

SCoT

Intercom Bernay Terres de Normandie

1/ Diagnostic territorial



Sommaire

Préambule.....	5
.....	8
Les habitants du territoire.....	8
Retour sur 50 ans de croissance démographique.....	8
Solde naturel et solde migratoire	10
Un territoire qui attire des habitants	11
Les caractéristiques des ménages	12
Une part importante de familles sur l'est du territoire.....	12
Les revenus des ménages.....	16
Synthèse et enjeux.....	17
En résumé.....	17
Le logement	18
Le profil du parc de logement.....	18
Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours de la vie.....	21
L'offre sociale.....	22
Les logements vacants.....	23
Une part importante de résidences secondaires hors polarités	24
Quelles dynamiques constructives ?	25
Près de 1 500 logements commencés entre 2011 et 2021	25
Le prix de l'immobilier.....	27
Où vivent les habitants du territoire ?	28
Synthèse et enjeux.....	29
En résumé.....	29
L'économie sur le territoire	30
La population active et les catégories socio-professionnelles.....	30
Les actifs de 15 à 64 ans	31
Le chômage.....	32
Des emplois portés par les polarités	33
Où vont travailler les actifs ?	33
Répartition de l'emploi.....	35
L'agriculture.....	36
L'évolution de l'activité agricole	36
Démarches de valorisation.....	38
L'emploi agricole	39
Synthèse et enjeux.....	41
En résumé.....	41
Occupation de l'espace.....	42
Occupation du sol et consommation foncière	42
Détail de l'occupation du sol en 2018	42
Quelques exemples d'opérations sur les dix dernières années	45
Se déplacer sur le territoire.....	50

Le réseau routier et la place de la voiture	50
L'A28, moteur de déplacement.....	50
Le réseau national et départemental.....	50
La voiture comme moyen de transport principal.....	50
Le réseau ferroviaire	50
Les équipements et services	52
Des communes qui fonctionnent de manière « multipolarisées »	52
La jeunesse	53
Les établissements scolaires.....	53
Synthèse et enjeux	55
En résumé.....	55
Tourisme et patrimoine	56
Identité patrimoniale	56
Patrimoine naturel.....	56
Patrimoine protégé du territoire.....	57
Accueil touristique	58
L'Office de tourisme Bernay Terres de Normandie.....	58
Activités touristiques.....	58
Hébergements touristiques.....	58
Synthèse et enjeux	60
En résumé.....	60
Analyse des grandes unités paysagères	61
Le Lieuvin	62
Carte d'identité.....	62
Caractéristiques paysagères.....	63
Valeurs paysagères.....	65
Les risques et les problèmes.....	65
Les enjeux.....	66
Le pays d'Ouche	67
Carte d'identité.....	67
Caractéristiques principales.....	68
Valeurs paysagères.....	71
Les risques et les problèmes.....	71
Le plateau du Neubourg	72
Carte d'identité.....	72
Caractéristiques paysagères.....	73
Valeurs paysagères.....	75
Les problèmes et les risques.....	76
Habiter les plateaux	77
Le Lieuvin.....	78
Le pays d'Ouche.....	79
Le plateau du Neubourg.....	80
La vallée de la Risle	81
Carte d'identité.....	81
Caractéristique paysagère.....	82
Valeurs paysagères.....	86
Les risques et les problèmes.....	87
La vallée de la Charentonne et de la Guiel	88
Carte d'identité.....	88
Caractéristique paysagère.....	89

Valeurs paysagères	92
Les risques et les problèmes.....	92
Habiter les vallées.....	93
La Charentonne et la Guiel.....	94
La Risle et la Bave	95
La Risle et le Bec	96

Préambule

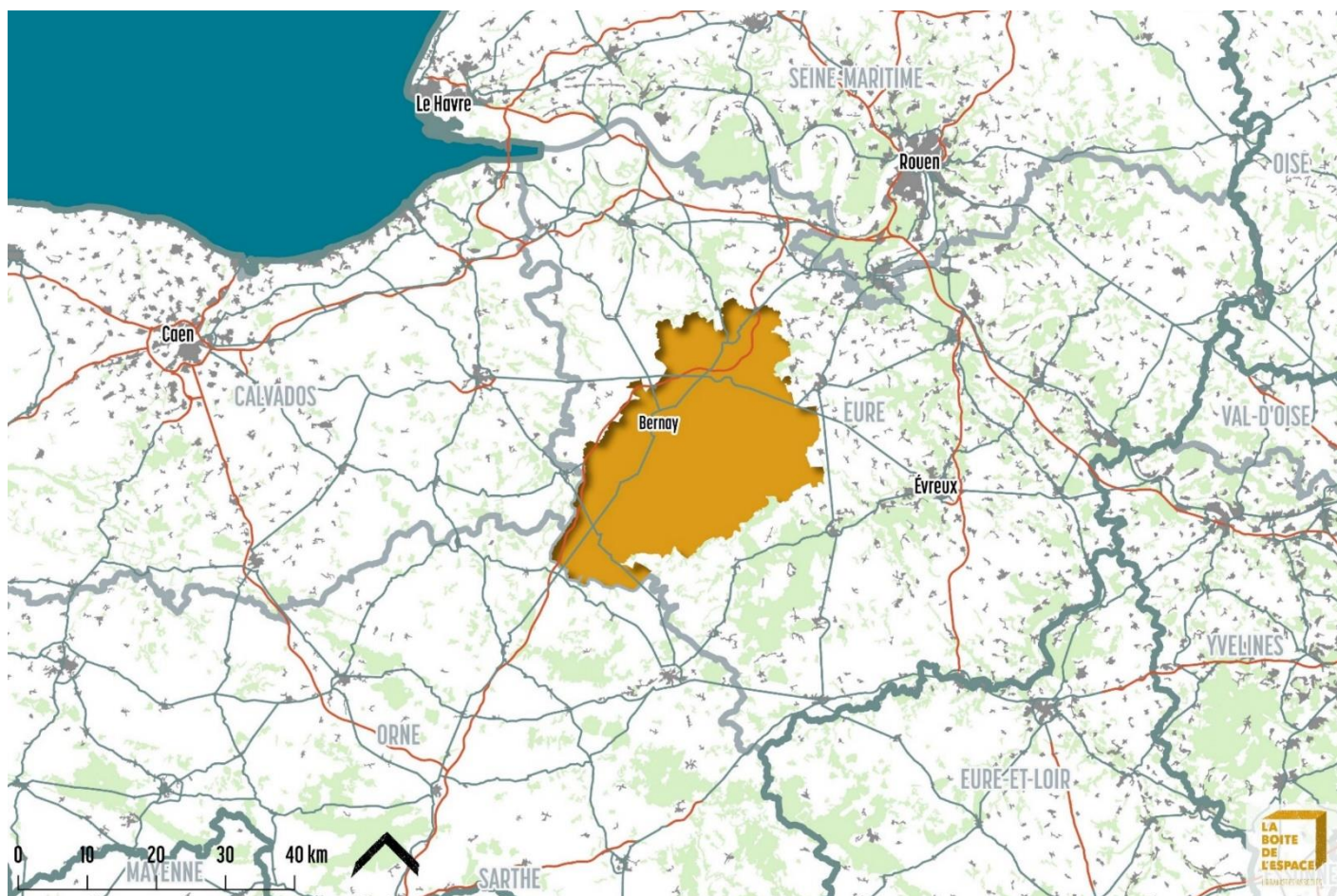
L'**Intercom Bernay Terres de Normandie** (IBTN) regroupe 75 communes. Créée le 1^{er} janvier 2017, elle est issue de la fusion de 5 Communautés de communes dans le cadre de la loi NOTRe :

- Communauté de communes du canton de Broglie
- Communauté de communes de Bernay et ses environs
- Communauté de communes rurales du canton de Brionne
- Communauté de communes du canton de Beaumesnil
- Communauté des communes Intercom Risle et Charentonne

L'Intercom Bernay Terres de Normandie compte 54 829 habitants en 2019 et s'étend sur une superficie de 917 km².

Situation géographique du territoire

Traitement Ibde, sources IGN, BD Topo



La Communauté de communes a délibéré le 7 décembre 2018 l'évaluation et la prescription de la révision du SCoT du Pays Risle Charentonne, sur la base de 4 objectifs :

- Tenir compte des conclusions de l'évaluation du SCoT,
- Adapter le SCoT à son nouveau contexte institutionnel,
- Prendre en compte les enjeux locaux,
- Intégrer pleinement les évolutions législatives et réglementaires applicables au SCoT

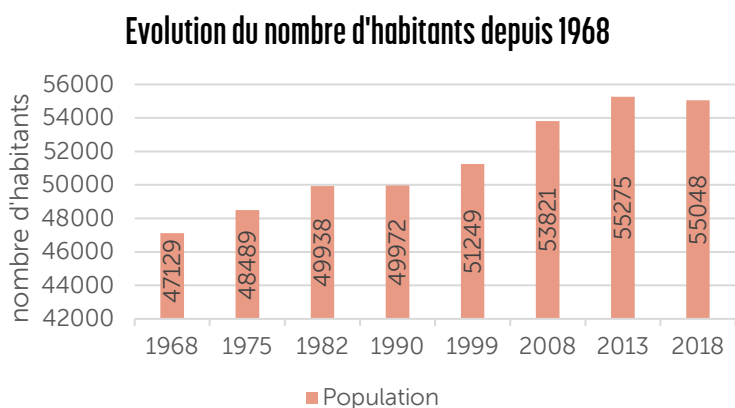
Communes de l'Intercom Bernay Terres de Normandie	Population municipale (INSEE 2019)	Superficie en ha	Communes de l'Intercom Bernay Terres de Normandie	Population municipale (INSEE 2019)	Superficie en ha
Aclou	327	370	Malleville-sur-le-Bec	265	698
Barc	1178	1135	Mélicourt	88	640
Barquet	448	1368	Menneval	1476	663
Mesnil-en-Ouche	4554	16540	Mesnil-Rousset	91	722
Beaumontel	641	1163	Montreuil-l'Argillé	843	1372
Beaumont-le-Roger	2794	3642	Morsan	105	483
Le Bec-Hellouin	396	955	Nassandres sur Risle	2406	2558
Bernay	9848	2403	La Neuville-du-Bosc	697	1445
Berthouville	327	753	Neuville-sur-Authou	191	554
Berville-la-Campagne	255	868	Notre-Dame-d'Épine	74	170
Boisney	277	576	Notre-Dame-du-Hamel	198	1358
Bosrobert	665	921	Le Noyer-en-Ouche	230	1090
Bray	398	585	Plainville	205	641
Brétigny	139	540	Plasnes	721	1606
Brionne	4199	1677	Le Plessis-Sainte-Opportune	336	1137
Brogie	1024	796	Romilly-la-Puthenaye	317	1185
Calleville	660	857	Rouge-Perriers	367	412
Caorches-Saint-Nicolas	594	1178	Saint-Agnan-de-Cernières	165	742
Capelle-les-Grands	419	1339	Saint-Aubin-du-Thenney	380	1396
Chamblac	396	2090	Treis-Sants-en-Ouche	1412	3073
La Chapelle-Gauthier	408	1643	Saint-Cyr-de-Salerno	205	638
Combon	819	1630	Saint-Denis-d'Augerons	82	427
Corneville-la-Fouquetière	122	399	Saint-Éloi-de-Fourques	538	723
Courbépine	716	1191	Saint-Jean-du-Thenney	249	831
Écardenville-la-Campagne	474	740	Saint-Laurent-du-Tencement	65	276
Ferrières-Saint-Hilaire	419	984	Saint-Léger-de-Rôtes	464	646
Fontaine-l'Abbé	549	1323	Saint-Martin-du-Tilleul	245	515
Franqueville	317	303	Saint-Paul-de-Fourques	282	403
La Goulafrière	168	1438	Saint-Pierre-de-Cernières	236	1162
Goupil-Othon	1256	1480	Saint-Pierre-de-Salerno	246	692
Grand-Camp	478	1411	Saint-Victor-de-Chrétienville	446	581
Grosley-sur-Risle	527	1318	Saint-Victor-d'Épine	333	789
Harcourt	1086	1520	Serquigny	1852	1140
La Haye-de-Calleville	259	295	Thibouville	318	883
Hecmanville	187	299	La Trinité-de-Réville	237	1115
La Houssaye	209	425	Valailles	384	537
Launay	195	226	Verneusses	193	1615
Livet-sur-Authou	159	390			

Les 75 communes du territoire



Les habitants du territoire

Retour sur 50 ans de croissance démographique



Source : INSEE RP 2018

En l'espace de 50 ans, l'Intercom de Bernay Terres de Normandie a gagné près de 8000 habitants. Le territoire a enregistré une augmentation significative de la population entre 1990 et 2008, avec près de 3 850 habitants supplémentaires en 18 ans, soit presque la moitié de l'évolution totale de 1968 et 2018.

Depuis 2013, pour la première fois la population du territoire a diminué.

A l'échelle locale, ces tendances se traduisent par des situations parfois très contrastées. Plus précisément, de 1968 à 1975, Bernay et Brionne et les communes alentours portaient les croissances démographiques.

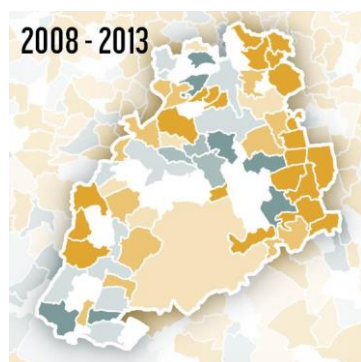
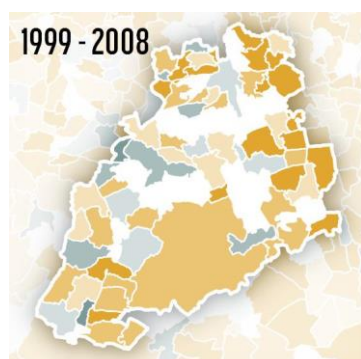
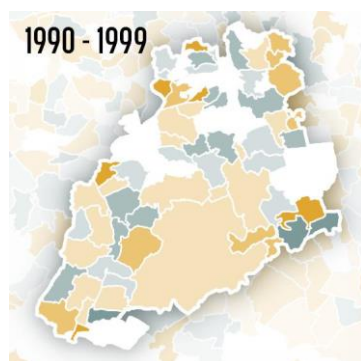
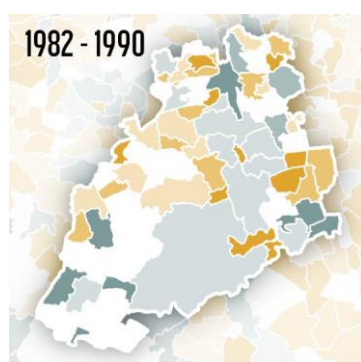
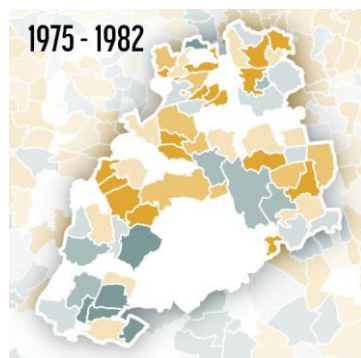
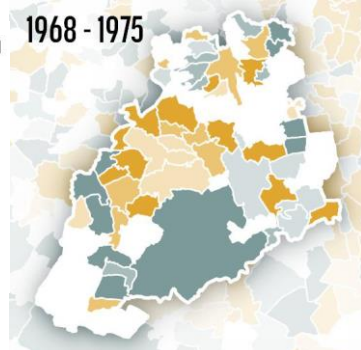
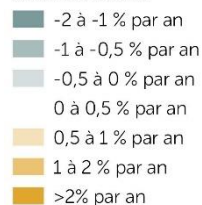
De 1975 à 1990, ce sont les « couronnes » des communes le plus peuplées qui ont davantage gagné d'habitants. A partir des années 1990, l'accueil de populations s'effectue essentiellement hors-polarité, avec au contraire une diminution marquée de la population des principales villes du territoire.

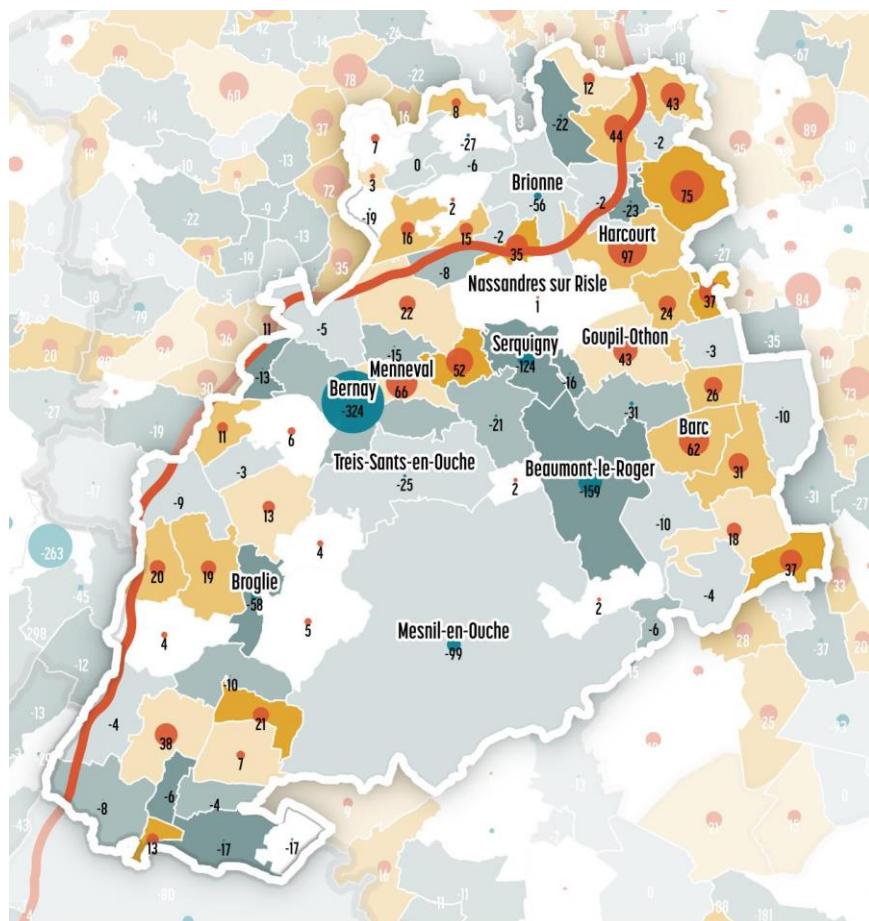
Depuis les années 2000, la frange Est du territoire connaît une augmentation forte et continue du nombre d'habitants.

De manière localisé, un « effet A28 » (mise en service en 2005) s'observe aux abords des 3 échangeurs du territoire entre 2008 et 2013.

Sur la période la plus récente (2013-2018), l'affaiblissement démographique des villes les plus peuplées se poursuit et près de la moitié des communes observe une baisse de sa population. Dans le même temps la frange Est du territoire continue d'accueillir des croissances importantes, avec en moyenne des taux de variation annuelle supérieurs à 1%.

Taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2018

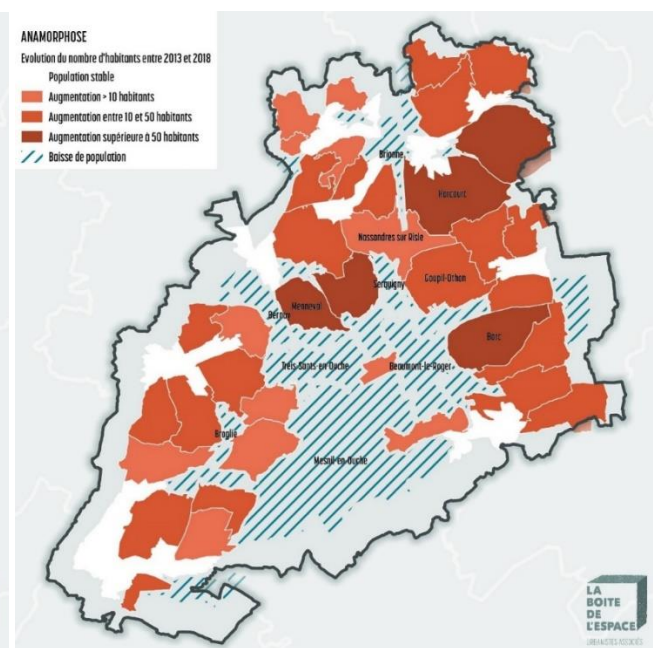
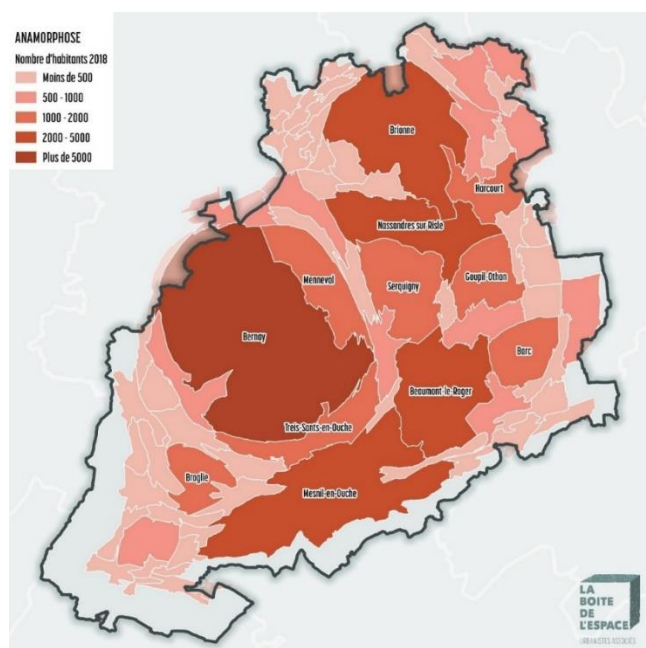




Les cartes en « anamorphose » ci-après illustrent la différence entre le poids démographique des communes et l'importance des évolutions observées sur la dernière période de recensement.

En terme de nombre d'habitants par commune, la polarité de Bernay se matérialise bien, ainsi que la vallée de la Risle.

En terme d'évolution de la population en revanche, ce sont les communes rurales et notamment la frange Est qui se distinguent le plus.



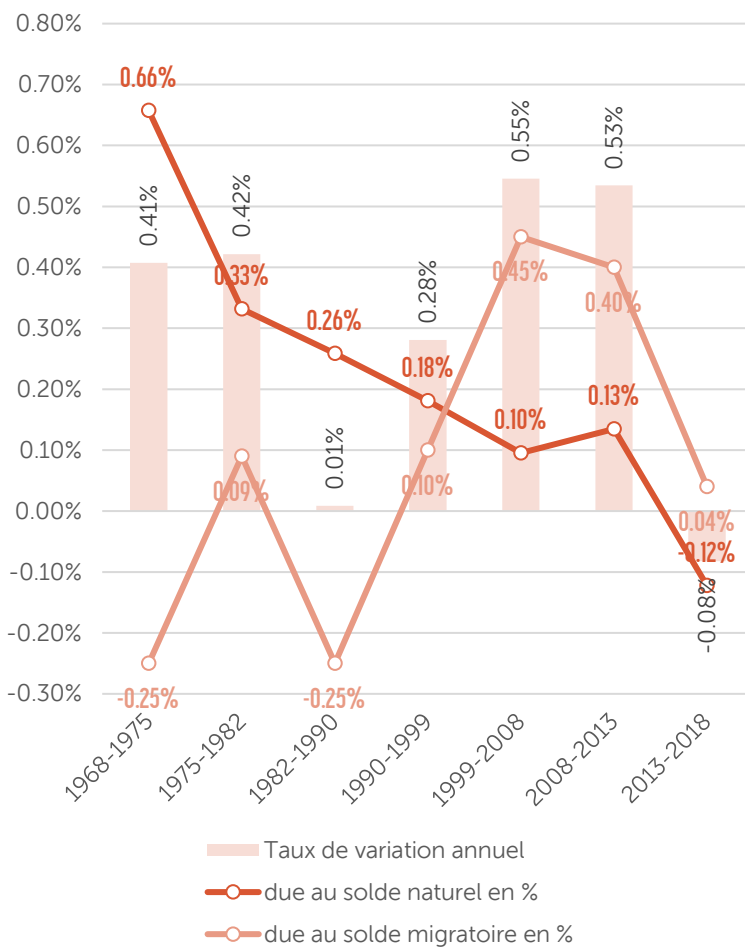
Solde naturel et solde migratoire

Avant les années 90 l'évolution démographique était principalement liée au solde naturel : un pic de naissance a permis de renouveler la population entre 1968 et 1975 puis dans une moindre mesure, le solde naturel a continué à être le moteur principal de la croissance du territoire jusqu'à la fin des années 90. La diminution progressive du solde naturel a connu un cap au début des années 2010 avec pour la première fois davantage de décès que de naissances et donc un solde naturel négatif.

Ce dernier facteur alerte sur un vieillissement de la population : le nombre de naissances baisse de manière continue comparativement au nombre de décès qui lui augmente de manière continue.

