

# LISIÈRES VIVANTES

Comment habiter  
les bourgs de l'Eure?

CAUE27



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de l'Eure (CAUE27) a vocation à promouvoir la qualité architecturale, paysagère et urbaine dans les projets des collectivités, des acteurs économiques et sociaux comme des particuliers.

Ses missions de sensibilisation et de conseils concernent notamment la construction de bâtiment de toute sorte, l'urbanisme de planification et de projet, l'organisation, le fonctionnement et le dynamisme des bourgs et des villages, l'aménagement d'espaces publics, la prise en compte du patrimoine, de la biodiversité ou le traitement du paysage.

Le CAUE27 apporte aux acteurs du territoire de l'Eure ses conseils à la demande, il propose aussi de nombreuses manifestations pour sensibiliser les décideurs publics et privés qui agissent sur le paysage, l'espace urbain et l'architecture. Il participe à l'établissement de la connaissance des phénomènes à l'œuvre sur ce territoire par l'édition d'ouvrages sur les thèmes qu'il approfondit avec ses partenaires.

# LISIÈRES VIVANTES

Comment habiter les bourgs de l'Eure?

© CAUE27, 2011

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (20 rue des Grands Augustins, 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinée à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1er juillet 1992 – art. L 122-4 et L. 122-5 et Code pénal art. 425).

**CRÉDITS PHOTOS** : Carte du bocage, environs de Fatouville-Grestain, IGN, 1947, Photothèque nationale | Plan du zonage du PLU de Tournedos-Bois-Hubert, cabinet Leroy-Deboos | Plan des périmètres en couleurs, PADD de Fatouville-Grestain (extrait), PLU réalisé par le cabinet Triplet | PLU de Tournedos-Bois-Hubert (extrait), cabinet Leroy-Deboos | Cartes de Saulx-les-Chartreux, commune de Saulx-les-Chartreux | Carte d'action du GERPLAN de la communauté de communes du secteur d'Illfurth, chambre d'agriculture, conseil général du Haut-Rhin, 2005 | Fiches de gestion du GERPLAN de la communauté de communes du secteur d'Illfurth (extrait), chambre d'agriculture, conseil général du Haut-Rhin, 2005 | Cartes postales, Archives départementales de l'Eure | Carte de Tournedos-Bois-Hubert (extrait), plan cadastral de Tournedos-Bois-Hubert | Ivry-sur-Seine, projet Lido sur Seine, Bulle Chauliac / Ateliers de création urbaine 2008, SDRIF | Plan et vue 3D, François Vadepiet | Villejust, association Triangle vert | Villes maraîchères du Hurepoix (extrait), association Triangle vert | Toutes les autres photos du présent ouvrage sont la propriété de Chloé Daguillon, Renaud Le Creff, Vianney Cottineau ou du CAUE27.

**ÉDITEUR** : Michel Rousset - directeur du CAUE27 | **AVEC LA COLLABORATION DE** : Chloé Daguillon et Renaud Le Creff - paysagistes DPLG | **COORDINATION ÉDITORIALE** : Laurent Habart | **CONCEPTION GRAPHIQUE** : Monsieur T



# Remerciements

L'ouvrage présent a pour origine une commande du CAUE27 consacrée à l'insertion paysagère des lisières résidentielles des bourgs de l'Eure. Elle fut confiée en 2009 à l'École nationale supérieure du paysage de Versailles dans le cadre d'un atelier pédagogique régional.

Trois étudiants en dernière année d'étude, Vianney Cottineau, Chloé Daguillon et Renaud Le Creff, suivis par Béatrice Julien-Labruyère, enseignante, paysagiste DPLG, ont réalisé un premier mémoire sur une durée de six mois.

L'atelier pédagogique régional était supervisé par Michel Rousset, directeur du CAUE27, et Jean-Marc Coubé, paysagiste conseil. Un comité de pilotage fut créé pour prendre en compte le regard des partenaires du CAUE27. Il était composé de Claude Bienvenu, responsable du service de la planification urbaine et rurale de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure (DDTM 27), Isabelle Lebraz, son adjointe, Delphine Mary, adjointe aux directeurs de la DDTM 27, Stéphanie Robinet, responsable du pôle environnement du conseil général de l'Eure, Laetitia Savary, chargée d'étude du service urbanisme et habitat de la communauté de communes du plateau du Neubourg, Sandrine Vandennebeele, conseillère en développement local à la chambre d'agriculture de

l'Eure et de David Védie, chargé d'études au service habitat et aménagement de la communauté d'agglomération des Portes de l'Eure.

Dans le cadre de cette étude, trois élus ont accueilli les étudiants pour leur faire découvrir leur commune : Messieurs Pierre Maillard, maire de Saint-Aubin-d'Écrosville, Robert Marie, maire de Saint-Étienne-l'Allier, et Roger Wallart, maire de Tournedos-Bois-Hubert.

Le mémoire a fait l'objet d'une réécriture partielle en 2011, visant à ouvrir son propos à un public plus large. Chloé Daguillon et Renaud Le Creff, paysagistes DPLG, furent à nouveau sollicités pour revisiter leur sujet.

La parution de l'ouvrage s'inscrit dans le cadre de la Semaine Agricultures & Paysages 2011 organisée par la Fédération nationale des CAUE et bénéficie de trois manifestations de promotion organisée sur les trois territoires d'étude investis.

Le CAUE27 tient à exprimer ses remerciements et sa reconnaissance à l'ensemble des personnes citées qui, par leur participation et leur investissement, ont pu faire évoluer le propos initial et permettre la publication de cet ouvrage.



# Avant-propos

Jean Louis DESTANS

Président du CAUE de l'Eure

Le département de l'Eure trouve depuis toujours son identité et sa force dans la trame serrée de ses villes, bourgs et villages. La présence d'une nature cultivée et de structures paysagères variées organise les relations entre les activités et l'habitat. La qualité du cadre de vie des campagnes de l'Eure génère une attractivité forte pour de nouveaux habitants aux modes de vies urbains venant des agglomérations proches.

Cette vitalité démographique trouve place dans des paysages variés, grands plateaux agricoles, petites vallées et structures bocagères, façonnés par l'histoire, la géographie et l'activité humaine. Mais ces territoires, habitués aux mutations lentes, sont sujets depuis quelques années à des transformations nombreuses et simultanées. Si l'on n'y prend garde, la vitalité nécessaire à ce département pourrait bien se révéler une menace pour la qualité et l'avenir de ces territoires.

L'apport d'un habitat stéréotypé sur des lieux appropriés depuis longtemps par des activités agricoles nécessitant la présence humaine (vergers, pâtures, petit maraîchage) constitue en effet une rupture dans les modes de développement locaux. Les lisières vivantes des bourgs de l'Eure pourraient n'être demain que des franges indistinctes.

Le Conseil en architecture, urbanisme et environnement de l'Eure a demandé en 2009 à une équipe d'étudiants de l'École nationale supérieure du paysage de Versailles de mener une étude sur les lisières urbaines de bourgs de l'Eure. Ils l'ont mise en perspective par la recherche d'initiatives innovantes, prises sur d'autres territoires, et ont proposé quelques attitudes vigilantes à tenir sur ces espaces particulièrement sensibles.

Cette première publication du CAUE27 présente ce travail d'analyse et de propositions. Elle permet à chacun d'entre nous de mieux comprendre cet enjeu majeur de nos territoires et d'engager les actions appropriées à un développement raisonné de ce patrimoine en pleine évolution.

# Sommaire

3 REMERCIEMENTS

5 AVANT-PROPOS

8 INTRODUCTION

## PARTIE 1 • LES LISIÈRES MENACÉES

12 Comment valoriser des campagnes vivantes et habitées?

14 Comment réinvestir des lieux d'aménité aujourd'hui menacé?

16 Comment combattre l'exclusivité du modèle pavillonnaire?

18 Pourquoi refonder les stratégies de développement des communes?

## PARTIE 2 • L'ÉVOLUTION DES LISIÈRES DES BOURGS DE L'EURE

22 Une démarche méthodique pour déceler des tendances

24 Trois paysages singuliers

### **Les lisières du bocage de la vallée de la Risle**

29 La figure territoriale : un habitat diffus au gré de la trame bocagère

32 L'ossature villageoise : de grandes parcelles cultivées jusque dans le bourg

34 Les lieux et formes d'extensions : des constructions qui s'affranchissent du bocage

### **Les lisières du plateau du Neubourg**

39 La figure territoriale : régularité des villages et fil d'eau

42 L'ossature villageoise : le village-bosquet, une enveloppe hospitalière

46 Les lieux et formes d'extensions : l'abandon des cultures vivrières et des mares

### **Les lisières des vallées de l'Eure**

49 La figure territoriale : l'atout des vallées

54 L'ossature villageoise : le village-rue, un tissu urbain serré

56 Les lieux et formes d'extensions : une urbanisation extensive à l'assaut des versants

## PARTIE 3 • DU GÉNIE DU LIEU À LA BANALISATION DES PAYSAGES

64 À quoi tient l'identité d'un territoire?

### **La ville s'exporte à la campagne**

67 Quel rôle pour un territoire rural soumis à l'influence urbaine?

68 Pourquoi les campagnes s'urbanisent-elles?

70 Comment accueillir la pression urbaine dans les villages de l'Eure?

72	Que signifie habiter à la campagne? <b>Réflexion sur le processus d'urbanisation à la campagne</b>
75	Comment utiliser les documents d'urbanisme en milieu rural?
78	Comment donner de l'ambition à un projet de territoire?
82	Pourquoi réglementer si c'est pour normer? <b>Réflexion sur la gestion des espaces agricoles et naturels</b>
87	Pourquoi les lisières perdent-elles leur valeur économique?
90	Comment qualifier la lisière?
	<b>PARTIE 4 • UNE URBANITÉ PLUS RURALE : FAIRE ÉMERGER LE PROJET LOCAL</b>
94	Comment rendre les lisières vivantes?
96	Trois propositions d'avenir appropriées aux lisières <b>Les paysages de bocage</b>
99	Proposition 1 : accueillir l'habitat sur des parcelles cultivées <b>Les paysages de plateau</b>
103	Proposition 2 : maintenir l'hospitalité des villages qui grandissent <b>Les paysages de vallée</b>
107	Proposition 3 : rétablir le lien entre le fond de vallée et les bourgs

## **PARTIE 5 • DES DÉMARCHES RÉUSSIES D'ANIMATION DES LISIÈRES**

114	De nouveaux projets pour l'espace rural?
116	Exemple de planification de l'espace rural : le GERPLAN, un complément au PLU
122	Exemple de planification de l'espace rural : le Triangle vert des villes maraîchères en Île-de-France
126	Exemple de production vivrière : le pressoir associatif de la Haute-Bruche
128	Exemple de production vivrière : la ferme intercommunale de la Haute-Bruche
130	Exemple de production vivrière : les filières courtes et l'agriculture de proximité dans l'Eure
132	Exemple de gestion des ressources territoriales : les filières bois-énergie dans la Manche, l'Orne et le Calvados
136	Exemple de gestion des ressources territoriales : l'agroforesterie, associer arbres et cultures
140	Exemple de gestion des ressources territoriales : l'hydraulique douce en Haute-Normandie
142	CONCLUSION

# Introduction

UN GUIDE À L'USAGE DES ÉLUS  
POUR DÉFINIR UNE STRATÉGIE  
DURABLE DE DÉVELOPPEMENT  
DES VILLAGES

La question initiale posée pour cette étude était celle de « l'insertion paysagère des franges urbaines résidentielles » des bourgs ruraux du département.

Pourquoi cette question ?

Depuis un certain temps, la disparition progressive des lieux d'aménités de la campagne et la banalisation des paysages de l'Eure ainsi que la radicalisation des systèmes d'urbanisation à l'œuvre sur le département interpellent et inquiètent le CAUE27. Par ailleurs, bon nombre de villages s'appêtent à rédiger leur PLU dans un contexte de forte demande en logements sous la pression des grandes villes limitrophes.

La coïncidence de ces deux constats a poussé le CAUE27 à réaliser un document pédagogique à destination des élus et des techniciens de l'aménagement sur le sujet des extensions villageoises afin de les inciter à définir des stratégies de développement pour les petites communes rurales.

*Quelles stratégies les élus développent-ils pour faire face à la pression des agglomérations riveraines et accueillir une population toujours plus nombreuse ?*

*De quelle manière les documents d'urbanisme planifient-ils le développement des villages ? Ce mode de projection pour l'avenir d'un village est-il pertinent ?*

*Quelles formes ont pris les extensions villageoises déjà réalisées ? Qui se trouve à l'origine de ces formes, depuis la planification jusqu'à la mise en œuvre ?*

*Jusqu'à quel point les projets de la commune sont-ils définis ?*

Toutes ces interrogations ont structuré la présente réflexion. Elle s'est articulée autour de quatre axes : une étude approfondie de terrain, des rencontres avec les élus, des entretiens avec des experts (DDTM, chambre d'agriculture, PNR...) et une lecture des documents d'urbanisme.

Tout d'abord, les filières d'acteurs impliqués dans l'aménagement des extensions villageoises et les schémas-types d'urbanisation à l'œuvre sur le territoire départemental sont peu à peu apparus. Ensuite, une analyse critique des formes d'urbanisation et des processus qui les sous-tendent (documents d'urbanisme, acteurs de l'aménagement) s'est dessinée. Enfin, quelques propositions d'avenir pour le développement des bourgs ruraux de l'Eure sont nées de cette phase d'étude, inspirées d'expériences innovantes conduites dans d'autres départements. Elles s'appuient sur l'identification des ressources locales disponibles et en proposent une gestion adaptée. Elles envisagent des scénarii politiques et sociaux susceptibles de contribuer positivement à l'aménagement et à la gestion d'espaces ruraux et reposent sur des jeux d'acteurs originaux. Elles invitent ainsi ces communes à un développement contemporain alternatif en tirant profit de leur situation campagnarde à deux pas des grandes villes.





# PARTIE 1 • LES LISIÈRES MENACÉES



# Comment valoriser des campagnes vivantes et habitées?

12





Loin de l'image pittoresque et figée dans le passé de la campagne, les lisières, ces espaces qui s'intercalent entre le village et les grandes cultures sont aujourd'hui au cœur d'une question cruciale : comment habiter la campagne dans un mode de vie contemporain ?

En effet, c'est précisément dans cette épaisseur interstitielle que se logent les atouts de la ruralité que recherchent ceux qui viennent aujourd'hui habiter la campagne de l'Eure. Ces lisières, transition de grande importance entre l'espace habité et les terres cultivées, sont des lieux vivants dès lors qu'elles font l'objet d'une véritable appropriation par les habitants des communes.

Mais à quoi ressemblent ces lisières ?

Espaces de liberté, de jeux et de cultures nourricières, les lisières des bourgs ruraux propres à être réinventées sans cesse présentent une grande diversité d'ambiances. Elles peuvent prendre la forme de prés, de vergers, de jardins, d'espaces d'élevage domestique (lapins et volailles souvent, cochons, chèvres ou moutons quelques fois) accompagnés de fossés et de mares, de haies bocagères ou encore de chemins et de forières.

---

## À RETENIR

- La lisière est un signe essentiel de la ruralité
- C'est un atout pour les campagnes de l'Eure

### LISIÈRE DE VILLAGE :

espace de transition entre le village et les terres agricoles. Par extension, tissu interstitiel séparant et protégeant l'habitat de l'espace de plein vent.

01 - Quelle chance aujourd'hui pour les habitants et les enfants du village de profiter de ce pré-parc ! Un atout que les élus ont su identifier comme une ressource d'avenir et mettre à profit par un aménagement simple ; il n'en faut pas plus pour se réjouir d'habiter la campagne.

02 - L'espace de rencontre entre le village et les grandes cultures doit rester un lieu riche sur le plan des pratiques et des ambiances. Ici, un fossé enherbé conduit les eaux de ruissellement en contrebas des jardins nourriciers.

# Comment réinvestir ces lieux d'aménité aujourd'hui menacé?

Avec la croissance marquée de l'urbanisation, les lisières s'effacent insidieusement. Des territoires entiers se transforment radicalement. Des terrains restés vierges de construction se couvrent de pavillons, de zones d'activités et d'emprises routières. Dans ce contexte, ruralité et développement urbain doivent être associés dans une réflexion commune afin de ne pas annuler la valeur de la campagne lorsqu'on l'aménage.

Cultures vivrières, élevages, prairies et jardins représentent un patrimoine hospitalier à cultiver. Souligner cette organisation particulière que créent ces espaces dégagés invite à ne plus les considérer comme des zones d'absence, des « vides » permettant aux villages de s'étendre sans limite. Il est essentiel de reconnaître l'impact de ces lieux de production, d'activités journalières, à l'origine des paysages ruraux.

Les lisières villageoises, transmission du patrimoine rural, représentent une ressource dont il faut anticiper le renouvellement. Réinterpréter leur maillage spatial doit permettre d'éviter un rapport stérile entre le village et les grandes cultures susceptibles de conduire à une plus grande pauvreté des pratiques et du paysage.

---

## À RETENIR

- Les lieux d'aménité sont des espaces vivants
- Mais ce sont aussi des espaces en danger

### LIEU D'AMÉNITÉ :

espace offrant calme et douceur de vivre.

01 - À Fatouville-Grestain, ce chemin creux ombragé se prête bien à la promenade.

02 - L'élevage domestique fait partie des atouts de la campagne. Il donne un sens supplémentaire au jardin.

03 - Pas d'échalage à la cueillette de Pithienville, on ramasse soi-même les légumes.

04 - A Gasny, les potagers ont trouvé leur place entre la ville et la rivière.



# Comment combattre l'exclusivité du modèle pavillonnaire ?

16



Ci-dessus - Lotissement de plein champ : où sommes-nous ?

**PAVILLON :**  
maison individuelle standardisée  
souvent intégrée à un lotissement.



La traversée de la région jusqu'à la Manche dévoile des paysages singuliers hérités de l'histoire et de la géographie normandes. Cependant, invariablement, on retrouve le modèle pavillonnaire comme expression des extensions récentes.

Le pavillon est une maison standardisée, placée au centre de sa parcelle et souvent associée à d'autres habitations du même type pour former un lotissement pavillonnaire. Chaque maison se présente sous la forme d'un seul bloc qui concentre l'ensemble des fonctions de l'habitat : pièces à vivre et espaces plus techniques ; il n'y a ni annexe, ni dépendance.

Aujourd'hui, l'aspect des maisons se standardise, la palette des matériaux se réduit. D'un pavillon à l'autre, le gabarit et l'implantation sur la parcelle sont similaires. Ce sont des produits de catalogue, réalisés avec

des matériaux importés et souvent préfabriqués. En se généralisant, ce modèle sérigraphie des constructions qui ont un effet extrêmement banalisant pour les villages et les grands paysages du département.

L'exclusivité du modèle pavillonnaire nous interpelle. Les nouvelles constructions paraissent trop souvent se superposer grossièrement au site. Elles sont même le symptôme de sa négation du site.

Comment prendre en compte le contexte villageois ?  
Comment éviter que les espaces naturels et agricoles ne s'évanouissent ?  
Comment infléchir les tendances nouvelles de l'urbanisation en milieu rural ?

---

## À RETENIR

Le modèle pavillonnaire banalise les paysages

# Pourquoi refonder les stratégies de développement des communes?

Dans un contexte de forte demande en logements, les communes rurales étendent leurs zones à bâtir afin d'accueillir de nouveaux résidents. Aux portes des grandes villes, le caractère rural des villages est un atout : faible densité de constructions et de population, contact quotidien avec des milieux non urbains, rythme de vie moins stressant... Cette ruralité est une valeur moderne à cultiver.

Afin de ne pas anéantir les qualités pour lesquelles leurs territoires sont aujourd'hui attractifs, les collectivités locales doivent donc être à même d'organiser leur développement et une gestion durable de leurs paysages.

Le mode de développement propre à la campagne prend aujourd'hui une tournure autoritaire car l'offre en nouveaux logements des villages revêt quasi systématiquement la forme de lotissements pavillonnaires. Les habitants n'ont alors pas d'autres choix que de faire construire un pavillon ou d'oublier l'idée de vivre à la campagne. Par voie de conséquence, il semble irréaliste aux particuliers comme aux élus d'envisager un autre mode d'habitat en milieu rural.

Pourtant, la grande diversité des attentes en matière de logement ne peut pas être satisfaite par le seul modèle pavillonnaire. La maison-bloc où toutes les fonctions de l'habitat sont regroupées sous le même toit ne présente pas une grande flexibilité dans les manières d'habiter et rend parfois difficile le partage

des lieux entre ceux qui y vivent. Il arrive de croiser des pavillons dont le jardin est visiblement sous-utilisé voire totalement laissé à l'abandon. Tout le monde a-t-il envie ou besoin d'un jardin? N'y a-t-il pas une forme de gaspillage du terrain lorsqu'on impose ce modèle unique?

En outre, un tel mode d'habitat généralisé n'aide pas à donner sens aux espaces collectifs d'aménité de la campagne. Tout espoir de projet de collectivité et d'aménagement de lieux à partager est anéanti par le « chacun chez soi ».

Enfin, le parcellaire et l'implantation de maisons morcellent l'espace et le rendent peu évolutif tant sur le plan agricole qu'urbanistique.

Gaspillage de terrain, absence de « vivre ensemble » et rigidité de l'organisation spatiale se conjuguent pour rendre indispensable à très court terme une réflexion ingénieuse sur nos lieux d'habitation.

---

## À RETENIR

- La ruralité est un atout pour le monde moderne
- La demande en logements ruraux s'intensifie





01



02



03

01 - **Collection de formes :**

Cette diversité n'est-elle pas un peu illusoire?  
Quelles que soient les maisons, au fond on en revient toujours au modèle pavillonnaire.

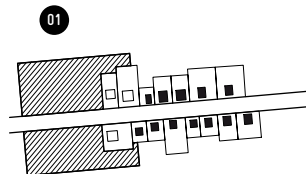
02 et 03 - **La campagne consommée :**

Comment mettre l'atout rural au cœur du développement des petites communes? Il faut revoir les modèles de développement actuels : d'autres possibilités existent pour habiter la campagne.

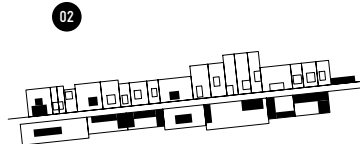
Ci-dessous - **Le modèle pavillonnaire se décline en :**

- 01 - extension par juxtaposition linéaire en bord de route
- 02 - comblement de dents creuses (prés, vergers)

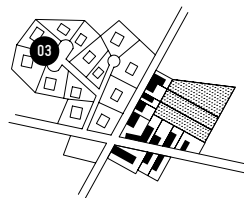
- 03 - lotissement de plein champ : extension massive
- 04 - lotissement forestier



01



02



03



04





## PARTIE 2 • L'ÉVOLUTION DES LISIÈRES DES BOURGS DE L'EURE



## Une démarche méthodique pour déceler des tendances

### EXTENSION :

fait de s'étendre, de s'accroître ;  
ici, zone d'une commune nouvellement habitée.

La présente étude a été menée sur dix-huit communes rurales de trois cents à mille habitants.

Les investigations de terrain, travail d'arpentage fondé sur un parcours exhaustif du territoire communal, ont abouti à une série d'observations concrètes. Celles-ci ont permis d'identifier des situations récurrentes, d'établir des développements-types et de dégager des tendances d'urbanisation et des principes généralisables à tout le département.

Pour comprendre chaque village dans sa globalité, ont été systématiquement identifiés :

## LA FIGURE TERRITORIALE :

Morphologie du village dans sa géographie (relief, cours d'eau, bois...) et son environnement agricole (grandes cultures, cultures vivrières, prés, jardins...).

## L'OSSATURE VILLAGEOISE :

Squelette ancien à partir duquel s'est développé le tissu bâti, répartition spatiale et densité des constructions sur le territoire communal.

## LES LIEUX ET FORMES D'EXTENSIONS PRÉFÉRENTIELS :

Lieux récemment conquis ou convoités pour les extensions futures, organisation du nouveau tissu urbain, formes architecturales et relation au squelette ancien.

Cette analyse de l'évolution des espaces ruraux des bourgs de l'Eure ne relève donc pas d'une réflexion théorique, loin de la réalité des lieux.

Il était en effet nécessaire d'examiner de visu les stratégies de développement affichées par les élus dans les années à venir.

Le regard porté sur la transformation des lisières questionne le rapport du village au paysage, des transitions entre espaces bâtis et espaces non bâtis. Orientée sur la situation des espaces interstitiels dans le contexte du village, l'analyse met en perspective des données historiques et contemporaine.

## Trois paysages singuliers

LE BOCAGE DE LA VALLÉE DE LA RISLE, DIRECTEMENT RATTACHÉ AU HAVRE PAR LE PONT DE NORMANDIE.