A partir des années 2000, le solde migratoire a donc porté la croissance démographique, particulièrement entre 1999 et 2013. Sur cette période, le nombre de nouveaux habitants provenant de l'extérieur du territoire est beaucoup plus important que celui des habitants qui partent du territoire. Ce phénomène s'est stoppé sur la dernière période de recensement avec autant d'arrivées que de départs.

Moteurs de l'évolution démographique



Source : INSEE RP 2018

Dynamiques récentes qui nuancent légèrement les dernières tendances

Les statistiques démographiques illustrent une partie des phénomènes visibles sur le territoire, mais les événements que le territoire national a observés depuis 2020, année marquée par la crise sanitaire et l'évolution de certaines pratiques et tendances, appellent à nuancer certaines dynamiques, sans toutefois les remettre en question. Aussi, dans le cadre de la révision du SCoT, des entretiens communaux ont été réalisés auprès de la majorité des communes pour saisir les tendances les plus récentes. Sans pouvoir le quantifier, il apparaît des retours communaux qu'un regain d'attractivité s'est observé sur le territoire, marquant potentiellement le retour d'une croissance démographique positive.

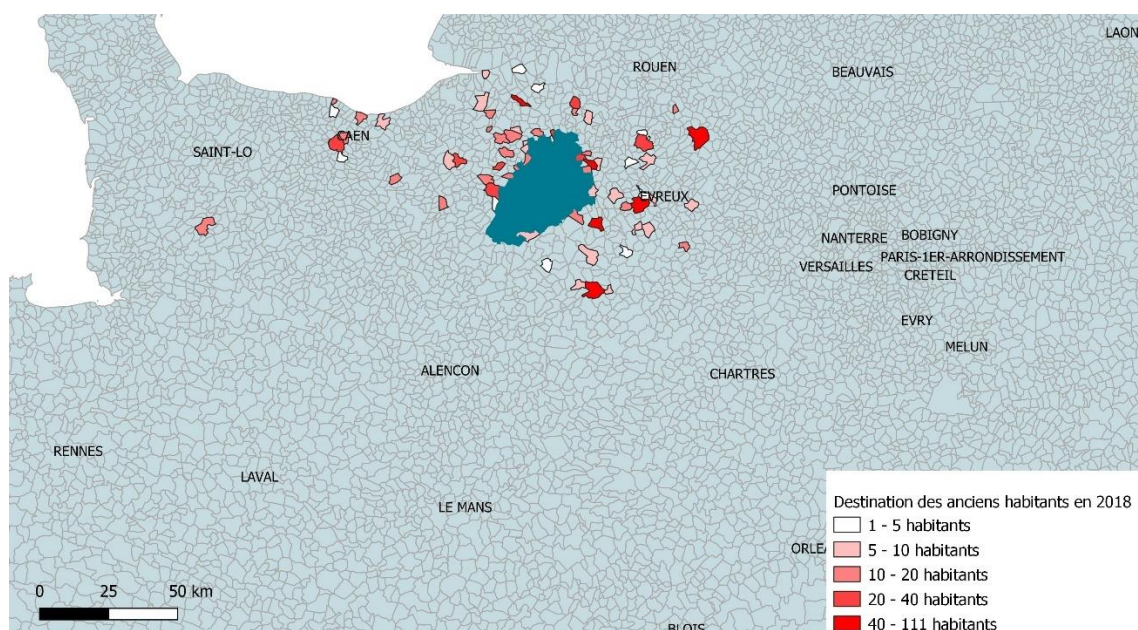
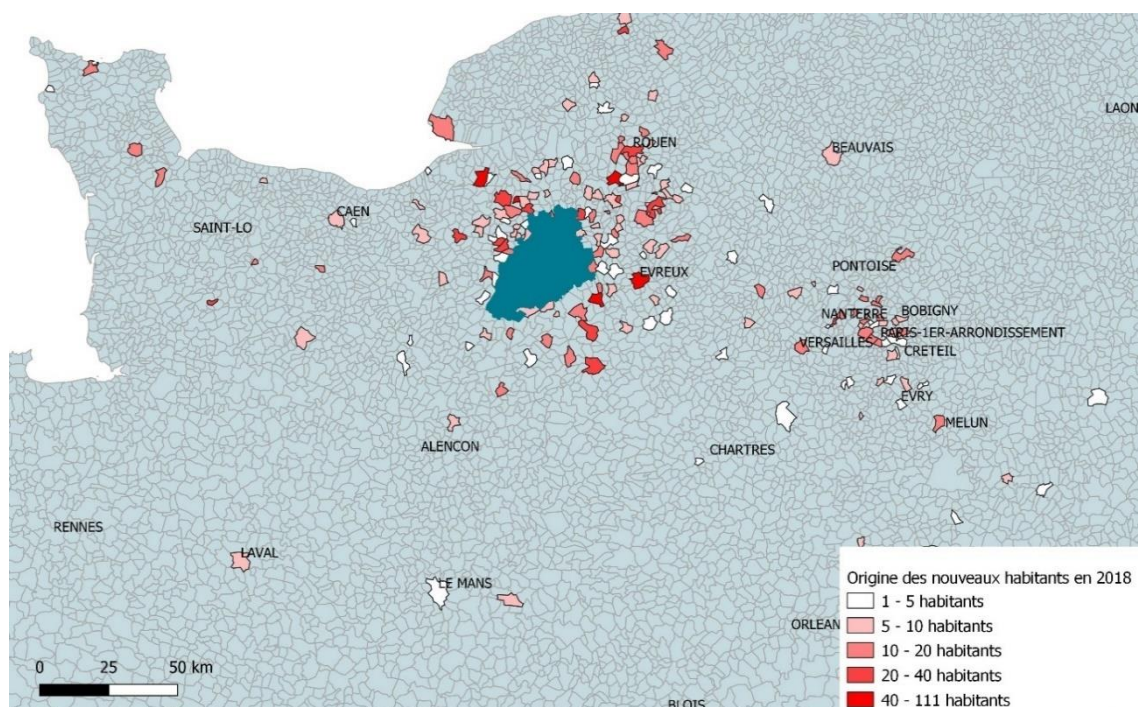
Un territoire qui attire des habitants

Que le solde migratoire soit positif ou neutre, le territoire observe un phénomène de d'accueil de nouveaux arrivants d'une part et de départs d'autre part.

A titre d'exemple et d'illustration, en 2018, les nouveaux habitants venaient essentiellement des territoires voisins, mais aussi de manière non négligeable d'Île de France.

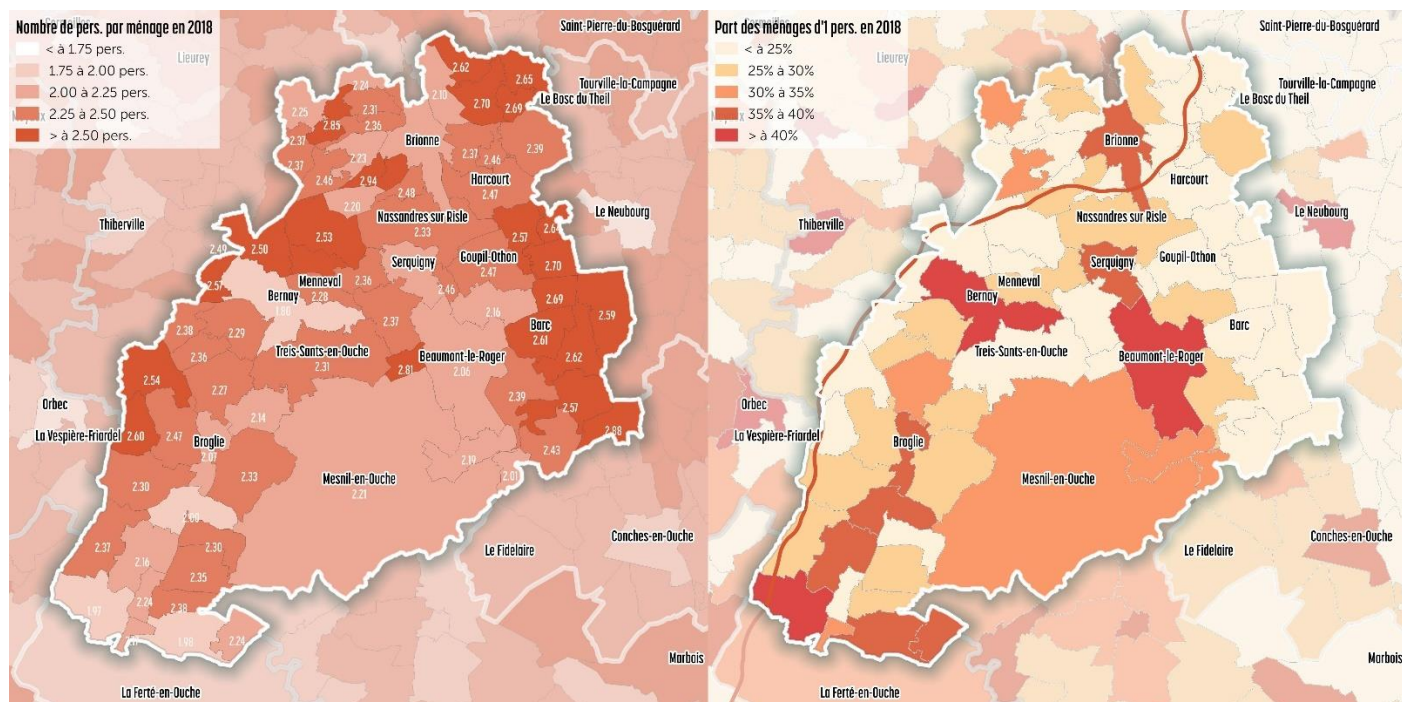
Couplé à l'analyse des évolutions par tranches d'âge et composition des ménages, une part importante des nouveaux habitants sont des retraités et pré-retraités.

Dans le même temps, les habitants ayant quitté le territoire se sont dirigés essentiellement vers les pôles économiques situés à proximité, illustrant davantage un départ de ménages actifs.



Les caractéristiques des ménages

Une part importante de familles sur l'est du territoire

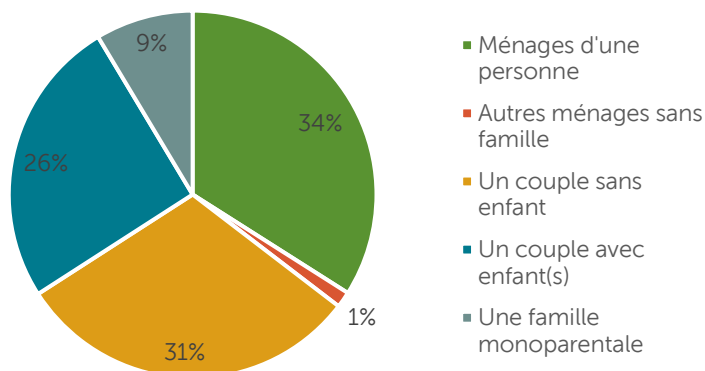


Le territoire de l'intercom compte une majorité de ménages familiaux, avec 66% de familles dont 31% de couples sans enfant, 26% de couples avec enfants et 9% de familles monoparentales. Les ménages d'une personne représentent 34% des habitants.

A l'échelle locale, la structuration des ménages est variée entre des secteurs urbains où les ménages d'une personne sont davantage représentés et des secteurs ruraux plus familiaux. La frange Est du territoire qui a observé le plus d'accueil démographique ces dernières années correspond également au secteur qui a le plus de personnes par ménage, ce qui illustre l'arrivée de jeunes ménages et un profil plutôt familial.

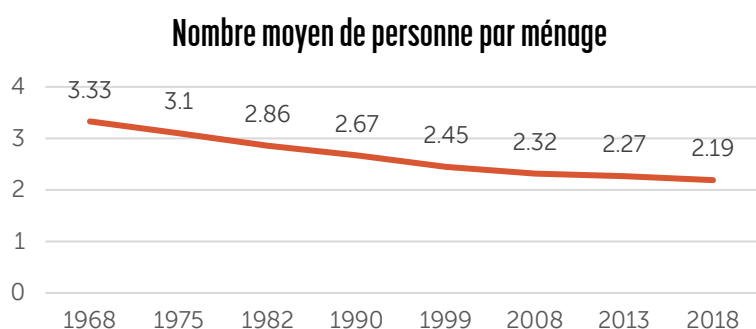
Structure familiale des ménages en 2018

(source INSEE RP 2018)



Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,33 en 1968 à 2,19 en 2018. Cette diminution progressive, qui est un phénomène national, est appelée « décohabitation des ménages » (cf. encart sur le côté).

Depuis 2008 la baisse continue mais de manière moins marquée, baissant de 0,13 personnes par ménage en 10 ans.



Source : INSEE RP 2018

C'est un phénomène qui implique notamment un besoin supplémentaire de logements à population équivalente.

L'analyse de la population selon leur âge indique également de grandes tendances territoriales (cf. cartes page suivante).

La tranche d'âge des moins de 15 ans d'une part et celle des 30-44 ans correspondant globalement à leurs parents sont surreprésentés, avec des taux supérieurs à 20%, sur la frange Est mais aussi dans une moindre mesure dans les secteurs situés à proximité des échangeurs de l'A28.

Les 15-29 ans sont sous-représentés sur le territoire avec moins de 14% des habitants, contre 17,5% au niveau national. Il s'agit d'un constat partagé sur l'essentiel des communes du territoire.

Les 45-59 correspondent à la classe d'âge la plus représentée sur le territoire, ce qui s'illustre par des taux supérieurs à 20% sur la majorité des communes, en particulier au sud et à l'ouest.

Les 60-74 ans représentent plus de 20% de la population et sont largement sur-représentés à l'échelle du territoire comparativement à ce qui s'observe à l'échelle nationale (16,6%). Ce sont surtout les communes du sud-ouest qui sont concernées par cette sur-représentation.

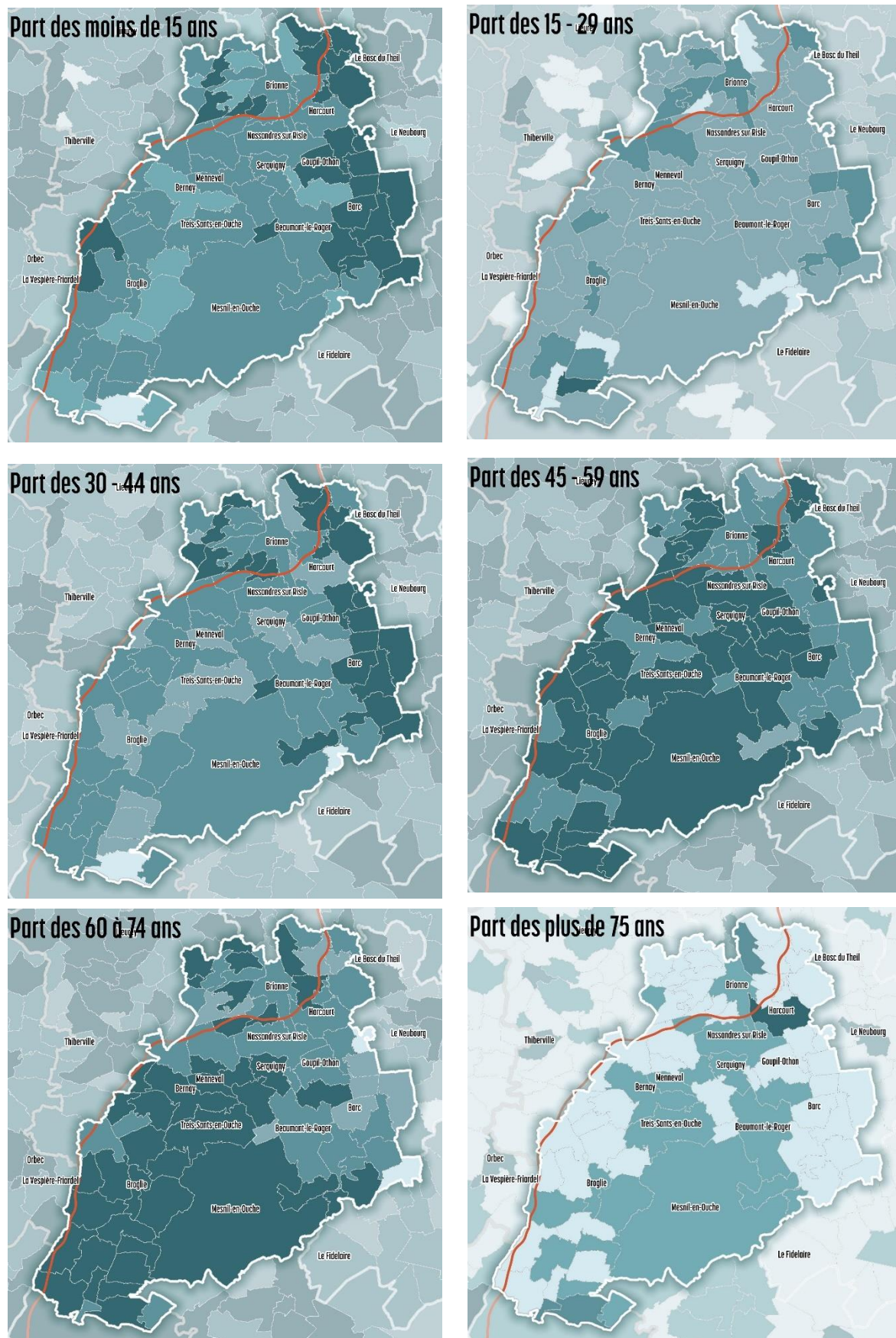
Les plus de 75 ans, qui représentent moins de 11% des habitants sont également plus nombreux qu'à l'échelle nationale (9,4%). Ce sont essentiellement les principales polarités du territoire, qui ont connu des croissances démographiques fortes dans les années 70, qui regroupent l'essentiel des équipements et services et disposent d'un parc résidentiel diversifié, qui observent les taux les plus élevés.

Décohabitation

La décohabitation caractérise le processus par lequel de moins en moins de personnes habitent dans un logement donné. Cela s'explique à la fois par des phénomènes sociétaux (augmentation des divorces et des familles monoparentales notamment) mais aussi par le vieillissement de la population (les occupants d'un logement restent plus longtemps à deux ou seul après le départ des enfants).

Répartition de la population par tranches d'âge en 2018

Source : INSEE RP 2018

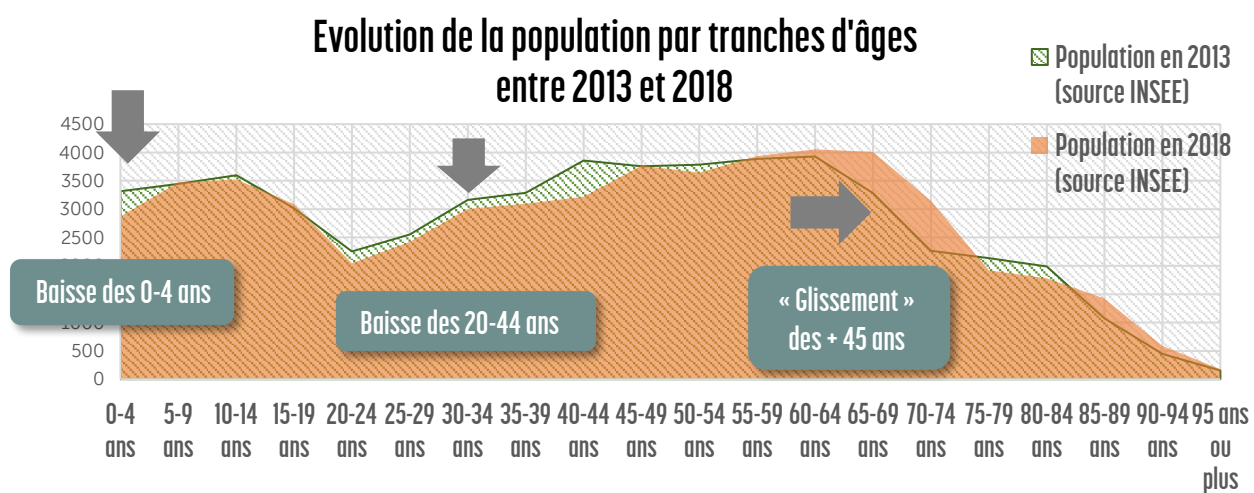


Le graphique ci-après illustre l'évolution de la population par tranche d'âge de 5 ans.

Guide de lecture : En 5 ans, les habitants qui sont restés sur le territoire se sont « décalés » d'une colonne vers la droite entre le tramé vert qui correspond à 2013 et l'aplats orange qui correspond à 2018.

Un vieillissement global de la population s'observe assez nettement sur le territoire avec à la fois une forte diminution des tranches d'âge les plus jeunes (0-4 ans et 20-44 ans) et une augmentation importante des 65-75 ans et des plus de 85 ans.

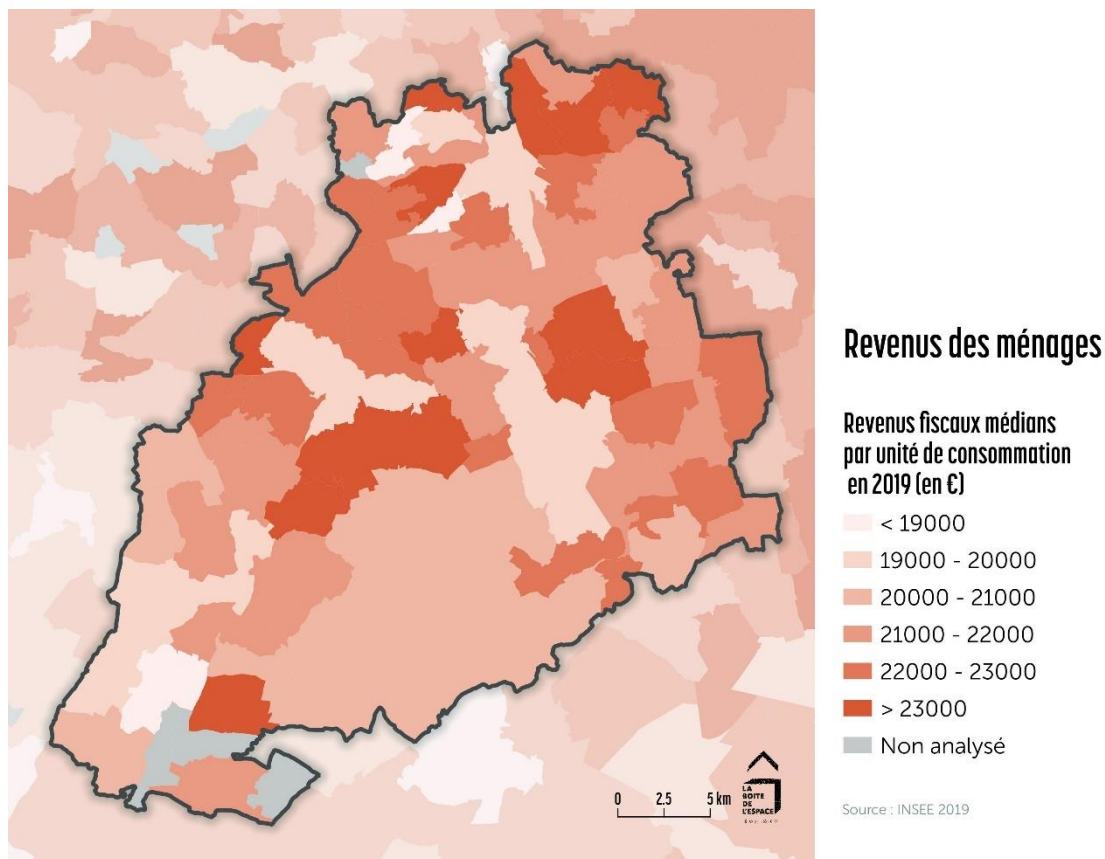
Ces données sont à corréliser avec le solde naturel en baisse, confirmant un vieillissement de la population sur le territoire.



Les revenus des ménages

Pour 23 809 ménages fiscaux en 2019 à l'échelle de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à 21 090€. Ce taux est légèrement inférieur à celui du département, qui s'élève à 21 790€.

Ce sont surtout les villes les plus peuplées qui disposent des revenus médians les plus faibles et les communes situées à proximité qui observent les revenus médians les plus élevés.



Source : INSEE 2019

Synthèse et enjeux

En résumé...

Après des décennies de croissance portée par le solde naturel, jusqu'aux années 90, puis par le solde migratoire jusqu'au début des années 2010, le territoire observe désormais une baisse de la population. Il continue toutefois d'accueillir quelques nouveaux ménages et les tendances les plus récentes illustrent un regain de population. Parmi les nouveaux arrivants, il s'agit essentiellement de ménages des territoires voisins, mais aussi une part non négligeable de franciliens, et encore plus depuis 2020.

>> Le territoire observe un vieillissement de sa population tout en continuant d'attirer des ménages venant de l'extérieur

Les dynamiques démographiques étaient d'abord plutôt portées par les villes les plus peuplées, puis par leurs « couronnes », aujourd'hui, ce sont les communes rurales qui observent une croissance démographique positive.

>> Une tendance qui implique des évolutions en matière de fonctionnement du territoire (augmentation des mobilités dû à la déconnexion entre les populations et les services, équipements, emplois...)