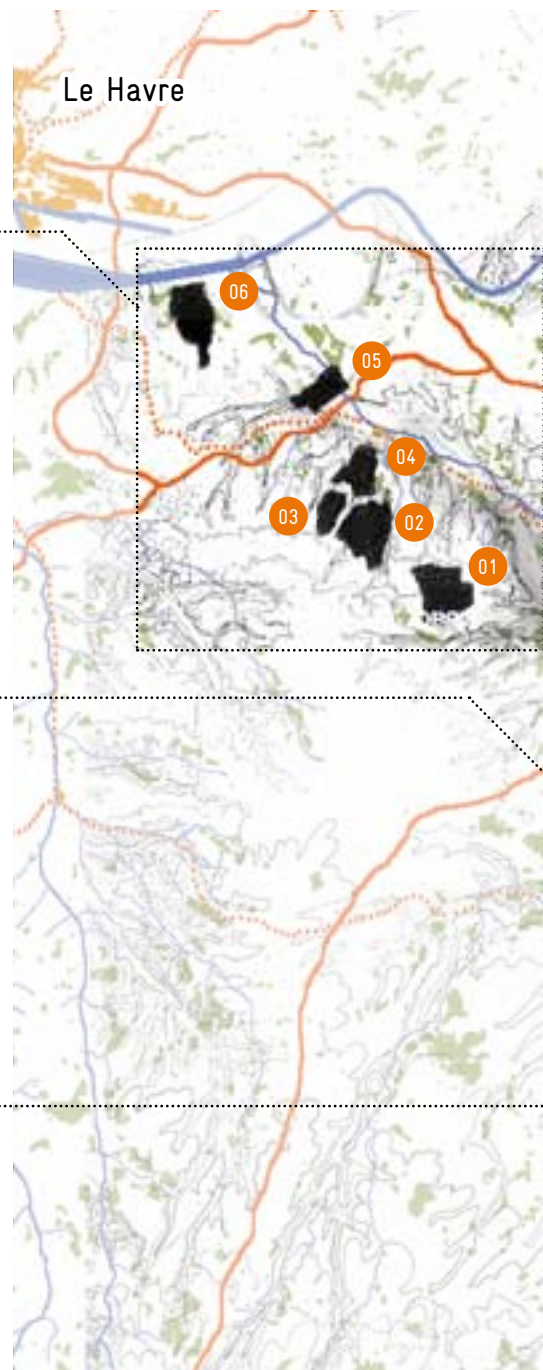
- 01 - Saint-Etienne-l'Allier
- 02 - Selles
- 03 - Saint Symphorien
- 04 - Les Préaux
- 05 - Saint Sulpice de Grimbouville
- 06 - Fatouville-Grestain

LE PLATEAU DU NEUBOURG, EN PLEIN COEUR DU DÉPARTEMENT, SOUS L'INFLUENCE DE ROUEN ET, DANS UNE MOINDRE MESURE, D'EVREUX.

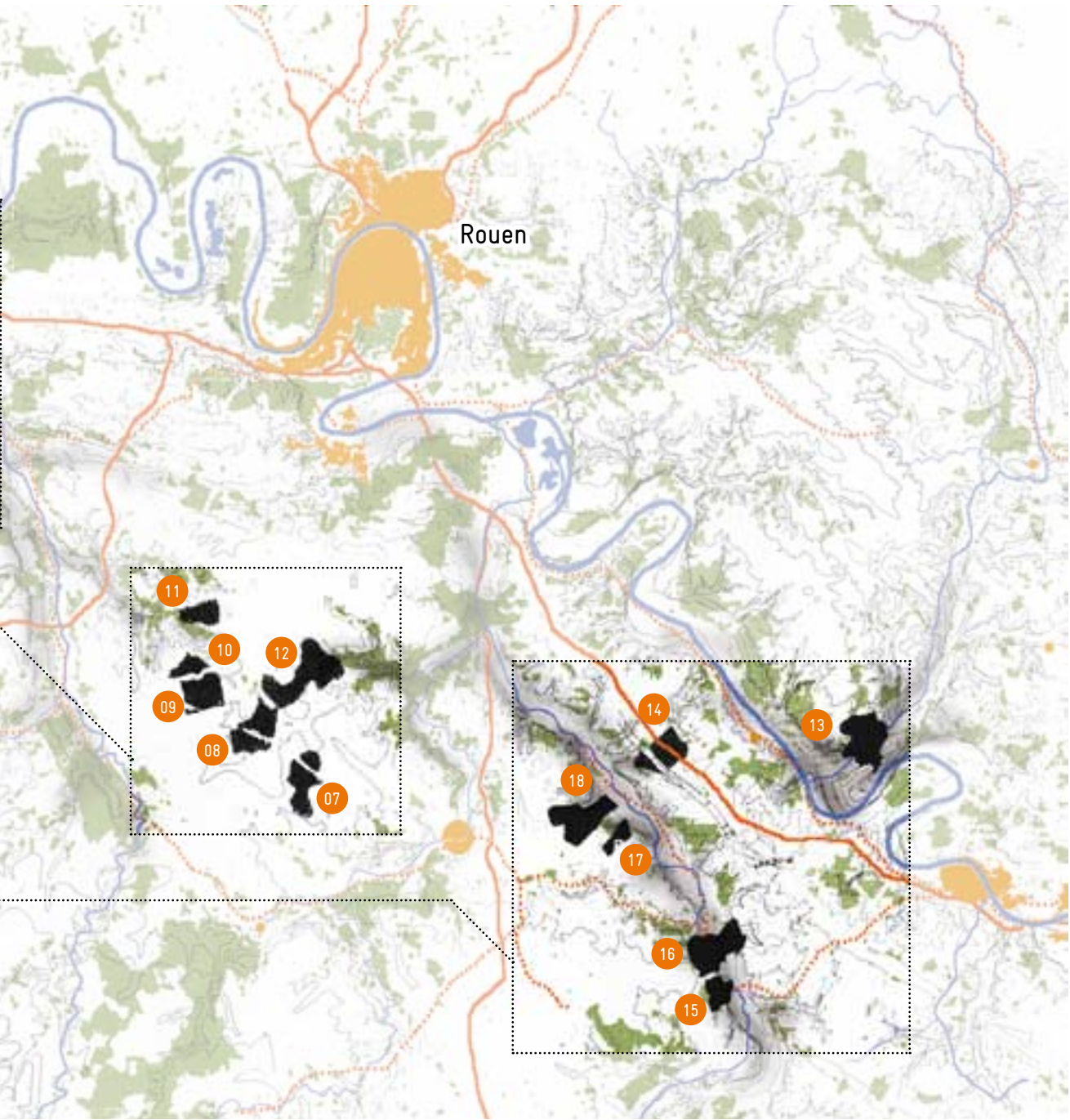
- 07 - Tournedos-Bois-Hubert
- 08 - Sainte-colombe-la-Commanderie
- 09 - Epreville-près-le-Neubourg
- 10 - Villez-sur-le-Neubourg
- 11 - Vitot
- 12 - Saint Aubin d'Ecrosville

LES VALLÉES DE L'EURE, AU CONTACT DIRECT DE L'AGGLOMÉRATION FRANCILIENNE.

- 13 - Gasny
- 14 - La Chapelle Réanville
- 15 - Bueil
- 16 - Breuilpont
- 17 - Vaux-sur-Eure
- 18 - Jouy-sur-Eure







Trois paysages singuliers dans  
le département :

01 - Promenade bucolique dans  
le bocage à Fatouville-Grestain

02 - Maisons à colombages,  
briques de terre crues ou cuites  
dans le bocage de Saint-Étienne-  
l'Allier

03 - Le village de Saint-Aubin-  
d'Écrosville au milieu des champs  
de céréales

04 - Des prés et des jardins à  
Sainte Colombe-la-Commanderie

05 - Le château de Breuilpont  
domine le village blotti dans  
la vallée

06 - À Breuilpont, les jardins  
potagers s'immiscent entre  
le village et la rivière

## Le bocage de la Risle



Dans le bocage, l'habitat se diffuse à la faveur  
des nombreux vallons qui alimentent la Risle.





## Le plateau du Neubourg



Les villages ponctuent le plateau selon une trame très régulière, focalisée sur le Neubourg.



03

## Les vallées de l'Eure



La vallée oriente le faisceau des routes le long desquelles s'égraine un chapelet de villages denses entrecoupé de massifs boisés.



05



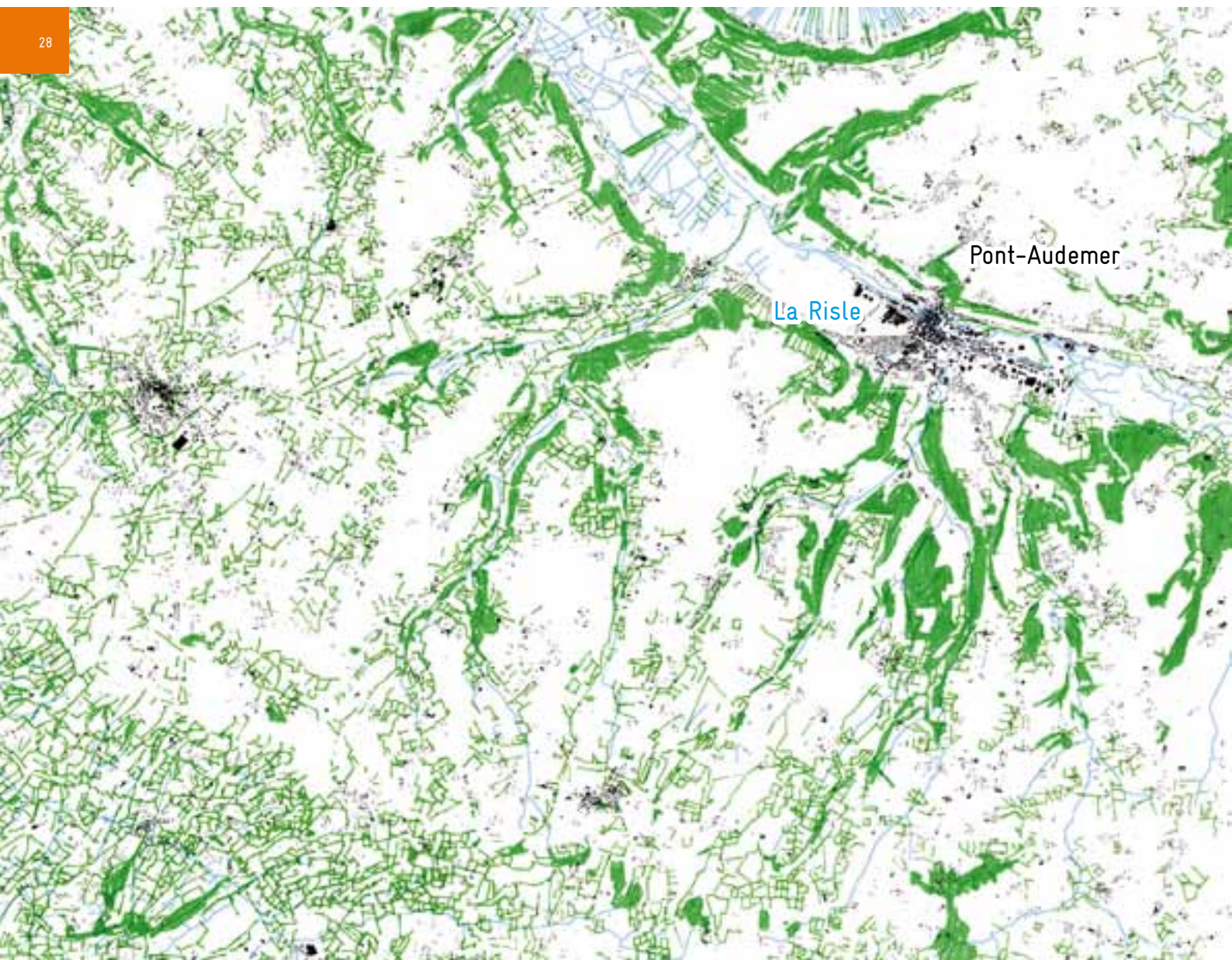
04



06

# LES LISIÈRES DU BOCAGE DE LA VALLÉE DE LA RISLE

28



La Risle

Pont-Audemer



# La figure territoriale : un habitat diffus au gré de la trame bocagère

Le bocage de la vallée de la Risle s'est constitué à la faveur d'une topographie accidentée, dans des terrains relativement mal drainés propices aux prairies d'élevages et aux vergers.

Les coteaux raides sont difficiles à cultiver et à bâtir. Ils sont couverts de bois qui gantent les cours d'eau. En dehors des fortes pentes, sur le rebord des plateaux, la trame bocagère prolonge les boisements.

Les constructions sont cantonnées au maillage bocager. Les haies et l'habitat diffus sont intimement confondus. Le cœur des petits plateaux est dégagé et peu habité. Il est entièrement voué à la céréaliculture qui gagne sur le bocage, en recul depuis l'arrivée des systèmes modernes de drainage des terres.

L'habitat se diffuse en rebord des plateaux, il ne quitte jamais le maillage des haies.



## LE VIEUX BOURG AU CONTACT DES VALLONS

30

Au sein de l'habitat diffus dans le bocage, il existe des bourgs qui concentrent mairie, église, école et commerces de proximité. Ces bourgs anciens se trouvent systématiquement en rebord de plateaux, entre coteaux boisés et champs ouverts, là où les haies bocagères fabriquent des conditions d'habitat favorables.

Ci-dessous - En rebord de plateau, l'habitat s'immisce dans l'épaisseur végétale du bocage.



## PRÉSENCE HISTORIQUE DE HAIES ET DE VERGERS

Avant le drainage des terres dans les environs de Fatouville-Grestain, le bocage s'étendait jusqu'au cœur du plateau. Le maillage des haies était serré et renfermait une grande quantité de prés-vergers activement exploités pour l'élevage et la production fruitière. Ce mode de culture et d'élevage associés représentait la meilleure manière de tirer parti de ces terres peu propices aux céréales.



### À RETENIR

- Les bourgs sont situés au contact des vallons
- Le bocage est le lieu préférentiel d'un habitat diffus

**Un bocage bien fourni** : environs de Fatouville-Grestain. La photographie aérienne de l'IGN (1947) atteste la présence d'un maillage de haies continu et de nombreux vergers.



Bois des coteaux



Vergers entretenus



maillage bocager

# L'ossature villageoise : de grandes parcelles cultivées jusque dans le bourg

32



Dans le bocage, le tissu villageois mélange maisons et cultures vivrières. De grandes parcelles jardinées, des prés-vergers et des enclos occupés par des animaux d'élevage sont ménagés jusque dans la partie la plus centrale du bourg : entre les maisons, aux abords des commerces, près des écoles ou même de la mairie. Traditionnellement, ce tissu singulier de grandes parcelles est lié aux activités d'élevage et d'arboriculture.



## Élevage domestique :


quelques volailles, quelques porcs, une chèvre viennent compléter l'alimentation des familles qui pratiquent ce petit élevage. Le jardin ne s'en trouve que plus vivant.





### L'habitat diffus favorise un tissu villageois lâche :

les grandes parcelles accueillent les cultures vivrières et l'élevage sur l'ensemble du village (en vert). L'étude du parcellaire révèle une imbrication de parcelles de formes et de dimensions très variables.

 grandes parcelles mixtes :  
habitat et cultures vivrières

---

### À RETENIR

- Un tissu villageois mixte habitat et parcelles cultivées
- De grandes parcelles qui comportent plusieurs bâtiments

# Les lieux et formes d'extension : des constructions qui s'affranchissent du bocage

34



Les extensions groupées partent souvent  
à la conquête des plateaux.

Dans ce village plusieurs hectares viennent d'être lotis.  
Des pavillons remplaceront bientôt ce pré.



## UNE COLONISATION DES PLATEAUX

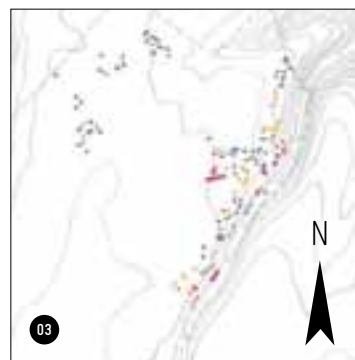
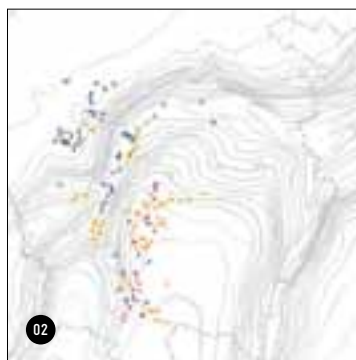
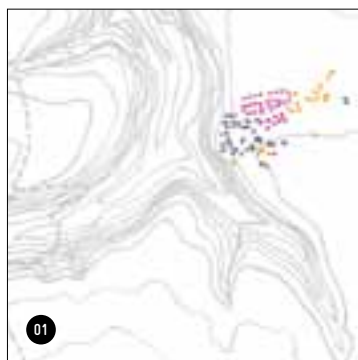
Aujourd'hui, les extensions villageoises se font parfois de manière massive, à l'opposé de la dynamique ancestrale de diffusion de l'habitat. Elles s'étalent de préférence sur les parties découvertes du plateau, faciles à urbaniser. Dans certains cas, le tissu lâche des constructions commence à se densifier, le village s'affirme, les époques et les styles continuent de se mélanger.

Comment valoriser cette trame végétale aérée en rebord de plateau pour habiter aujourd'hui le bocage ?

À Saint-Étienne-l'Allier (01), un quartier entier de la taille du bourg s'est constitué en quelques mois sur le plateau. Cette excroissance contraste fortement avec l'organisation originelle de la commune.

Les Préaux (02), initialement implantés au fond du vallon, ont gagné massivement le plateau depuis les années 1950.

À Saint-Symphorien (03), l'habitat se densifie sans conquérir de nouveaux espaces. Cette densification tire-t-elle vraiment parti du tissu lâche du bocage ?



### Extensions groupées ou densification diffuse ?

Les exemples de Saint-Étienne-l'Allier (01), Les Préaux (02) et Saint-Symphorien (03)



Maisons anciennes



Maisons de la seconde moitié du 20e siècle



Maisons récentes

## LA DISPARITION PROGRESSIVE DE LA TRAME BOCAGÈRE

Aujourd'hui, indépendamment de l'arrachage des haies lié aux remembrements agricoles, le bocage habité régresse. Les constructeurs font « place nette » : au lieu de s'insérer dans les enclos bocagers, les nouvelles constructions s'accompagnent de la destruction des haies. Le bocage, vieillissant, n'est ni régénéré, ni transformé pour des usages contemporains. Ces structures d'origine agricole, jugées obsolètes, sont remplacées par des haies décoratives. Dès lors, on ne peut plus parler de bocage puisque ces arbustes ne génèrent ni activité, ni ressource. On se contente de leur caractère ornemental.

Le desserrement de la trame des haies ne permet plus de compartimenter l'espace pour faire coexister plusieurs besoins au même endroit. Or, le bocage n'a de sens que s'il est à la fois un lieu de cultures vivrières, d'élevage et d'habitat.

### Ci-dessous - **Faire place nette!**

Seule la parcelle encore vierge de construction présente - mais pour combien de temps? - un vestige de haie bocagère. De part et d'autre, l'arrivée d'une maison s'est systématiquement accompagnée de sa destruction. Parfois, elle est remplacée par une haie de conifères ou d'arbustes ornementaux sans rapport avec le milieu local.



### Ci-dessus - **Le bocage vieillissant n'est pas renouvelé :**

cette nouvelle maison semble posée sur le pré. De la haie bocagère, il ne reste plus que la souche d'une aubépine, tandis qu'un vieux pommier sur tige semble rappeler, tant qu'il le peut, la présence passée d'un pré-verger. Ni l'un ni l'autre n'ont fait l'objet d'une régénération.



## UN MORCELLEMENT ET UNE UNIFORMISATION DU PARCELLAIRE

La densification du village (cf ci-contre) s'accompagne d'un morcellement du parcellaire. Les parcelles du bocage, initialement généreuses pour pouvoir accueillir plusieurs bâtiments, sont dorénavant divisées pour être transformées en lotissements pavillonnaires. Cette logique est étrangère à celle du bocage puisque chaque lot ne comporte plus qu'une seule maison au centre de son terrain : on passe d'une parcelle cultivable à un jardin d'agrément. La nouvelle dimension des parcelles n'admet qu'un seul usage, celui de l'ornemental, au détriment de pratiques mixtes.

Pourquoi ne pas envisager de densifier le tissu bâti du bocage au sein de grandes parcelles pour une plus grande variété de configurations spatiales? Ce parcellaire, capable également de satisfaire au besoin d'intimité, viendrait enrichir la répétition du motif pavillonnaire.

---

### À RETENIR

- Les extensions annexent le plateau
- Les nouvelles constructions ignorent le bocage
- Les parcelles se divisent et se resserrent
- La mixité entre cultures, élevage et habitat cède la place à des jardins individuels
- Les haies bocagères sont remplacées par des haies décoratives



#### Partage du sol, du pré commun à la raquette de retournement :

Une nouvelle trame pavillonnaire (en orange), plus exiguë et très homogène, remplace aujourd'hui la trame bocagère. Le partage d'une grande parcelle pour plusieurs maisons n'est pas reconnu comme un principe d'aménagement à réinterpréter.

- 01 - Vastes parcelles occupées par plusieurs bâtiments, l'espace se partage librement
- 02 - Petites parcelles distinctes en lots individuels regroupées autour d'une impasse en raquette. Une desserte technique en guise d'espace commun...



# LES LISIÈRES DU PLATEAU DU NEUBOURG

38



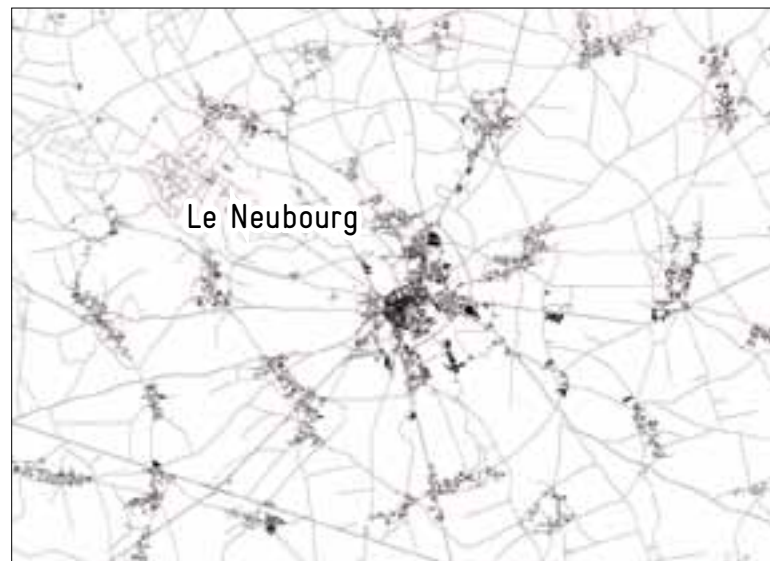
# La figure territoriale : régularité des villages et fil d'eau

## UN SEMIS RÉGULIER DE VILLAGES À LA SURFACE DU PLATEAU

Les terres arables et la topographie du plateau, propices à l'exploitation des céréales sur d'immenses parcelles, ont conditionné l'implantation humaine. Le plateau se présente comme une étendue plane infinie de grandes cultures.

Il est parsemé très régulièrement de villages groupés de tailles relativement similaires. L'ensemble de ces villages est branché sur le réseau viaire en étoile centré sur le Neubourg.

En dehors des vallées boisées de la Risle et de l'Iton qui bordent le plateau, quelques bosquets ponctuent l'horizon céréalier.



Les villages, bien individualisés, semblent focalisés sur le Neubourg.



## LE RÔLE DES TALWEGS ET DES MARES

40

Surprise : le plateau n'est pas plat ! La microtopographie à peine perceptible lorsqu'on fixe l'horizon présente en réalité une importance capitale. En effet, l'inclinaison naturelle des terres permet à l'eau de s'écouler vers les talwegs et de rejoindre les vallées au lieu de stagner sur le plateau en le transformant en une sorte de marécage perché inculte. Le relief conditionne l'implantation des villages qui s'organisent très souvent autour d'une rue en fil d'eau. Les mares, branchées sur ce réseau hydraulique, recueillent l'eau conduite par ces rues-talwegs afin de drainer les terres et chemins, d'une part, et de stocker de l'eau, d'autre part.

### UN PEU D'HISTOIRE

L'eau des mares servait à abreuver ou laver les animaux, à arroser les jardins ou encore à boire quand le cidre venait à manquer. Elle servait aussi à éteindre un incendie qui aurait gagné le village-bosquet.

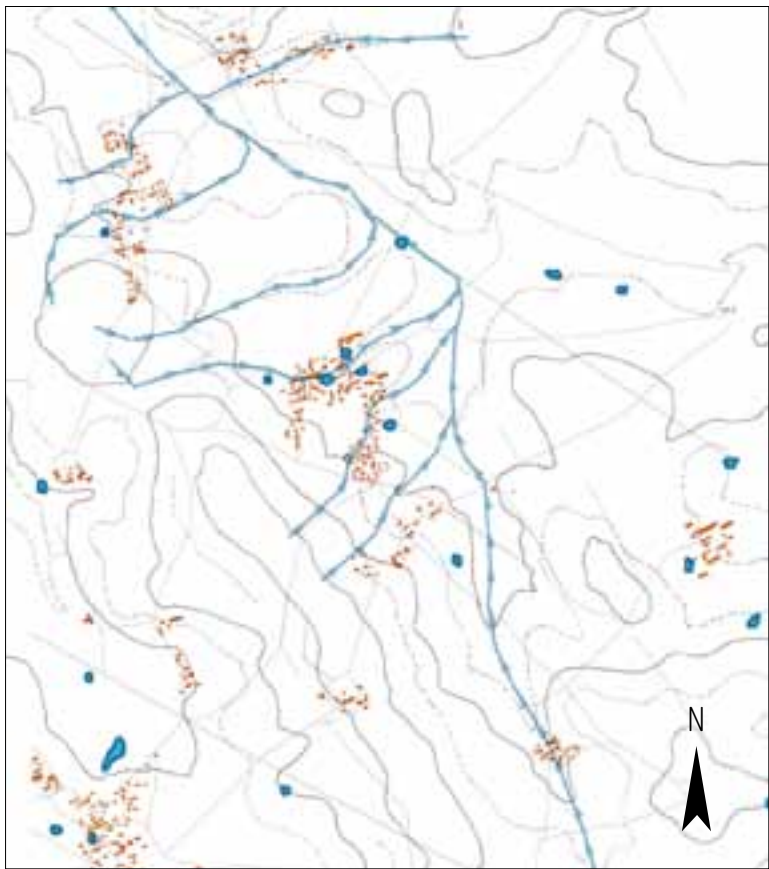
---

### À RETENIR

- Un plateau dédié à l'agriculture
- Un habitat groupé au milieu de vastes étendues cultivées
- Des villages qui se fixent sur les talwegs
- Des chemins et des routes qui drainaient le plateau et alimentaient les mares

01 - On sent bien que ce village s'est lové dans une légère dépression, il s'organise le long d'une rue en talweg.

02 - Souvent, les maisons se rassemblent autour des mares. Parfois, les mares sont aménagées pour accueillir des activités récréatives.



**Le complexe talweg/mare-village :**  
de grands talwegs traversent le plateau et nuancent l'impression de vaste étendue plane. Par exemple, la commune de Tournedos-Bois-Hubert enregistre un dénivelé de 15 mètres. Des chapelets de mares qui servent à capturer l'eau de ces talwegs accompagnent les villages.

 talwegs     mares     Villages



# L'ossature villageoise : le village-bosquet, une enveloppe hospitalière

42



Un cortège arboré accompagne systématiquement les villages.  
Sur l'horizon du plateau, ils se présentent comme des bosquets habités.

Îlot arboré sur l'horizon céréalié, isolé au milieu de l'étendue cultivée, chaque village est protégé des rigueurs du plateau par une enveloppe de cultures vivrières qui lui confère une certaine hospitalité. Un chemin « tour de ville » le circonscrit. Il est utilisé pour les circulations agricoles et fait parfois l'objet de promenades aménagées. Il est généralement identifié par les élus et les aménageurs comme une limite nette que l'habitat ne doit pas franchir sous peine d'entamer les riches terres agricoles, ressource reconnue du plateau du Neubourg. Par ailleurs, l'agriculture n'est pas en déprise sur ces terres, ce qui rend sa consommation par l'urbanisation moins légitime.

Le cortège des jardins, des prés, des vergers et des pâtures fait partie intégrante du village et adoucit le rapport entre habitat et champs ouverts. Bien que l'habitat soit groupé sur le plateau, le village était traditionnellement peu dense et ménageait de l'espace pour ces lieux de production vivrière locale. Cette enveloppe verdoyante, à condition d'être suffisamment épaisse, donne encore au village sa silhouette particulière de bosquet lorsqu'on l'aperçoit à l'horizon.

---

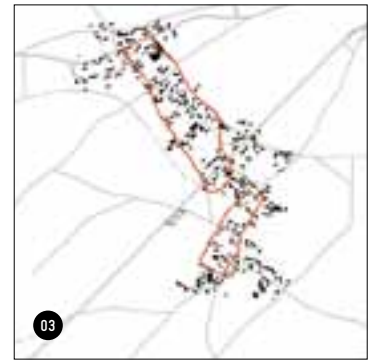
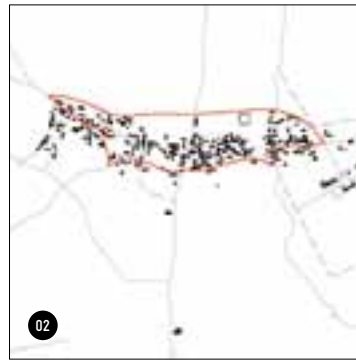
## À RETENIR

- Un tissu interstitiel arboré pour s'abriter des rigueurs du plateau
- Une richesse végétale au sein même du village

### FORIÈRE :

chemin « tour de village » qui sépare espace habité et grandes cultures.





**Tour de ville** : un chemin circonscrit toujours le village et dessert l'ensemble du territoire agricole de la commune. Les maisons sont installées à l'intérieur du périmètre et n'empiètent pas sur les bonnes terres.

01 - Sainte-Colombe-la-Commanderie

02 - Saint-Aubin-d'Écrosville

03 - Épreville-près-le-Neubourg



bâti



tour de ville

### UN PEU D'HISTOIRE

La configuration en croissant de la commune de Tournedos (ci-contre) servait à mutualiser la surveillance des troupeaux qui pouvaient s'y trouver après la moisson.

**Un croissant abrité :** dans le cas de la commune de Tournedos, les lisières de cultures vivrières forment un croissant qui ménage au cœur du village un espace particulièrement abrité. Certains labours étaient plantés d'arbres fruitiers.

-  Bois
-  Jardins
-  Vergers
-  Pâtures
-  Labours
-  Labours plantés



# Les lieux et formes d'extensions : l'abandon des cultures vivrières et des mares

46



Le village se densifie. La consommation pure et simple des espaces interstitiels et des lisières conduit à un rapport brutal entre le village et les grandes cultures.

---

## À RETENIR

- Des extensions aux dépens des cultures vivrières
- Une disparition des mares et des fossés
- Un appauvrissement paysager et écologique dommageable

### Ci-contre - Du village-bosquet au corps-à-corps avec les champs :

l'enveloppe des cultures vivrières se fragilise et le village perd son caractère de village-bosquet ainsi que tous les lieux d'aménité que permettent ces épaisseurs de transition.

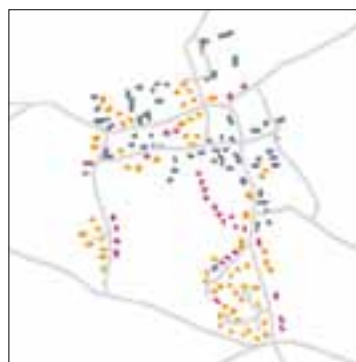
## DES EXTENSIONS QUI COMBLENT LES INTERSTICES




Les nouvelles constructions s'installent dans ces interstices jusque là dédiés aux cultures vivrières. De fait, le tissu lâche du village se comble progressivement.

Comment imaginer qu'il puisse, isolé au milieu des champs, garder un caractère hospitalier ?

Loin d'être une simple image exclusivement pitto-

resque, les lisières constituent ici un véritable patrimoine rural. Il faut veiller à le pérenniser. Il faut accompagner sa transformation. En somme, il faut l'intégrer aux projets d'extension plutôt que de le regarder disparaître insidieusement, lotissement après lotissement.



-  maisons anciennes
-  maisons de la seconde partie du 20ème siècle
-  maisons récentes

## DES EXTENSIONS QUI S'AFFRANCHISSENT DU FIL D'EAU

Les aménageurs s'affranchissent souvent de l'opportunité que constitue la présence des mares. Ils préfèrent recourir à des systèmes de conduites d'eaux sophistiqués et enterrés, plus compliqués à entretenir et source de disfonctionnement en aval des réseaux.

Pourtant, l'attrait des mares pourrait imprégner les projets d'extensions villageoises afin d'organiser l'accueil des nouveaux arrivants dans la continuité des logiques d'implantation sur le plateau.

Conduire l'eau en plein air par un réseau de fossés, de

chemins judicieusement implantés et de mares répondrait à la nécessité actuelle d'économie de moyens et s'accorderait avec l'intérêt de nos contemporains pour le végétal (esthétique, support de biodiversité).

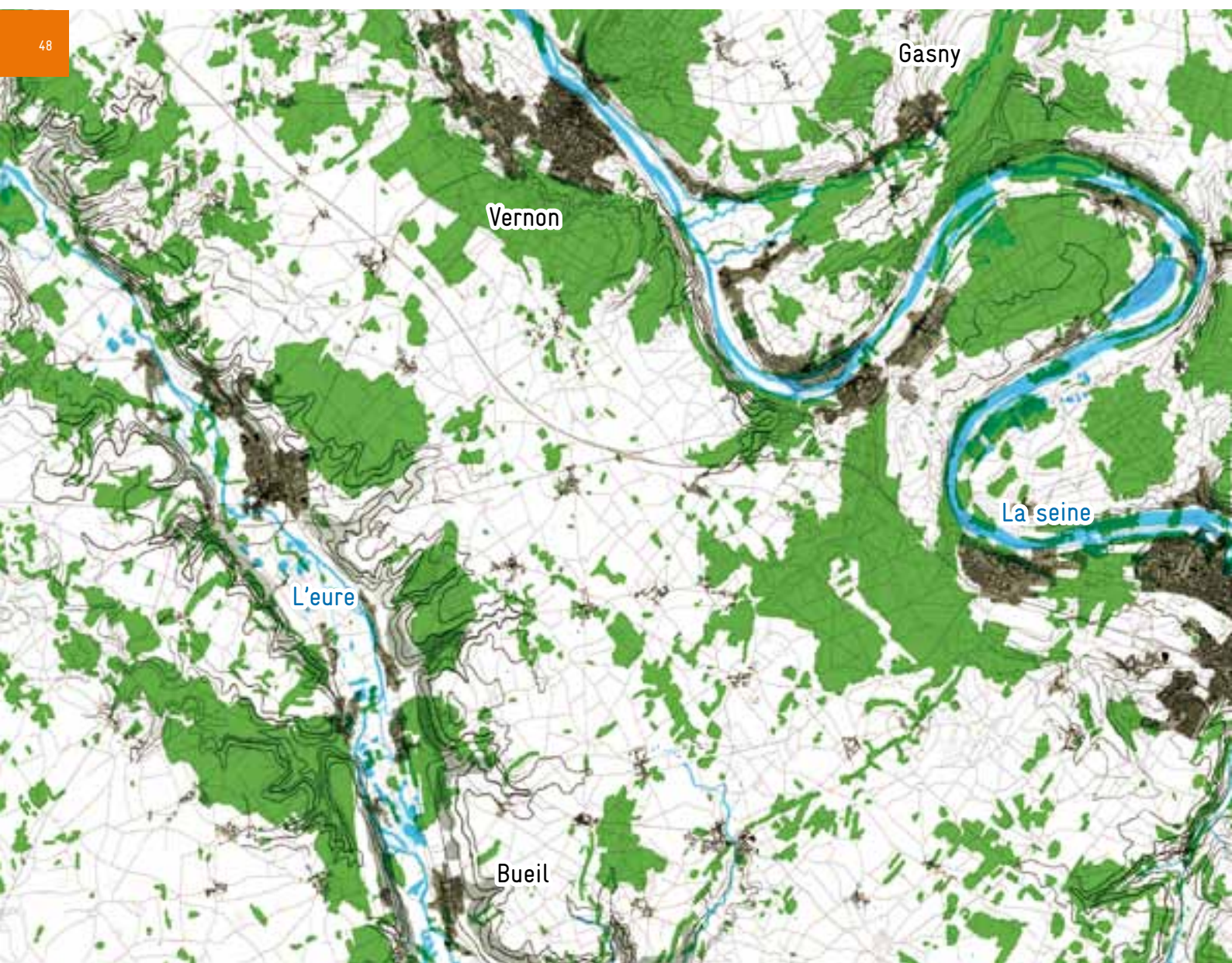
La consommation des espaces d'aménité et du cortège arboré se fait jusque au ras du chemin autour de village.

L'absence de régénération des espaces d'aménité en lisière du village conduit à un rapport franc entre village et grandes cultures.



# LES LISIÈRES DES VALLÉES DE L'EURE

48



# La figure territoriale : l'atout des vallées

## UN CHAPELET DE VILLAGES ET DE BOIS

L'urbanisation est concentrée dans les vallées où les villages s'allongent, dans la direction donnée par le relief, et à proximité immédiate d'un bras de la rivière. Ils sont reliés les uns aux autres par une route en pied de coteau à la manière d'un chapelet. Les plateaux connaissent une densité de villages nettement inférieure à celle de la vallée.

Le fond de vallée est largement occupé par de vastes plans d'eau, résultat de l'exploitation intensive des granulats dans le lits des rivières.

D'importants massifs boisés ponctuent le relief doux des coteaux et sertissent les villages.

Lorsqu'on circule sur la route, les villes alternent avec des bois qui marquent le passage d'un village à l'autre.

Historiquement, les villages de la vallée se développent et s'étirent le long de l'Eure en alternance avec de gros massifs boisés.



## LE NOYAU VILLAGEOIS EN BALCON SUR LA PLAINE

Traditionnellement dans les vallées de l'Eure, les villages se sont constitués en noyaux denses, entre les coteaux cultivés et la plaine inondable. Ils ont su exploiter la richesse du fond de vallée.

### UN PEU D'HISTOIRE

Il y a peu de temps encore, les habitants des vallées venaient en masse pratiquer des activités de détente dans la rivière : pêche, baignade, promenade en barque...

01 et 02 - baigneurs et pêcheurs à Vernon, bords de Seine.

03 et 04 - Le noyau villageois, très serré, s'agglutine en pied de coteau en léger surplomb au-dessus de la zone d'expansion des crues.









## UNE MULTITUDE D'ACTIVITÉS ET DE PRODUCTIONS DANS LE FOND DE VALLÉE

52

La situation des villages des vallées de l'Eure tire parti d'une situation avantageuse : la diversité des expositions et des situations permet une grande richesse du paysage et des productions locales.

L'atlas communal de Breuilpont (cf carte) renvoie l'image d'un terroir généreux et valorisé par de multiples exploitations. La vigne prospère sur le versant exposé à l'ouest tandis que de grands parcs forestiers qui coiffent les coteaux se prêtent à la production de bois ainsi qu'à la chasse avec leur réseau d'allées rectilignes. Entre les deux bras de l'Eure, la plaine fertile est cultivée ou pâturée. Enfin, les maisons, construites juste au-dessus du niveau des crues, sont accompagnées de jardins et de potagers dans les terres fraîches de la plaine inondable.

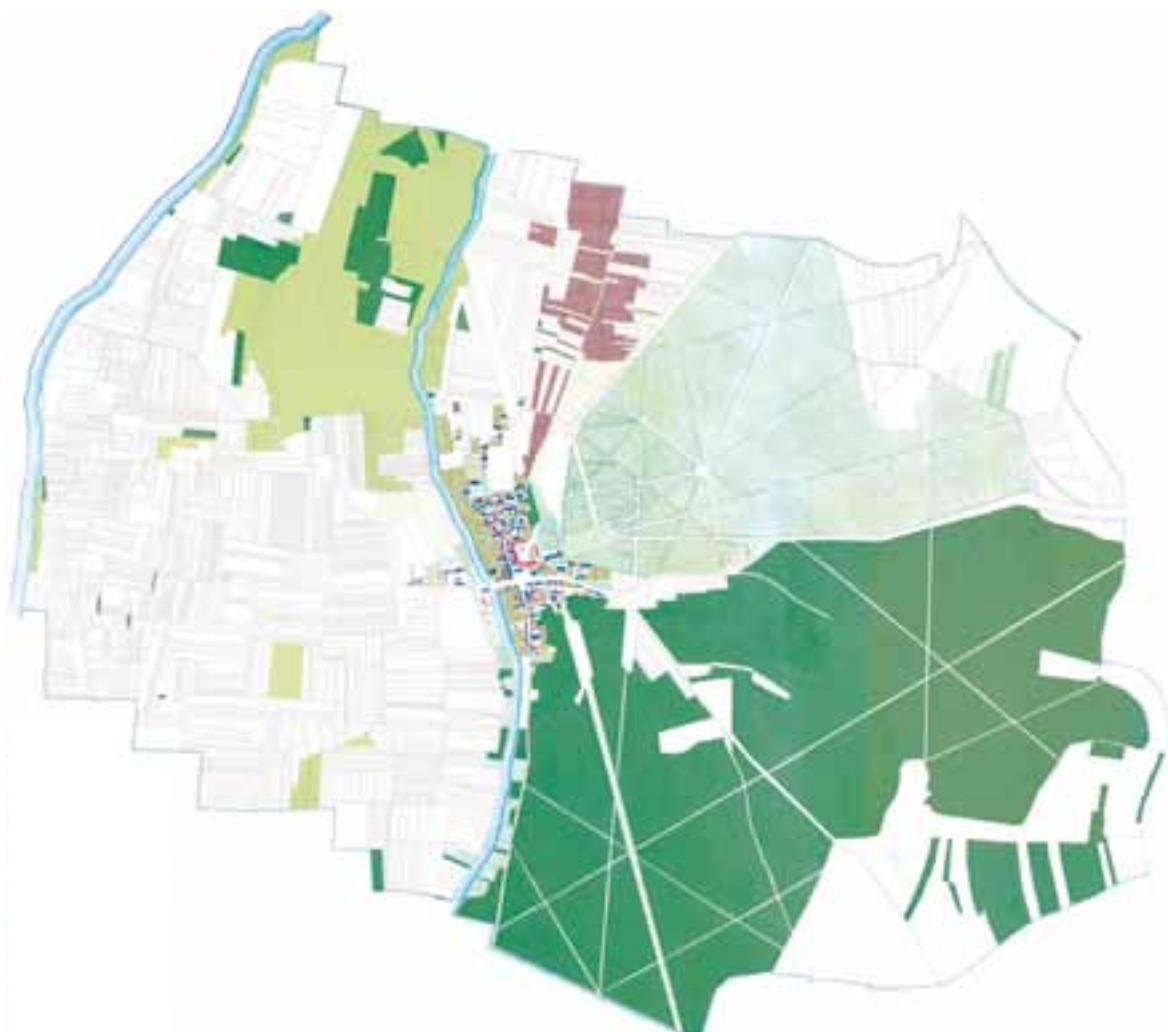
### FINAGE :

territoire exploité par les habitants d'un village. Souvent, le finage comporte plusieurs terroirs permettant une diversification des ressources. En Europe, les limites des finages médiévaux se sont transformées en limites communales.

---

### À RETENIR

- Des villages denses qui filent parallèles à l'axe de la vallée
- En alternance avec des bois
- Un fond de vallée intensément exploité et valorisé
- Des noyaux villageois situés entre versant et plaine alluviale



**Richesse du finage à Breuilpont,**  
d'après l'atlas communal (1810).  
On remarque le noyau villageois  
resserré et l'épaisseur des jardins  
dans la plaine inondable, entre  
l'habitat et la rivière.

- Bois
- Prairies, pâtures
- Vignes
- Labours
- Labours plantés
- Vergers
- Jardins
- Rivières
- Parc du château

# L'ossature villageoise : le village-rue, un tissu urbain serré

54



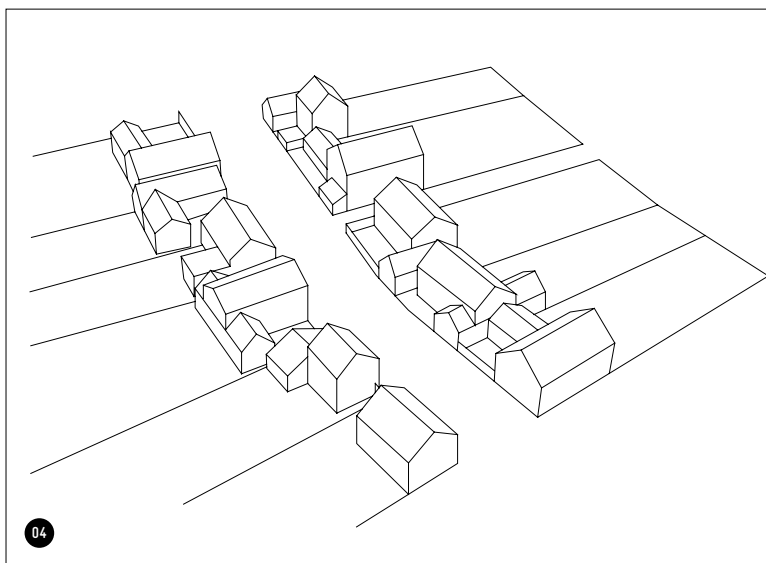
Les noyaux villageois de la vallée de l'Eure sont très compacts. Dans certains villages des vallées de l'Eure, les maisons forment un cordon ininterrompu de murs de pierres et de bauge, souvent aveugles, directement sur la rue. Parfois en léger retrait, le bâti comportait à l'avant une basse cour enclose où l'on pouvait laisser les volailles évoluer librement.



---

## À RETENIR

Un bâti dense et continu qui dessine l'espace de la rue



01 et 02 - Maisons resserées au bord de la route à Breuilpont et à Vaux-sur-Eure.  
03 - Le noyau dense s'organise le long de la rue.  
04 - Le bâti définit strictement l'espace de la rue.  
Croquis d'après une illustration de la charte paysagère de la CAPE. Agence Folléa-Gautier.

# Les lieux et formes d'extensions : une urbanisation extensive à l'assaut des versants

56



Ci-dessus - La nappe pavillonnaire progresse vers les collines,  
le front urbain tranche nettement sur les grandes cultures.



## LE TISSU PAVILLONNAIRE GAGNE LES CHAMPS ET LES BOIS



Ci-dessus - Lotissement forestier des grands domaines : peut-on encore parler de bois ?

Lorsqu'elles sont équipées d'une gare (comme c'est le cas à Bueil), la proximité avec l'agglomération parisienne conduit les communes des vallées de l'Eure à grossir énormément.

Les villages anciens, très serrés, peuvent difficilement être densifiés davantage. Aussi, la croissance des villes se fait-elle à la marge du noyau villageois sous forme d'opérations groupées. Elle s'étale comme un nappage sur les coteaux de part et d'autre et au-dessus des villages. Année après année, les nouveaux lotissements se succèdent et forment un front urbain lâche mais continu.

Ce mode de développement aboutit à la juxtaposition de deux trames urbaines étrangères l'une de l'autre. Les pavillons gagnent sur les cultures ou investissent les massifs boisés qui couvrent certains coteaux.

Lorsque les massifs forestiers sont lotis, la forêt est découpée en parcelles à bâtir sur le modèle du lotissement pavillonnaire. Progressivement, les conséquences de ce mitage s'accroissent car les arbres vieillissants ne sont pas replantés dans une logique sylvicole. Le couvert se clairseme et l'ambiance forestière, déjà largement amoindrie par les aménagements liés au lotissement (allées, clôtures, jardins, maisons...), s'atténue jusqu'à disparaître.

Dans cet état, les bois ont perdu toute fonction productive et l'on peut se demander s'ils remplissent encore leurs fonctions récréatives (promenade, chasse) et écologiques.

## L'EAU DE LA VALLÉE EST AUJOURD'HUI DIFFICILEMENT ACCESSIBLE

58

Dans une région où la vallée a toujours été synonyme de ressources, ses opportunités sont aujourd'hui bien négligées. Après avoir subi l'exploitation intensive des granulats au 20<sup>e</sup> siècle, le lit de la rivière s'est trouvé délaissé. Les lambeaux de terre restant entre les regards de nappes creusés par les sabliers s'enfrichent. La rivière s'efface. Souvent longée par le remblai des voies ferrées, l'Eure et les grands plans d'eau sont difficiles à rejoindre depuis les villages. Ces lieux représentent pourtant un potentiel en dormance pour l'aménagement du territoire communal.

Comment réorienter la ville vers la rivière nourricière et interrompre l'inexorable étalement pavillonnaire sur les collines? Comment mettre en valeur le riche potentiel du fond de vallée et le rendre à nouveau attrayant?



L'infrastructure ferroviaire ampute souvent le village de son rapport direct à la rivière.  
L'accès aux grands plans d'eau creusés par les carriers relève souvent de l'impossible.



## LE TISSU PAVILLONNAIRE EST PLUS DISTENDU

60

L'exclusivité du modèle pavillonnaire se vérifie plus que jamais dans les villages en expansion des vallées de l'Eure. L'ampleur du nappage pavillonnaire est telle qu'il devient difficile de se repérer dans ces quartiers : la densité construite est totalement homogène et la structure du réseau viaire, sans rapport avec le paysage, ne permet pas de s'orienter.