Globalement, on observe une dynamique du vieillissement de la population, notamment sur les vallées de la Risle et de la Charentonne.

>> Un accompagnement au vieillissement de la population à anticiper et une politique pour l'accueil des jeunes ménages à prévoir

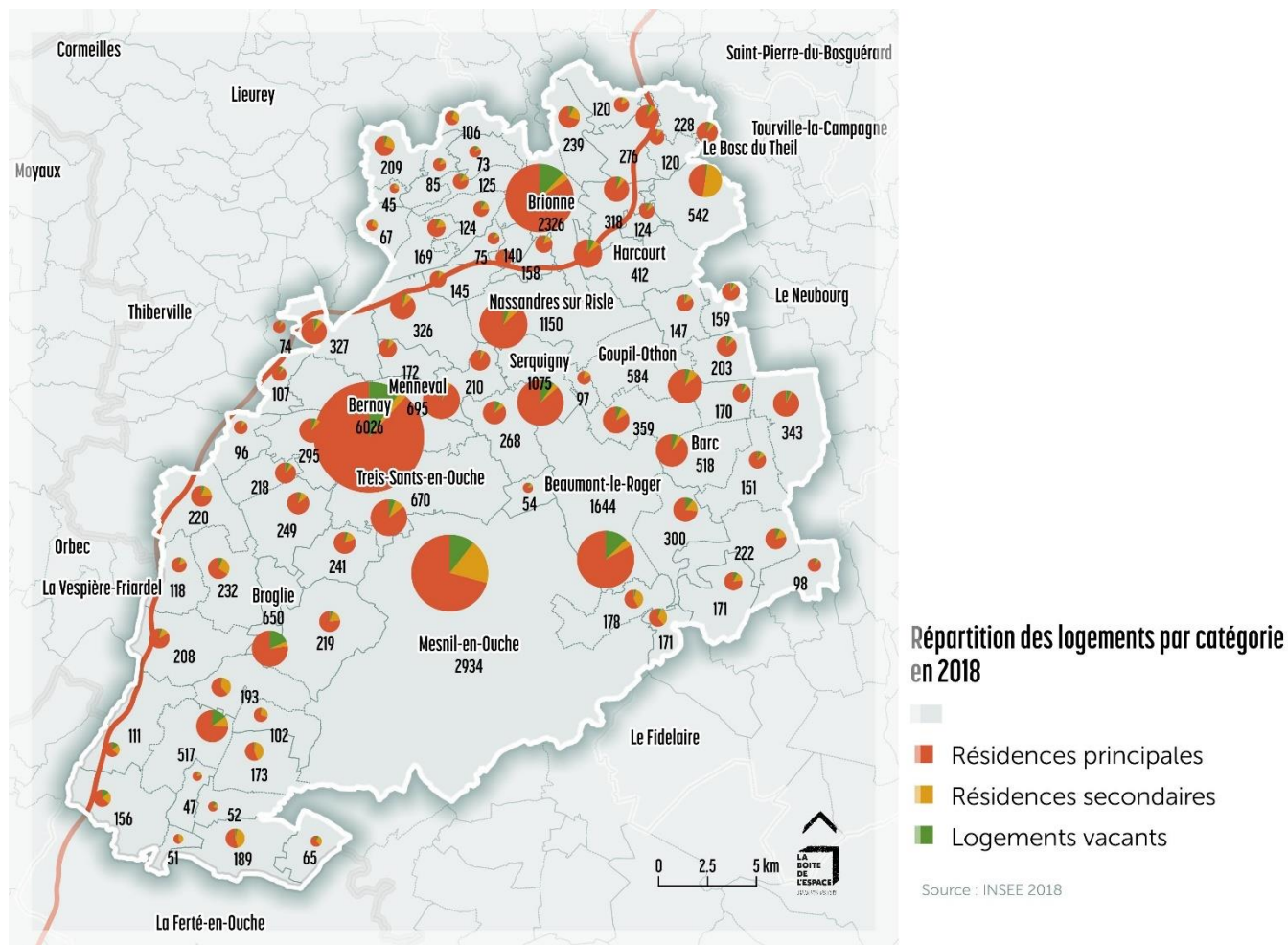
- Se préparer à l'accueil de nouvelles populations,
- Accompagner le vieillissement de la population (logements adaptés, réponse à l'isolement...),
- Faciliter l'accueil des jeunes ménages (parc abordable, emplois...),
- Mettre en œuvre une politique d'aménagement qui assure l'organisation spatiale du territoire,
- Continuer à produire des logements, sans s'étaler et en limitant la consommation foncière

Principaux enjeux

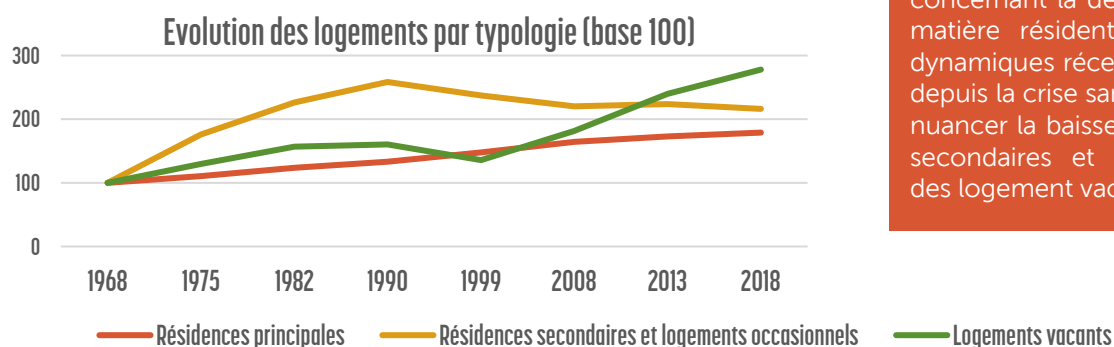
Le logement

Le profil du parc de logement

En 2018, le territoire de l'intercommunalité compte 30 154 logements : 82% de résidences principales, presque 10% de résidences secondaires et 8% de logements vacants.



Le parc de résidences principales augmente de manière continue et régulière depuis les années 1968 alors que les résidences secondaires, après avoir fortement progressé entre 1968 et 1990 diminuent régulièrement depuis et que les logements vacants progressent sensiblement depuis 1968.

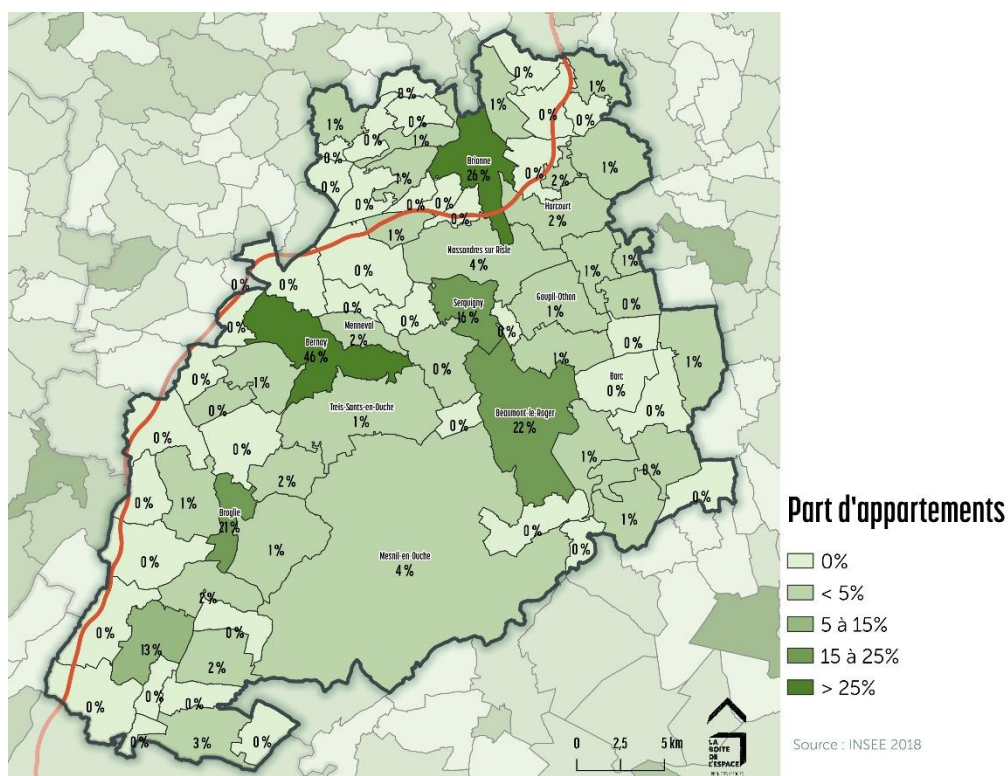
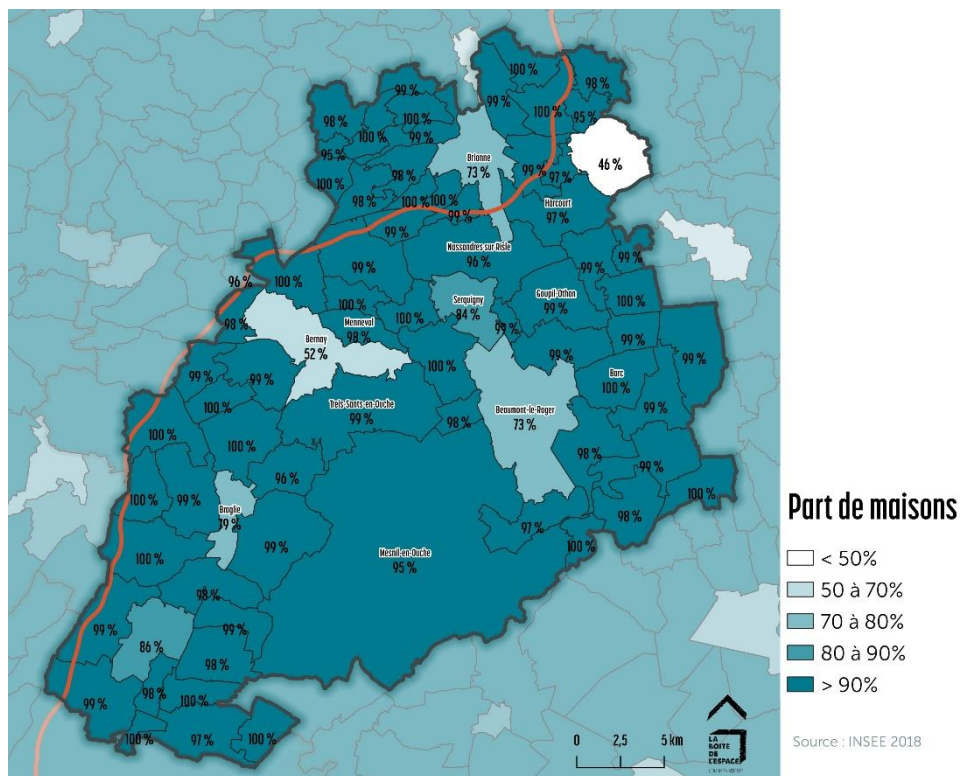


Nouvelles dynamiques depuis 2020

A l'image de ce qui a été évoqué concernant la démographie, en matière résidentielle aussi les dynamiques récentes observées depuis la crise sanitaire viennent nuancer la baisse de résidences secondaires et l'augmentation des logements vacants.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles (83,6%). Sur la majorité des communes, le taux est égal ou proche de 100%. Ce sont surtout les principales polarités qui disposent d'un parc résidentiel diversifié avec une part plus ou moins marquée d'appartement (46% à Bernay, 26% à Brionne, 22% à Beaumont-le-Roger, 21% à Broglie, 16% à Serquigny).

A noter que 87% des appartements du territoire ont été réalisés avant 1990.

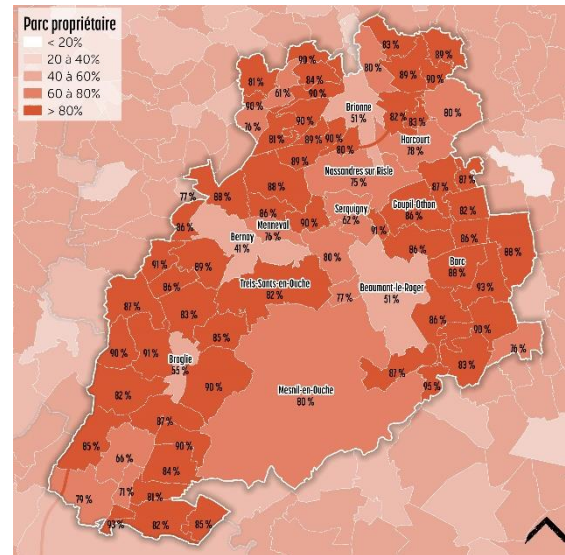


Le parc est majoritairement occupé par des propriétaires, ils représentent 68,3% des occupants du territoire, tandis que les locataires représentent presque 30% et qu'environ 2% des résidences principales sont occupées gratuitement. Depuis 10 ans, la part de propriétaire a légèrement augmenté, passant de 66,4% à 68,3%.

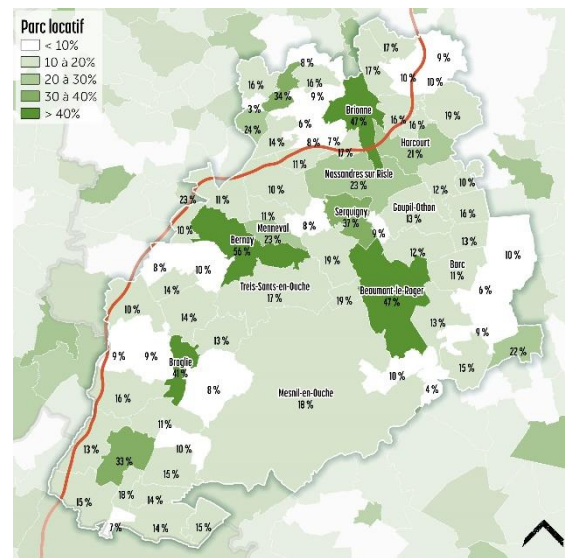
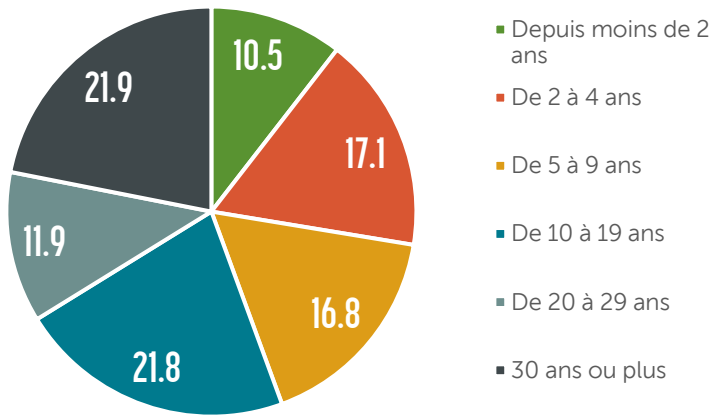
La part de logements locatifs est beaucoup plus importante sur les polarités du territoire (56% à Bernay, 47% à Brionne et Beaumont-le-Roger, 41% à Broglie...).

En moyenne à l'échelle de l'Intercom, l'ancienneté d'emménagement est de 17 ans : 21 ans pour les propriétaires et 8 ans pour les locataires.

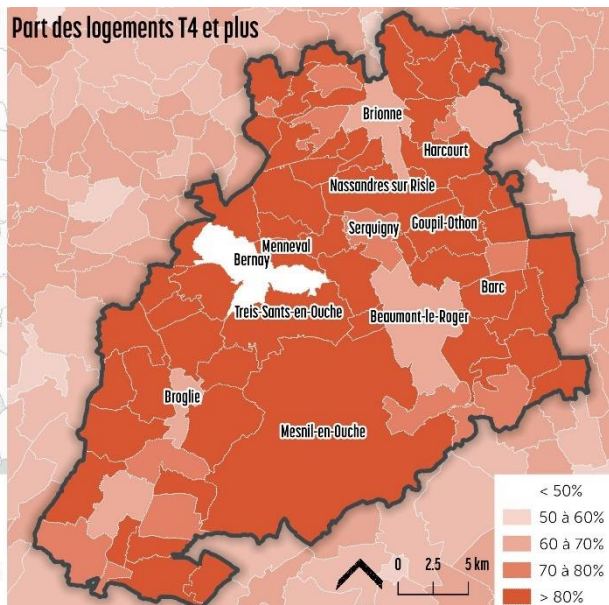
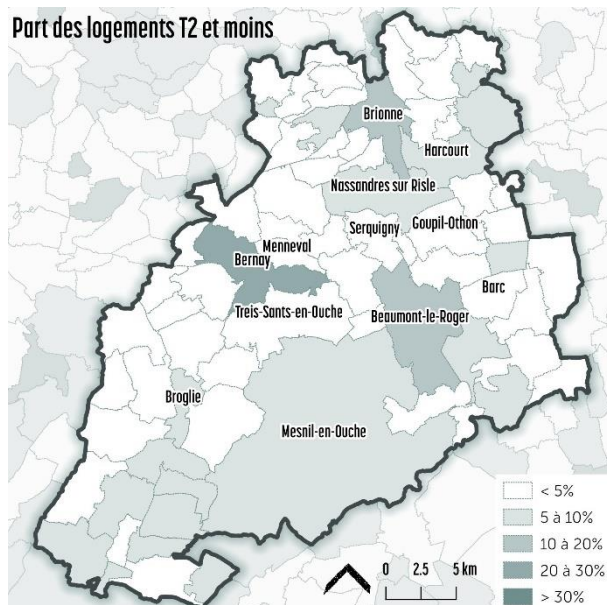
Plus de la moitié des ménages sont installés sur le territoire depuis plus de 10 ans contre environ 10% qui ont emménagé depuis moins de 2 ans.



Ancienneté d'emménagement des ménages en %



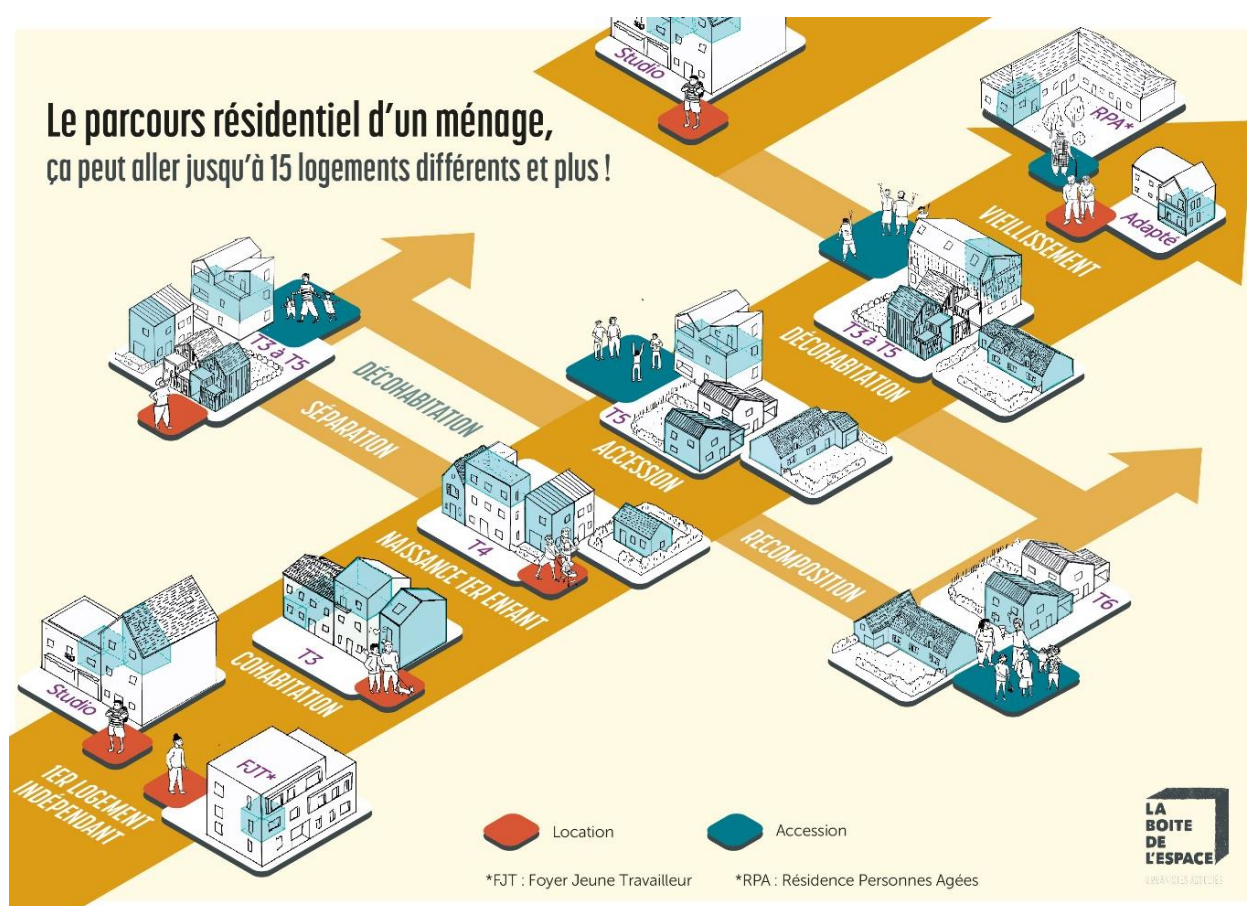
Avec 72,5% de logements de 4 pièces ou plus, les grands logements sont également majoritaires sur le territoire. Là encore, il y a une différence marquée entre les secteurs plus urbains qui disposent d'un parc avec de petits logements et les secteurs ruraux où ceux-ci sont peu nombreux.



Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours de la vie

Le parcours résidentiel regroupe l'ensemble des logements occupés par un ménage au cours de sa vie et par extension la capacité à trouver une offre adaptée à sa demande. Plus l'offre est diversifiée, plus une commune est en capacité de répondre à une diversité de parcours résidentiels.

Le contexte immobilier (difficulté à acquérir un logement), les évolutions sociétales (mobilité géographique plus importante, notamment avec une durée d'études plus longue mais aussi augmentation des séparations) et les évolutions économiques (fragilité du marché de l'emploi...) font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font de plus en plus rares. Demain, la demande de logements locatifs et de petits logements va progresser sur le territoire comme au niveau national pour répondre à ce besoin de mobilité. Dans le même temps, l'allongement de la durée de vie implique également une attention spécifique pour assurer une offre résidentielle adaptée aux personnes âgées.

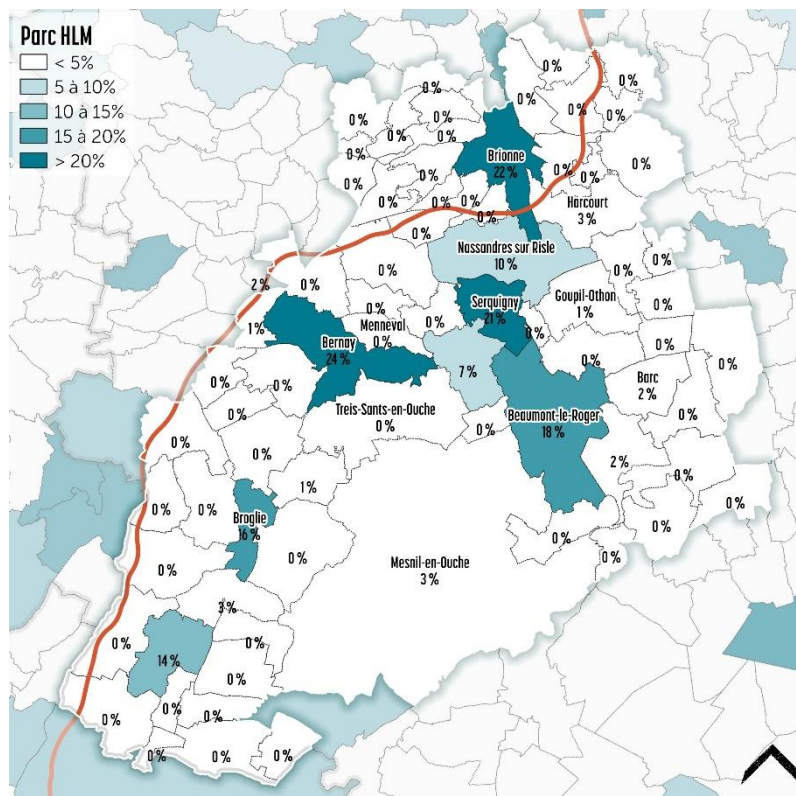


La majorité des communes de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est composée d'un parc résidentiel très homogène avec des maisons individuelles de grande taille en propriété, ne répondant qu'à une portion du parcours résidentiel. Les communes de Bernay, Brionne, Serquigny, Broglie et Beaumont-le-Roger disposent d'une offre davantage adaptée à ce parcours résidentiel des ménages. A noter que sur la commune nouvelle de Mesnil-en-Ouche, la commune déléguée de la Barre-en-Ouche dispose également d'un parc diversifié avec notamment la présence de logements collectifs et de locatifs sociaux.

L'offre sociale

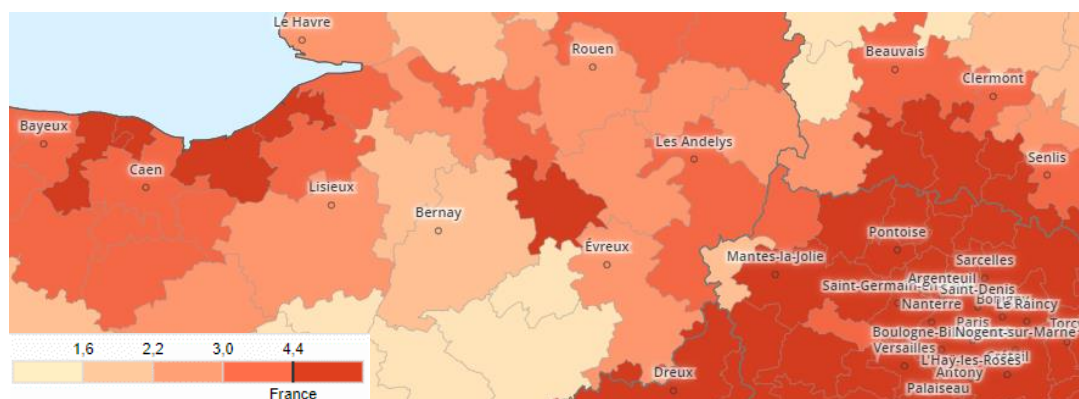
Le Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) en 2020 recense 2754 logements sociaux sur l'Intercom soit environ 10% du parc résidentiel.

Ces logements sont très localisés sur le territoire. Les communes de Bernay, Brionne et Serquigny ont plus de 20% de logements sociaux sur leur commune, le parc social se répartit ensuite à Beaumont-le-Roger, Broglie, Montreuil-l'Argillé et Nassandres-sur-Risle.



Avec 1,7 demande pour 1 attribution en 2018, le territoire observe une situation plutôt fluide. Il est dans une situation intermédiaire entre les territoires voisins au nord, qui connaissent une tension plus forte (et particulièrement Le Neubourg avec 4,6 demandes pour une attribution) et les territoires plus au sud qui sont à 1,5 demande voire moins pour une attribution.

Nombre de demandes « en cours » de logements sociaux pour une attribution en 2018



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) Traitement : Observatoire des territoires, ANCT 2021

Les logements vacants

Avec 8,4% de logements vacants, soit 2 543 logements vacants, l'Intercom s'inscrit dans la même moyenne que le département et le territoire national.

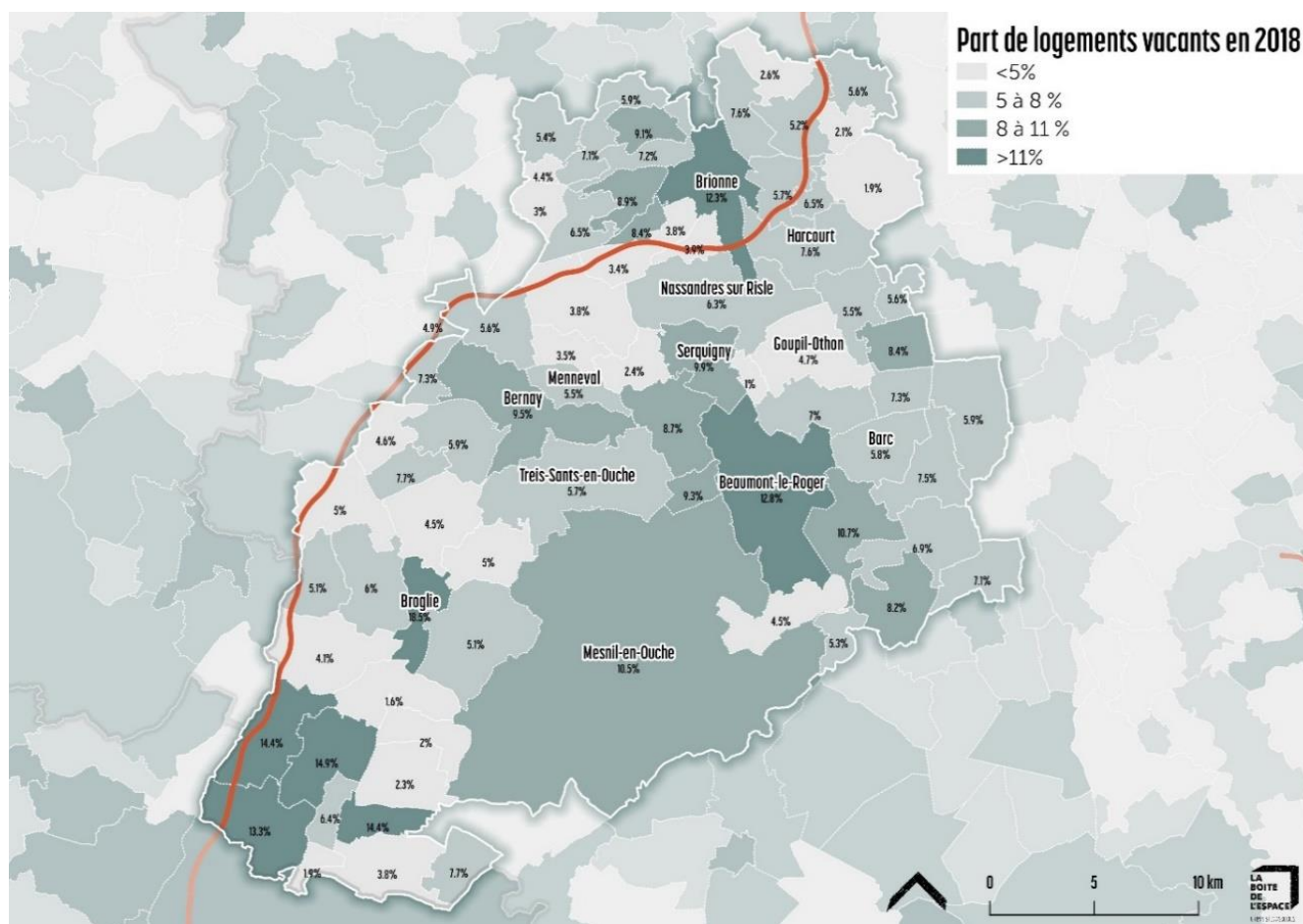
Cette vacance a au moins 4 facteurs :

- **La rotation naturelle du parc** : tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation,
- **Le changement d'usage** : certains logements dont l'usage a été modifié, c'est souvent le cas pour les stocks au-dessus des commerces de centre-ville par exemple,
- **Le décalage avec la demande** : lorsque les logements sont habitables mais ne sont plus adaptés à la demande actuelle (logements peu lumineux, agencement inadapté, prix trop élevé...),
- **Les logements insalubres ou indignes** : ces logements souvent anciens et situés dans les bourgs peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électrique, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation...)

18 communes sur les 75 du territoire observaient un taux de vacance supérieur à 8% en 2018, il s'agissait à la fois de secteurs très ruraux du sud-ouest du territoire (Verneuses, Montreuil l'Argillé, Goulafrière, Mélicourt entre 13 et 14%) mais aussi des communes les plus urbaines (Broglie 18%, Beaumont et Brionne 12%, Bernay et Serquigny près de 10%).

Quel taux de vacance ?

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance de l'ordre de 6 à 8% du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. Un taux inférieur à 6% peut indiquer une tension immobilière ou une faible rotation dans le parc résidentiel et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux fortement supérieur à 8% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs, pour raison de confort, de salubrité, de prix ou de taille



A l'échelle de l'Intercom, les logements vacants ont fortement augmenté entre 2013 et 2018 (+350 en 5 ans). Toutefois, un des principaux constats des évolutions observées depuis 2020 est que de nombreux logements vacants ont été « résorbés » durant la période, souvent avec des opérations de rénovation ou réhabilitation. (Cf encart ci-contre).

Si la majorité de ces logements vacants ne le sont que de manière temporaire, une partie du parc résidentiel, notamment en cœur de ville nécessite de faire l'objet de réhabilitation ou d'opération de renouvellement pour être remis sur le marché de l'immobilier. De telles opérations apporteraient également de nombreux avantages (requalification du paysage urbain, offre de logements au plus près des centralités, absence de consommation foncière, offre diversifiée...). De plus, en l'absence de logements sociaux adaptés, une part des logements insalubres ou indignes peut, en raison de loyers peu élevés, mais de manière non légale, devenir un parc social « de fait » avec les risques sanitaires associés. Résorber les logements insalubres, c'est aussi éviter leur occupation.

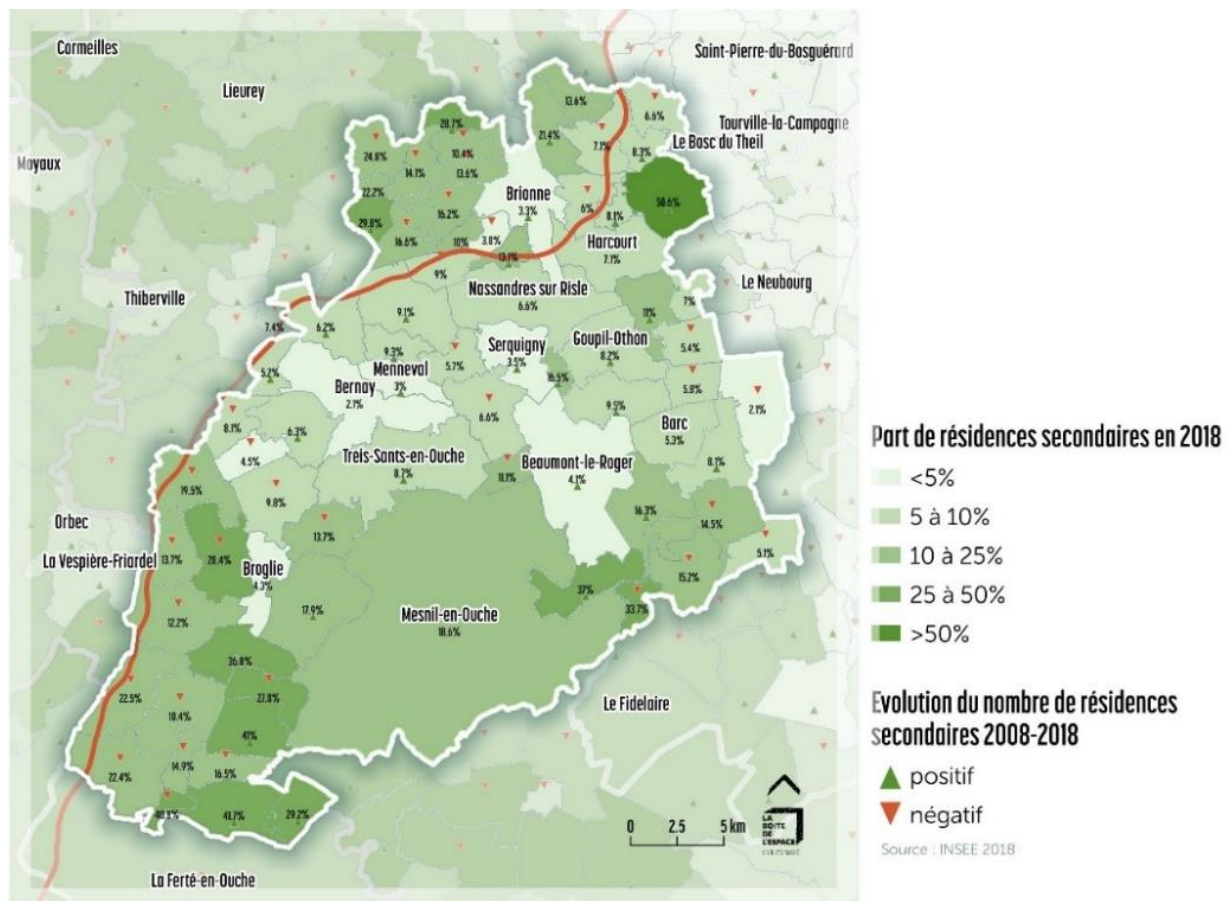
Une part importante de résidences secondaires hors polarités

L'Intercommunalité présente un taux de résidences secondaires en 2018 de 9,8%. La vallée de la Charentonne, au sud du territoire se démarque, avec des taux d'environ 30% de résidences secondaires. La commune de la Neuville-du-Bosc présente à elle toute seule un taux de 51%, à nuancer avec la présence du camping dont les logements sont comptabilisés dans le calcul.

Ces données montrent un certain intérêt pour le cadre de vie offert par les communes rurales du territoire.

L'effet « crise sanitaire »

Il faut toutefois nuancer ces données avec une nouvelle dynamique depuis le premier confinement lié au Covid, qui a permis de redonner une attractivité rurale au territoire. En effet, un certain nombre de réhabilitations ont pu s'opérer, sur des logements quelque fois vacants depuis de nombreuses années.



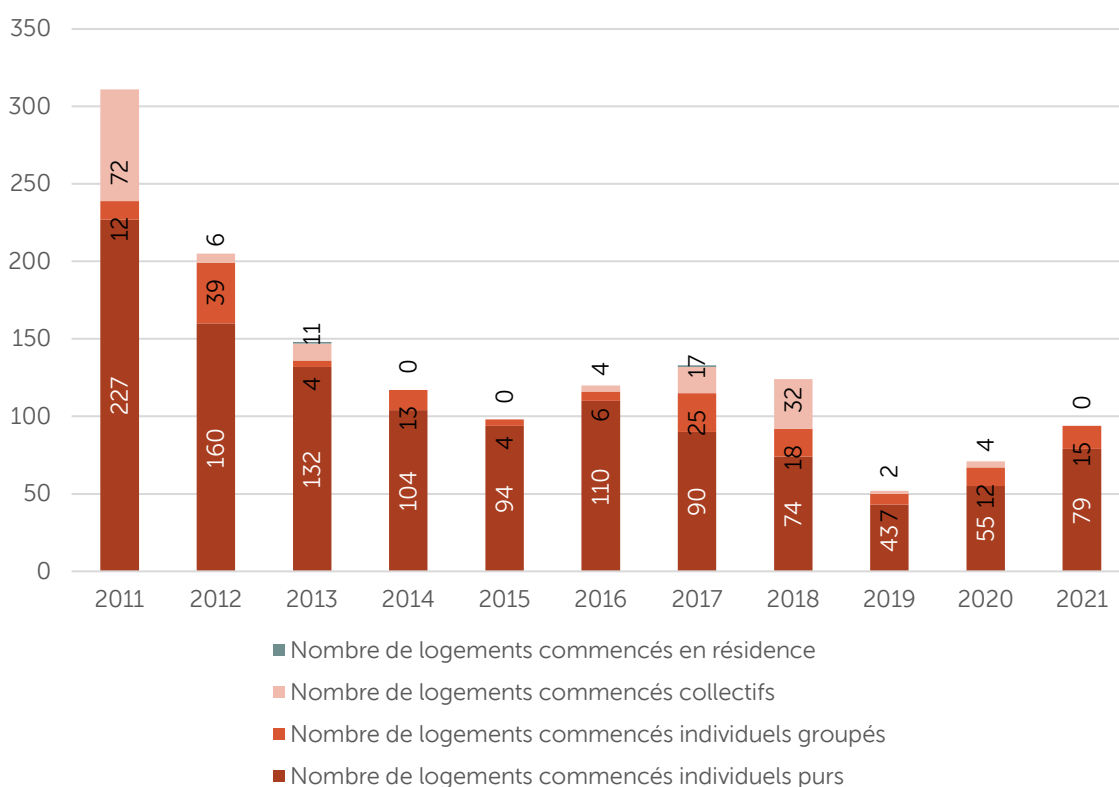
Quelles dynamiques constructives ?

Près de 1 500 logements commencés entre 2011 et 2021

Selon la base de données Sitadel, 1 473 logements ont été construits entre 2011 et 2021 sur le territoire de l'Interco Bernay Terres de Normandie, ce qui représente 147 logements par an en moyenne.

Il ressort que la moitié des communes autorise en moyenne moins d'un logement par an. La dynamique de nouveaux logements est essentiellement portée par les principales polarités et les communes situées à proximité ainsi que la frange Est du territoire.

Nombre de logements commencés par type

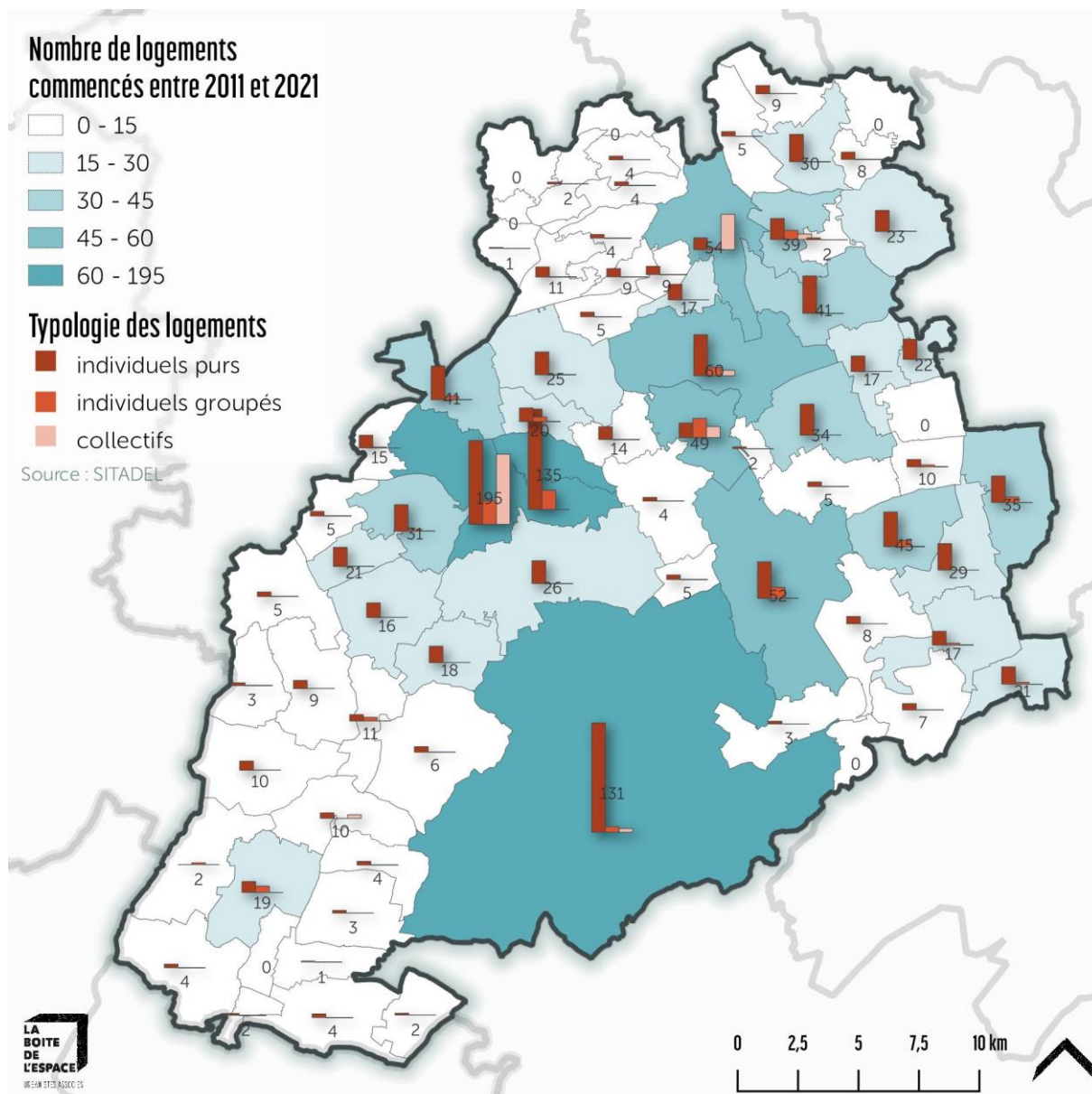


Source : SITADEL

Chaque année, le produit le plus développé est le logement individuel.

Les niveaux de production sont à la baisse depuis 2016. Après des dynamiques de construction plus fortes vers 2011 et 2016, le rythme est ralenti, à raison de moins d'une centaine d'autorisation d'urbanisme par an depuis 2019.

Au regard des échanges avec les élus du territoire, ce ralentissement est en partie dû à la réglementation relative à la défense incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie impose depuis 2017 pour les habitations notamment l'installation d'un « Point d'eau incendie » (PEI) à moins de 200 mètres des nouvelles constructions.



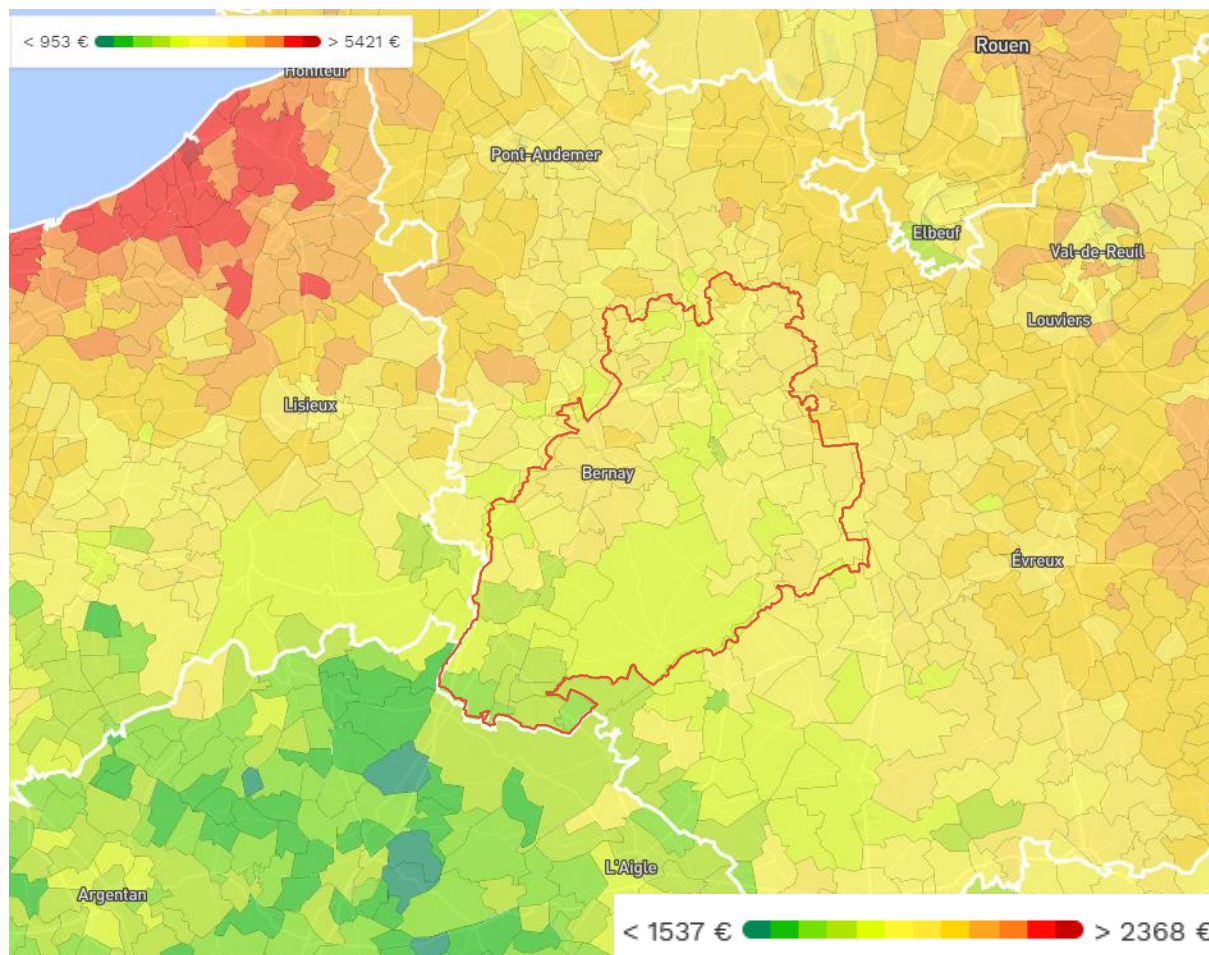
Le développement de l'offre collective s'est fait sur les communes les plus peuplées, notamment à Brionne et à Bernay. Les communes des plateaux ont produit uniquement du logement individuel pur.

La carte ci-après représente la production de logements entre 2011 et 2021. Il en ressort assez clairement que la vallée de la Risle et Bernay/Menneval ont concentré la majorité de la production de logements, et que les communes plus rurales en ont sortis très peu.

Le prix de l'immobilier

Les prix au m² varient entre 1500 et 1800€ en moyenne sur le territoire.

Le coût de l'immobilier est globalement abordable sur le périmètre intercommunal. On distingue tout de même une augmentation des prix lorsque l'on se rapproche du nord-est du territoire et des prix plus faibles plus on se rapproche du département de l'Orne.