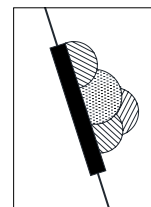
L'aspect compact des villages ne se retrouve pas dans les nouvelles extensions. À Bueil par exemple, la population a triplé depuis 1970 (de 450 à 1500 habitants) tandis que la surface du village (terres viabilisées) a été multipliée par cinq. Ce constat montre combien le modèle pavillonnaire, nouveau mode d'urbanisation, est consommateur d'espace, au contraire du bourg ancien, modèle de densité.

### À RETENIR

- Une demande abondante en logements qui se traduit par de nouveaux lotissements pavillonnaires
- Des extensions qui nappent les coteaux de la vallée
- Un urbanisme actuel qui néglige les atouts de la vallée



Le système de voirie dessine ici le motif caractéristique des lotissements pavillonnaires qui s'organisent systématiquement autour d'une impasse (raquette de retournement) ou d'une voie en dérivation branchée en boucle sur une rue.



■ noyau villageois

▨ lotissements

□ pavillonnaires

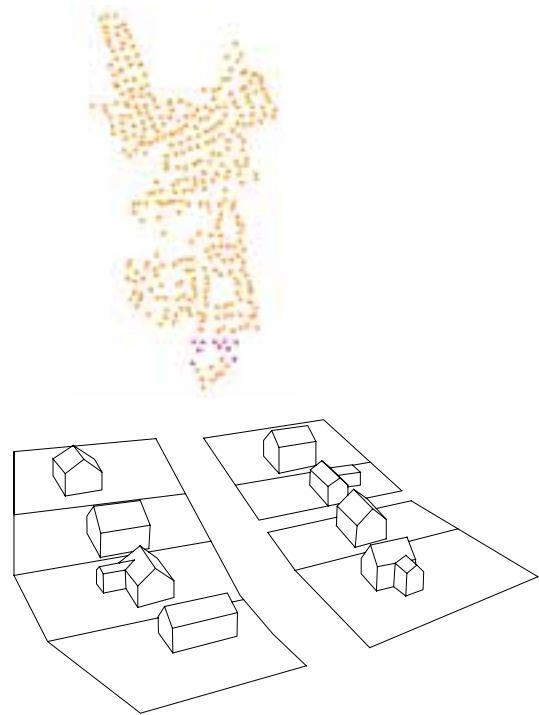


maisons anciennes

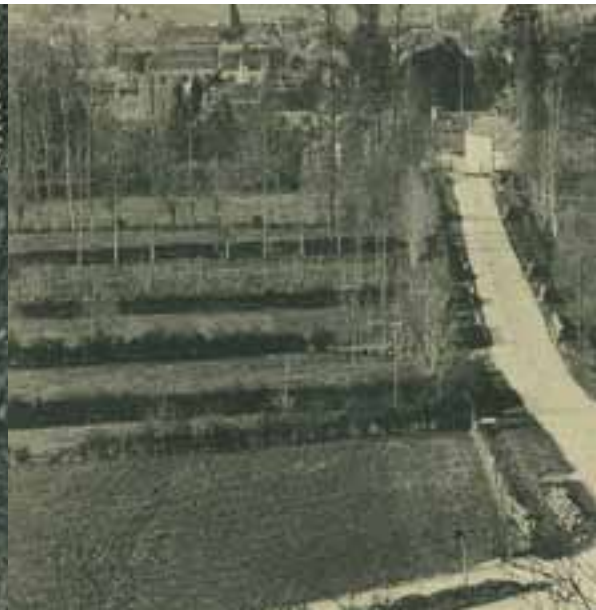


maisons des années  
1950 à nos jours

Les quartiers récents ne s'organisent plus le long d'une rue mais autour de voies en impasse. Et les maisons ne dessinent plus une rue car elles s'installent en retrait de la voie.







# PARTIE 3 • DU GÉNIE DU LIEU À LA BANALISATION DES PAYSAGES





## À quoi tient l'identité d'un territoire ?

La singularité des lisières des trois paysages décrits dans la partie 2 correspond aux usages et aux logiques d'implantation adaptées au terrain qui avaient cours aux siècles passés. C'était le lieu qui créait l'aménagement. Ses spécificités et ses contraintes étaient motrices de réponses originales.

Il s'agissait alors de s'installer, c'est-à-dire de s'insérer de manière optimale dans un environnement afin de tirer le meilleur parti des ressources locales.

Sur le plateau du Neubourg et dans la vallée de l'Eure par exemple, l'eau a été un élément décisif et a conditionné la forme du village et son lieu d'implantation. Sur la grande étendue céréalière du Neubourg où l'approvisionnement en eau fut longtemps la contrainte majeure, les talwegs et les chemins étaient ainsi combinés pour conduire l'eau dans les mares et drainer les abords de l'habitat.

Certaines pratiques humaines ont su également transformer le paysage pour le rendre habitable. Dans le bocage de la vallée de la Risle, les haies bocagères qui servaient d'enclos pour les bêtes ont créé des barrières végétales qui abritent le village des vents.

Le paysage qui s'est ainsi constitué est aujourd'hui un paysage convoité pour sa campagne pittoresque et ses lieux d'aménité.

Les paysages de ces trois secteurs du département de l'Eure sont l'expression du dialogue entre des pratiques humaines, des cultures et des sites. De cet échange complexe naît l'identité d'un territoire.

Bien que différents, ils comportent des similitudes dans la manière dont ils sont investis et aménagés aujourd'hui.

Alors qu'autrefois, l'adaptation aux contraintes du site favorisait des dispositifs spatiaux ingénieux et singuliers, de nos jours, c'est le site qui est contraint. Par la réduction des usages proposés à l'espace rural : agriculture intensive et habitat pavillonnaire. Par la puissance des moyens techniques qui nous fait oublier les caractéristiques, les qualités et les équilibres du lieu.

---

## À RETENIR

- L'habitat et l'agriculture traditionnels s'adaptaient au lieu et le révélait
- L'habitat et l'agriculture modernes oublient le site où ils s'installent

# LA VILLE S'EXPORTE À LA CAMPAGNE

66



Urbanité et vie à la campagne ne sont pas incompatibles.



# Quel rôle pour un territoire rural soumis à l'influence urbaine ?

Depuis cinquante ans, les petites communes rurales de l'Eure voient leur population augmenter régulièrement. Plusieurs facteurs expliquent cette évolution :

- Au voisinage des grandes villes, le faible coût du foncier et le cadre verdoyant proposé par les communes rurales en font des lieux privilégiés pour habiter.
- Les bourgs, les villes et les agglomérations conservent leur attractivité pour les services, les équipements, les commerces et l'emploi.
- La spécialisation des fonctions par type de territoire est rendue possible par la généralisation de la mobilité.
- Le réseau d'infrastructures routières (A13, A29, N13) et ferroviaires (ligne Paris-Caen) rend aussi accessible les grandes agglomérations (Caen, le Havre, Rouen et l'Île-de-France).

La dissociation des lieux d'habitat et de travail crée d'importants déplacements de populations des campagnes habitées de l'Eure vers les villes, qui prennent la forme de migrations quotidiennes pendulaires, auxquelles s'ajoutent les traversées transrégionales :

- À l'est, les vallées de l'Eure situées aux portes de Paris se trouvent sous l'influence directe de la capitale. Leur localisation géographique en fait un lieu privilégié de résidence, sujet au développement grandissant des villes et des villages.
- Au nord, Rouen se dessert sur l'Eure. Les ramifications en étoile des autoroutes A13 et A28 confèrent une position centrale aux territoires ruraux du plateau du Neubourg, des vallées de la Risle et de l'Eure.
- À l'ouest, l'influence du Havre se fait plus particulièrement sentir, offrant aux actifs havrais des lieux de résidences recherchés.

---

## À RETENIR

L'Eure est un département à dominante rurale qui offre la singularité de ses aménités aux actifs des grandes agglomérations limitrophes.

# Pourquoi les campagnes s'urbanisent-elles ?

Bien qu'extérieurs au département, les pôles urbains influents de Paris, Rouen, Le Havre ont un rôle essentiel dans le développement des bourgs ruraux de l'Eure.

Leur proximité entraîne l'arrivée régulière d'une population venant de la ville et s'installant à la campagne. La mobilité accrue des populations agit sur l'évolution des modes de vie ruraux. Les pratiques quotidiennes, moins ancrées dans la localité, sont davantage tournées vers les grandes villes.

L'attractivité des grandes agglomérations périphériques masque en partie les conséquences de la structuration multipolaire du territoire de l'Eure héritée de l'histoire. Ce sont toutefois la conjonction de ces deux phénomènes avec la généralisation de la mobilité qui génèrent une forte pression urbaine sur les campagnes de l'eure.

En matière d'habitat, c'est le modèle de la maison individuelle qui domine, profitant de coûts fonciers moindres dus à l'absence d'assainissement collectif notamment et bénéficiant pourtant d'équipements structurants et de services accessibles.

---

## À RETENIR

La mobilité accroît l'attractivité résidentielle des campagnes de l'Eure.

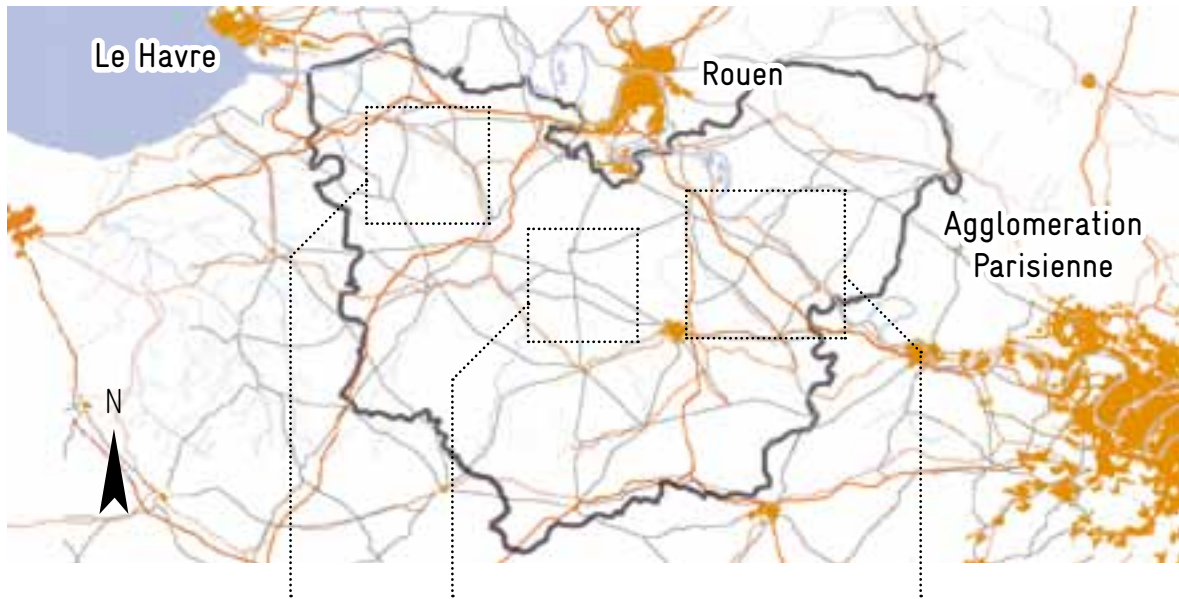
Ci-contre  
Partout, les mêmes pavillons  
inondent la campagne.

département  
de l'Eure 

autoroutes 

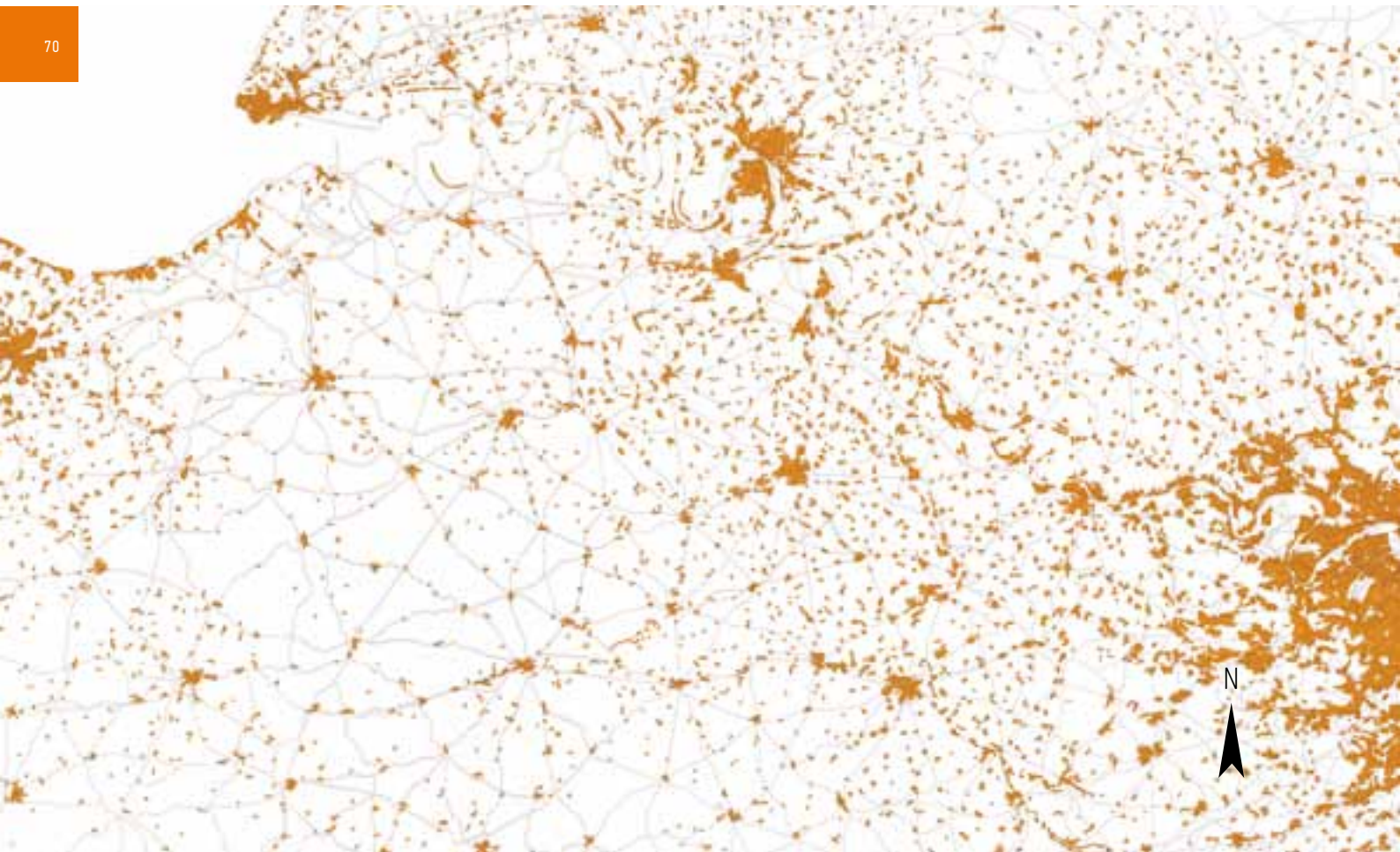
routes nationales 

chemin de fer 



# Comment accueillir la pression urbaine dans les villages de l'Eure?

70



Sous l'emprise du desserrement de l'habitat des agglomérations, les villages ruraux répondent à une certaine capacité d'accueil en matière de logements. L'éloignement et l'absence d'équipements contribuent à uniformiser les types de constructions possibles sans préparation ni réflexion sur ces territoires démunis d'ingénierie. La récurrence formelle des extensions vouées à l'habitat qui en résulte démontre que les nouveaux espaces résidentiels s'imposent en faisant fi des singularités de chaque territoire.

Toutes les incohérences relevées localement s'expliquent : le référentiel a changé, ces aménagements ne répondent plus aux besoins locaux. Au contraire, le local est mis au service de besoins générés par l'extérieur. Les extensions résidentielles, décontextualisées, deviennent au sein de la commune des fragments autonomes, apposés ça et là, selon une logique qui dépasse largement celle du village. Tout se déroule localement comme si ces nouveaux espaces pavillonnaires étaient en réalité des appendices de l'agglomération.

Dans ce contexte, chaque village est un espace consommable où la ville la plus proche peut exporter des habitants. Les villages deviennent alors des morceaux d'agglomération dédiés à l'habitat, des espaces dortoirs.

Ci-contre - Urbanisation du Nord-Ouest de la France : les villages ruraux ne sont plus que des prolongements épars de l'agglomération Paris-Rouen-Le Havre-Caen

Les processus d'urbanisation appliqués aux territoires ruraux de l'Eure répondent à une logique économique fonctionnant à l'échelle territoriale. Elle découle de principes d'urbanisation sérielle et systématisée qui dépassent les décisions ou les désirs bienveillants d'aménagement des communes peu armées pour définir des conditions d'accueil satisfaisantes. Ces procédés, lorsqu'ils ne sont pas accompagnés, vont à l'encontre des singularités locales et fragilisent le caractère rural des villages.

---

## À RETENIR

- En s'urbanisant, les villages de l'Eure deviennent le prolongement des agglomérations
- Sans préparation, les espaces ruraux sont soumis à une logique d'urbanisation qui les dépasse



# Que signifie habiter à la campagne ?

## LA RÉPARTITION DES RÔLES ENTRE AGGLOMÉRATION ET VILLAGE

L'accessibilité généralisée liée aux infrastructures routières favorise les échanges entre communes rurales et grands centres urbains. Le village est un lieu de résidence qui offre les qualités de vie de la campagne tout en permettant de rester connecté aux centres urbains. On comprend alors le problème de « village-dortoir » que certains élus évoquent.

Le système est globalement cohérent :

- Des pôles d'activités où l'on vient travailler
- Des villages où l'on réside
- Un réseau d'infrastructures de transport pour se déplacer des uns aux autres.

Les rôles sont bien répartis. L'agglomération remplit les fonctions principales permettant de subvenir aux besoins de chaque habitant : alimentation dans les supermarchés, emploi, services, loisirs... Les villages ruraux sont mis sous perfusion de ces grandes villes : ils offrent leur cadre verdoyant à des habitants qui subissent en ville la pression de la pollution et des incivilités et recherchent la nature et l'isolement.

Dans ce système, le village devient une périphérie délocalisée et dépendante de l'agglomération : une banlieue lointaine.

## UNE POPULATION LOCALE Tournée VERS LES GRANDES VILLES

On comprend alors que la population soit coupée de sa localité et reste tournée vers les grandes villes.

De manière générale, le rapport à la campagne a évolué. Le travail du sol et des cultures vivrières n'est plus une nécessité ; il a été abandonné par une partie importante des habitants. Les potentialités qu'offrent les ressources locales sont peu exploitées ; les pratiques des populations rurales se rapprochent davantage des modes de vie urbains. Les habitants des petites communes de l'Eure sont porteurs de nouvelles attentes pour le développement de leur village ; celles-ci s'avèrent parfois en décalage avec la réalité économique, sociale et culturelle locale.

Les villages voient arriver une population nouvelle dont les attentes sont paradoxales : profiter de services propres à la ville tout en bénéficiant du cadre de vie de la campagne ; goûter au confort de la campagne tout en refusant certaines nuisances liées aux pratiques agricoles.

L'envie de la campagne se résume alors simplement aux aspirations de calme et d'espace.



## ENGAGER UNE SYNERGIE ENTRE MODES DE VIE URBAINS ET RURAUX

Le poids des grandes agglomérations sur l'espace rural contribue à installer des modes de vie urbains à la campagne et à raréfier les modes de vie ruraux. Le propos n'est pas de vouloir lutter contre l'emprise du système des agglomérations urbaines sur les villages, celui-ci peut générer des situations d'échanges profitables aux deux parties. Le problème réside davantage dans le fait que le nouveau référentiel de l'agglomération annule et remplace le lieu de vie local. Les deux sont pourtant valides et doivent coexister pour assurer notamment une diversité de pratiques possibles.

Pour cela, il est primordial de remobiliser tous les potentiels locaux, à commencer par l'atout le plus puissant, mais aussi le plus fragile, le caractère rural, si précieux aux portes des grandes villes régionales. Les communes doivent donc prendre le contrôle des projets d'urbanisation qui concernent leurs territoires. Pour que les paysages de demain soient l'expression d'un choix, il est nécessaire de faire de la ruralité une

valeur active dans le projet local, en identifiant les potentiels locaux qui serviront de base au système producteur des aménagements futurs par l'établissement des synergies entre les porteurs de projets, les espaces remarquables et les ressources naturelles. Alors le village sera vivant, alors la campagne sera pérenne, alors l'environnement ne sera plus un décor.

---

### À RETENIR

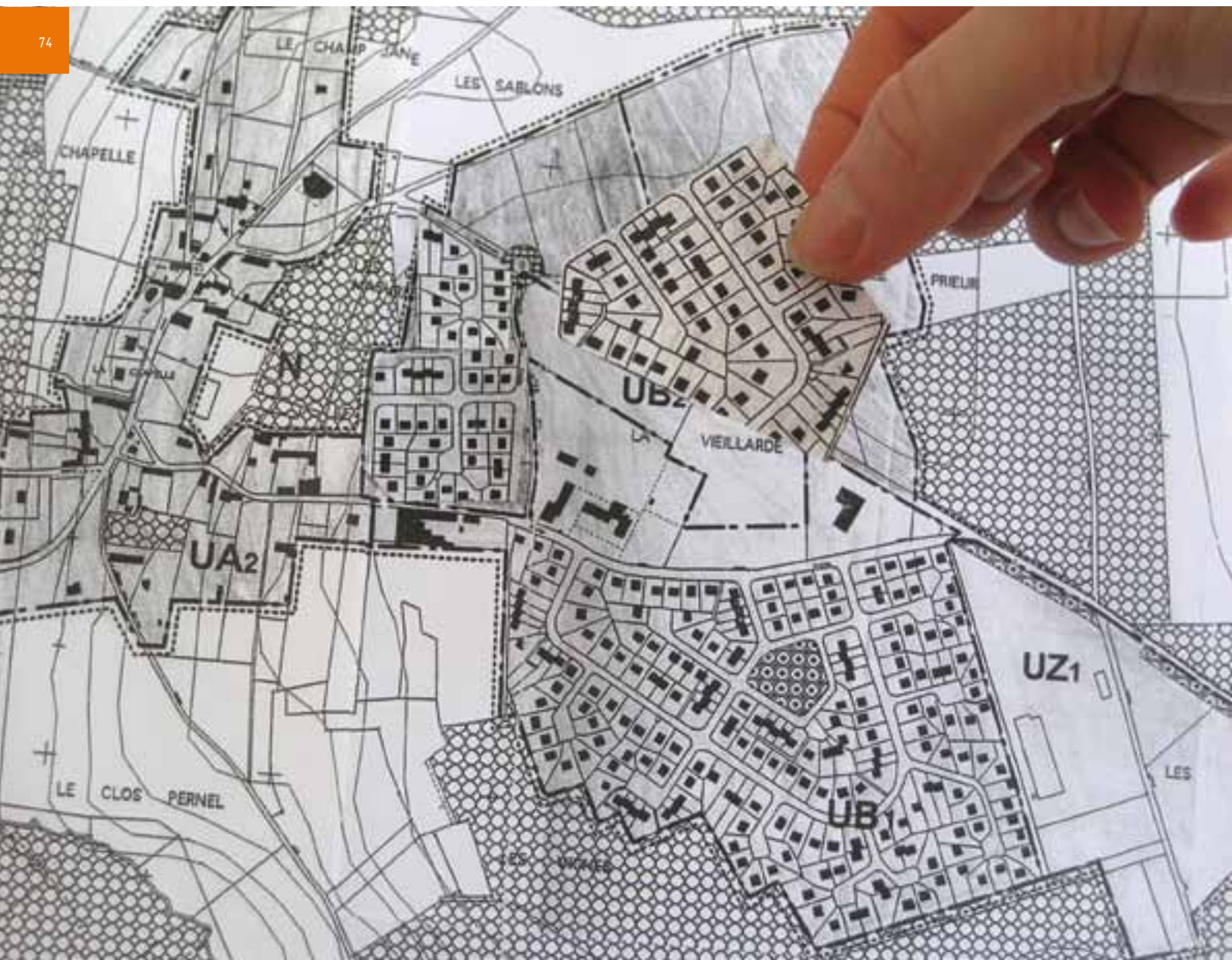
- Des urbains résident à la campagne, ils recherchent le calme et l'espace
- Les villages doivent reprendre le contrôle de leur devenir par la valorisation de leur potentiel local

Rêve de campagne? La maison individuelle avec jardin privé traduit l'idéal de vie à la campagne (80 % des français souhaitent habiter une maison individuelle).