Source : meilleursagents.com (consulté en février 2022)

Où vivent les habitants du territoire ?

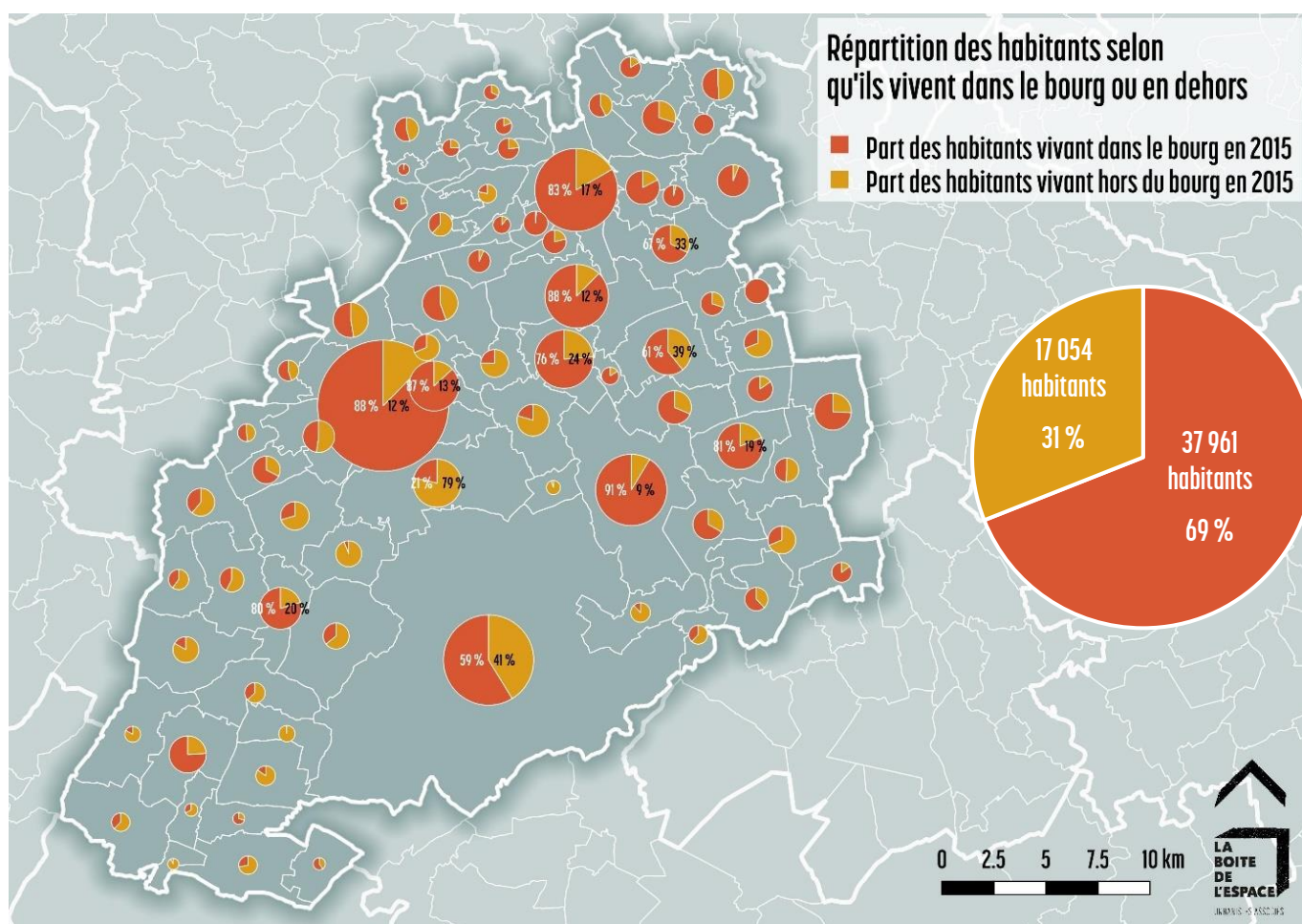
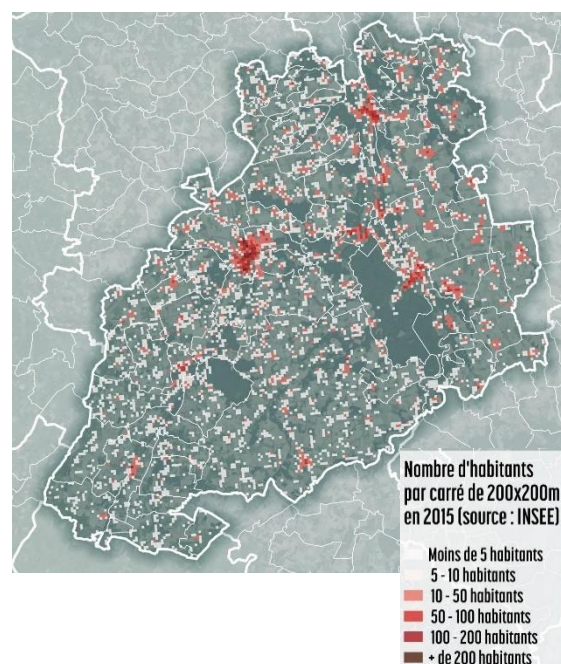
L'analyse par carroyage de l'INSEE en 2015 représente la densité de population par carré de 200x200m.

Il en ressort de fortes disparités entre des vallées plutôt densément peuplées, un plateau du Neubourg à l'Est du territoire occupé par des bourgs avec peu de mitage et des plateaux du Lieuvin et du Pays d'Ouche où l'on observe plutôt un maillage disséminé de hameaux avec des bourgs peu marqués.

Une analyse plus fine a permis d'identifier la proportion d'habitants vivant dans les bourgs et hors des bourgs.

La majorité des habitants du territoire vivent dans un bourg (69%), mais, et c'est particulièrement vrai dans les communes les plus peuplées du territoire (88% à Bernay, 83% à Brionne, 91% à Beaumont-le-Roger, 59% à Mesnil-en-Ouche).

Dans les communes rurales, qui composent la majorité du territoire, les habitants ont plutôt tendance à vivre hors bourg. L'une des caractéristiques des territoires normands est effectivement de disposer de beaucoup de hameaux habités, certains plus importants que le bourg de la commune.



Synthèse et enjeux

En résumé...

A l'image des territoires ruraux, l'Interco Bernay Terres de Normandie présente un parc essentiellement composé de maisons individuelles, occupées par des propriétaires. Seules quelques polarités disposent d'une offre de logements réellement diversifiée.

>> Un cadre rural préservé mais un équilibre à trouver dans l'adaptabilité du parc logements et la réponse au parcours résidentiel

Pour une grande partie des communes, les habitants vivent hors bourg. Ce qui soulève des enjeux spécifiques, en matières d'entretien des réseaux, de dépendance à la voiture, d'isolement des personnes, de potentiels conflits avec le monde agricole...

>> Une vitalité des bourgs à renforcer

Des attentes en matière d'habitat différentes selon que l'on vive dans un bourg ou dans un centre-ville ou dans un hameau.

>> S'adapter aux différentes formes d'habiter sans nuire à la préservation des terres agricoles

- Apporter une réponse territoriale au parcours résidentiel,
- Renforcer la vitalité des bourgs,
- Proposer tout type de produits de logements, s'adaptant à plusieurs types de ménages
- Limiter l'étalement urbain pour ne pas rallonger les temps d'accès aux équipements, les réseaux...

Principaux enjeux

L'économie sur le territoire

Le diagnostic économique et commercial détaille davantage l'économie sur le territoire.

La population active et les catégories socio-professionnelles

Parmi la population de 15 ans et plus, presque la moitié est dite « inactive » (47%) : il y a 33,5% de retraités, c'est une caractéristique des milieux ruraux notamment, et 13,5% de personnes sans activité professionnelle (élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, ...). Les chômeurs sont comptés dans la population active.

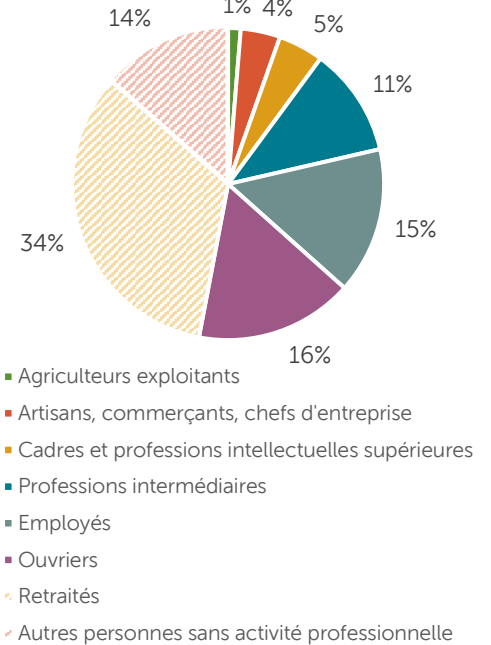
Dans les actifs, avec 16% des plus de 15 ans de concernés, les ouvriers sont les plus représentés. Cela illustre le caractère industriel du territoire. Il s'agit d'un niveau similaire à celui du département mais supérieur à celui de la région et de la France métropolitaine.

Viennent ensuite les Employés (15%), les Professions intermédiaires (11%) et les Cadres et professions intellectuelles supérieures (5%). Ces trois catégories sont moins représentées que l'échelon départemental.

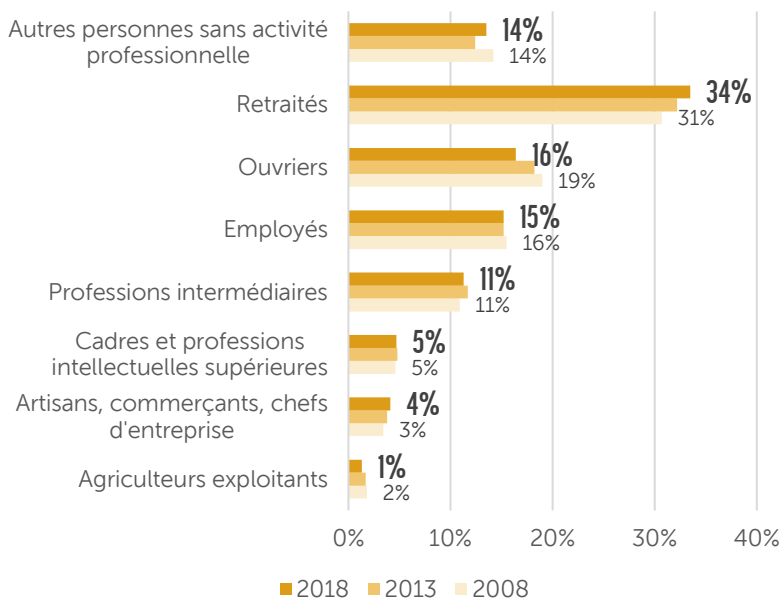
Avec respectivement 4% et 1,3%, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises d'une part et agriculteurs exploitants d'autre part sont plus représentés qu'à l'échelle de l'Eure.

La structure des catégories socio-professionnelles évolue assez peu depuis 10 ans. La part de retraité augmente régulièrement passant de 31% à 34% et celle des ouvriers diminue passant de 19% à 16%. Dans le même temps, les agriculteurs exploitants diminuent légèrement et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise augmentent légèrement.

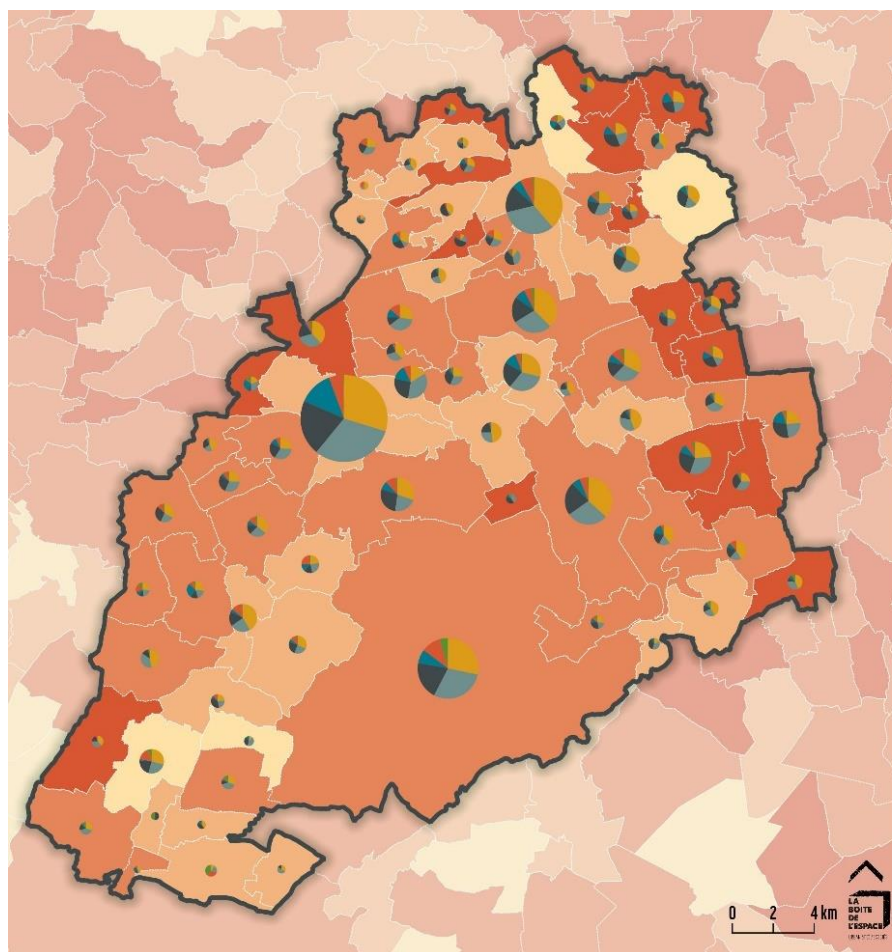
Population de 15 ans et plus selon la catégorie socio-professionnelle en 2018



Catégories socio-professionnelles de la population de 15 ans et plus



Les actifs de 15 à 64 ans



Taux d'activité des 15-64 ans

Taux d'activité (actifs et chômeurs) en 2018



Catégories socio-professionnelles des 15-64 ans



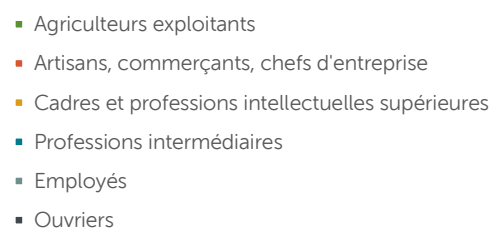
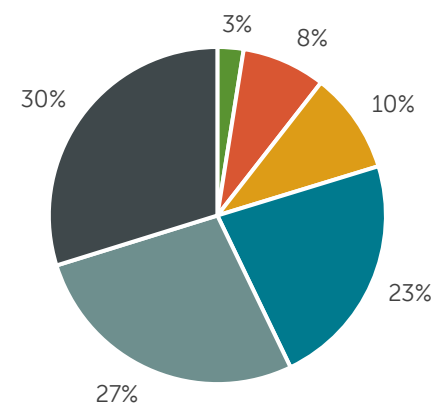
Source : INSEE 2018

Les communes où le taux d'activité est le plus élevé concernent essentiellement les communes qui ont observé une croissance démographique ces dernières années et en particulier la frange Est du territoire.

A contrario, les taux sont moins élevés là où la population est plus vieillissante.

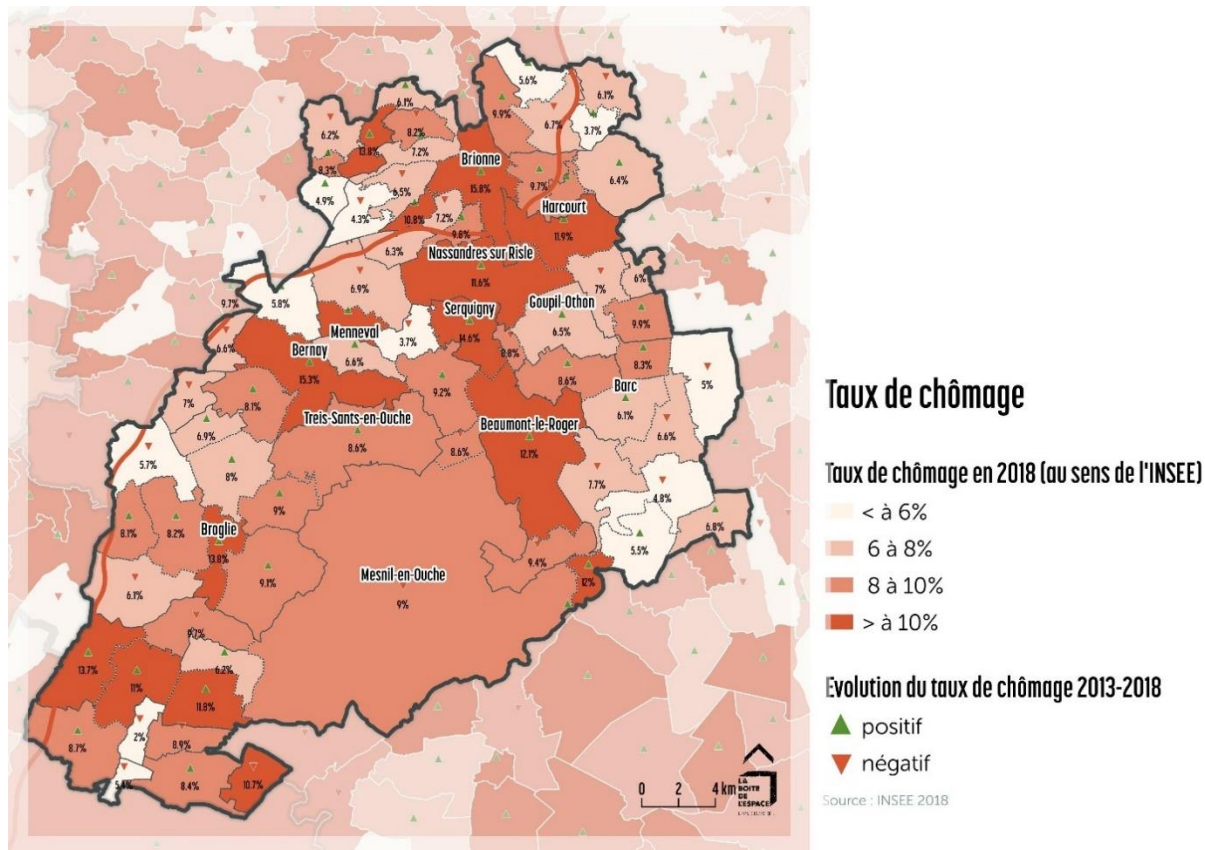
A l'échelle du territoire, pour 24 078 actifs de 15 à 64 ans, 20 708 ont un emploi. Parmi ces derniers, on dénombre 30% d'ouvriers, 27% d'employés et 22,5% de professions intermédiaires. Les agriculteurs représentent 2,5% des actifs ayant un emploi.

Catégories socioprofessionnelles des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi



Le chômage

L'intercom compte 75% d'actifs et 10,5% de chômeurs parmi les 15-64 ans en 2018. Les polarités présentent des taux de chômage plus élevés, notamment sur la vallée de la Risle. Ce sont à la fois les secteurs où il y a le plus d'emplois mais aussi où il y a une plus forte diversité résidentielle (plus petits logements, locatif dont social...).



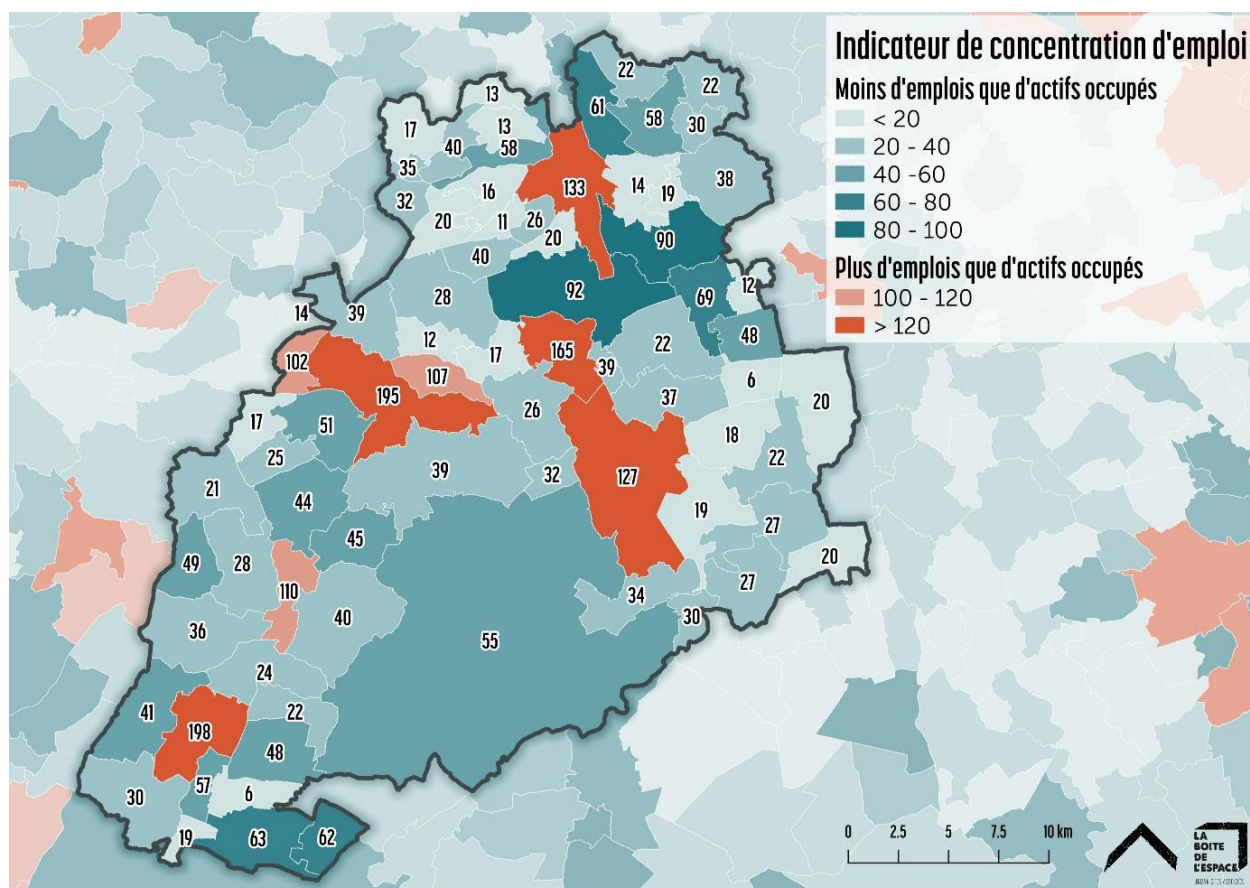
Des emplois portés par les polarités

Où vont travailler les actifs ?

En 2018, 17 377 emplois sont recensés sur l'Intercom de Bernay, pour 21 186 actifs de 15 et plus ayant un emploi.