# RÉFLEXION SUR LES PROCESSUS D'URBANISATION À LA CAMPAGNE

74



# Comment utiliser les documents d'urbanisme en milieu rural?

## L'INTÉRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

De nombreuses communes de l'Eure disposent de documents d'urbanisme anciens, de type plan d'occupation des sols (POS), ou très limités, de type carte communale, voire restent soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). Les deux premiers types de documents reposent sur un zonage fonctionnel de l'espace défini en fonction des capacités de croissance de la commune, tous fixent des règles de constructibilité et des gabarits. Ils permettaient de réguler la constructibilité des terrains et d'assurer des constructions semblables dans un même espace.

Cependant, de plus en plus de communes font le choix de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) afin d'organiser les densités bâties émergentes liées à l'accroissement de la population en milieu rural. Ces nouveaux documents de planification permettent aux élus de définir leur projet de développement, de fixer des orientations précises d'aménagement des espaces publics et des espaces naturels et de donner aux opérateurs des guides de composition globale qui complètent les règles de construction applicables à chaque construction. L'apparition de ces nouveaux documents de planification est révélatrice de la volonté d'éviter une urbanisation désordonnée, afin d'organiser le développement de manière à ce qu'il respecte au mieux les enjeux paysagers et architecturaux des territoires.

Par les orientations qu'ils donnent actions communales et par les dispositifs qu'ils peuvent imposer aux constructeurs, ils sont un outil essentiel pour façonner les paysages de demain.

## LES AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Avec l'apparition du PLU, l'idée stricte d'occupation du sol cède la place à une réflexion plus construite sur le devenir du territoire communal. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est l'élément nouveau de ce document d'urbanisme. L'objectif du PADD est de synthétiser les grandes orientations de la commune en termes de projet de développement. Cette modification vise à sortir des logiques d'opportunités foncières qui se cantonneraient au simple zonage des espaces à bâtir, parfois sous l'influence des propriétaires terriens. Au contraire, le PADD cherche à valoriser une intention forte d'aménagement de la commune. Cependant, ce nouvel outil d'urbanisme, bien que porteur d'ambitions positives, est-il toujours gage de qualité? Est-il toujours bien employé ou correctement mis à profit du caractère rural des petites communes?



## VERS UNE RÉFLEXION INTERCOMMUNALE

Face à la rapidité du développement urbain au cœur des bourgs ruraux, le maire de chaque village se trouve investi d'un pouvoir conséquent, et lourd de sens : la responsabilité de développer intelligemment sa commune sur le plan urbanistique.

Aujourd'hui, nous l'avons vu avec la pression déterminante du développement des grandes agglomérations sur les territoires ruraux, la complexité des enjeux et des problématiques dépasse largement le cadre strict du périmètre communal. Cela pousse les élus locaux à se doter de compétences internes, à faire appel à celles dont disposent l'État, le conseil général, le Parc naturel régional ou les chambres consulaires et à se rapprocher d'organismes de conseil comme le CAUE, voire à se regrouper en intercommunalité afin de prendre la hauteur et le recul nécessaires pour élaborer leur projet territorial et encadrer les initiatives foncières et les constructions à venir.

---

### À RETENIR

- Toutes les communes n'ont pas encore de document d'urbanisme fondé sur un projet de territoire
- Les enjeux en matière d'urbanisation dépassent le seul cadre du village

## UN DOCUMENT POUR DES SOLUTIONS ORIGINALES

# Comment donner de l'ambition à un projet de territoire?

Le terme « original » sous-entend l'idée d'unicité. Parler de projet, c'est dans ces conditions parler d'une stratégie d'aménagement appropriée à un lieu et un seul.

Les documents d'urbanisme sont avant tout la traduction d'un projet de territoire. Ils servent à l'expression d'une intention originale portée par une équipe d'élus. La création du PADD facilite désormais la projection d'une ambition singulière pour la commune.

Mais ces documents ne sont que des outils. Quel idéal se propose-t-on d'atteindre par cet outil ? La réponse reste propre à chaque territoire.

## LE PLU, UN OUTIL PARMIS D'AUTRES

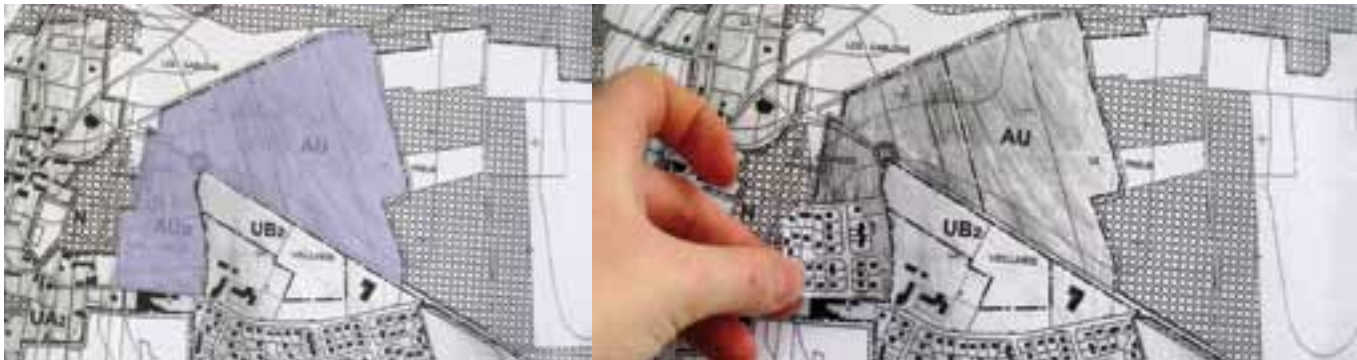
Bien qu'il soit un outil de projet, le document d'urbanisme et plus particulièrement le PLU ne peut pas prendre en charge la résolution de toutes les questions urbaines. Il traite essentiellement de la planification du territoire communal, voire intercommunal.

Planifier est un acte fortement encadré et générateur de droits et de contraintes pour les acteurs du territoire concerné. Mais une multitude de décisions liées à l'urbanisme peuvent être prises par une grande diversité d'opérateurs sans que le document de planification ne soit le cadre de référence des ces décisions. Il en est ainsi pour de nombreux secteurs où les transactions foncières ne sont pas soumises à déclaration préalable. Par ailleurs, l'établissement de règles peut s'avérer insuffisant, dans certaines situations complexes, pour garantir des opérations de qualité. C'est au moment de ce basculement d'échelle de décisions qu'apparaissent les résolutions systématisées que provoque insidieusement la règle établie si celle-ci n'a pas été justifiée par des analyses fines et des tests suffisants pour en apprécier les conséquences dans diverses situations. Par exemple, peu de découpage fin à la parcelle permettent de définir des implantations singulières pour les nouvelles constructions ou de générer différentes densités bâties qui pourraient prendre sens au contact du bourg. Le dessin du quartier nécessiterait en réalité

d'autres démarches en aval plus détaillées. C'est à cette autre échelle d'aménagement que pourrait apparaître une meilleure prise en compte des lisières qui donneraient toute sa qualité au nouveau quartier voire à la commune toute entière. Certains éléments du PLU, comme les orientations d'aménagement, peuvent être mobilisés sur ces sites sensibles où la diversité d'usages prime sur tout autre intérêt.

Toutes les échelles de projet sont liées et imbriquées : de la planification du territoire aux orientations d'aménagement qui affectent des vocations précises à certains espaces jusqu'au dessin formel de l'architecture de chaque construction. Toute une chaîne de concepteurs doit pouvoir être mobilisée pour rendre cohérent le temps long de l'action publique avec les temps courts des décisions des opérateurs privés. Avoir fait son PLU ne suffit pas, la veille et l'attention doivent rester permanentes et provoquer s'il le faut les adaptations du document initial. La confrontation constante du projet communal aux projets de lotissements et aux projets de constructions génère une complexité qui nécessite parfois ces remises en question.

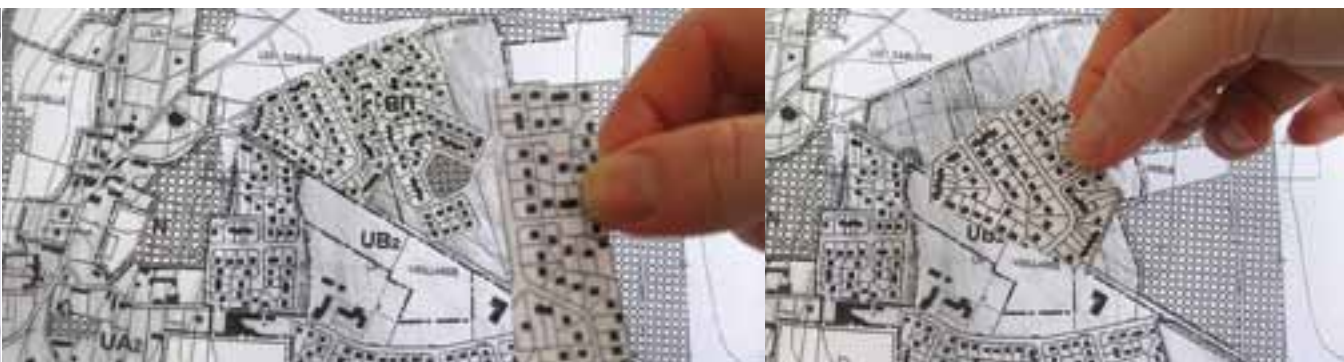
## LES LIMITES DE LA PLANIFICATION URBAINE



On traite trop souvent les surfaces à bâtir avec une trame foncière faite de grands terrains aussi larges que profonds pour laisser penser à l'acheteur qu'il aura le choix dans l'implantation de sa maison. Cette logique foncière ne sert qu'un moment très court et stratégique de la vie d'un quartier : le moment de l'acquisition ! C'est cette « liberté de choix » dans l'implantation du pavillon que l'on applique sur le territoire par opérations successives et fragmentées. Le processus est systématisé, rapide et économique. Les pavillons posés sur les champs nappent, quadrillent le paysage. Le principe de zonage du document d'urbanisme facilite cette pratique car il appelle au simple remplissage. Il évince aisément par cette occasion toute réflexion d'aménagement à l'échelle du quartier. Le résultat : c'est souvent des implantations de maisons qui n'assurent l'intimité de personnes et dont le désordre apparent n'a aucune vertu cachée. Effectivement, s'il n'est pas abordé comme la traduction d'un projet réfléchi où les enjeux privés du vendeur de l'acheteur et du collectif ont été analysés,

le document d'urbanisme ne peut conduire qu'à un plan de consommation d'espaces banalisés : zones à bâtir ou à protéger, copier-coller de zones à urbaniser, coquilles vides d'intention. L'espace construit gagne la campagne sous la forme de lotissements dupliqués faciles à vendre.

Il en résulte des milieux urbains uniformes, peu rattachés aux quartiers alentours, dont la forme finale n'a pas été anticipée. L'extension est rapide et massive, sans maîtrise du développement. La consommation irréfléchie des espaces agricoles et naturels est à craindre. La configuration répétée de ce type de trames est révélatrice d'une impossibilité à faire coexister ce système pavillonnaire homogène avec d'autres tissus de la ville où se situent par ailleurs d'autres fonctions (équipements, commerces, services communaux espaces naturels...). Ils deviennent des lieux hermétiques et autonomes, destinés uniquement au logement, qui ne peuvent dialoguer avec le reste de la ville.



Ce constat est inquiétant car il met en lumière l'incapacité de construire le village dans toute sa diversité, aussi bien au niveau de la répartition des fonctions, des types d'espaces ou bien des formes architecturales.

Ci-dessus - On n'appréhende pas, on quadrille! Créer un document d'urbanisme, affecter des zones à l'urbanisation n'est pas une fin en soi.

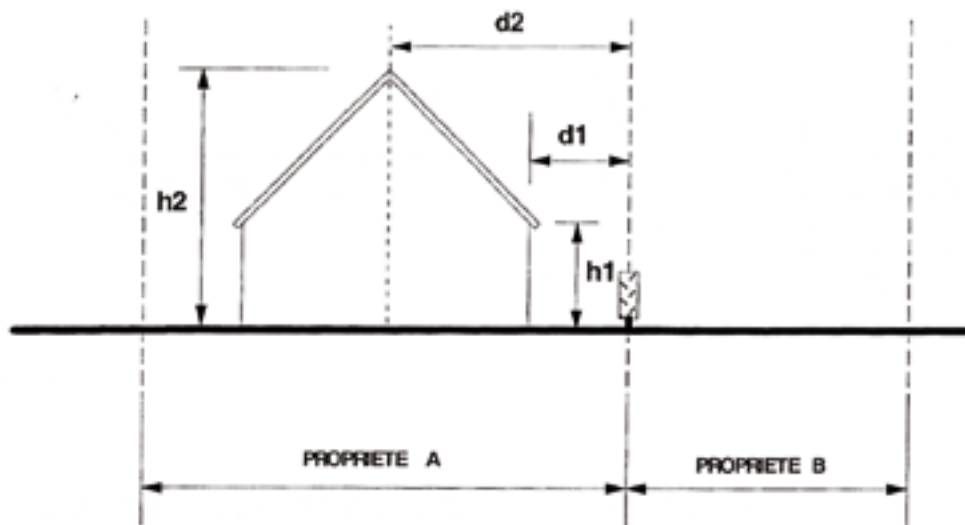
## À RETENIR

- Les documents d'urbanisme sont des outils capables d'exprimer le projet de la commune pour son territoire
- Pour traiter de l'ensemble de la chaîne des décisions urbaines, d'autres outils doivent être mobilisés
- Les conséquences d'un encadrement mal maîtrisé des actions des opérateurs privés sont déterminantes pour la qualité urbaine et paysagère



Pourquoi réglementer  
si c'est pour normer?

82



## UNE RÉGLEMENTATION PARFOIS CONTRE-PRODUCTIVE !

La règle est par nature peu flexible. Bien souvent, la réglementation n'apporte pas de réponse aux problèmes de banalisation. Au contraire, la surréglementation non seulement apparaît inefficace pour garantir la qualité des constructions et des aménagements mais aussi réduit fortement l'inventivité et la richesse des solutions envisageables. Un ensemble de règles très définies mais étrangères au terrain guide en effet la construction d'objets décontextualisés et formatés, les dimensions et les volumes correspondant au gabarit donné par la « recette parfaite » du pavillon (cf illustration).

Cette conception protectionniste de la règle, bien qu'induite par l'intention louable d'empêcher les dérives liées à une trop grande diversité, verrouille un seul modèle, jugé acceptable dans une vision souvent passéiste et fonctionnaliste. Pourtant, il est possible de laisser réglementairement plus de latitude dans la conception architecturale d'une maison et de l'encadrer par un cahier de recommandations annexé au document d'urbanisme et justifié dans le PADD. Cette solution laisse ouvert le débat entre le pétitionnaire et la commune et permet d'apporter les améliorations jugées nécessaires aux deux parties.

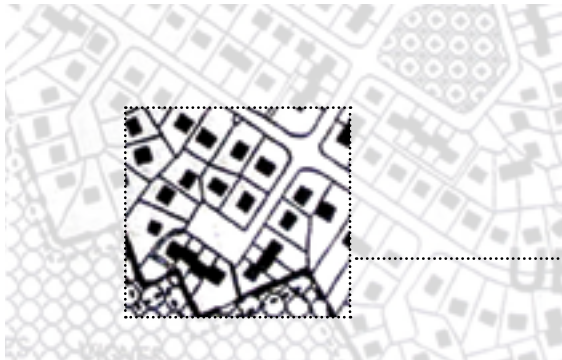
Un ensemble de règles très définies mais étrangères au terrain guide la construction :

«  $d1=h1$ ,  $d2=h2$ , et... $d=h \times 5$  m en UA et UC et,  $d=h/2 > 3$  m en UB »

Extraits du règlement de la zone UA du PLU de la Chapelle-Réanville : « Toiture à deux versants, 35° au moins, et débord de toiture de 0,25 m. Matériaux autorisés pour les toitures : tuiles plates, mécaniques, ardoises ou chaume. Interdiction de construire à moins de 3 m de la limite séparative ( $d1 > 3$  m). L'emprise bâtie au sol doit être inférieure à 12 % de la superficie du terrain. Hauteur prescrite deux niveaux soit 8,5 m maximum ( $h2 < 8,5$  m). Unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percement. »

## UN PARCELLAIRE RATIONNEL ET FIGÉ

84



### DU TERRAIN OU UN JARDIN?

L'expression « avoir du terrain » révèle une idée plutôt quantitative de la surface qui entoure la maison et fonctionne comme une zone tampon pour se tenir à distance des voisins. Les aménageurs devraient s'attacher à créer les conditions pour organiser un véritable jardin au lieu d'allouer un terrain en travaillant sur un parcellaire et une implantation de bâtiment qui ne génèrent que des surfaces sans qualités. Cela permettrait sans doute d'envisager autre chose qu'une pelouse ponctuée de la gamme récurrente d'arbustes d'ornements.

Le découpage du parcellaire, qui distribue la propriété foncière, laisse une trace durable dans le paysage. Il est déterminant dans la manière dont on peut tirer parti de l'espace et le faire évoluer dans le temps. C'est donc un travail de fond par lequel on élabore une trame pour le développement à venir. Cette trame doit tenir compte du relief, du fil d'eau, Elle doit aussi permettre d'assembler une diversité de construction et assurer ainsi des usages variés ou une mixité sociale. En cela, on peut parler de la trame foncière comme d'un squelette sur lequel se positionne une diversité d'organes nécessaires à la vie cohérente de l'ensemble.

Pourtant, l'organisation du lotissement, fondée sur la répétition du pavillon au centre de sa parcelle, modèle implicitement préconisé par bon nombre de règlements (cf ci-dessus), rend difficile un usage différent de celui du jardin d'agrément autour d'une maison individuelle de 110 m<sup>2</sup>!

Cette nouvelle trame plus exiguë, qui génère beaucoup de délaissés et « d'arrières », détruit les vergers et rend l'élevage difficile. L'espace cultivé est abandonné au profit du jardin d'ornement. Le morcellement du terrain en une mosaïque de petites parcelles carrées occupées au centre par un bâtiment ne permet pas d'envisager qu'un jour, on puisse facilement récupérer de belles surfaces d'un seul tenant pour les cultiver, élever quelques animaux voire accueillir de nouvelles pratiques. Dans ce contexte, une telle ambition ne pourrait se concrétiser qu'après de grandes difficultés de maîtrise foncière et d'importants travaux de remembrement et de démolition.

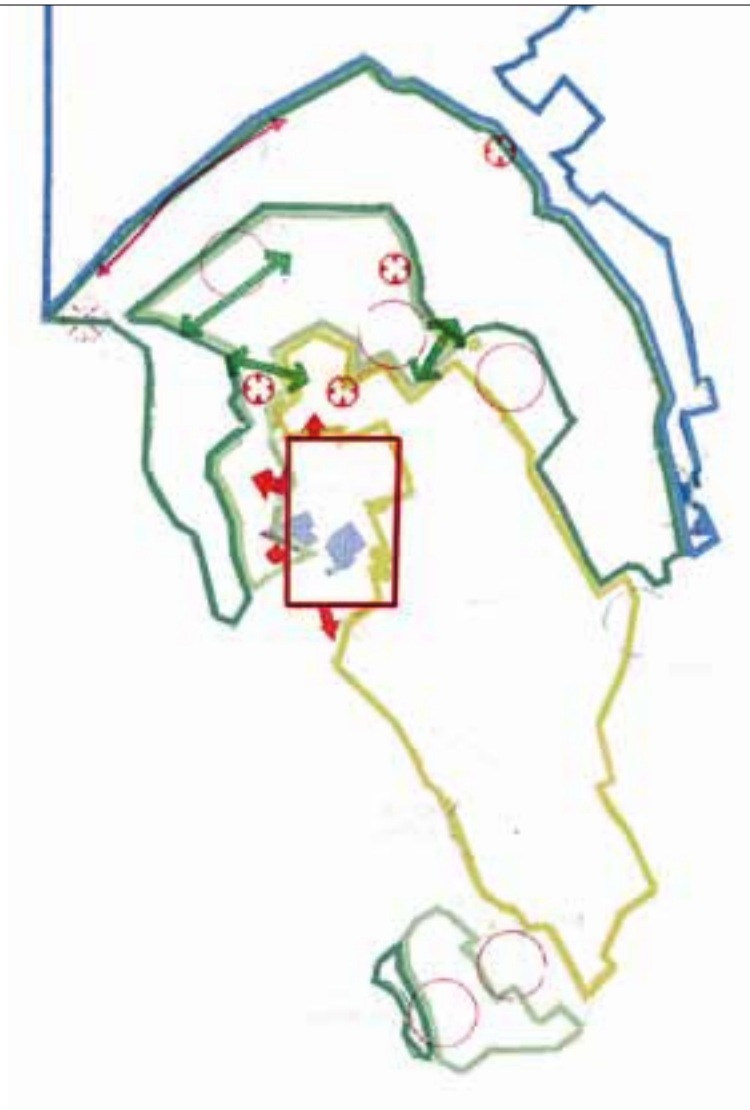
---

## À RETENIR

- La réglementation ne peut remplacer la démarche de projet
- La création de parcelles toutes identiques est le premier facteur de banalisation

# RÉFLEXION SUR LA GESTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

86



## Imbrication de protection et de conservation

Extrait du PADD de Fatouville-  
Grestain, PLU réalisé par le cabinet  
Triplet, géomètre-expert

-  Estuaire et vallée de la Seine  
(loi littoral, Natura 2000)
-  Les coteaux (ZNIEFF)
-  Protéger les coupures vertes
-  affirmation du bourg,  
densification et extension  
des espaces bâtis
-  Bloquer le développement  
des zones d'urbanisation  
diffuse



# Pourquoi les lisières perdent-elles leur valeur économique?

## UNE CAMPAGNE QUI SE FIGE

Faute de projets portés par les documents d'urbanisme sur la valorisation et la pérennité des activités agricoles diversifiées qui composaient la structure des lisières des bourgs et des villages de l'Eure, ces espaces naturels, font l'objet de mesures de protection par les documents d'urbanisme. Ces mesures sont trop souvent établies sans rapport avec la valeur agricole des terres, avec la structure des exploitations, avec la dynamique fondée sur l'entraide entre producteurs et avec les cohérences liées aux bassins de production. Toutefois, les communes rurales conscientes du patrimoine commun représenté par ces lieux de campagne désirent conserver les paysages pittoresques liés à une activité agricole en déprise. Mais, en l'absence d'une proposition rationnelle propre aux enjeux agricoles, les choix d'aménagement des communes résultent uniquement des priorités de développement urbain et de préservation des espaces naturels.

La nostalgie et l'inquiétude que génère la raréfaction de ces espaces emblématiques d'une campagne bucolique et anciennement prospère, induisent leur patrimonialisation, voire leur récréation symbolique (verdissement, paysagement...). L'idée que l'anthropisation des territoires, par l'habitat de loisirs ou périurbain, détruit irrémédiablement le paysage n'y est pas étrangère. Si bien qu'aujourd'hui, préserver son environnement naturel revient à l'isoler de l'occupation humaine.

Les documents d'urbanisme traduisent ainsi une dissociation forte dans notre manière de concevoir l'habitat entre espaces à bâtir et espaces à protéger. L'un et l'autre s'excluent mutuellement.

Cette vision conduit à une campagne de moins en moins vivante où la mise en projet de l'espace rural par une agriculture adaptée au territoire est évincée. L'espace rural, dans sa composante naturelle, n'est pas envisagé comme un lieu à aménager, à penser ou à dynamiser, mais comme un lieu à préserver.

Remettre en projet l'espace agricole concerne bien sûr, des terrains en déprise du fait de leur difficulté d'accès par les engins agricoles modernes, des contraintes de voisinage et de l'étroitesse des parcelles. Ces espaces sont ceux de la lisière : tous les espaces intermédiaires qui se glissent entre les champs ouverts et le village. Aujourd'hui, l'agriculture qui n'est pas en déprise est l'agriculture intensive, celle qui s'exporte dans une économie globale de délocalisation.

Comprimés entre l'agglomération urbaine et l'agriculture intensive, obsolètes sur le plan économique, les espaces interstitiels de cultures vivrières, de prés, de vergers, de jardins, de haies, de fossés, de bosquets sont fragilisés. Ils résistent difficilement à cette double pression. Pourtant, c'est dans ces lisières que réside tout l'intérêt de venir habiter à la campagne

## L'EFFACEMENT DU CARACTÈRE CAMPAGNARD DES VILLAGES PÉRIURBANISÉS

La disparition progressive des lieux d'aménité de la campagne en lisière des villages pousse les communes à appliquer un « reverdissement » aux nouvelles zones bâties. Elles créent des espaces verts décoratifs comme pour remplacer le paysage qui s'efface : c'est ce qu'on appelle aujourd'hui le « paysagement ». Le terme « retrait paysager », utilisé dans un document d'urbanisme pour qualifier des espaces internes qui demeureront publics et des lisières composées de fond de parcelles (cf carte), révèle même une appréhension de l'impact des nouvelles constructions sur le caractère rural de la commune.