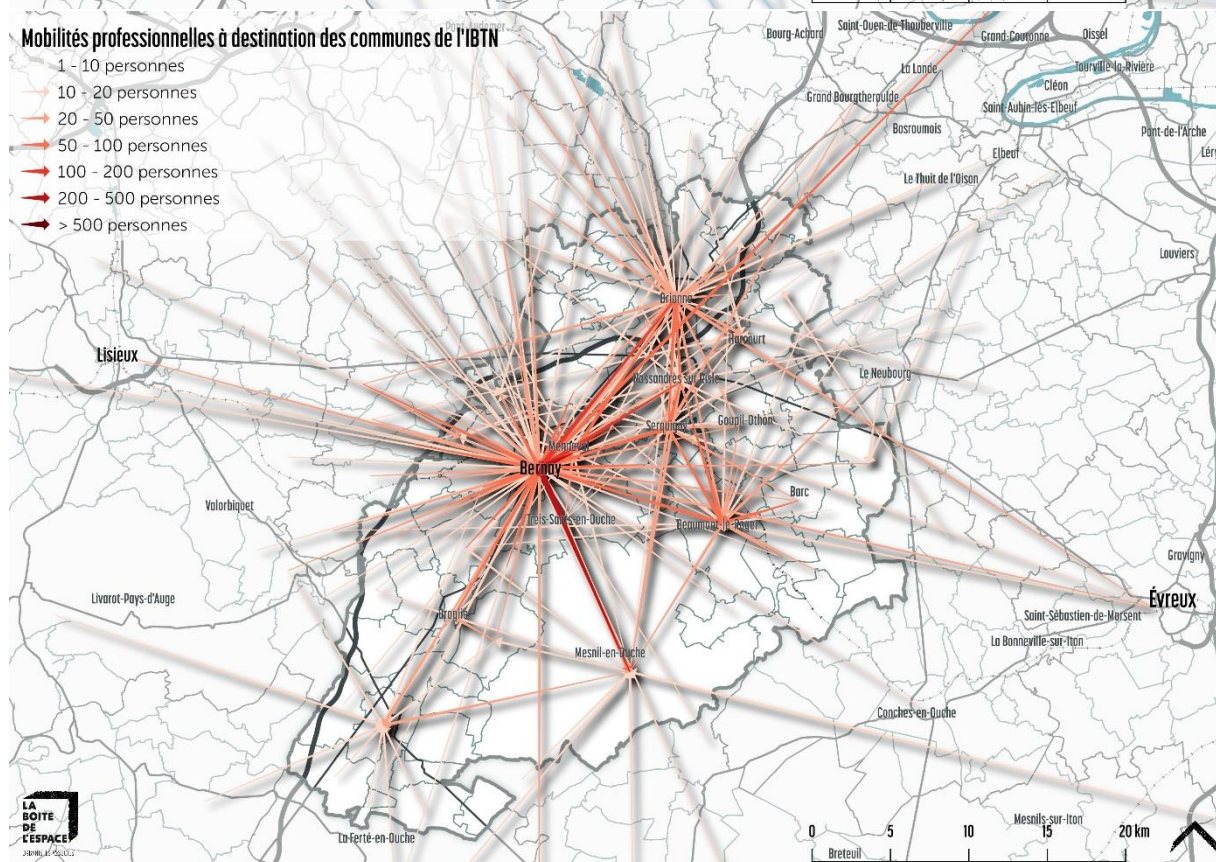
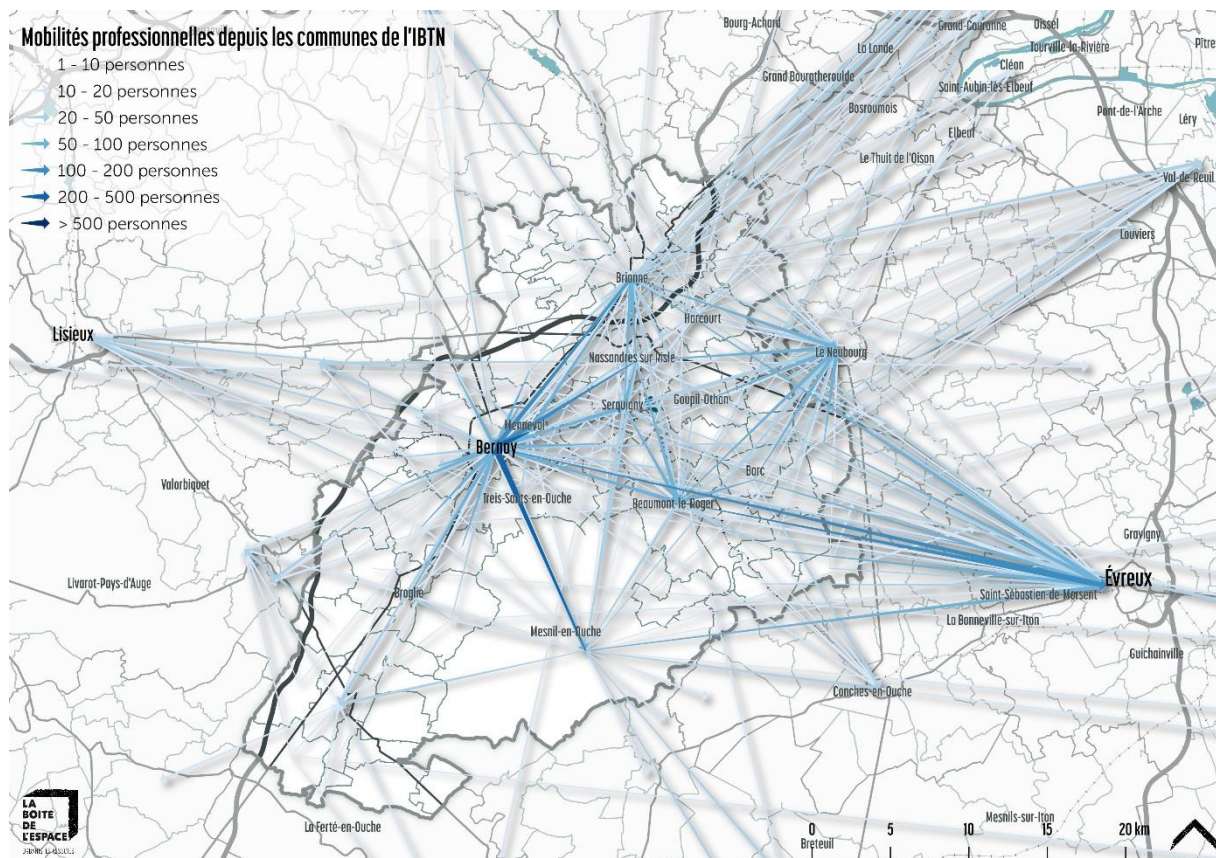
L'indicateur de concentration d'emploi est donc de 82, ce qui illustre une structuration importante mais aussi une dépendance aux territoires voisins. 8 communes sur les 75 du territoire observent davantage d'emplois que d'actifs ayant un emploi.

L'indicateur de concentration d'emploi représente le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



Comme il a été évoqué précédemment, l'indicateur de concentration d'emploi de l'Interco est de 82, signifiant que les habitants du territoire sont amenés à se diriger vers les territoires voisins pour aller travailler. La première carte page suivante montre que de nombreux habitants travaillent au sein de l'interco, même si ce n'est pas dans leur commune de résidence. Evreux est ensuite la destination d'emploi principale, suivi par la métropole rouennaise, Lisieux et Val-de-Reuil.

Si l'on observe les mobilités professionnelles à destination des communes de l'Interco (seconde carte), il s'avère que ce sont majoritairement des personnes qui vivent déjà sur le territoire qui vont travailler sur les communes du territoire. L'attractivité se concentre sur Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger. Il y a toutefois quelques personnes qui viennent de l'extérieur (Evreux, Rouen, Lisieux) pour venir travailler sur Bernay essentiellement. Quelques flux se distinguent également vers Montreuil-l'Argillé, Mesnil-en-Ouche, Broglie, Serquigny et Nassandres-sur-Risle.

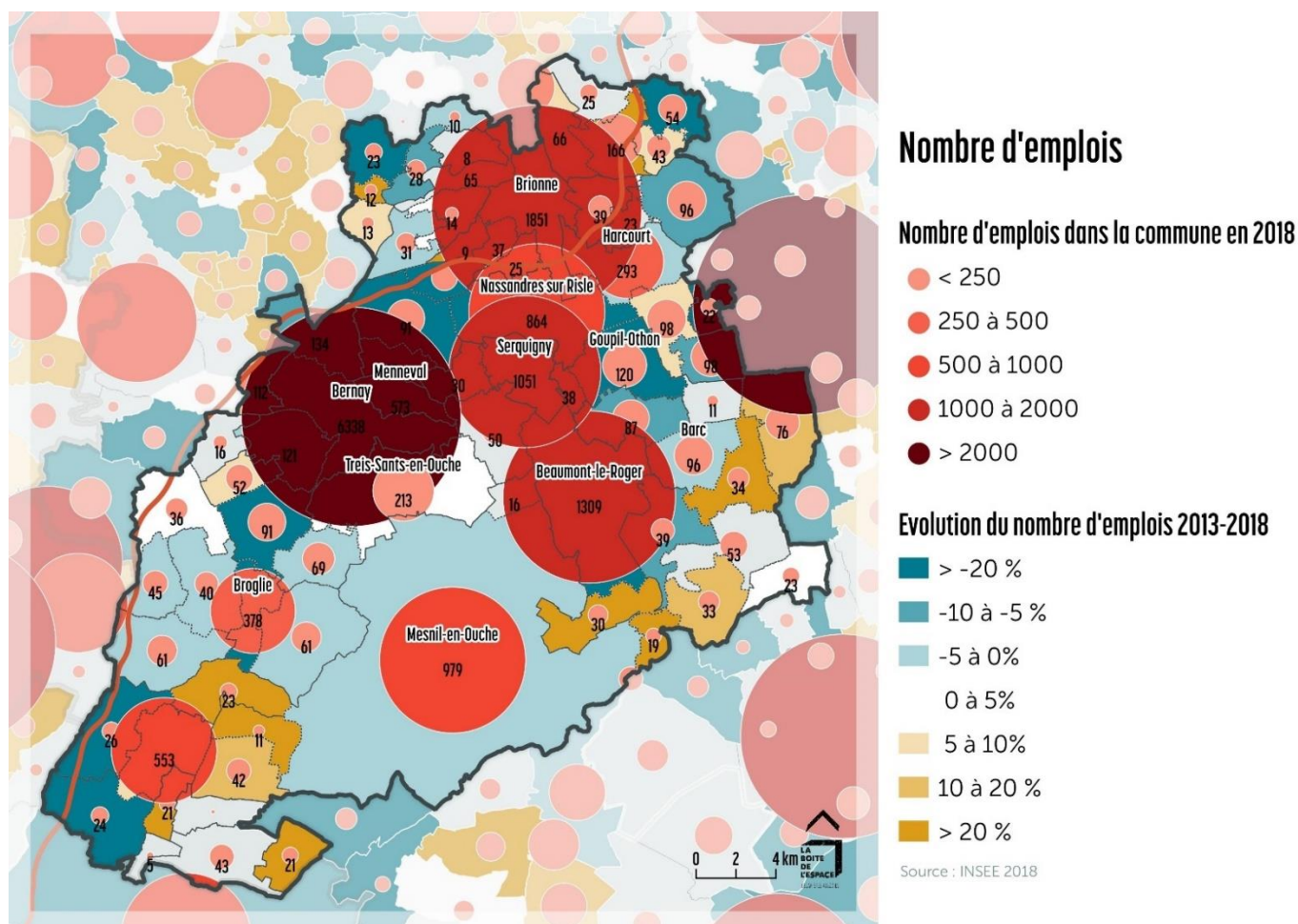


Répartition de l'emploi

Bernay constitue le pôle d'emploi le plus important à l'échelle du territoire, avec 6338 emplois sur la commune. La vallée de la Risle se démarque également par le nombre d'emploi qu'elle propose. Ceci est en partie dû au caractère industriel de ce secteur : c'est en effet dans ces communes que se situent les grandes entreprises du territoire (Aerochim, Lopam, Reborn à Bernay, Arkema à Serquigny, Schneider Electric à Beaumont-le-Roger, Howa Tramico, Compin, Ugitech, Denios à Brionne...). Broglie et Montreuil-l'Argillé jouent également un rôle important dans l'économie du territoire, avec les entreprises Volkaert et Zalkin.

Ces entreprises font de l'Intercom Bernay Terres de Normandie un territoire attractif en terme d'emplois.

En frange de l'Intercommunalité, les pôles d'emplois du Neubourg (3819 emplois) et d'Orbec (1022 emplois) possèdent également un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100.



L'agriculture

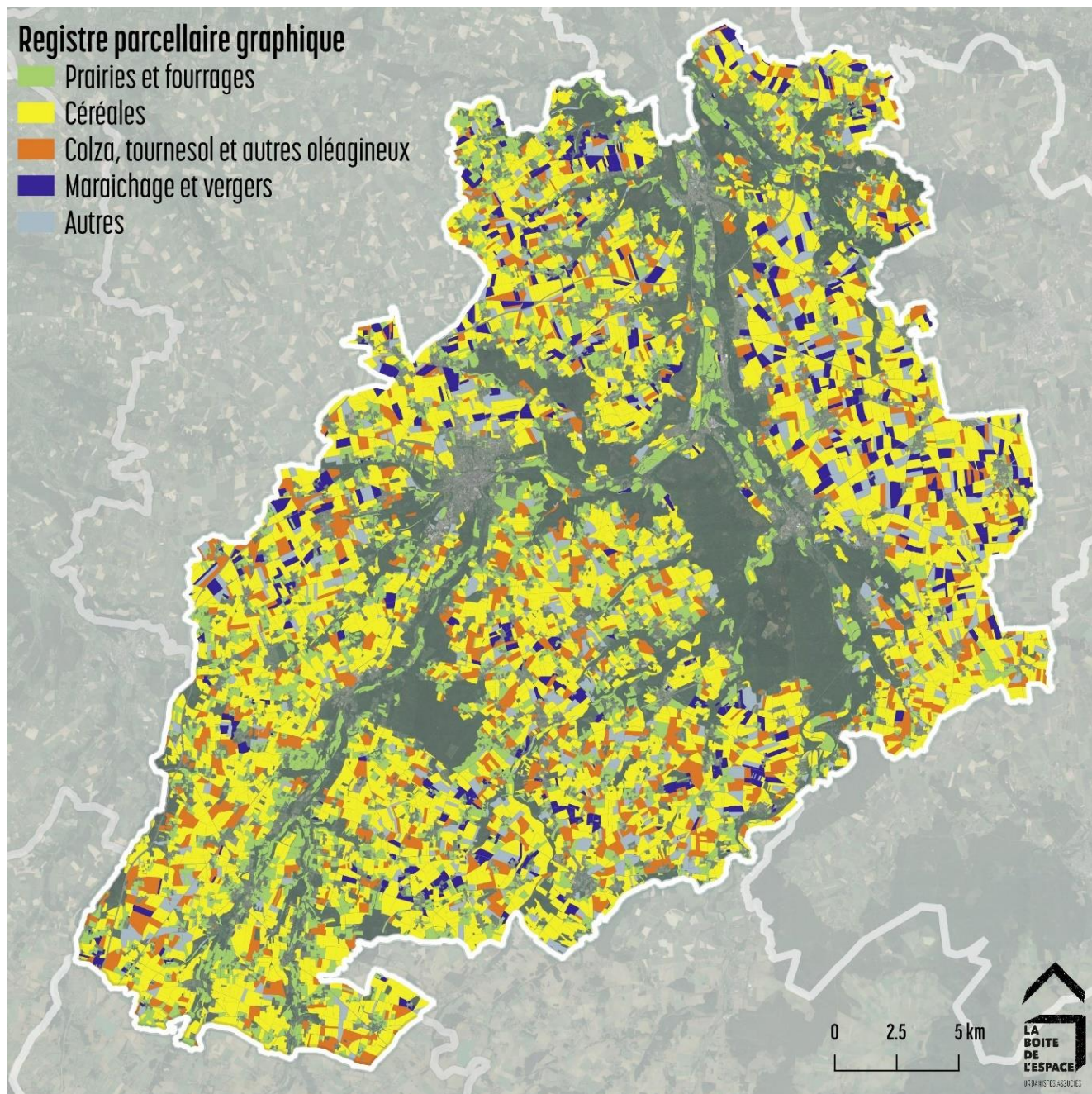
L'évolution de l'activité agricole

L'intercom de Bernay Terres de Normandie se caractérise par une forte présence de l'agriculture sur le territoire.

En 2020, 68% du territoire est en SAU (surface agricole utile), soit 62 276 ha pour 683 exploitations agricoles.

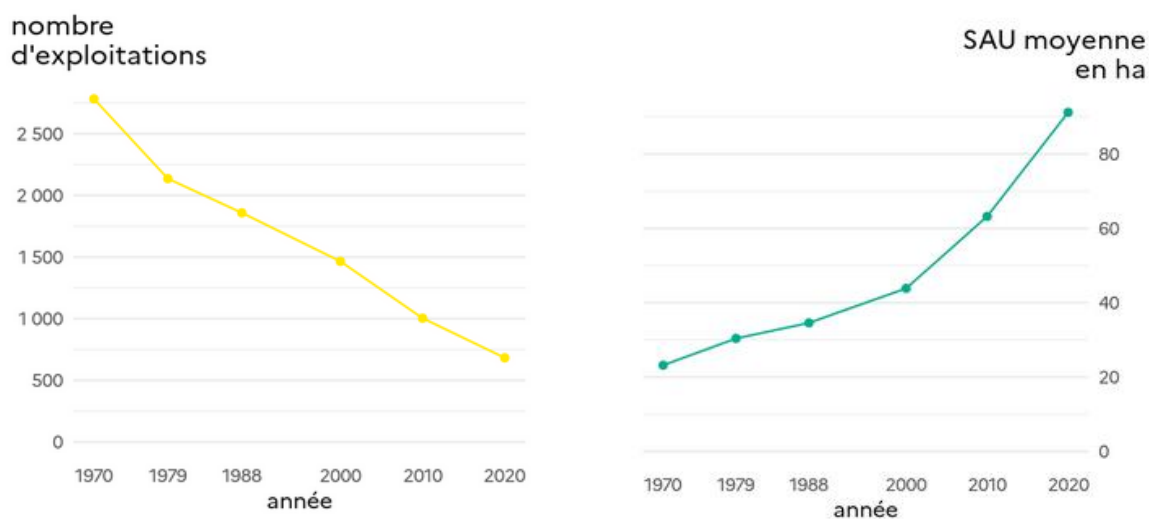
Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne en ha depuis 1970

Source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020



A l'instar du reste de la France, l'intercommunalité doit faire face à des mutations structurelles et conjoncturelles très importantes dans le secteur agricole. En 10 ans, le territoire compte 321 exploitations de moins, et la SAU a diminué de 1185 hectares. Les exploitations ont grossi avec une SAU moyenne qui a augmenté de 28 ha.

La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une reprise de la grande majorité des terres disponibles, créant des phénomènes de morcellement et d'éloignement des sièges d'exploitations restants. Ceci implique des déplacements d'engins et d'animaux plus importants et plus complexes, et pose des questions sur l'adaptabilité du réseau routier.

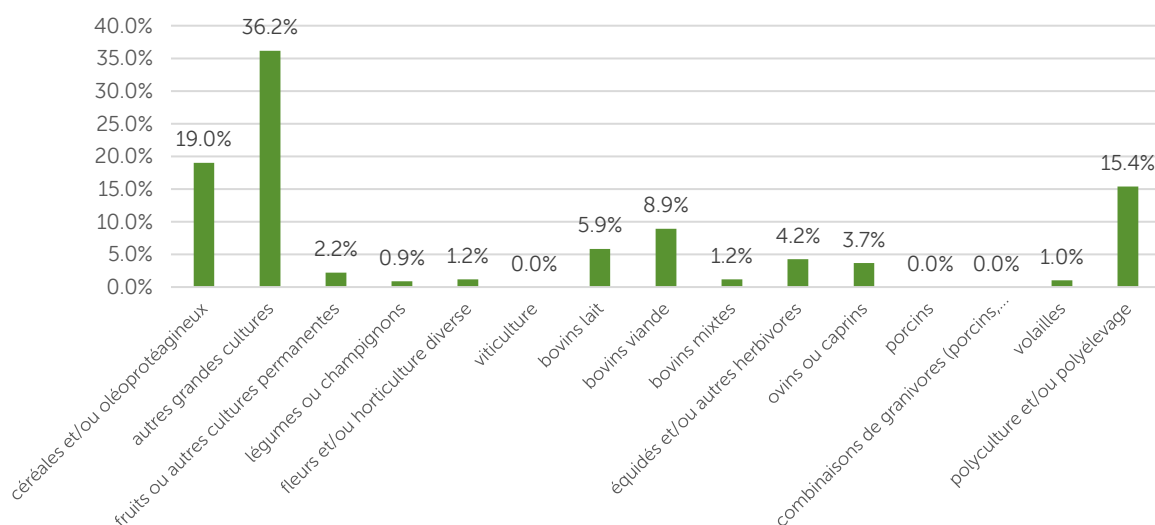


source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020p

L'agriculture sur l'Intercom Bernay Terres de Normandie est variée, bien que plus portée par la culture que par l'élevage. En effet, selon les données de l'Agreste du Ministère de l'Agriculture, parmi les 683 exploitations du territoire, 60% sont exploitées pour la culture et 25% pour l'élevage (lait et viande). 15% des exploitations sont en polyculture/polyélevage.

Production principale des exploitations agricoles en 2020

Source : Agreste



Démarches de valorisation

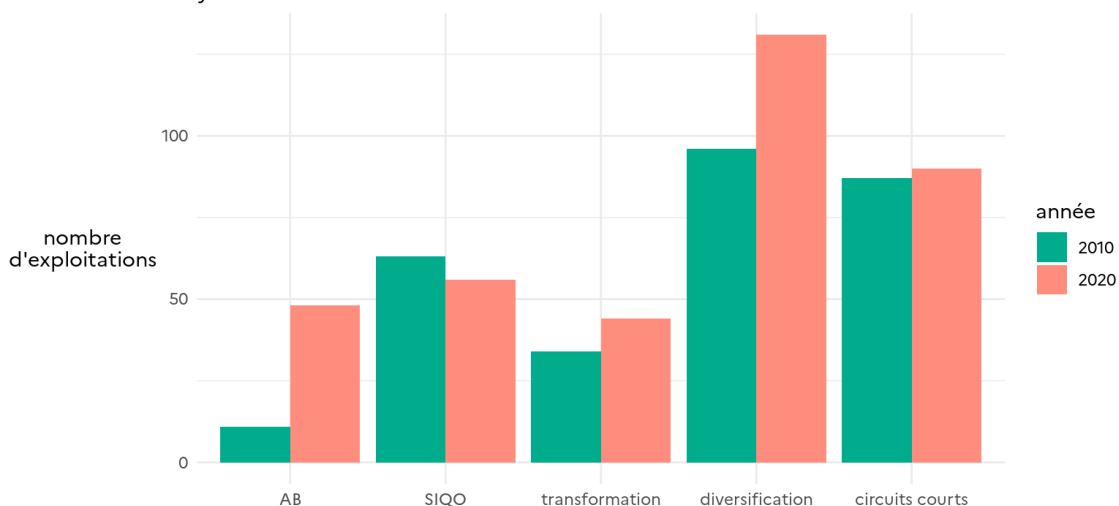
exploitations en ayant	2010	2020	évolution 2020/2010	part en 2020 (%)
nombre total d'exploitations	1 004	683	-32 %	100 %
agriculture biologique	11	48	336 %	7 %
autres signes officiels de qualité (yc vin et hors bio) dont	63	56	-11 %	8 %
AOP	54	37	-31 %	5 %
IGP	3	11	267 %	2 %
Label rouge	8	15	88 %	2 %
activités de transformation dont	34	44	29 %	6 %
transformation de lait	s	8	s	1 %
vinification à la ferme	0	0	-	0 %
transformation ou découpe de viande	-	18	-	3 %
transformation de fruits et/ou légumes ¹	-	15	-	2 %
activités de diversification dont	96	131	36 %	19 %
travail à façon	52	100	92 %	15 %
tourisme - hébergement - loisirs	24	18	-25 %	3 %
énergie renouvelable (pour la vente)	s	21	s	3 %
circuits courts (yc vin) dont	87	90	3 %	13 %
vente directe	81	80	-1 %	12 %

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020p
champ : sièges dans le territoire, sup. au seuil, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
- : pas de données

¹fleurs et plantes exclues en 2010

Nombre d'exploitations engagées dans une démarche de valorisation

Engagement dans une démarche de valorisation
CC Intercom Bernay Terres de Normandie



source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020p

L'emploi agricole

L'INSEE recense 207 établissements actifs employeurs dans l'agriculture, sylviculture et la pêche en 2018, soit 12,3% des établissements actifs du territoire. Cette donnée est largement supérieure aux moyennes du département (6,5%) et de la France (4,5%).

En 2020 le recensement agricole identifie 1 462 actifs agricoles, dont 862 chefs d'exploitation/coexploitants, 131 mains d'œuvre familiale, 256 salariés permanents et 213 saisonniers et salariés occasionnels.

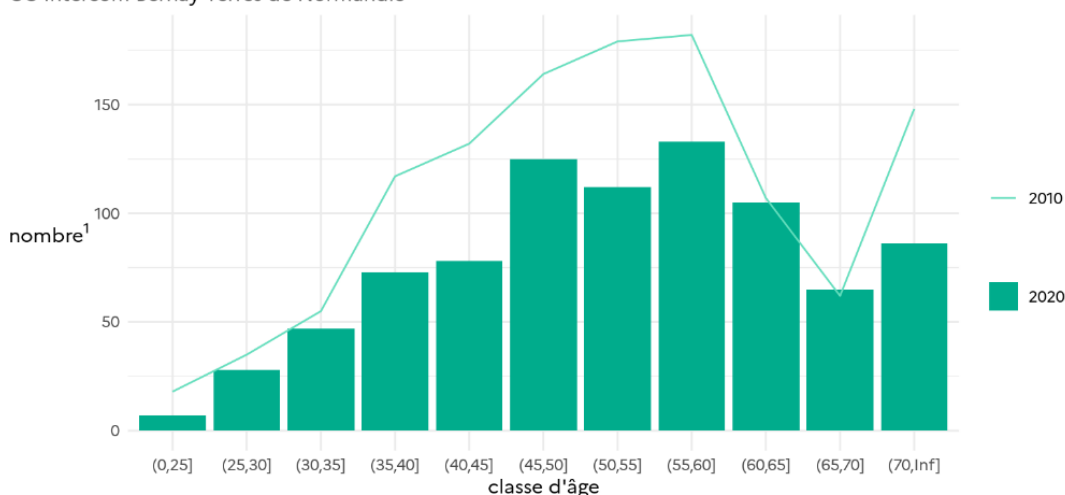
Main d'œuvre des exploitations - CC Intercom Bernay Terres de Normandie

	nombre d'actifs			volume de travail (ETP)		
	2010	2020	évolution	2010	2020	évolution
main d'œuvre totale ¹	2 315	1 462	-37 %	1 109	955	-14 %
chefs d'exploitations, coexploitants	1 199	862	-28 %	713	643	-10 %
└ dont coexploitants familiaux	181	171	-6 %	131	137	4 %
main d'œuvre familiale ²	384	131	-66 %	141	86	-39 %
salariés permanents ³	284	256	-10 %	214	197	-8 %
saisonniers et salariés occasionnels	448	213	-52 %	41	28	-32 %

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020p
 champ : sièges dans le territoire, sup. au seuil, hors collectifs ou vacantes
 s : secret statistique
 - : pas de données

Des enjeux de transmission s'exposent : l'âge moyen des chefs d'exploitations est de 54 ans et sur 35% des exploitations au moins un chef d'exploitation a plus de 60 ans. Se pose ici la question du renouvellement et de la reprise des exploitations, comme à l'échelle du territoire national.