Bien que le « verdissement » complète effectivement l'aspect minéral de l'aménagement, le danger est de s'imaginer que les espaces verts puissent faire paysage et se substituer aux campagnes de l'Eure. En transformant un espace agricole vivant et productif en un espace vert figé et décoratif au vocabulaire citadin, on passe d'un lieu de vie naturel à un cadre de vie artificiel. Le paysage n'est plus l'expression d'une pratique mais se réduit à un objet esthétique, ornemental. Il disparaît au profit d'évocations symboliques.

---

### À RETENIR

- Si la campagne devient patrimoine, elle n'évolue plus
- Un décor symbolique ne peut pas faire paysage



Créer un décor, cacher pour faire oublier :  
autant d'artifices aux antipodes  
de ce qu'est le paysage.

# Comment qualifier la lisière?

## RASSEMBLER DE NOUVEAUX ACTEURS

Aujourd'hui, malgré des études préalables sur l'agriculture et sur le paysage lors de l'élaboration du PLU, on constate que les prescriptions relatives à ces sujets restent maigres car trop souvent cantonnées à une vision protectionniste.

Le paysage pittoresque correspond de moins en moins à une réalité économique. S'il n'est plus envisagé comme un lieu de projet, s'il n'est plus fabriqué par les pratiques humaines, il risque de disparaître. En effet, le paysage ne peut exister comme simple objet de contemplation : ce qui fait paysage, en réalité, c'est l'activité humaine. Le recours à la protection et au paysagement s'explique lorsque les nouvelles extensions villageoises s'installent comme des corps étrangers et ne génèrent plus l'identité locale. Il est donc impératif de mettre en projet l'espace non bâti, notamment celui qui jouxte les espaces urbanisés des communes, en complétant les outils urbanistiques actuels par de nouvelles réflexions sur la mise en évidence de possibilités d'aménagement de ses espaces, réellement portées par des acteurs locaux mobilisés dès l'élaboration ou la révision des documents de planification. Il convient de rassembler des acteurs porteurs de projets valorisant les potentiels de ce territoire de transition entre urbain et non urbain, et de créer les conditions d'une mobilisation économique, sociale et culturelle de l'ensemble de la communauté qui leur offre d'autres perspectives d'usage qu'une vocation résidentielle et contemplative.

## PROPOSER UNE VISION D'AVENIR

À cet effet, les outils de planification ont un véritable rôle à jouer dans l'élaboration d'un projet de société. Le document d'urbanisme engage la forme urbaine selon un pari sur les modes de vie à venir. Il doit être visionnaire et mobiliser les différentes caractéristiques de l'espace, celles qui font le paysage, comme ressources pour créer des conditions favorables à une présence humaine riche de toutes ses dimensions sociales et sociétales, capables d'évoluer avec les mœurs. Naturellement, cette réflexion dépasse la question « Quels terrains urbaniser? ». Elle doit plutôt porter sur « Quelles relations entre usages et espaces respectent les caractéristiques du site? Quelle place donner à l'imprévu? Quelle ressource cultiver pour la génération suivante? ».

Le projet d'un village, c'est celui d'habiter et d'investir pleinement son territoire dans la durée, dans une diversité des pratiques possibles (récréatives, productives...). La lisière est un espace de liaison et de transition entre ces différents usages qui prend tout son sens dans une telle démarche.



Les premiers cadastres communaux dressés sous Napoléon en 1810 font état d'une réelle considération pour l'ensemble des activités du territoire. Ici, le village de Saint Aubin-d'Écrosville est cartographié dans son rapport complexe avec les espaces de production agricole qui sont identifiés dans toute leur finesse et leur diversité. La représentation se distingue très nettement du zoning employé dans les documents d'urbanisme actuels. Ces cartes témoignent d'un véritable regard sur les liens entre l'espace bâti et l'espace non bâti. Il va de soi qu'avec de tels documents, les projets concernent autant le village que l'espace agricole.

## À RETENIR

En affirmant la présence d'une diversité d'usages possibles des espaces communaux, les communes peuvent mobiliser des acteurs locaux pour valoriser leur capital paysager





# PARTIE 4 • UNE URBANITÉ PLUS RURALE : FAIRE ÉMERGER LE PROJET LOCAL



# Comment rendre les lisières vivantes?

94





Aujourd'hui, les paysages de nos campagnes sont avant tout la résultante de l'expression de mécanismes à grande échelle dont la dimension locale peine à exister. Afin de parvenir à fabriquer le caractère local de demain sans figer les paysages des campagnes de l'Eure, il paraît inévitable de renouer avec les logiques que porte chaque territoire car ce sont elles qui les façonnent à travers le temps.

Quelles sont ces logiques ? Les paysages pittoresques des campagnes, que nous souhaitons tant conserver, sont le résultat d'activités locales humaines qui tiraient meilleur parti des qualités du site. Autrefois terres de travail, parties prenantes de la vie du village, les espaces ouverts sont aujourd'hui délaissés. Ils doivent retrouver un sens.

Afin de mieux aménager l'espace rural de l'Eure, il faut replacer la problématique rurale au cœur de la planification en redonnant aux dynamiques locales la primauté sur les mécanismes de grande échelle.

La première étape de ce mouvement consiste à identifier les espaces interstitiels autour des villages et à les reconnaître comme des lieux dynamiques et vivants.

#### ESPACES OUVERTS :

espaces non bâtis ouverts  
sur le grand paysage.

En trouvant un intérêt autre qu'ornemental au cœur du village, en n'étant plus seulement des espaces vides à bâtir, les lisières pourront recouvrer un usage. Elles revêtiront une valeur propre capable de faire contre-poids au système puissant de fabrication de l'urbain. Elles participeront de la structure du village et composeront son ossature à long terme. Elles redeviendront ainsi l'expression d'une campagne utile à ses habitants.

Comment y parvenir ? Des stratégies d'acteurs tournées vers la valorisation locale sont nécessaires pour initier des projets adaptés à l'espace rural. Les communes et les intercommunalités peuvent initier des démarches publiques innovantes ou susciter des initiatives privées qui conduiront les habitants à s'investir différemment dans la pratique du milieu rural.

Au travers d'un projet local de ce type se dessine un enjeu plus large : construire un projet de société autour du caractère rural des bourgs de l'Eure.

# Trois propositions d'avenir appropriées aux lisières

Face aux grandes tendances économiques, sociales et urbanistiques qui bouleversent le paysage, les collectivités territoriales et leurs élus doivent avoir conscience que leurs décisions d'aménagement sont le seul contrepoids à ce phénomène. Revaloriser le caractère rural des petites communes relève de multiples aménagements mais résulte surtout de la formulation d'un projet de société.

La question des pratiques et des usages est au cœur d'une réflexion globale sur la vie en milieu rural : comment habiter demain les bourgs ruraux de l'Eure ? L'identification des ressources de chaque localité (à l'échelle communale ou intercommunale) permet d'éviter leur consommation irréversible. Leur gestion dynamique rend à ces lieux, où s'expriment le vivant et le plaisir de la campagne, leur valeur d'usage.

Quelles sont les principales ressources des bourgs de l'Eure ? Élevages domestique et professionnel, chasse, vergers, maraîchages, nature patrimoniale et ordinaire composent, avec les services de proximité liés à l'éducation des plus jeunes et à la pratique de l'espace naturel, l'essentiel de cette richesse vivante. La ruralité, somme toute. Les lisières sont un des lieux privilégiés de cette dimension vitale.

Ces lieux, véritables « gisements paysagers » propres à chaque territoire, peuvent constituer de nouveaux apports économiques, énergétiques voire écologiques pour les communes. Leur exploitation nécessite d'instaurer, dans chaque localité, des collaborations entre acteurs capables d'entretenir et de valoriser ensemble ces ressources : abattage, défrichage, chasse, culture, élevage, loisirs... C'est dans ces conditions que le village sera vivant, que la campagne ne sera plus seulement un rêve et que les vergers ne seront plus un décor !



Aujourd'hui encore, s'installer sur un sol revient à détruire sa spécificité pour permettre un nouvel usage. Peut-on envisager d'y habiter sous une forme contemporaine, respectueuse des composants principaux de la campagne, plutôt que d'y résider de manière artificielle et souvent passive? Gérer de façon inventive l'évolution des espaces ruraux permettra notamment d'envisager l'espace ouvert au cœur du village, souvent constitué d'espaces enherbés, comme une forme rurale collective alternative au jardin d'agrément. L'inventivité pourra être mise aussi au service des lisières en leur redonnant une valeur partagée par ceux qui les fréquentent et une écriture identifiant des usages collectifs tournés vers la promenade, les loisirs et la production agricole de proximité.

Dans l'optique de rendre possible des initiatives appropriées à la spécificité des territoires, le CAUE27 propose ici des orientations de gestion de l'espace rural applicables aux bourgs de l'Eure. Elles font suite à l'analyse des secteurs du bocage de la vallée de la Risle, des plateaux du Neubourg et des vallées de l'Eure, et sont fonction des problématiques singulières rencontrées pour chaque type de paysage. Elles s'inspirent d'exemples de collaborations entre acteurs mises en place dans d'autres départements. Enfin, elles s'adressent aux instances territoriales, aux élus locaux et aux professionnels du cadre de vie dans le but d'insuffler de nouvelles réflexions.

# LES PAYSAGES DE BOCAGE

98



# Proposition 1 : accueillir l'habitat sur des parcelles cultivées

Le bocage est une des formes rurales organisées sur la production agricole et l'accueil d'un habitat dispersé. Le remplacement de cette production par un usage monofonctionnel d'habitat et de jardin d'agrément conduit à sa destruction pure et simple. Pour pallier ce risque évident, les politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement de ce secteur doivent intégrer dans leurs stratégies de développement l'appel à des habitants qui renouvellent le rapport habitat/agriculture et profitent ainsi pleinement de la trame bocagère.

Formuler un projet communal ou intercommunal sur les paysages de bocage de l'Eure, c'est d'abord comprendre le potentiel de la trame bocagère comme ossature essentielle pour rassembler les aménagements liés aux besoins urbains, l'habitat et les loisirs avec ceux qui sont par nature ruraux, la production à partir des ressources locales en bois et en cultures vivrières notamment. C'est également comprendre que seule une urbanisation novatrice, couplée à un renouveau des pratiques agricoles, peut s'adapter à une organisation diffuse du bâti qui va à l'encontre des principes des prescriptions généralement admis concernant la densification des constructions. C'est enfin prendre conscience que cette urbanisation doit être portée par la puissance publique et s'adresser à de nouveaux habitants désireux de développer les aménités propres aux ressources du territoire.

Comment mettre en valeur ses ressources ? En renouvelant les pratiques rurales, en redonnant la primauté à la culture des prés, des vergers et des haies, au lieu de les supprimer. Le réinvestissement de cette trame bocagère, particulièrement favorable à l'habitat, aura pour corollaire de stopper la colonisation des plateaux par l'habitat et le maintien sur ces espaces d'une agriculture productive puissante.

Comment organiser l'habitat dans les paysages de bocage ? L'habitat individuel, couplé à des sortes de jardins familiaux, en se regroupant au cœur des structures bocagères, affirmerait la singularité de la relation intime - nourricière, pourrait-on dire - que plusieurs familles pourraient développer ensemble avec la trame de haies et de cultures vivrières. Par sa densité bâtie faible et du fait de son éparpillement, cette forme d'habitat représente un modèle capable, d'organiser l'extension des villages dans le respect des paysages de bocage.

Pour cela, les collectivités locales ont à prendre soin de définir les modalités d'accompagnement de tels projets individuels et collectifs. C'est le prix du maintien d'une identité paysagère et d'un renouveau des pratiques de l'espace rural plus impliquant et moins consommateur.

## HABITER LE BOCAGE ET LE CULTIVER

100



L'habitat diffus dans le bocage n'est pas toujours synonyme d'étalement urbain. Il peut au contraire être envisagé comme un modèle d'avenir, pourvu qu'il permette la mixité entre terres cultivées et habitat.

## PROMOUVOIR LES RESSOURCES

### Les haies bocagères

- Entretenir les haies bocagères grâce à la mobilisation de différents acteurs du territoire.
- Organiser une gestion communale ou intercommunale qui valorise la ressource en bois.
- Inciter les agriculteurs et les habitants à ne pas les détruire, voire à les renouveler.

### Les vergers et l'élevage domestique

- Valoriser les circuits courts de distribution des produits d'élevage et d'arboriculture afin d'encourager leur production locale.
- Inciter les familles regroupées dans les structures bocagères à la production individuelle ou collective de produits alimentaires.
- Pérenniser la trame bocagère par la définition d'orientations, d'incitations et de règlements favorisant la réalisation de projets de logements associés à des projets d'aménité à caractère rural.



Une personne seule, des personnes âgées, un jeune couple...  
Le bâti rural peut être réhabilité sur le modèle de petit collectif.

## ORGANISER L'HABITAT



01



02



03

01- Habitat collectif dans une parcelle plantée d'arbres fruitiers.

02 - Parcelle privée mutualisée par trois propriétaires qui accueille de l'élevage.

03 - Habitats individuels et collectifs rassemblés autour d'une parcelle communale plantée d'un verger.

### Diversifier les types de logement

- Proposer de nouveaux types d'habitat propres au bocage et permettant d'y associer des pratiques agricoles sur un même ensemble bocager.
- Encourager la construction d'habitats collectifs ou de groupes de maisons individuelles sur un même ensemble bocager en évitant le recours au morcellement foncier.
- diversifier l'offre de logements pour loger des personnes seules, des personnes âgées, de jeunes couples ou familles et offrir diverses possibilités de pratiques culturelles.

### Gérer l'habitat diffus

- Réserver les parcelles dites « ressources » (logement collectif ou rassemblé et jardin cultivé) entre les hameaux ou au sein du bourg pour conserver quelques espaces ouverts choisis.
- Concentrer les parcelles dites « d'agrément » (maison individuelle et jardin de taille réduite) dans le bourg et les hameaux afin d'accompagner leur densification.





# LES PAYSAGES DE PLATEAU

102



## Proposition 2 : maintenir l'hospitalité des villages qui grandissent

Formuler un projet communal ou intercommunal sur les paysages de plateau de l'Eure, c'est d'abord comprendre le village-bosquet comme une enveloppe bâtie et arborée essentielle qui conditionne la qualité de l'installation humaine au milieu des champs. C'est également parvenir à identifier les ressources singulières que représente le réseau hydraulique de talwegs et de mares, afin que ceux-ci deviennent des composantes d'aménagement du village et des terres agricoles. C'est enfin comprendre que l'urbanisation doit se greffer sur un tissu groupé mais peu dense qui admet les lisières et maintient ainsi le caractère accueillant du village-bosquet.

Comment intégrer les extensions des zones à bâtir dans un paysage de plateau ? La croissance des villages de plateaux nécessite de se soucier de l'hospitalité nécessaire à la vie au milieu de grandes cultures. Il faut commencer par envisager le renouvellement des espaces de lisières et du cortège arboré sur les nouveaux rebords des villages. En effet, ces espaces sont les premiers à disparaître lors de la construction de nouvelles maisons. L'affectation de ces lieux

singuliers à des pratiques culturelles et à des usages tenant compte des protections climatiques et hydrauliques propres à l'ensemble urbain qui grandit peut conférer des aménités valorisant l'isolement relatif de ces espaces résidentiels. L'aménagement de ces lieux dédiés à la production et à la protection de la diversité vivante est à concevoir en même temps que les projets de nouveaux quartiers.

Les propositions qui suivent s'attachent en partie à imaginer de nouvelles pratiques et de nouveaux gestionnaires pour pérenniser des lieux de production vivrière libres d'accès. De nouvelles formes d'habitat, de type groupé ou collectif de très petite dimension, prennent tout leur sens dans le but de poursuivre l'esprit d'un village constitué de maisons accolées et d'espaces ouverts.

## DES CULTURES VIVRIÈRES ET DES MARES, ÉCRIN POUR L'HABITAT

## PROMOUVOIR LES RESSOURCES

104



01 - La densification du tissu villageois et la construction de petits logements collectifs s'accompagnent d'une politique d'espaces collectifs que les habitants peuvent librement investir.

02 - Au centre du village, un verger communal permet d'associer production fruitière et espace de jeux et de loisirs accessible librement.

### Les usages valorisant le village-bosquet

- Accueillir une exploitation agricole de proximité pour la cueillette, le maraîchage de vente directe, gérée par une association pour le maintien d'une culture paysanne (AMAP).
- Développer un verger communal productif, géré par un arboriculteur dont le rôle serait de conduire le peuplement des arbres fruitiers, gérer l'entretien de l'espace et distribuer les fruits sur place, sur le marché ou par la voie du commerce ambulancier.
- Organiser les équipements sportifs et récréatifs du village (terrains de foot, espaces de rencontres...).
- Mettre un clos commun de parcelles jardinées à la disposition des habitants qui ne disposent pas systématiquement d'un grand jardin (habitat groupé ou petits collectifs).

### La place et le rôle de l'eau

- Faire des mares des lieux attractifs du village et des espaces de gestion en plein air des eaux de ruissellement.
- Installer de nouveaux quartiers ou densifier des quartiers existants sur la logique de l'hydraulique douce. Les rues peuvent occuper préférentiellement les talwegs afin de conduire l'eau dans des fossés latéraux ; à l'inverse, des prés vergers peuvent servir de stockage à de l'eau de ruissellement dans certaines situations.
- Tenir compte de l'attrait des mares pour structurer les cheminements doux et associer plantations et activités récréatives (sentes cyclo-pédestres, par exemple) aux fils d'eau et aux mares pour participer au réseau des corridors écologiques.

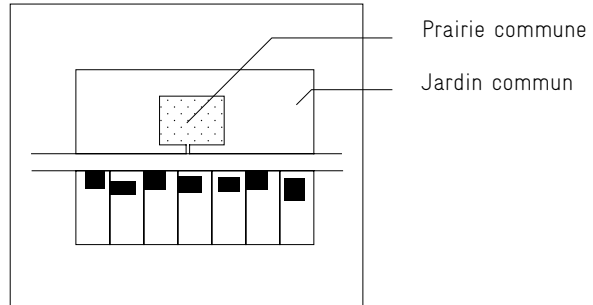
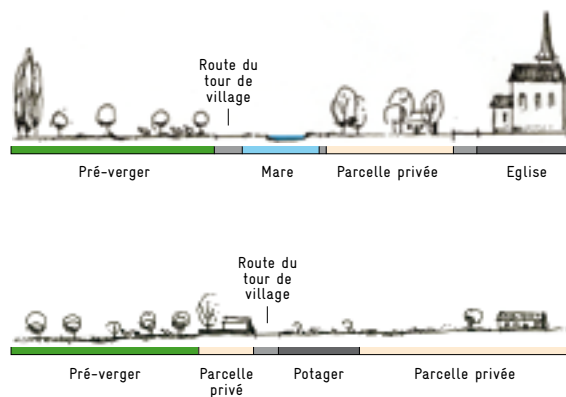
## ORGANISER L'HABITAT

### Construire plus dense aux abords des espaces ouverts collectifs

- Profiter de la forme en croissant de certains villages (cf carte) pour créer un véritable lieu convivial pour la collectivité, sorte de lisière intérieure, qui peut s'appliquer à d'autres types de villages du plateau.
- Varier la densité des constructions et offrir aux plus denses l'ouverture sur des lisières structurées pour favoriser la pérennité de ces espaces abrités et permettre au plus grand nombre d'en tirer profit (cf photo).

### Accrocher les nouvelles constructions sur les fils d'eau et autour des mares

Les différentes typologies d'habitat (cf schémas) peuvent permettre de renforcer les endroits importants du village : le centre bourg avec école et mairie, les lignes de ruissellement et les mares, ainsi que certains lieux d'aménité.



Les parcelles de jardinage pour les habitants du village qui ne sont pas directement attenantes au logement offrent la possibilité de disposer d'un jardin assez grand pour le cultiver. Cette proposition représente une alternative au jardin de 2000 m<sup>2</sup> du pavillon au centre de sa parcelle, qui est proposé trop souvent, sans discernement.



Du pavillon au « pavillon collectif » : diversité des formes de logement.



Bâti ancien transformé en logements collectif à Saint-Aubin-d'Écrosville.



# LES PAYSAGES DE VALLÉE





## Proposition 3 : rétablir le lien entre le fond de vallée et les bourgs

L'eau représente des contraintes fortes pour les espaces urbanisés et particulièrement l'habitat. Nombre de dispositifs hérités du passé ne sont plus acceptables, eu égard aux risques encourus notamment. L'utilisation des pentes devient le seul exutoire pour l'urbanisation de ses sites. Pourtant, une bonne part des plans d'eau de la vallée d'Eure est artificielle et liée à l'activité humaine. Les bourgs de la vallée s'étendent sans tenir compte de leurs berges. Malgré tout, ce phénomène de banalisation des sites n'est pas inéluctable.

Formuler un projet communal ou intercommunal sur les paysages de vallées de l'Eure, c'est d'abord percevoir la potentialité du fond de vallée comme lieu d'ancrage pour l'habitat et pouvoir en prendre possession avec précaution. C'est également parvenir à identifier les ressources singulières de la rivière, des étangs et des pentes boisées et cultivées. C'est enfin comprendre que l'urbanisation nouvelle doit pouvoir être conçue sur un modèle plus dense que le pavillonnaire, s'inspirant du noyau villageois et générant de ce fait les dispositifs de protection inhérents aux relations entre l'eau et l'habitat.

Comment organiser les extensions des villages dans un paysage de vallée ? La contrainte majeure réside dans l'ampleur du développement des villes des vallées de l'Eure, soumis à la pression directe de l'agglomération parisienne. Cette situation nécessite une vision élargie. Elle doit se traduire par une stratégie urbanistique à l'échelle de la vallée afin d'organiser l'extension urbaine autour de la rivière et d'éviter le risque d'une urbanisation homogène.

## RECENTRER LA VIE LOCALE AUTOUR DES PLANS D'EAU

108



01 - L'habitat situé sur berge représente une possibilité pour investir les milieux changeants de ces grands plans d'eau. Ici, à Hérouville-Saint-Clair (14)  
02 - À Amiens (80), dans les hortillonnages, la ville s'organise autour des plans d'eau au contact de la végétation foisonnante et des jardins de la plaine.

## PROMOUVOIR LES RESSOURCES

### Les plans d'eau de la vallée

- Retrouver le paysage quotidien de l'eau pour les résidents de la vallée.
- Orienter les espaces urbains et ancrer les espaces publics autour des grands étangs.
- Réserver les situations les plus propices de la plaine au jardinage et aux cultures vivrières.

### les pentes cultivées et boisées

- Préserver du mitage pavillonnaire les terres cultivables et les grands massifs boisés, espaces de productions, loisirs et de production de la ville élargie.
- Conserver les terres agricoles productives.



Réhabilitation d'une gravière en quartier d'habitation. Les pièces d'eau forment une nouvelle centralité; autour s'organise logements, jardins et espaces naturels variés. L'intégration des problématiques liées à la construction en zone inondables est fondamentale dans de tels projets (Ivry-sur-Seine, projet Lido sur Seine de Bulle Chauliac / ateliers de création urbaine 2008 du SDRIF).

### Investir le fond de vallée

- Tirer parti des plans d'eau creusés par l'exploitation intensive des granulats dans la vallée de l'Eure. Lieux exceptionnels pour leur qualité d'espace, d'ambiance et pour leur richesse écologique, ces belles surfaces d'eau représentent un point d'ancrage fort pour structurer la ville en expansion.
- Mobiliser des techniques adaptées sur le plan architectural, urbain et environnemental, compte tenu de la situation très délicate d'une implantation urbaine en milieu potentiellement inondable.
- Programmer, autour des plans d'eau, des espaces publics adaptés à une forme urbaine plus dense qu'aujourd'hui. Un projet de paysage ambitieux et sur-mesure permettrait de rapprocher les nouveaux quartiers des bourgs de ces espaces naturels sans les anéantir.

### S'atteler au remembrement pavillonnaire sur les collines

- Retourner la ville vers la rivière nourricière pour préserver les versants cultivés et boisés de l'étalement urbain.
- Rationaliser l'occupation du sol des extensions urbaines déjà réalisées en adaptant l'urbanisme pionnier du pavillonnaire à l'intensité urbaine liée à la proximité de la région parisienne.
- Organiser différentes densités à partir d'un plan de référence à l'échelle de chaque commune. Il permettra de définir la nouvelle trame de la ville en donnant de l'importance à certains axes ou lieux centraux liés à la mobilité.

Remembrement pavillonnaire, sur une proposition de François Vade pied, paysagiste DPLG, à l'occasion de son diplôme en 2007.





Densifier les zones pavillonnaires,  
organiser différentes densités.  
En contrepartie, pérenniser  
les massifs forestiers, espaces  
de loisirs et de production amenés  
à être de plus en plus fréquentés.







# PARTIE 5 • DES DÉMARCHES RÉUSSIES D'ANIMATION DES LISIÈRES





## De nouveaux projets sur l'espace rural?

114



Les espaces ouverts représentent un potentiel fort pour structurer l'organisation des espaces urbains à long terme. Or, l'agriculture, qui occupe ces espaces ouverts, est rarement au cœur de la stratégie de développement de la commune.

L'ordonnancement des extensions villageoises trouve donc son complément indispensable dans le projet d'organisation des pratiques culturelles adaptées aux frottements avec les espaces urbanisés. La mise en cohérence des cultures vivrières avec les besoins locaux est seule capable de sortir de la logique en cours, où la ville fait reculer l'agriculture. Le retour d'une certaine ruralité, notamment dans les espaces sujets de la périurbanisation, est possible.

Les exemples qui suivent montrent que des territoires ont su innover :

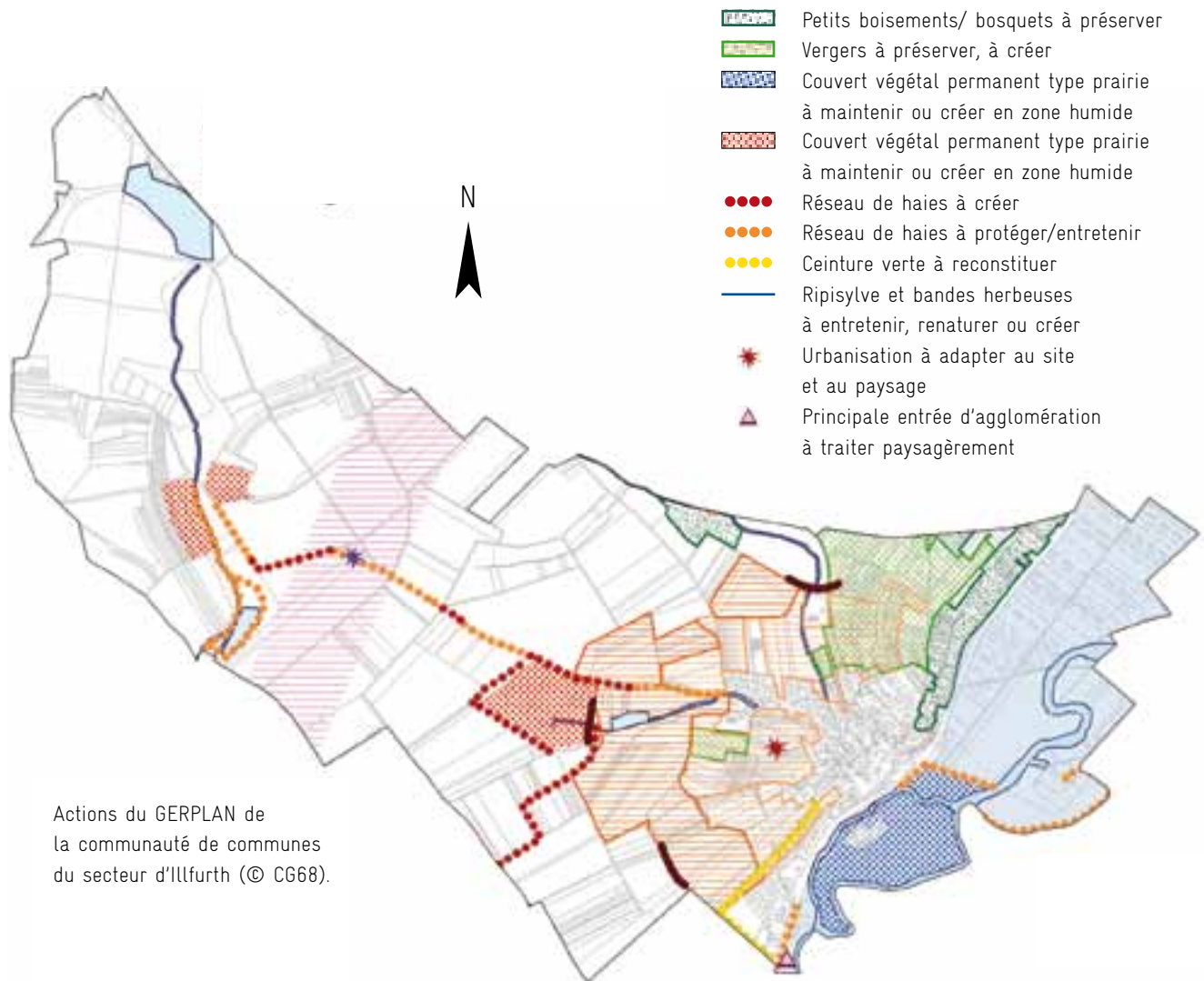
- Remettre dans la planification et la programmation territoriale des enjeux agricoles, le Gerplan l'a initié.
- Réunir élus et agriculteurs pour agir sur les opportunités foncières et la valorisation du maraîchage en secteur périurbain est l'objet du Triangle vert.
- Encourager les particuliers à valoriser un produit

local et redonner un cadre économique à des exploitations agricoles sont des activités quotidiennes portées par l'intercommunalité de la Haute Bruche.

- Soutenir les AMAP déjà très présentes est une vraie chance pour les habitants et les élus des territoires de l'Eure.
- Développer la filière bois en Basse-Normandie génère une multiplicité d'initiatives favorables au bocage.
- Favoriser l'agroforesterie est une piste de réintroduction de l'arbre dans les paysages de la grande agriculture.

Toutes ces démarches de planification de l'espace rural, de production vivrière et de gestion des ressources territoriales sont présentées dans cette dernière partie. Elles permettent de comprendre que les lisières des bourgs de l'Eure peuvent faire l'objet qu'un projet rural local, articulant agriculture et développement résidentiel, et que seule cette combinaison d'intentions, portée par des acteurs impliqués dans la reconversion de ces espaces si spécifiques, permettra de leur redonner vie.

# Exemple de planification de l'espace rural : le GERPLAN, un complément au PLU



Actions du GERPLAN de  
la communauté de communes  
du secteur d'Ilfurth (© CG68).



## LA FONCTION DU GERPLAN

La création du GERPLAN part du constat de la banalisation des paysages du Haut-Rhin liée notamment à une carence en matière d'instruments d'aménagement territorial. Il fait état du manque d'outils nécessaires à une vision globale de la mise en projet et de la gestion de l'espace rural.

Le GERPLAN ouvre sur une réflexion plus large du territoire en traitant simultanément tous les aspects relatifs au développement durable de l'espace rural. Il recentre les problématiques de la planification territoriale sur des enjeux propres aux paysages ruraux : « mesures agrienvironnementales, travaux de plantations d'arbres ou de renaturation, etc. »

Il part d'une volonté de planification concertée avec les différents acteurs locaux qui permet de porter un regard collectif sur des intérêts généraux. Les élus ne sont plus seuls face à des problématiques territoriales souvent complexes, mais profitent d'une vision collective qui ouvre sur un dialogue entre agriculteurs, élus et habitants.

Le GERPLAN vise ainsi à établir, pour chacun des espaces d'intérêt collectif, des propositions de gestion en accord avec les agriculteurs gestionnaires, les habitants et les communes concernées.

### GERPLAN :

plan de gestion de l'espace rural et périurbain.

### EN RÉSUMÉ, LE GERPLAN, C'EST :

- Un regard collectif porté sur des intérêts généraux.
- Un regard distancié porté sur un ensemble de communes qui forme un territoire cohérent.
- Le rôle de l'intercommunalité pour initier de nouveaux projets.
- La définition concrète de plans de gestion et de financement qui rendent le passage à l'acte possible.

---

### À RETENIR

- PLU : pour les extensions villageoises
- GERPLAN : pour la gestion et la revitalisation des espaces ruraux et périurbains

## LE RÔLE DE LA STRUCTURE INTERCOMMUNALE

« Cette démarche est élaborée par les structures intercommunales en collaboration avec les acteurs locaux. Ces derniers font le pari de lutter contre la banalisation de leur territoire pour lui redonner un sens et une identité. » (conseil général du Haut-Rhin).

Le cadre intercommunal est une manière de sortir d'une vision centrée sur les limites territoriales de la commune et de dépasser la simple préoccupation de sa propre expansion. Elle replace le paysage au cœur du patrimoine commun, territoire partagé dans lequel l'ensemble des communes forment la cohérence de l'espace rural.

Dans le cadre du GERPLAN, les structures intercommunales mettent en œuvre le projet de gestion de l'espace rural, « avec l'appui technique et financier du département, au terme d'une phase d'études préalables. »

## LE CONTENU DU GERPLAN

Le GERPLAN porte un regard attentif à l'évolution des paysages à travers une volonté de compréhension réelle des singularités qui les composent. Sur quoi ce regard se fonde-t-il ?

**L'EXAMEN DU CONTEXTE** : la réflexion s'articule autour d'un diagnostic précis du territoire en matière d'enjeux environnementaux, agricoles et paysagers et d'une analyse historique de l'occupation de l'espace.

**LA DURÉE** : il est conçu comme un outil d'aménagement à long terme et définit un programme pluriannuel d'actions.

**L'ÉCHELLE** : précise et détaillée, c'est celle du parcellaire. Des cartes d'action à l'échelle 1/50000e et des fiches de gestion favorisent une approche concrète et opérationnelle du territoire.

**LES PRESCRIPTIONS/RECOMMANDATIONS** : l'examen permet de recenser les espaces d'intérêt collectif puis de fixer « les priorités et les préconisations de gestion adaptées à ces espaces (en cohérence avec les réglementations et les politiques mises en œuvre pour la préservation des milieux naturels et des paysages). »

**LES MODALITÉS** : ces propositions de gestion sont établies au terme d'un débat collectif, à chaque étape d'élaboration du GERPLAN.

## LES ÉTAPES CLÉS DE L'ÉLABORATION DU GERPLAN

### 01 - Diagnostic territorial

- approche environnementale et paysagère par un bureau d'études
- diagnostic agricole par la chambre d'agriculture
- analyse hydraulique par les services du département

### 02 - Analyse de l'évolution de l'espace

- étude historique des paysages communaux
- synthèse au niveau communal
- perspectives d'évolution

### 03 - Actions de sensibilisation et de concertation

- élaboration d'une enquête
- exposition des principaux résultats dans les communes
- mise en place d'un comité de pilotage ouvert à tous les représentants du territoire

### 04 - Élaboration du plan de gestion

- établissement de cartes d'action à une échelle opérationnelle (1/5000e sur fond cadastral, parcelle par parcelle)
- fiche de gestion pour chaque espace d'intérêt collectif : outils d'aménagement et financements potentiels.

## VERS UNE PLANIFICATION DES ESPACES AGRICOLES DE L'EURE?

« Ce défi a été lancé depuis 2000 par 24 intercommunalités haut-rhinoises. Il témoigne de leur volonté d'assumer leur compétence en matière d'aménagement de l'espace. » (conseil général du Haut-Rhin)

À travers l'initiative du GERPLAN, on comprend l'importance des choix d'aménagement pour porter des projets de société capables de faire coexister l'identité du territoire et de nouvelles manières de l'habiter. Il témoigne également de la responsabilité des élus de formuler des projets de territoires soucieux des ressources rurales. L'émergence d'un outil tel que le GERPLAN en Alsace s'explique par la grande richesse des paysages agricoles et par l'assise géographique que présente cette région.

Dans l'Eure, les paysages, bien que plus sobres et plus homogènes, verraient leurs singularités mises en lumière par l'emploi de cet outil de planification dédié à l'espace rural.

De telles réflexions viendraient sans doute consolider les paysages d'élevage en déprise dans le département et initieraient la réintroduction du maraîchage et de l'arboriculture aux côtés des grandes cultures qui marquent aujourd'hui l'essentiel des paysages agricoles de l'Eure.

Contrairement à d'autres territoires français qui se trouvent dans un processus de réparation des atteintes faites aux sites, le phénomène de pression est récent dans l'Eure. Il n'est donc pas trop tard pour construire l'avenir du département. Des réactions positives face aux phénomènes d'extensions pavillonnaires et de consommation des espaces agricoles et de lisières sont encore possibles. Certains projets pilotes, conduits par des élus particulièrement dynamiques, pourraient initier la démarche.

<b>Maintenir et réhabiliter les vergers de la communauté de communes de la Vallée de Kayzersberg</b>		
<p>Le Haut-Rhin est riche d'un patrimoine fruitier constitué d'arbres hautes-tiges et de variétés anciennes, adaptées aux conditions climatiques locales et ayant une diversité de goût qu'il faut préserver. Sans compter que ces vergers traditionnels forment des couronnes vertes en périphérie d'agglomération et sont le lieu de vie de nombreuses espèces animales (chouette chevêche, faucon fascié, le tordot tourterelle...). Cependant, ce patrimoine disparaît petit à petit au détriment des espaces urbanisés et agricoles et par manque d'entretien.</p>		
Contexte	Enjeux	Actions
<p>Qu'ils soient de montagne ou du vignoble, pépinières ou prés-vergers, les vergers traditionnels font l'originalité des paysages et de cadre de vie de la communauté de communes de la Vallée de Kayzersberg.</p>  <p>vergers dans prairie</p>	<p>A travers son GERPLAN, la communauté de communes de la Vallée de Kayzersberg met en place une politique de préservation et de valorisation des vergers traditionnels, soutenue par le Département.</p> <p>Le son de cette opération ?... Vivent les vergers !</p>  <p>vergers dans prairie fauchée</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier le patrimoine fruitier local</li> <li>- Entretien et valoriser les vergers existants</li> <li>- Encourager les nouvelles plantations</li> <li>- Proposer un programme d'animations</li> <li>- Sensibiliser le public</li> <li>- Valoriser les fruits</li> <li>- Mettre en œuvre des outils réglementaires pour protéger les vergers.</li> </ul>  <p>Couronne verte d'un village</p>

Exemples de fiches d'action du GERPLAN de la communauté de Kayzersberg et du pays de Ribeauvillé (© C668).



# Exemple de planification de l'espace rural : le triangle vert des villes maraîchères en Île-de-France

## UN PROJET AGRI-URBAIN

122

Le Triangle vert est une association créée en 2003 qui réunit élus et agriculteurs dans le but de pérenniser un espace agricole très enclavé en Île-de-France, au cœur d'un tissu urbain dense. Le Triangle vert fédère cinq communes (Marcoussis, Saulx-les Chartreux, Champlan, Nozay, Villebon-sur-Yvette) engagées dans des intercommunalités différentes (communauté de communes du cœur du Hurepoix et Europe Essonne).

Le projet agri-urbain du Triangle vert cherche à composer un nouveau projet de développement durable du territoire dans lequel les terres agricoles organisent le développement de l'espace périurbain.

Cette association est une structure de dialogue qui rassemble un collège d'élus et d'agriculteurs, où acteurs du monde urbain et du monde rural échangent sur un projet commun.

Elle permet aux agriculteurs, évincés progressivement des instances démocratiques avec l'arrivée massive d'une population nouvelle depuis les années 1960, de prendre de nouveau part à la politique locale. En effet, on mesure aujourd'hui, dans le contexte de la ville élargie, l'importance de leur contribution aux projets d'aménagement. Réciproquement, les urbains (élus, habitants...) perçoivent la nécessité de reconnaître et de s'impliquer dans le projet agricole pour le soutenir.

## UN DISPOSITIF DE PRÉEMPTION DES TERRES AGRICOLES

Dans le cadre d'un dispositif de veille foncière, le Triangle vert aide les agriculteurs à pérenniser leur activité. En effet, la vocation agricole des terres est parfois très incertaine du fait de l'urbanisation intensive de la région. Pourtant, une vision de très long terme est indispensable aux agriculteurs pour échafauder leur stratégie d'exploitation.

La maîtrise foncière est en partie garantie par un dispositif de préemption des terres agricoles établi grâce à un périmètre régional d'intervention foncière délimité sur le PLU des communes engagées dans l'association avec l'accord de l'Agence des espaces verts de l'Île-de-France. Ce périmètre délimite une zone dans laquelle l'Agence des espaces verts est habilitée à préempter les terres à vendre, lorsque la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) lui indique qu'un acquéreur non-agriculteur les convoite pour un autre projet. Le Triangle vert représente souvent un relais entre les agriculteurs et la SAFER.

Ce dispositif permet une grande vigilance sur les transactions foncières. Il évite aux communes d'avoir à engager des sommes importantes dans la préemption des terrains agricoles et donne une garantie solide à l'agriculteur pour exercer son activité puisqu'il passe un bail directement avec l'Agence des espaces verts.

En dehors de ce système foncier spécifique, l'association du Triangle vert cherche à dynamiser l'agriculture en place grâce à un travail sur les circuits courts de distribution de la production. Par ailleurs, l'association valorise les tests de techniques innovantes en matière d'agriculture et participe à la remises en culture des friches.

Enfin, des programmes de sensibilisation à la question des paysages agriurbains, ont été mis en place. Par exemple, les « Itinéraires du Triangle vert », qui offrent un réseau de chemins ruraux, ouvrent l'espace agricole à une fréquentation locale à vocation récréative et pédagogique, tout en incitant au respect de l'activité économique sur des terres privées.

## VERS UNE AGRICULTURE PÉRIURBAINE DANS L'EURE?

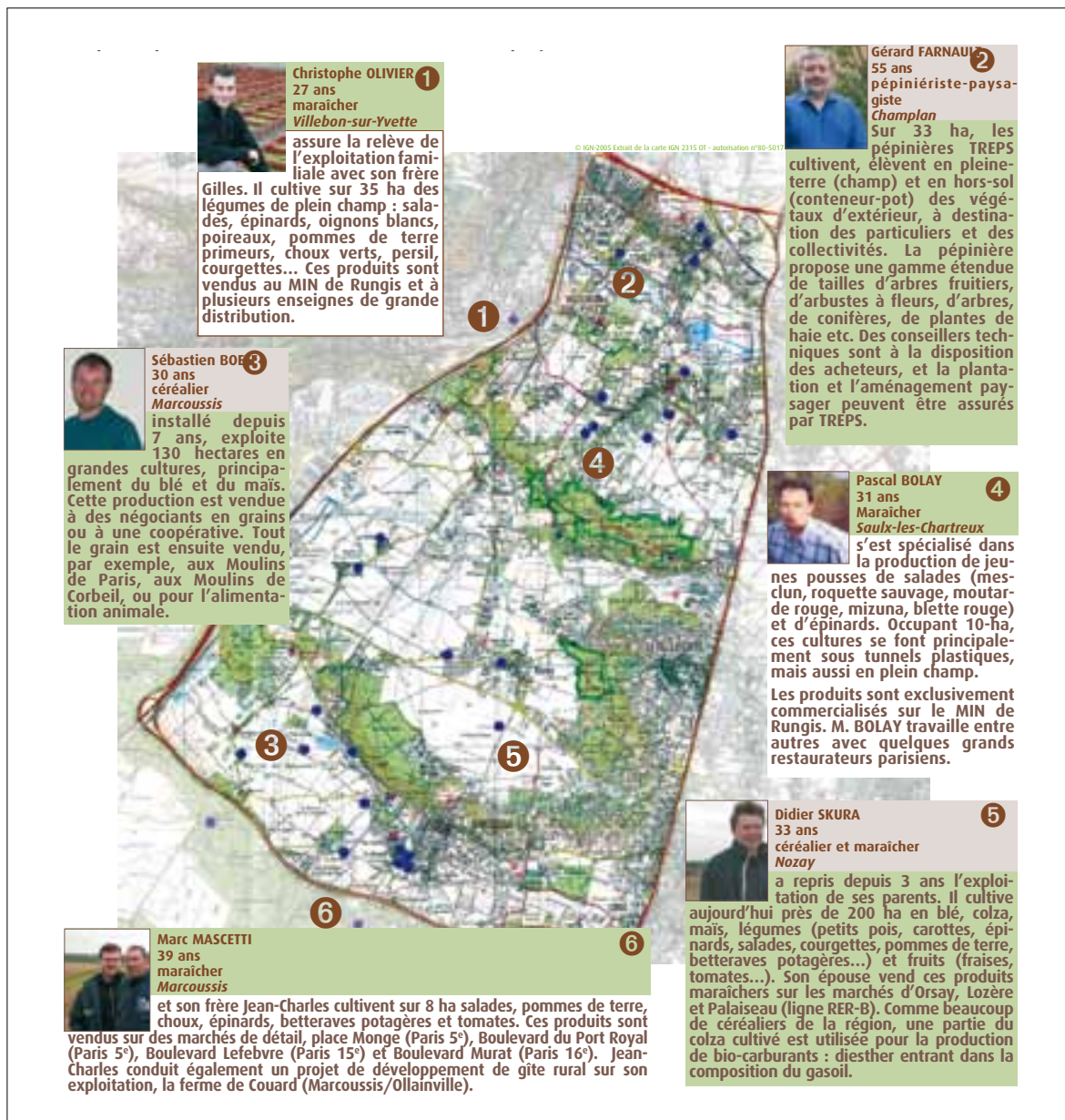
124



Légumes de plein champs aux environs de Saulx-les-Chartreux

Dans l'Eure, en prolongement du document de gestion des espaces agricoles et forestiers établi en 2008 et des actions menées par la SAFER et la chambre d'agriculture, le lancement d'un projet territorial fondé sur une agriculture tenant compte des développements

urbains des trois pôles agglomérés de l'Eure permettrait d'enrichir les relations des urbains avec le monde agricole et d'apporter des services de proximité et des emplois compatibles avec la population de ces centres urbains.



« Vu de la ville, l'espace agricole périurbain apparaît comme un espace vide. Or il n'en est rien ! Ce territoire est occupé par un projet entrepris par des hommes. Il produit des richesses et offre un espace de qualité pour la ville et ses habitants. » (Triangle vert)

# Exemple de production vivrière : le pressoir associatif de la Haute-Bruche

## ENCOURAGER L'ARBORICULTURE DANS LES PARCELLES PRIVÉES

126

Afin de susciter chez les particuliers la replantation de nombreux vergers au sein du village, l'association des arboriculteurs de la haute-vallée de la Bruche propose de transformer les fruits des pommiers en jus en mettant à disposition un pressoir et une équipe de bénévoles.

Chaque famille apporte ses fruits à la presse et repart avec le jus de ses pommes : cela permet de responsabiliser sa propre production, les jus n'étant pas remélangés avec d'autres sur le mode d'une coopérative. Spontanément, les habitants intéressés par le débouché de la transformation du fruit qui permet d'éta-ler dans le temps leur consommation replantent des arbres fruitiers dans leur jardin.

En valorisant la production finale, l'association des arboriculteurs de la haute-vallée de la Bruche a su remettre en lumière l'intérêt de l'arbre fruitier ressource et plaisir lorsqu'on habite à la campagne. Les habitants y voient un débouché satisfaisant pour leur production personnelle.

Par ailleurs, dans le Haut-Rhin, la communauté de communes de Kaysersberg organise annuellement un achat groupé à prix avantageux d'arbres fruitiers accompagné d'une distribution de compost afin de susciter l'envie de planter.

Ces exemples éloquentes montrent qu'il n'est pas nécessaire d'avoir la maîtrise foncière pour faire évoluer le paysage, pourvu qu'on suscite les initiatives privées par le biais d'actions publiques ou associatives. Les col-

lectivités peuvent ainsi, par le choix de leur politique, soutenir les initiatives privées et inciter les habitants à devenir acteurs de leur territoire.

Cette démarche a été rendue possible par la collaboration de plusieurs acteurs : l'association qui a initié le projet de pressoir associatif, la communauté de communes qui s'est engagée dans la promotion de la démarche ainsi que les habitants eux-mêmes, chez qui l'initiative lancée par l'association a fait écho.

Ci-dessous - Et chacun repart avec le jus de ses propres pommes ! Les habitants redeviennent des jardiniers, et retrouvent l'intérêt de cultiver les arbres fruitiers.





## DES PRESOIRS ASSOCIATIFS DANS L'EURE?

Dans le département de l'Eure, la création de pressoirs associatifs permettrait de rendre viable la replantation de vergers. Elle rentrerait dans une démarche de valorisation des produits du terroir et d'identité locale.

01 - De jeunes arbres fruitiers sont replantés dans les parcelles privées. Les habitants redeviennent des jardiniers et retrouvent l'intérêt de cultiver les arbres fruitiers.

02 - Comment réinvestir aujourd'hui le pré-verger normand ?

127



# Exemple de production vivrière : la ferme intercommunale de la Haute-Bruche

## DES LOCAUX LOUÉS AUX ÉLEVEURS

128

L'élevage ayant considérablement régressé dans la vallée de la Bruche, la communauté de communes de la Haute-Bruche a fait l'acquisition d'un corps de ferme sur la commune de Plaine et en a réalisé un second à Wildersbach. L'intercommunalité a ensuite loué les locaux à un éleveur.