Âge des chefs d'exploitations
CC Intercom Bernay Terres de Normandie



¹ chefs d'exploitation, coexploitants et associés actifs
 source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020p

Le recensement agricole interroge les exploitants sur le devenir de l'exploitation dans les trois prochaines années dans le cas où le chef d'exploitation, ou le plus âgé des exploitants, a plus de 60 ans. Il en ressort que sur les 238 exploitations concernées (représentant 15 363 hectares), 93 prévoient de rester en activité, 62 vont faire l'objet d'une reprise et 69 ne savent pas, pouvant potentiellement conduire à une disparition de l'exploitation.

Devenir des exploitations dont le chef ou le plus âgé des exploitants a plus de 60 ans

	exploitations		SAU (ha)	
	2020	part	2020	part
nombre d'exploitations non concernées	445	65 %	46 913	75 %
total d'exploitations concernées	238	35 %	15 363	25 %
dont :	-	-	-	-
pas de départ du chef ou coexploitant envisagé dans l'immédiat	93	14 %	5 762	9 %
reprise par un coexploitant, un membre de la famille ou un tiers	62	9 %	6 423	10 %
ne sait pas	69	10 %	2 676	4 %
disparition au profit de l'agrandissement d'une ou plusieurs autres exploitations	s	s	s	s
disparition des terres au profit d'un usage non agricole	s	s	s	s

source : Agreste – recensement agricole 2020p
 champ : sièges dans le territoire, sup. au seuil
 s : secret statistique
 - : pas de données

Synthèse et enjeux

En résumé...

L'intercom de Bernay Terres de Normandie compte une grande part de retraités parmi la population de 15 ans et plus, et cette proportion est en hausse depuis 10 ans.

>> Le territoire voit sa population vieillir mais les catégories socioprofessionnelles restent relativement équilibrées

De nombreuses entreprises sont implantées sur le territoire, conférant aux communes des possibilités d'emploi plus élevées que la population communale.

>> Une histoire industrielle qui perdure, offrant une attractivité économique au territoire

Le territoire est très agricole, avec une majorité de cultures notamment sur les plateaux. L'activité agricole joue un rôle non négligeable dans la dynamique économique de l'Interco Bernay Terres de Normandie.

>> L'agriculture comme moteur économique du territoire

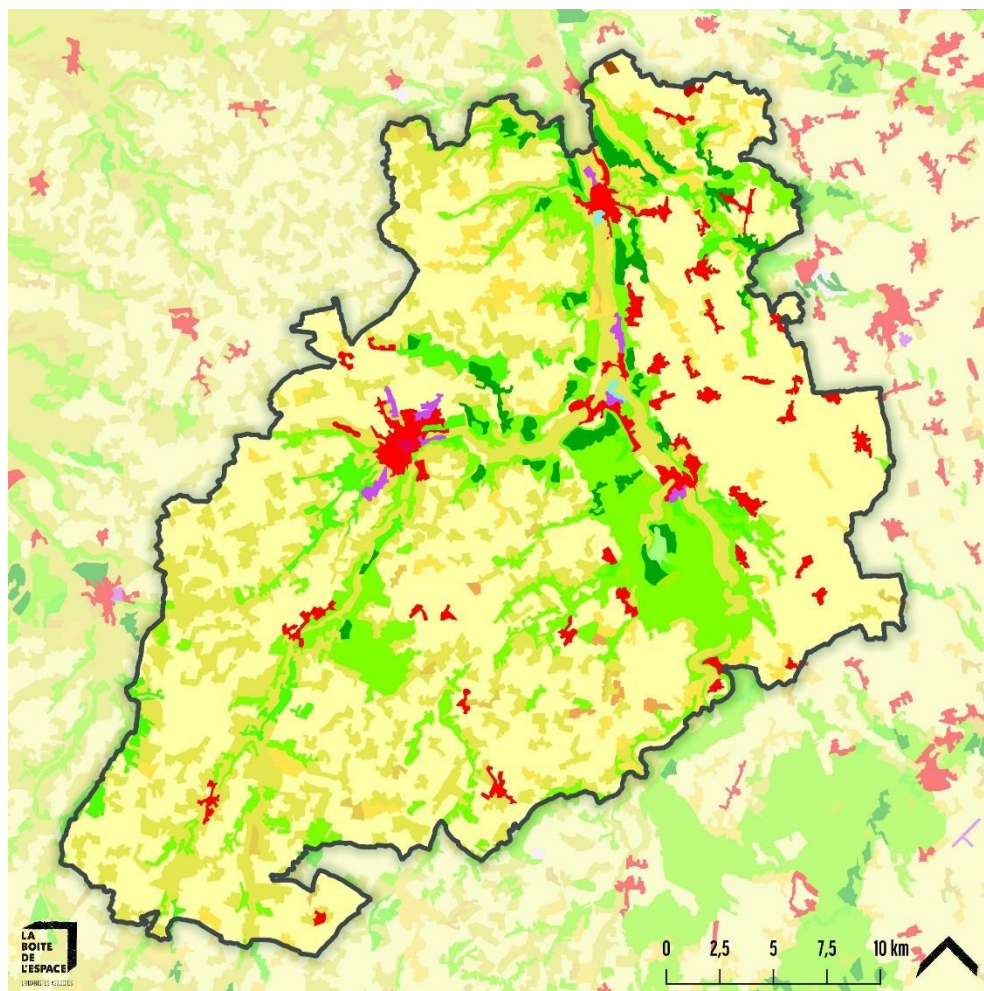
- Proposer une stratégie foncière au regard des dynamiques d'emploi dans l'économie présente,
- Fixer un objectif de densification des zones d'activités actuelles,
- Pérenniser l'emploi sur le territoire, afin de continuer d'attirer des nouveaux ménages,
- Préserver les terres et l'activité agricoles,
- Anticiper les prochaines évolutions agricoles et les reprises d'exploitations

Principaux enjeux

Occupation de l'espace

Occupation du sol et consommation foncière

Détail de l'occupation du sol en 2018



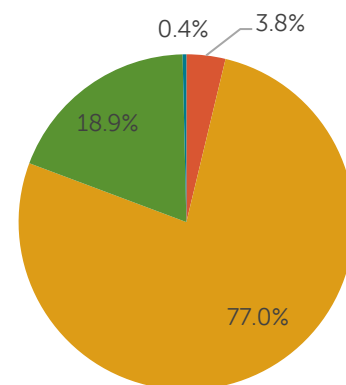
Occupation du sol en 2018

- 111 - Tissu urbain continu
- 112 - Tissu urbain discontinu
- 121 - Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
- 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
- 132 - Décharges
- 142 - Equipements sportifs et de loisirs
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 222 - Vergers et petits fruits
- 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- 311 - Forêts de feuillus
- 312 - Forêts de conifères
- 313 - Forêts mélangées
- 322 - Landes et broussailles
- 324 - Forêt et végétation arbustive en mutation
- 512 - Plans d'eau

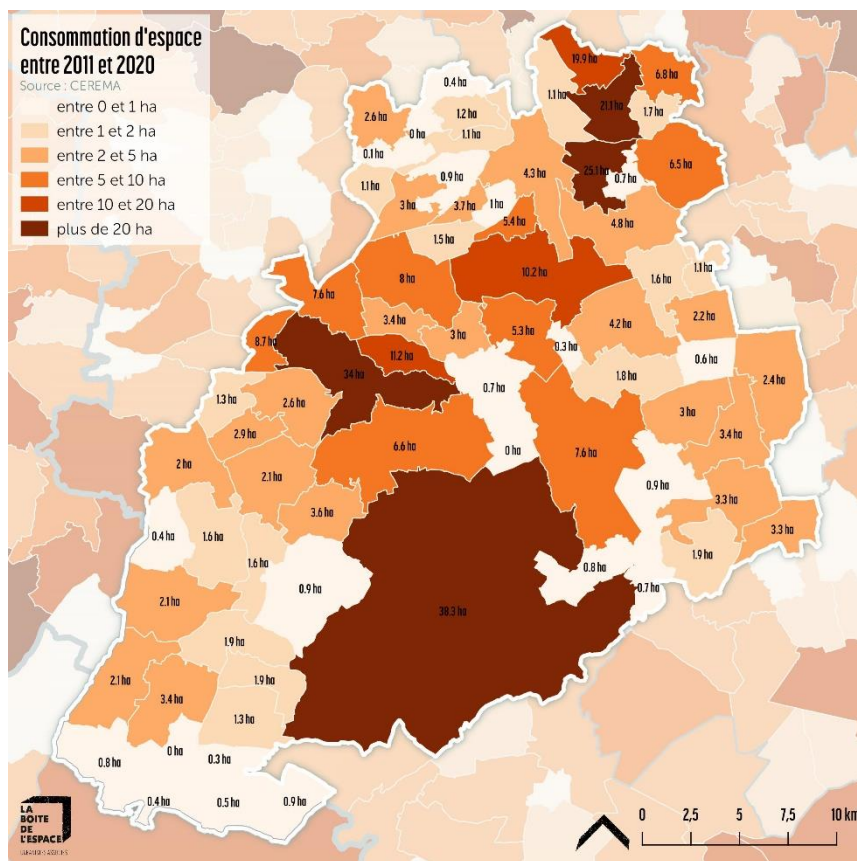
Source : CORINE Land Cover 2018

En 2018, d'après la base de données Corine Land Cover, les espaces agricoles occupent 77% de la surface du territoire (71 078 ha) et les espaces naturels représentent 19,3% (17 482 ha de bois et forêts et 335 ha d'autres espaces naturels : landes, forêts et végétation arbustive en mutation...). Les espaces artificialisés occupent ainsi 3,8% de la surface de l'Interco soit 3 464,5 ha.

Occupation du sol



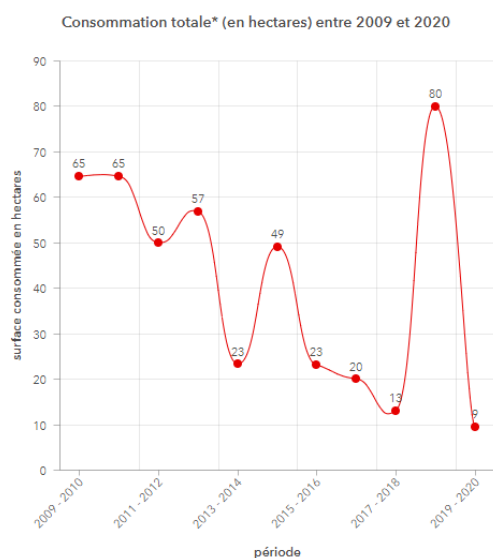
- espaces urbanisés
- espaces agricoles
- bois et forêts
- autres espaces naturels



L'analyse de la consommation d'espace par le CEREMA annonce une consommation globale de 324,6 ha (36 ha en moyenne annuelle) entre 2011 et 2020 :

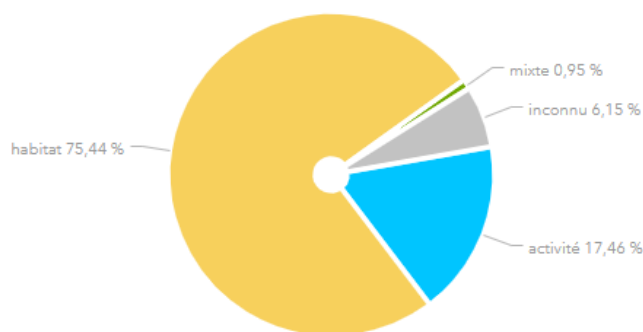
- 248,6 ha pour l'habitat (27,6 ha en moyenne annuelle) ;
- 63,3 ha pour l'économie (7 ha en moyenne annuelle) ;
- 2,7 ha à vocation mixte (0,3 ha en moyenne annuelle) ;
- 9,9 ha à vocation inconnue (1,1 ha en moyenne annuelle).

Si la tendance annuelle est plutôt à la baisse progressive depuis 2009, l'année 2019 a observé un pic important (80 ha de consommés sur un an) et correspond à l'année la plus élevée de la décennie.



* total = activité + habitat + mixte + inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2020



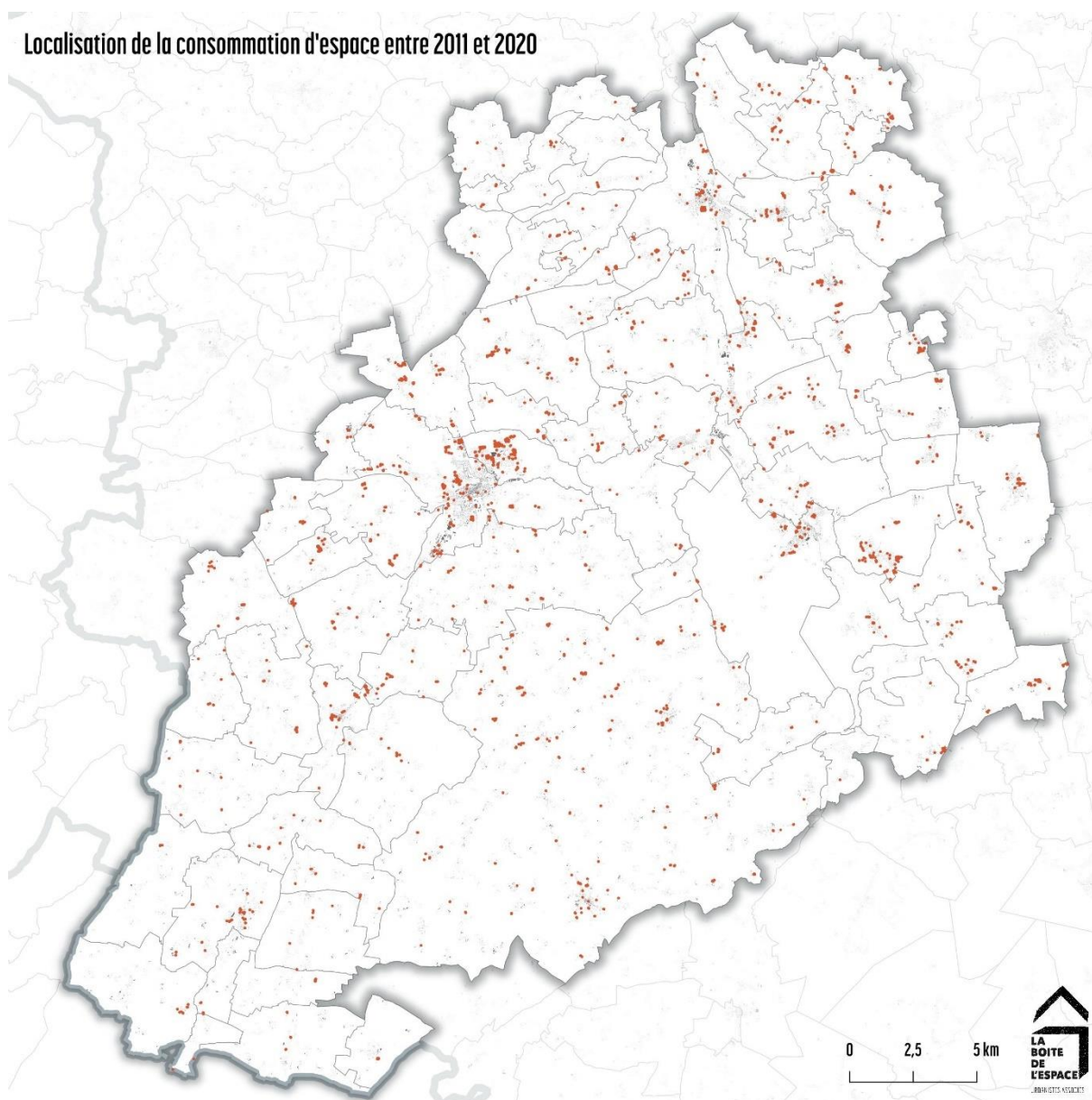
Source : Cerema – Portail de l'artificialisation des sols

La loi « Climat et résilience » fixe que d'ici 2050, les territoires devront tendre vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols. Un palier à -50% de réduction est fixé pour les 10 prochaines années, basé sur la consommation effectuée entre 2011 et 2021 (date de promulgation de la loi).

La part d'artificialisation sur la période 2011-2020 rapportée à la superficie du territoire illustre un territoire qui consomme plutôt moins qu'à l'échelle départementale ou régionale et dans des niveaux similaires à l'échelle nationale.

En revanche, lorsqu'elle est rapportée au nombre d'habitants, le territoire est davantage consommateur que l'ensemble des échelles supérieures (Eure, Normandie, France).

Ce constat illustre un territoire avec une pression foncière plutôt limitée, ce qui se traduit à une artificialisation faible au regard de la taille du territoire, mais élevée par rapport au nombre d'habitants.



Localisation de la consommation d'espace 2011-2020 – fichiers fonciers IBTN

	Artificialisation totale 2009-2020 (ha)	Moyenne artificialisation totale 2009-2020 (ha/an)	Artificialisation entre 2009 et 2020					Part d'art. 2009-2020 par rapport à la superficie du territoire	Artificialisation en m ² par habitants (2018)
			Habitat		Activité	Mixte	Inconnu		
			(ha)	%	(ha)	(ha)	(ha)		
IBTN	453.7	41.2	342.3	75.4%	79.2	4.3	27.9	0.49%	82.43
Département	3 897.5	354.3	2 922.1	75.0%	735.9	46.5	192.9	0.65%	64.96
Région	21 662.6	1 969.3	16 107.2	74.4%	4 381.6	303.4	870.5	0.72%	65.10
France	277 463.1	25 223.9	186 018.1	67.0%	71 057.1	5 346.5	15 041.3	0.51%	41.58

Source : Cerema – Portail de l'artificialisation des sols

Quelques exemples d'opérations sur les dix dernières années

Sur les dix dernières années, près de 1 500 logements sont sortis de terre sur le territoire de l'Interco Bernay Terres de Normandie. Quelques exemples sont présentés ci-après, afin de voir les différentes typologies de produits qui sortent et de pouvoir accompagner les élus dans leurs réflexions de développement futur.

Calleville



Surface : 0,7 ha

Nombre de constructions :
7 logements

Taille des parcelles :
entre 600 et 1200 m²

Typologie :
individuel, implantation en milieu
de parcelle, pas de mitoyenneté

10 logements/ha

Menneval



Surface : 1,5 ha

Nombre de constructions :
17 logements

Taille des parcelles :
entre 500 et 600 m²

Typologie :
individuel, implantation en milieu de parcelle, pas
de mitoyenneté

11 logements/ha

Nassandres-sur-Risle (Perriers-la-Campagne)



Surface : 1,22 ha

Nombre de constructions :
13 logements

Taille des parcelles :
entre 600 et 1200 m²

Typologie :
mixte, 6 maisons groupées, 7
maisons individuelles

16 logements/ha

Serquigny



Surface : 1,1 ha

Nombre de constructions :
22 logements

Taille des parcelles :
entre 200 et 500 m²

Typologie :
individuel groupé, implantation en retrait de voirie
pour le stationnement, mitoyenneté (3 à 4
logements)

20 logements/ha

Berthouville



Surface : 0,8 ha

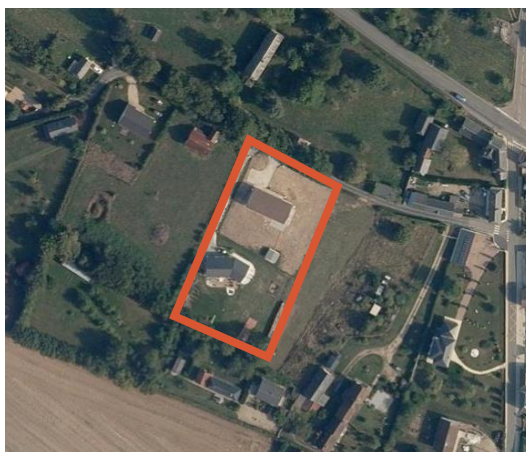
Nombre de constructions :
4 logements

Taille des parcelles :
environ 2000 m²

Typologie :
individuel, en milieu de parcelle

5 logements/ha

Beaumesnil



Surface : 0,3 ha

Nombre de constructions :
2 logements

Taille des parcelles :
entre 1400 et 1800 m²

Typologie :
individuel, en milieu de parcelle

6 logements/ha

Barc



Surface : 1 330 m²

Nombre de constructions :
1 logement

Typologie :
individuel, en milieu de parcelle

Bosrobert



Division en 3 parcelles

Surface : 0,4 ha

Nombre de constructions :
2 logements

Taille des parcelles :
1220 m², 1690 m², 1430 m² (non bâti)

Typologie :
individuel, en milieu de parcelle

Se déplacer sur le territoire

Le réseau routier et la place de la voiture

L'A28, moteur de déplacement

En 2005, l'A28 a été mise en service, avec trois échangeurs sur le territoire : Bosrobert, Courbépine et Capelle-les-Grands. Cette infrastructure permet de rejoindre Rouen, Alençon, Le Mans.

Le réseau national et départemental

Le territoire est desservi par plusieurs routes départementales :

- d'est en ouest la D613 depuis Evreux dessert le nord du territoire, en passant par Ecardenville-la-Campagne, Nassandres-sur-Risle, Boisney et permet d'aller jusqu'à Lisieux.
- du nord au sud, la D438 depuis Grand-Bourgtheroulde passe de Bosrobert, puis Brionne, Menneval et Bernay, Broglie pour rejoindre Gacé et le département de l'Orne.

Le reste des communes est accessible via un réseau de plus petites routes départementales et communales.

La voiture comme moyen de transport principal

La voiture tient une grande place chez les ménages de l'interco. Selon l'INSEE, en 2018, 88% des ménages possèdent au moins une voiture (47% en ont une, 41% en ont deux ou plus).

Pour se rendre au travail, 83% des actifs ayant un emploi utilisent une voiture, camion ou fourgonnette, 5% vont à pieds au travail, et 4% utilisent les transports en commun.

La dépendance de la voiture individuelle pourrait être problématique dans les années à venir, dans un contexte où les ménages sont relativement modestes et où la part dépensée par les ménages en matière de carburant est déjà supérieure à la moyenne.

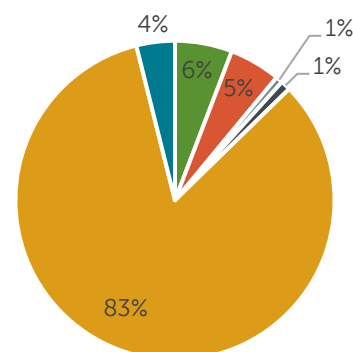
Le réseau ferroviaire

L'intercom dispose d'un réseau et d'une desserte ferroviaire structurants. 5 gares sont présentes sur le territoire : Brionne, Bernay, Serquigny, Beaumont-le-Roger et Romilly-la-Puthenaye.

Outre l'écart considérable entre les totaux voyageurs entre 2019 et 2020 (en raison des confinements et de la crise sanitaire), les fréquentations des gares se maintiennent. Si l'on constate des évolutions négatives, elles restent toutefois modérées par rapport aux totaux de voyageurs.