Cette politique, élaborée à partir d'un projet paysager intercommunal, est menée en faveur du retour des agriculteurs. Elle aide notamment les jeunes éleveurs à s'installer, afin de garantir la pérennité de l'activité agricole sur le territoire. La ferme de Plaine accueille ainsi depuis 2004 un couple de jeunes agriculteurs.

Par ses activités, l'éleveur participe à l'entretien du paysage. Il aide par exemple à lutter contre l'enfrichement et à garder ainsi l'espace ouvert de la vallée en faisant pâturer ses brebis selon un parcours déterminé avec l'intercommunalité.

Concernant la ferme située à Wildersbach, la commune a fait l'acquisition du terrain qu'elle a viabilisé, tandis que les travaux de construction des locaux ont été financés par l'intercommunalité. Cette ferme, constituée de trois bâtiments construits entre 2000 et 2008, sert à l'élevage de vaches et de moutons. La transformation des produits de la ferme (lait et viande) permet leurs ventes directes. L'accueil de visiteurs pour la restauration diversifie davantage l'activité de l'agriculteur.

Les deux collectivités propriétaires sont liées par une convention et un contrat de bail sur lequel figure la

signature de l'exploitant et des bailleurs associés (la commune et l'intercommunalité). Tous deux partagent le loyer de la ferme qui leur revient directement.

Ces deux projets de fermes intercommunales restent cependant des exceptions au sein des actions menées par l'intercommunalité car ils représentent des investissements importants pour les collectivités.



## UN AGENT DE DÉVELOPPEMENT AU CŒUR DES PROJETS

La politique de l'intercommunalité de la Haute-Bruche est incarnée par un agent de développement chargé de l'espace et de l'environnement de la communauté de communes.

Quotidiennement sur le terrain auprès des acteurs locaux et des agriculteurs, il fait la promotion des projets menées par l'intercommunalité. Son action sur le terrain favorise la réalisation des mesures spécifiques du programme établi dans le projet paysager intercommunal. Sa présence facilite les échanges et les concertations autour de la mise en place des projets.



## COMMENT ADAPTER CES PROJETS DANS L'EURE?

Grâce à cet exemple, on peut imaginer que les acquisitions de l'intercommunalité puissent s'étendre à d'autres types de projets agricoles. Dans l'Eure, et dans le prolongement de l'exemple précédent concernant les pommiers, des initiatives pourraient exister sur la base des manifestations patrimoniales ou festives liées au verger conservatoire - comme celui de Conches-en-Ouche - ou aux anciennes friches communales encore présentes sur la plaine de Saint-André.

Dans ce département où l'élevage et plus encore l'arboriculture sont en régression, des projets de dynamisation pourraient être envisagés sous une forme de gestion proche de celle des fermes intercommunales de la Haute-Bruche. Un éleveur/arboriculteur intercommunal pourrait être chargé de la culture des vergers publics et organiserait la distribution des fruits sous forme de vente hebdomadaire.

01 - La présence de moutons sur les coteaux des vallées de l'Eure a toujours été importante. Aujourd'hui, ces animaux sont réemployés pour gérer la flore patrimoniale des coteaux calcaire de l'Eure. Par quelles initiatives peut-on leur garantir un avenir économique?

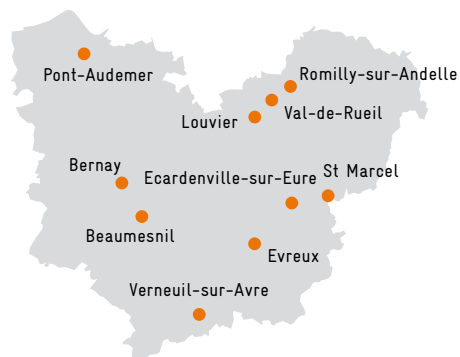
02 - Acteurs locaux réunis sur le terrain autour de questions de paysage.

# Exemple de production vivrière : les filières courtes et l'agriculture de proximité dans l'Eure

130



Les centres urbains eurois ont peu à peu perdu leur ceinture maraîchère.  
La redynamisation des filières courtes suppose aussi un projet ambitieux de réinstallation de producteurs locaux.



AMAP dans l'Eure



Ventes à la ferme  
dans l'Eure

## LES ASSOCIATIONS POUR LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PAYSANNE (AMAP)

Les AMAP fonctionnent sur la base de partenariats entre groupes de consommateurs et producteurs locaux. Elles ont pour but premier de promouvoir l'agriculture paysanne et biologique face à l'agro-industrie. Mais leur intérêt réside surtout dans l'échange direct qui se construit entre paysans et consommateurs.

Les consommateurs souscrivent aux produits de la ferme et s'engagent à participer à certaines tâches de récoltes ou de distribution.

De son côté, le producteur doit cultiver des produits divers pour composer des paniers variés. Tous types de produits peuvent être disponibles selon les AMAP (fruits, légumes, pains, œufs, viandes...)

Le fonctionnement des AMAP implique réellement le consommateur dans la dynamique agricole. Celui-ci peut prendre part à la réflexion sur les types de cultures à produire en fonction du besoin de denrées, mais aussi sur les méthodes agronomiques à employer, en accord avec le producteur.

L'engagement des adhérents aux AMAP est une façon de soutenir les petites productions agricoles locales souvent fragilisées par la chaîne de l'agro-industrie. Le paysan est assuré d'avoir un revenu et un débouché pour sa production, avec une visibilité économique sur un an grâce aux cotisations annuelles des adhérents : les risques liés aux aléas sont réduits.

## LES VENTES À LA FERME ET LES CUEILLETES

Les ventes à la ferme fonctionnent sur le même principe d'échange direct de produits entre consommateur et agriculteur, mais ici sans engagement à long terme. L'achat à la ferme par les habitants locaux favorise le lien avec les producteurs de la région, en encourageant leur production. Elle permet également à la population de mieux connaître le travail agricole effectué dans leur environnement proche.

Les cueillettes sont une autre forme de filière courte où les consommateurs viennent ramasser eux-mêmes les fruits et légumes de l'exploitation.

Les filières courtes types AMAP, ventes directes à la ferme ou cueillettes représentent des ressources locales qui fabriquent des lieux de vie dynamiques au sein des communes. Elles favorisent les activités et les échanges autour des cultures vivrières en établissant un lien entre les habitants et leur terroir.

Adaptées aux paysages de l'Eure et relativement présentes sur l'ensemble du territoire départemental, ces nouvelles pratiques sont particulièrement intéressantes pour faire exister les lisières de demain.



# Exemple de gestion des ressources territoriales : les filières bois-énergie dans la Manche, l'Orne et le Calvados

132



## GÉRER COLLECTIVEMENT LA HAIE BOCAGÈRE

La Manche étant l'un des départements les plus bocagers de France, la filière bois-énergie constitue une véritable ressource que le conseil général a souhaité dynamiser. L'Orne et le Calvados ont également souhaité consolider cette ressource, avec l'appui des chambres d'agriculture, par des plans de gestion et des aides financières.

L'exploitation du bois de haies a pour ambition de maintenir et d'améliorer la trame bocagère dans le paysage, en lui associant des critères de rentabilité. Elle repose sur la valorisation de la ressource énergétique et sur la reconnaissance de son rôle dans le paysage rural (maintien de la biodiversité, lutte contre l'érosion, protection contre les vents...).

Dans la Manche, « la gestion de la haie est organisée autour de moyens techniques d'entretien, de relations sociales et du besoin du produit « bois » ». Elle permet de réactiver des savoir-faire locaux et des relations sociales autour des usages locaux.

Ci-contre - Jeune haie sur talus. © Agrooof

## SOUTENIR LA PLANTATION DE HAIES

Dans le Calvados, l'entretien des haies bocagères est surtout effectué par les agriculteurs. Dans le cadre de l'opération Haies'nergie et du plan agricole et rural du conseil général du Calvados, coordonnée par la chambre d'agriculture, des plans de gestion comprenant un cahier des charges ont été élaborés dans le but de professionnaliser l'approche de la haie et de rationaliser son exploitation au même titre que les autres productions agricoles.

Les agriculteurs sont aidés et soutenus dans le travail de la haie. Un diagnostic de terrain en présence de l'agriculteur et de la chambre d'agriculture permet de mieux connaître les haies de l'exploitation, de définir les actions à entreprendre et de proposer à l'exploitant une estimation de la productivité.

Le repérage précis des haies sur l'exploitation est un moyen pour la chambre d'agriculture d'établir une approche économique de l'exploitation et de la destination finale de la haie. Elle permet également de livrer des conseils d'optimisation de gestion de la haie. Dans certains départements, le cahier des charges définit le choix des essences à replanter.

La création de nouveaux tronçons ou la réhabilitation de haies anciennes fait également partie des propositions d'amélioration de la trame bocagère dans les départements touchés par une destruction importante. À l'initiative des chambres d'agriculture, des subventions départementales sont accordées aux agriculteurs qui replantent des haies.

## VALORISER LES PRODUITS D'ÉMONDAGE

La filière bois-énergie repose sur des enjeux économique liés à la valorisation des produits d'émondage et de déchiquetage des haies qui doivent permettre la rémunération de l'entretien des haies.

Il s'agit pour les chambres d'agriculture de démontrer aux agriculteurs que la filière peut représenter pour eux une source de revenu complémentaire.

La filière bois-énergie repose sur l'existence de matériel de déchiquetage, de plateformes de stockage et de séchage des plaquettes. La Coopérative d'utilisation du matériel agricole (CUMA) de l'Orne et des entreprises de travaux agricoles prennent en charge l'investissement de ce matériel.

Le produit fini issu du déchiquetage ou de l'émondage, sous forme de plaquettes de bois, est destiné aux chaudières à bois des particuliers ou des collectivités.

Pour créer une filière économique durable de proximité, il faut s'assurer de l'utilisation des plaquettes de bois mais aussi de leur approvisionnement et des possibilités d'équipement en chaudière des habitations ou des bâtiments collectifs. C'est pourquoi le conseil général de l'Orne a souhaité consolider le développement de la filière bois-énergie par des subventions en faveur de l'équipement de chaudière à bois déchiqueté. Afin de pérenniser la ressource et de faciliter son approvisionnement, les chaudières publiques ou professionnelles sont subventionnées. Les bénéficiaires visés peuvent être des collectivités territoriales, des établissements publics, des hôpitaux, des établissements privés d'enseignement, des entreprises ou encore des agriculteurs au titre de l'exploitation. En plus de cette aide financière, la chambre d'agriculture et la CUMA de l'Orne organisent des visites d'installations de chaudière à bois déchiqueté, généralement chez les agriculteurs produisant le bois.



PARTICULIER

Transformation chauffage



COMMUNE

Paillage des espaces verts  
Chauffage collectif



AGRICULTEUR

Litières animale,  
paillage et clôture



ENTREPRISE

Bois de construction

## LE BOIS-ÉNERGIE DANS L'EURE, UNE CHANCE POUR GARDER LA HAIE

Bien qu'elle soit conditionnée par de multiples aspects économiques et sociaux, la filière bois-énergie laisse entrevoir de multiples intérêts sur le plan écologique, paysager et social. Elle prolonge sous une forme contemporaine des pratiques rurales ancestrales qui ont conditionné l'existence du bocage encore très présent dans l'ouest du département de l'Eure. Elle répond à la nécessité de tenir compte de tous les intérêts liés à l'entretien de la haie bocagère afin de garantir sa viabilité. Ce pourrait être a minima le processus de remise en cause de la destruction encore trop systématique des haies bocagères.



01 et 02 - Démonstration d'exploitation de haies bocagères, et leur transformation en plaquettes lors d'une manifestation du CAUE27, canton de Broglie, 2009.





# Exemple de gestion des ressources territoriales : l'agroforesterie, associer arbres et cultures

136



Moisson du blé entre peupliers de 10 ans. © agroof



## UNE PRODUCTION AGRICOLE MIXTE

Les parcelles agroforestières ont une vocation mixte de production agricole qui associe les cultures ou l'élevage à l'arbre (dans son terme générique).

L'agroforesterie recouvre une grande variété de formes, et c'est en cela qu'elle trouve son intérêt, en tirant parti des caractéristiques paysagères et des ressources du milieu. Les éléments arborés peuvent être plantés ou existants, prendre la forme de haies, de ripisylves, d'alignements de prés-vergers ou de pré-bois. Les productions agricoles associées sont également variées : grandes cultures, maraîchage, horticulture, élevage à lait, à viande...

Selon les combinaisons, on distingue deux formes d'agroforesterie :

- L'agrisylviculture, qui correspond à des parcelles de cultures agricoles alternées avec des arbres forestiers.
- Le sylvopastoralisme, qui sont des parcelles boisées avec de l'herbe et un sous-bois pâturés.

La combinaison de l'arbre et de la culture permet d'instaurer des relations de complémentarité notamment au niveau des cycles de production : elle sera annuelle en ce qui concerne les cultures et les pâtures, et différée à long terme pour la production de bois. Elle crée des effets de stimulations entre le réseau planté d'arbres ou de haies et les cultures ou élevages d'animaux qui bénéficient de la présence du végétal pour leur pâture : porcs noirs sous les chênes, moutons dans les prés-vergers, haies champêtres et horticulture...

En plus de la diversification des activités agricoles que cela peut représenter pour les exploitants, la parcelle agroforestière bénéficierait d'une production supérieure à l'assolement agriculture-forêt sur une même surface.

Pour les agriculteurs de certaines régions, l'agroforesterie est un moyen de valoriser l'image d'un label d'élevage de terroir. Pour d'autres, elle s'inscrit dans la continuité de l'histoire d'une exploitation ou d'un paysage : l'association Bocage Pays Branché par exemple renoue le lien entre les éleveurs des Deux-Sèvres et leur maillage de haies bocagères.

Aujourd'hui, diverses associations (association haies et arbres champêtres, association française d'agroforesterie) et instances territoriales (ministère de l'Agriculture et de la Pêche, Institut national de la recherche agronomique, chambre d'agriculture...) portent attention à cette technique agricole et tentent de la promouvoir au sein des différentes régions.

Un plan de gestion des systèmes agroforestiers (PAGESA) destiné aux conseillers techniques qui accompagnent les agriculteurs aide à la définition des grands principes d'élaboration d'un projet agroforestier, ainsi qu'à leur mise en œuvre.

## UN POTENTIEL PAYSAGER POUR STRUCTURER DE NOUVELLES LISIÈRES DANS L'EURE

138

L'agroforesterie, qui se distingue du système de parcelles agricoles et forestières traditionnelles, offre une mixité de l'espace qui évite le zonage strict entre urbanisme, agriculture, et forêt. Ce système parcellaire combiné peut devenir un outil de fabrication et de gestion des paysages.

Les parcelles agroforestières représentent un potentiel paysager fort si elles multiplient, par la diversité des physionomies, les effets de lisières : un sentier ombragé sous une haie champêtre, un cortège arboré en lisière du chemin tour de village, un corridor biologique le long d'une ripisylve... La pratique de l'agroforesterie sur le plateau du Neubourg pourrait ainsi contribuer à renforcer l'enveloppe hospitalière et le cortège arboré des villages-bosquets qui les rendent si plaisants à habiter.

En plus de favoriser la biodiversité (abriter le gibier, bonifier le sol...), le système d'agroforesterie peut parfois devenir un outil de transformation des paysages, par exemple dans des zones victimes d'enfrichement. Car les parcelles peuvent être obtenues soit par plantation sur parcelles agricoles, soit par éclaircie des parcelles boisées. Elles participent alors à épaissir les lisières, à les renforcer ou, au contraire, à ouvrir le paysage.



01 - Jeunes plantations d'arbres dans les cultures  
02 - Alignement sur pâture d'ovins, Indre (© agrooof)



03

03 - Alignement intra-parcellaire, robinier sur céréales, Charente-Maritime (© agrooft)



04



05

04 - Porcs noirs sous chênes, Espagne (© agrooft)

05 - Pré-verger en Normandie (© agrooft)

# Exemple de gestion des ressources territoriales : l'hydraulique douce en Haute-Normandie

140



01



02

01 - Ouvrage hydraulique intégré à un parc. La densification architecturale est associée à de vastes espaces publics structurants, où noues et sentes cyclo-pédestres coexistent, Bois-Guillaume, banlieue de Rouen (76).  
02 - Un bassin d'orage planté et accessible au public protège les quartiers habités, Perriers-la-Campagne (27).

## L'HYDRAULIQUE POUR COMPOSER LE PAYSAGE

La gestion hydraulique douce répond à la problématique du ruissellement pluvial dans l'aménagement du territoire, généralement grâce à des techniques dites « alternatives » ou « intégrées ». Elles visent à récolter les eaux pluviales afin de diminuer le ruissellement tout en privilégiant leur infiltration lente. Les techniques d'hydraulique douce cherchent par ce biais à réduire la charge polluante des écoulements, sans porter préjudice au milieu récepteur.

Cette forme de gestion favorise la prise en compte du réseau hydraulique dans la composition du paysage. Le cheminement naturel de l'eau conditionne l'aménagement aussi bien en zone urbaine, où il permet de guider des choix d'extensions, qu'en zone agricole, où il permet d'éviter l'érosion des sols.

La compréhension du système hydraulique à l'échelle de son bassin versant ou à l'échelle communale est intimement liée à la connaissance du paysage : les paysages de plateaux, comme celui du Neubourg par exemple, sont des territoires sensibles au risque d'inondation où les générations précédentes ont su développer des solutions intelligentes de conduite de l'eau. L'hydraulique douce s'inscrit dans le prolongement de ces réflexions d'aménagement respectueuses de l'écologie et nécessite d'aborder le paysage dans sa complexité morphologique (bois, sols, cheminement naturel de l'eau).





## L'ACTION À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE DE L'ASSOCIATION AREAS

En Haute-Normandie, différents organismes tentent d'introduire l'hydraulique douce dans les processus d'aménagement du territoire. Parmi eux, l'Association régionale pour l'étude et l'amélioration des sols (AREAS) accompagne les acteurs territoriaux et les élus dans leurs démarches en leur apportant des appuis techniques. Elle mène également des actions de sensibilisation dans les départements de l'Eure et de Seine-Maritime dans le but de montrer l'efficacité de l'hydraulique douce.

Afin de limiter les risques d'inondation et de gérer au mieux le ruissellement, l'approche par l'hydraulique douce peut être menée à plusieurs échelles :

- À l'échelle du bassin versant, une vision globale du territoire permet de rassembler différents acteurs et partenaires autour de la question de l'eau : maîtrise d'ouvrage privée ou publique, maîtrise d'ouvrage départementale, intercommunale ou encore communale. Des études préalables sont conduites par l'association AREAS auprès d'organismes tels que les conseils généraux, les agences de l'eau ou la chambre d'agriculture, afin de planifier des actions et des solutions techniques.

- À l'échelle communale, l'hydraulique douce peut être intégrée aux documents d'urbanisme. L'association AREAS propose par exemple d'effectuer un bilan hydrologique : « Définition des chemins hydrauliques, des zones inondables, classement des éléments paysagers ayant un rôle hydraulique, réglementation (pas de constructions dans les zones à risques)... »

Cette démarche qui rentre dans l'élaboration du PLU fait également écho au GERPLAN qui compte dans ses étapes de définition des principes de gestion de l'espace rural et des analyses hydrauliques.

Ainsi, on voit que la prise en compte de l'hydraulique douce pourrait s'inscrire à l'avenir dans de nouveaux cadres législatifs, par le biais notamment des documents de planification.

03 et 04- Différents types d'ouvrages existent et peuvent composer le paysage local : prairies de versant, chemins et fossés enherbés, haies et fascines, mares...  
(© AREAS)



# Conclusion

Les lisières constituent une forme singulière d'organisation d'une partie de l'espace rural de l'Eure. Elles relèvent plus aujourd'hui d'un héritage des modes de vie du passé que d'une gestion actualisée de la ruralité. Les menaces qui pèsent sur les lisières sont importantes car elles sont liées à la pression que les grandes agglomérations font subir aux petites communes en matière d'accueil de l'habitat et à la prédominance de l'agriculture intensive qui abandonne les espaces les moins commodes à cultiver aux extensions urbaines.

L'évolution de ces lisières nous a conduits à analyser finement, dans la deuxième partie de cet ouvrage, les figures territoriales, l'implantation villageoise et les lieux d'extension propres aux trois grands types de paysage du département de l'Eure. Les grandes typologies qui s'en dégagent permettent de réorienter les réflexions des élus locaux, des habitants, des urbanistes, des investisseurs et des exploitants agricoles sur des pistes d'actions possibles. Ainsi, il apparaît clairement que les actions à mener sur les lisières singulières du bocage ne sont pas les mêmes que celles qui s'imposent pour maintenir des « villages-bosquets » sur les grands plateaux agricoles. Elles relèvent d'autres logiques encore, quand il s'agit de traiter celles qui constituent les relations des villages avec l'eau dans les vallées.

Les réflexions menées dans la troisième partie, sur la périurbanisation, sur les effets des documents d'urbanisme et sur les manières de traiter le paysage et les activités agricoles, permettent de comprendre la puissance du phénomène à l'œuvre dans la disparition progressive des lisières. Les leviers d'actions possibles existent pourtant et il est nécessaire de leur redonner la primauté dans les démarches des collectivités territoriales. Ils concernent la qualité des études préalables qui privilégient le regard sur les grandes tendances macroéconomiques au détriment de l'analyse des potentiels locaux. Les usages actuels de l'espace rural manquent d'identification ; en corollaire, le repérage des acteurs locaux capables de maintenir une diversité de pratiques et des valeurs agricoles aux espaces contraints que sont les lisières n'est jamais fait de manière approfondie. Les leviers d'actions possibles concernent aussi la manière de sortir de la dépendance et de la pression des grandes agglomérations ces petites communes qui deviennent, contre leur gré, des secteurs propices à un habitat individuel bon marché et plébiscité, au détriment du maintien des qualités propres et des valeurs de leur territoire rural. Sur ce point, gagnons que seule l'union des communes peut permettre l'élaboration de projets alternatifs centrés sur les valeurs du territoire et capables de rivaliser avec cette tendance lourde d'uniformisation des fonctions dévolues aux territoires ruraux. La requalification de l'action publique concerne les décisions relatives

à l'occupation des sols, aux divisions foncières et à l'affectation des fonctions ; elle concerne aussi le processus même de fabrication des décisions, entre réglementation imposée et négociation avec les habitants, les constructeurs et les agriculteurs. Voilà qui devrait nous conduire à agir quotidiennement sur la qualité du regard que l'on porte sur les paysages en mutation et sur la manière de garder vivante des lisières qui risquent autant de disparaître consommées par l'habitat individuel que d'être dénaturées par une préservation bucolique ou une reconstitution factice, détachée de toute finalité économique, sociale, ludique ou culturelle réellement portée par une communauté.

Les exemples et les chemins tracés par l'expérience des autres, développés dans les deux dernières parties de l'ouvrage, sont des fils conducteurs pour ouvrir des possibles adaptés à nos lisières. Des initiatives innovantes existent. Elles nous sortent de nos pratiques habituelles qui paraissent rassurantes, parce que généralisées, mais qui sont contreproductives, par l'absence de prise en compte du contexte local, de l'histoire et des acteurs en présence.

La lisière a une forme et un rôle différents selon les territoires. La lisière est, plus que la place du bourg où se rassemble la population, un espace où la complexité des relations entre les hommes et leurs activités peut s'exprimer et enrichir le quotidien de tous. Porte d'entrée du village, c'est aussi l'endroit où la vie du village et la place de la nature sont les plus visibles à ceux qui le fréquente, puisque c'est en la traversant que l'on prend connaissance de l'identité locale. La lisière est vivante des acteurs qui la composent et qui lui confèrent sa nature. Sachons en prendre soin.

Que voulons-nous faire de nos campagnes ?

Sommes-nous prêts à accepter que nos paysages se banalisent ?

La diversité des campagnes de l'Eure est une chance et une richesse pour notre département. Or, face à la demande accrue en logements et face à la radicalisation des modes d'urbanisation actuels, cette richesse risque fort de disparaître. À commencer par les lisières de nos villages, dont les formes variées et vivantes font tant pour la singularité de nos paysages.

Né d'une solide étude de terrain, *Lisières vivantes – Comment habiter les bourgs de l'Eure ?* se propose d'examiner en détail la nature et l'évolution de ces lisières. Il présente également de nombreuses pistes pour les animer, fondées sur l'exploitation des ressources locales et inspirées par des expériences probantes venues d'autres régions. Il expose enfin les conditions techniques et politiques de mise en valeur des espaces ruraux de l'Eure.

Destiné aux élus locaux, techniciens des collectivités, professionnels du cadre de vie comme aux associations et habitants, cet ouvrage ouvre les yeux sur une richesse si présente que nous ne la voyons plus. Si évidente que nous ne la développons plus. Une richesse qui devient un enjeu majeur pour notre territoire.

**CAUE27**



Conseil  
d'Architecture,  
d'Urbanisme et  
d'Environnement  
de l'Eure

51 rue Joséphine  
27000 EVREUX  
Tél : 02 32 33 15 78  
Fax : 02 32 39 10 24  
contact@caue27.fr