Source : alis-sa.com

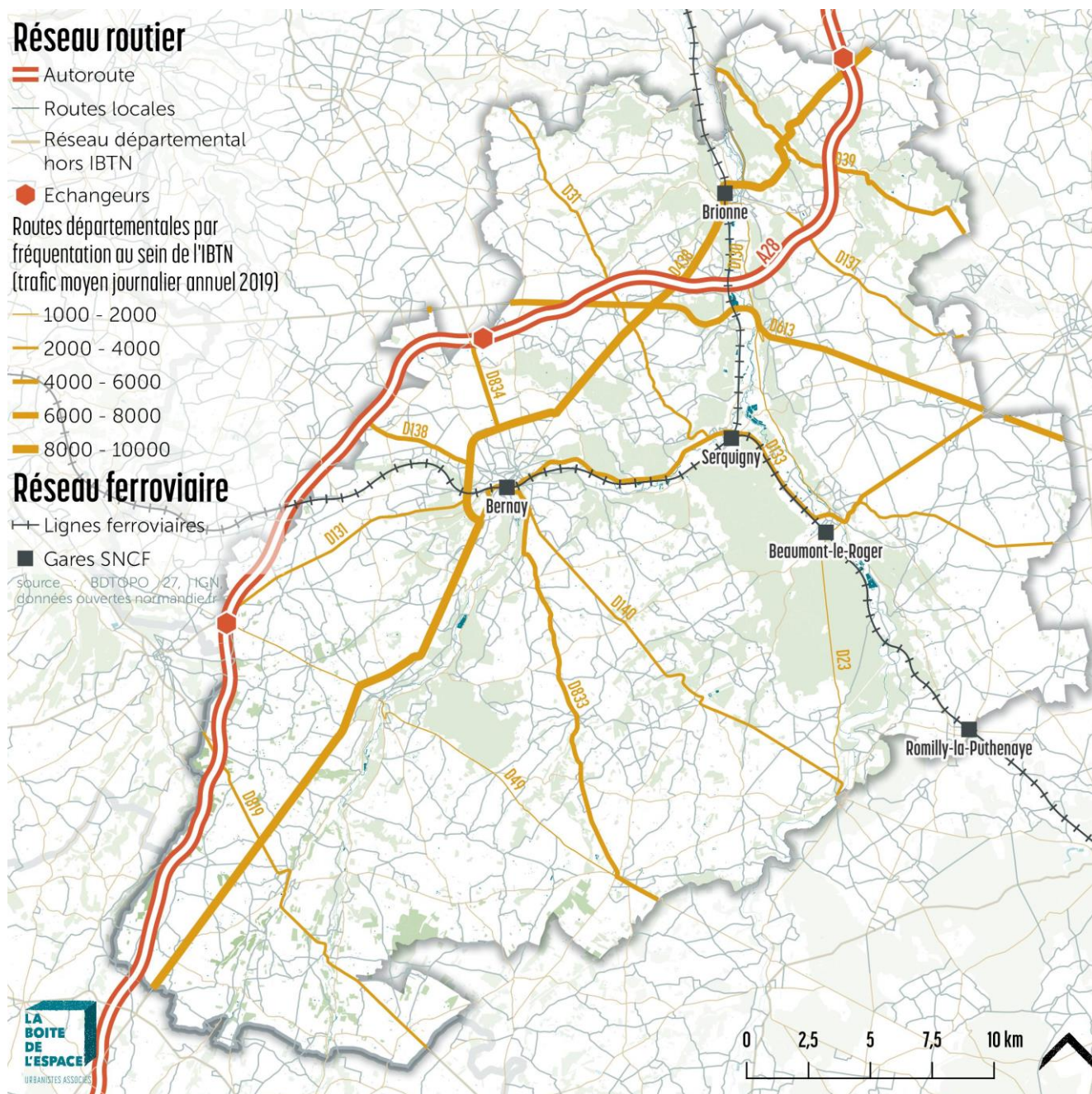


- Pas de déplacement
- Marche à pied (ou rollers, patinette)
- Vélo (y compris à assistance électrique)
- Deux-roues motorisé
- Voiture, camion ou fourgonnette
- Transports en commun

Fréquentation des gares de l'Intercom en 2017, 2018, 2019 et 2020

Source : ressources.data.sncf.com

Gares	Fréquentation 2020	Evolution 2019-2020	Fréquentation 2019	Evolution 2018-2019	Fréquentation 2018	Evolution 2017-2018	Fréquentation 2017
Bernay	336 799	- 140 509	477 308	+ 30 108	447 200	- 36 956	484 156
Serquigny	15 653	- 12 350	28 003	- 465	28 468	- 1 746	30 214
Brionne	10 420	- 2 676	13 096	+ 3 580	9 516	- 838	10 354
Beaumont-le-Roger	6 269	- 6 251	12 520	- 3 023	15 543	+ 1 530	14 013
Romilly-la-Puthenaye	7 101	- 2 300	9 401	- 2 350	11 751	- 573	12 324



Les équipements et services

Des communes qui fonctionnent de manière « multipolarisées »

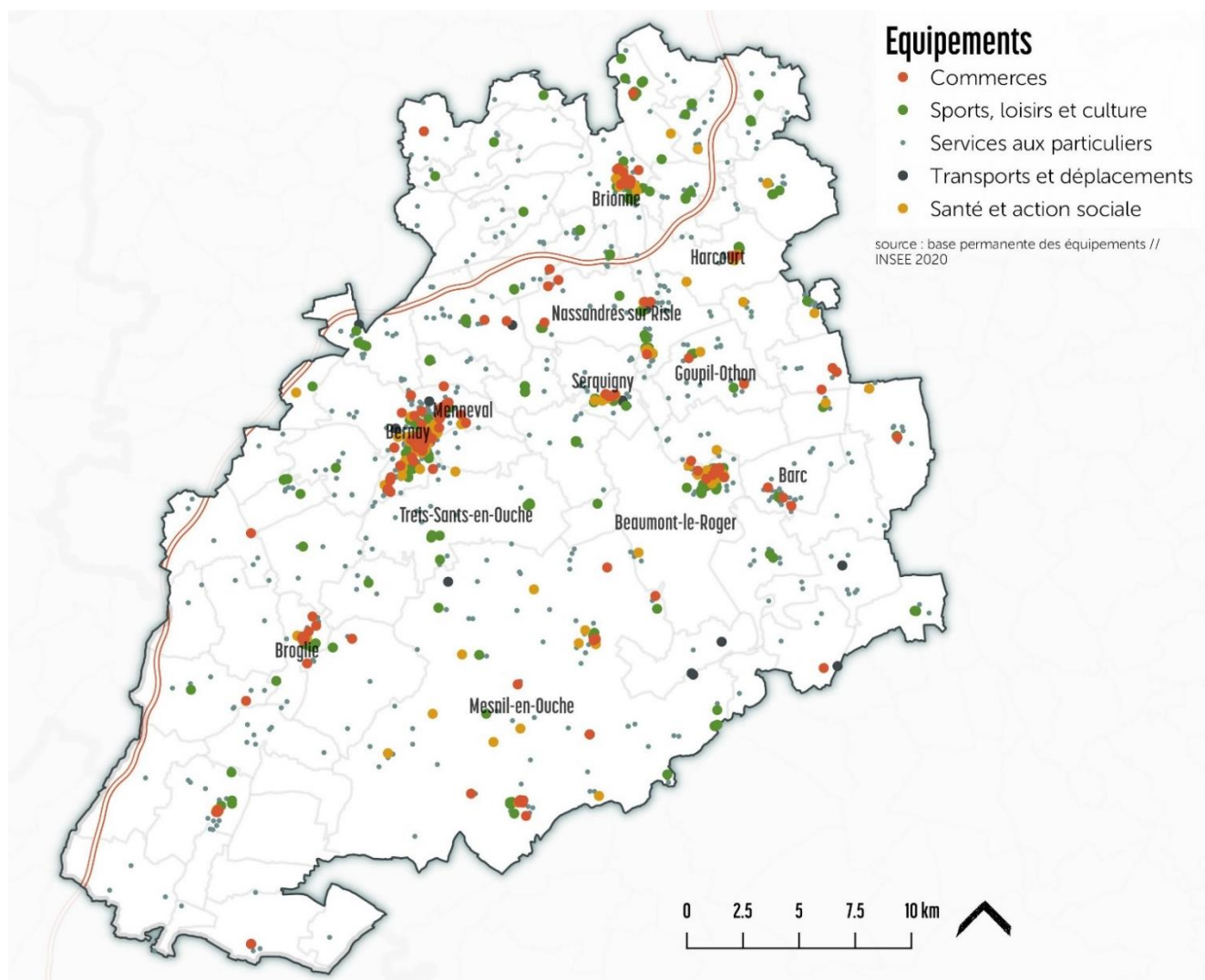
Selon la base permanente des équipements (BPE), le territoire dispose de près de 1 918 équipements. Plusieurs catégories sont distinguées :

- Sport, loisirs et culture
- Commerces
- Services aux particuliers
- Santé et action sociale
- Transports et déplacements
- Enseignement

Les polarités regroupent une diversité d'équipements. Il apparaît que les commerces se trouvent essentiellement dans les communes les plus peuplées et que les secteurs ruraux en sont dépourvus. Un manque de l'offre de santé et action sociale s'observe également, celle-ci est présente dans les polarités et dans quelques communes rurales mais elles restent rares. C'est par ailleurs un sujet qui a été soulevé à de nombreuses reprises lors des entretiens communaux effectués début 2022.

Le produit **Base Permanente des Equipements** résulte de l'utilisation de plusieurs sources.

Les sources de l'information sont principalement les répertoires SIRENE (INSEE), RAMSESE (Ministère de l'Education Nationale), FINESS (Ministère de la Santé), ADELI (Ministère de la Santé) ainsi que les bases d'enquêtes Camping & Hôtels de l'INSEE et des sources de la gendarmerie nationale.



La jeunesse

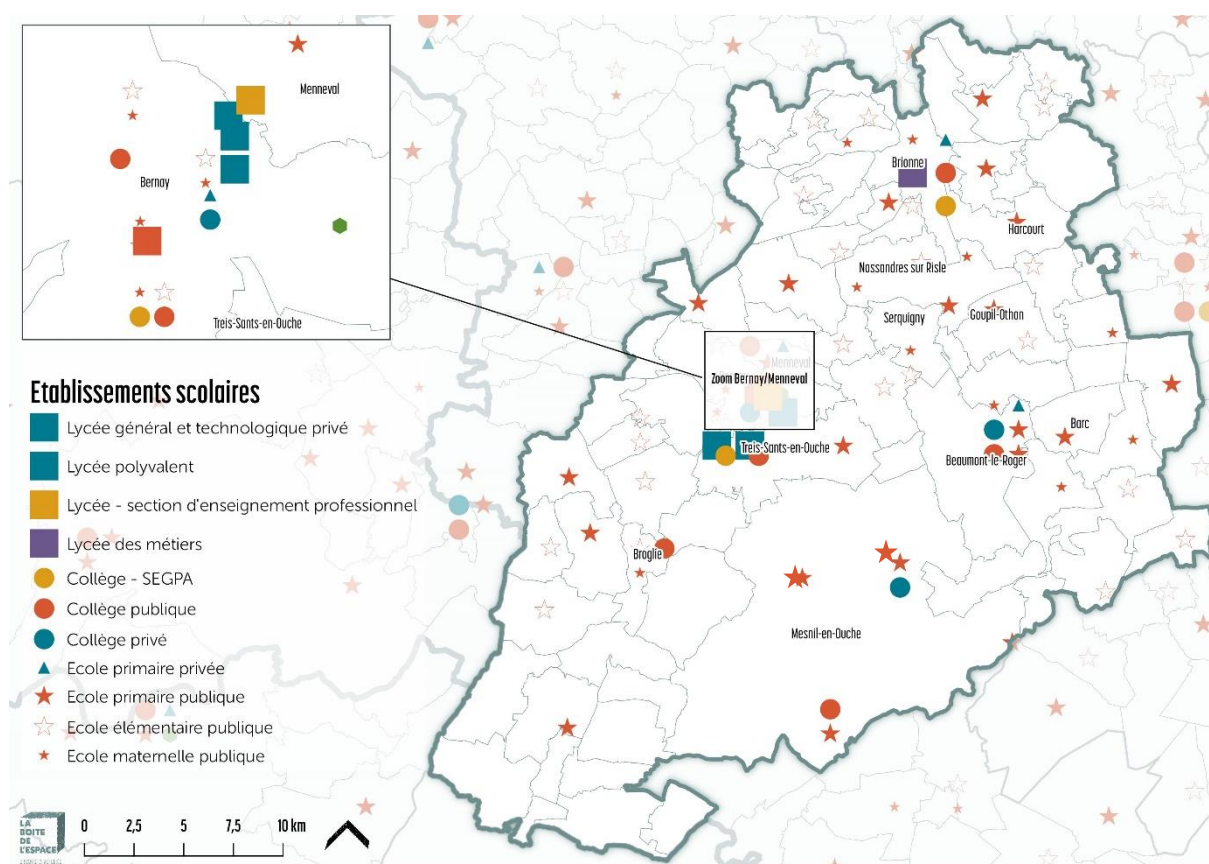
Plusieurs équipements dédiés à la Petite Enfance se trouvent sur le territoire :

- Le CIAS
- 3 établissements d'accueil jeunes enfants
- 4 relais parents-assistant.e.s maternel.le.s
- 3 Lieux accueil Enfants/Parents

Il y a 6 accueils périscolaires et 7 accueils de loisirs sans hébergements (capacité totale d'accueil : 655 enfants maximums).

A destination des adolescents, le service jeunesse intercommunal dispose de 5 structures sur l'ensemble du territoire : 1 pôle initiatives jeunes (PIJ) à Bernay et 4 pôles ados.

Les établissements scolaires



L'intercom compte 81 établissements scolaires, tout confondu en 2020, parmi lesquels, 6 collèges publics et 2 privés, 26 écoles élémentaires publiques, 14 écoles maternelles publiques, 20 écoles primaires publiques, 3 écoles primaires privées, 1 lycée des métiers, 2 lycées généraux et technologiques (1 privé et 1 public), 1 lycée polyvalent, 1 lycée professionnel privé, 1 maison familiale rurale.

Effectifs scolaires des écoles primaires et évolutions depuis 2019

source : data.education.gouv.fr

Commune	2019	Evolution 2019-2020	2020	Evolution 2020-2021	2021
Barc	136	-11	125	13	138
Barquet	46	-5	41	-4	37
Beaumontel	31	-4	27	5	32
Beaumont-Le-Roger	581	-7	574	-20	554
Bernay	949	-57	892	-60	832
Berthouville	52	-1	51	1	52
Berville-La-Campagne	24	-5	19	5	24
Boisney	19	-1	18	-1	17
Bosrobert	74	-7	67	-5	62
Brétigny	15	4	19	5	24
Brionne	437	-31	406	-15	391
Brogie	151	6	157	-7	150
Calleville	119	-8	111	0	111
Caorches-Saint-Nicolas	32	8	40	2	42
Capelle-Les-Grands	38	1	39	-15	24
Combon	90	-2	88	-4	84
Courbépine	106	5	111	-5	106
Ecardenville-La-Campagne	43	-8	35	6	41
Fontaine-L'Abbé	35	4	39	-3	36
Franqueville	76	-2	74	-3	71
Goupil-Othon	118	3	121	-8	113
Grand-Camp	37	8	45	-7	38
Grosley-Sur-Risle	27	-3	24	-3	21
Harcourt	154	-4	150	11	161
La Chapelle-Gauthier	20	4	24	1	25
Le Plessis-Sainte-Opportune	49	2	51	-8	43
Menneval	155	7	162	-18	144
Mesnil-En-Ouche	234	-11	223	-1	222
Montreuil-L'Argillé	151	0	151	2	153
Nassandres Sur Risle	184	-15	169	-6	163
Neuville-Sur-Authou	32	-3	29	-6	23
Plasnes	98	-1	97	-10	87
Romilly-La-Puthenaye	46	-2	44	4	48
Saint-Aubin-Du-Thenney	43	0	43	-43	
Saint-Eloi-De-Fourques	77	-8	69	-2	67
Saint-Jean-Du-Thenney	23	0	23	0	23
Saint-Léger-De-Rôtes	23	4	27	-5	22
Saint-Paul-De-Fourques	44	1	45	1	46
Saint-Pierre-De-Salerno	18	1	19	2	21
Saint-Victor-De-Chrétienville	40	-2	38	1	39
Serquigny	209	-7	202	-4	198
Thibouville	26	-2	24	0	24
Treis-Sants-En-Ouche	97	3	100	6	106
Total général	4959	-146	4813	-198	4615

Synthèse et enjeux

En résumé...

En termes de mobilité, le territoire est bien desservi, même si la voiture reste le principal moyen de locomotion. Quatre gares desservent le territoire, situées sur les grandes lignes normandes et jusqu'à Paris pour certaines.

>> Trouver des alternatives à la voiture et encourager les mobilités partagées tout en s'adaptant au contexte rural

Un réseau d'équipements intéressants, mais concentré dans les polarités. Les communes rurales sont souvent dépourvues d'équipements et services et les habitants n'ont pas d'autre choix que d'utiliser la voiture pour leurs déplacements du quotidien.

>> Pérenniser l'offre d'équipements et services et travailler son accès

Les écoles sont signes de vitalité des communes, et dans un contexte où le solde naturel a tendance à baisser, l'avenir des écoles se retrouve fragilisé, notamment dans les secteurs les plus ruraux qui accueillent moins d'élèves.

>> Dynamiser les centres-bourgs pour continuer d'accueillir des jeunes ménages

- Assurer des relais locaux adaptés pour une offre en développement économique, équipements et services structurants,
- Limiter l'étalement urbain et proposer des solutions pour limiter le tout voiture

Principaux enjeux

Patrimoine protégé du territoire

Commune et site	Type de protection
Aclou / Logis et grange du manoir de la Haule	Classé
Barc / Eglise Saint-Crépin-et-Saint-Crépinien de Barc	Inscrit
Barquet / Château de la Vacherie	Inscrit
Barquet / Eglise Saint-Jean-Baptiste de la Vacherie	Inscrit
La Barre-en-Ouche / Manoir du Bois-Baril	Classé
Beaumesnil / Château de Beaumesnil	Inscrit et classé
Beaumontel / Eglise Saint-Pierre de Beaumontel	Inscrit et classé
Beaumontel / Ferme Hervieu	Inscrit
Beaumont-le-Roger / Eglise Saint-Nicolas de Beaumont-le-Roger	Classé
Beaumont-le-Roger / Manoir du Hom	Inscrit
Beaumont-le-Roger / Prieuré de la Sainte-Trinité	Classé
Le Bec-Hellouin / Abbaye Notre-Dame du Bec	Classé
Le Bec-Hellouin / Logis abbatial de Notre-Dame du Bec	Classé
Bernay / Abbaye Notre-Dame de Bernay	Inscrit et classé
Bernay / Eglise Notre-Dame-de-la-Couture de Bernay	Classé
Bernay / Eglise Sainte-Croix de Bernay	Inscrit
Bernay / Hôtel de la Gabelle	Inscrit
Bernay / Immeuble du 6 rue Auguste-Leprevost	Inscrit et classé
Bernay / Immeuble du 8 rue Auguste-Leprevost	Inscrit
Bernay / maison 6 rue Thiers	Inscrit
Bernay / maison 9 rue Thiers	Inscrit
Bernay / maison 16 rue de Lisieux	Inscrit
Bernay / maison 5 rue des Sources	Inscrit
Boisney / Eglise Saint-Aubin de Boisney	Classé
Brétigny / Eglise Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte de Brétigny	Inscrit
Brionne / Château de Brionne	Inscrit
Broglie / Château de Broglie	Inscrit
Broglie / Eglise Saint-Martin de Broglie	Classé
Chamblac / Château de Bonneville	Inscrit
Fontaine-la-Soret / Chappelle Saint-Eloi de Fontaine-la-Soret	Inscrit
Fontaine-la-Soret / Château de Fontaine-la-Soret	Inscrit
Fontaine-la-Soret / Eglise Saint-Martin de Fontaine-la-Soret	Classé
Goupillières / Eglise Notre-Dame de Goupillières	Inscrit
Grosley-sur-Risle / Eglise Saint-Léger de Grosley-sur-Risle	Inscrit
Harcourt / Château d'Harcourt	Classé
Harcourt / Eglise Saint-Ouen d'Harcourt	Classé
Harcourt / Hôtel de ville d'Harcourt	Inscrit
Jonquerets-de-Livet / Eglise Notre-Dame de Jonquerets-de-Livet	Inscrit
Landepéreuse / Menhir de la Longue Pierre	Classé
Menneval / Eglise Saint-Pierre de Menneval	Inscrit
Mesnil-en-Ouche / Eglise Sainte-Marguerite	Inscrit
Montreuil-l'Argillé / Château de Lusigneul	Inscrit
Montreuil-l'Argillé / Château de Montreuil-l'Argillé	Inscrit
Montreuil-l'Argillé / Maison du Bailliage	Inscrit
Notre-Dame-d'Epine / Croix de cimetière de Notre-Dame-d'Epine	Inscrit
Plainville / Eglise Saint-Michel de Plainville	Classé
Plasnes / Eglise Saint-Sulpice de Plasnes	Inscrit
Plasnes / Petit château	Inscrit
Le Plessis-Sainte-Opportune / Château de Saint-Léger du Plessis-Sainte-Opportune	Inscrit
Le Plessis-Sainte-Opportune / Eglise Saint-André du Plessis	Classé
Le Plessis-Sainte-Opportune / Eglise Sainte-Opportune de Sainte-Opportune-la-Campagne	Inscrit
Saint-Cyr-de-Salerno / Eglise Saint-Cyr-et-Sainte-Julitte de Saint-Cyr-de-Salerno	Inscrit
Saint-Léger-de-Rôtes / Eglise Saint-Léger de Saint-Léger de Rôtes	Inscrit
Saint-Léger-de-Rôtes / Eglise Saint-Pierre de Saint-Léger-de-Rôtes	Inscrit
Saint-Pierre-de-Cernières / Château de Cernières	Inscrit
Saint-Pierre-de-Cernières / Château de Gauville	Inscrit
Saint-Pierre-du-Mesnil / Manoir du Blanc-Buisson	Inscrit
Saint-Victor-de-Chrétienville / Eglise Saint-Victor de Saint-Victor-de-Chrétienville	Inscrit
Serquigny / Eglise Notre-Dame de Serquigny	Inscrit et classé
Serquigny / Château de Serquigny	Inscrit
Serquigny / Menhir du Croc	Inscrit
Le Tilleul-Othon / Eglise Saint-Germain du Tilleul-Othon	Inscrit
Verneusses / Grosse Pierre	Classé
Verneusses / Manoir de Bois-Hébert	Classé

Les 64 sites inscrits ou classés aux Monuments Historiques, répartis sur l'ensemble du territoire, contribuent à l'attrait touristique du territoire, au cadre de vie des habitants et des visiteurs et à l'identité de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Accueil touristique

L'Office de tourisme Bernay Terres de Normandie

L'Office de tourisme de l'Interco dispose de 6 bureaux d'information sur tout le territoire, ouverts toute l'année : Beaumont-le-Roger, Bernay, Brionne, Broglie, Mesnil-en-Ouche et le Bec Hellouin.


Selon les données de l'Office de tourisme, au troisième trimestre 2020, l'Interco a accueilli 8863 visiteurs (les deux premiers étant impactés par la crise Covid et les confinements) et enregistré 19 172 nuitées. Les sites les plus fréquentés étaient :

- le domaine d'Harcourt (17 024 visiteurs),
- la base de loisirs de Brionne (9 333 entrées payantes),
- l'abbatiale de Bernay (2 619 visiteurs),
- le parc du château de Fontaine-la-Soret (847 visiteurs),
- le musée de Bernay (552 visiteurs, fermé en juillet),
- les jardins de Ruffin (98 visiteurs)

En 2019, année plus représentative, 24 290 visiteurs sont venus sur l'Interco, originaires majoritairement de France, du Royaume-Uni, de la Belgique et des Pays-Bas. 72 025 nuitées ont été recensées.

Fréquentations touristiques en 2019

Source : Office de tourisme Bernay Terres de Normandie

 FRÉQUENTATION	Manifestations (nombre de visiteurs)	Présence Hors-les-Murs (nombre de contacts qualifiés)
Sites touristiques (nombre de visiteurs) > Abbaye du Bec-Hellouin : 80 000 (estimation) > Domaine d'Harcourt : 32 307 > Château de Beaumesnil : 19 000 > Base de loisirs de Brionne : 9 923 > Musée des Beaux-Arts de Bernay : 7 703 > Potager 1001 Légumes : environ 4800 > Ferme bio du Bec-Hellouin : 929 > Parc de Fontaine-la-Soret : 879 > ANSA : 412 > Jardin de Ruffin : 69	> Camions (Beaumont-le-Roger) : 15 000 > Tracteur Pulling (Bernay) : 14 000 > Les Bouquinistes au bord de l'eau (Beaumont-le-Roger, Brionne, Bernay et Broglie) : 7 400 > Les Médiévales d'Harcourt : 6739 > Fête de la Framboise : environ 4000 > Les Automnales d'Harcourt : 2330 > Séquences Buissonnières d'Harcourt : 2126 > Fête de la Pomme (Aire de La Rochette) : 472 > Concert Zorastre (Le Bec-Hellouin) : 405 > Ciné-piscine (Bernay) : 215 > Cluedo géant d'Harcourt : 142 personnes > Visite du monastère Ste Françoise : 30 > Visite de l'Abbaye N-D du Bec : 30 > Concours Photos : 24 participants 99 clichés reçus > Balade à la fraîche (Broglie) : 16	> Armada (Rouen) : 800 / 10 j. > Fêtes Normandes (Evreux) : 485/ 2 j. > Accueil itinérant : 423 en juillet et août > Tourissima (Lille) : 250/ 3 jours > Camions (Beaumont le Roger) : 188/ 2 j. > Festival 1001 Légumes (Beaumesnil) : 133/2 j. > Les Médiévales (Harcourt) : 117/ 2 j. > Nocturne au château (Beaumesnil) : 52

Activités touristiques

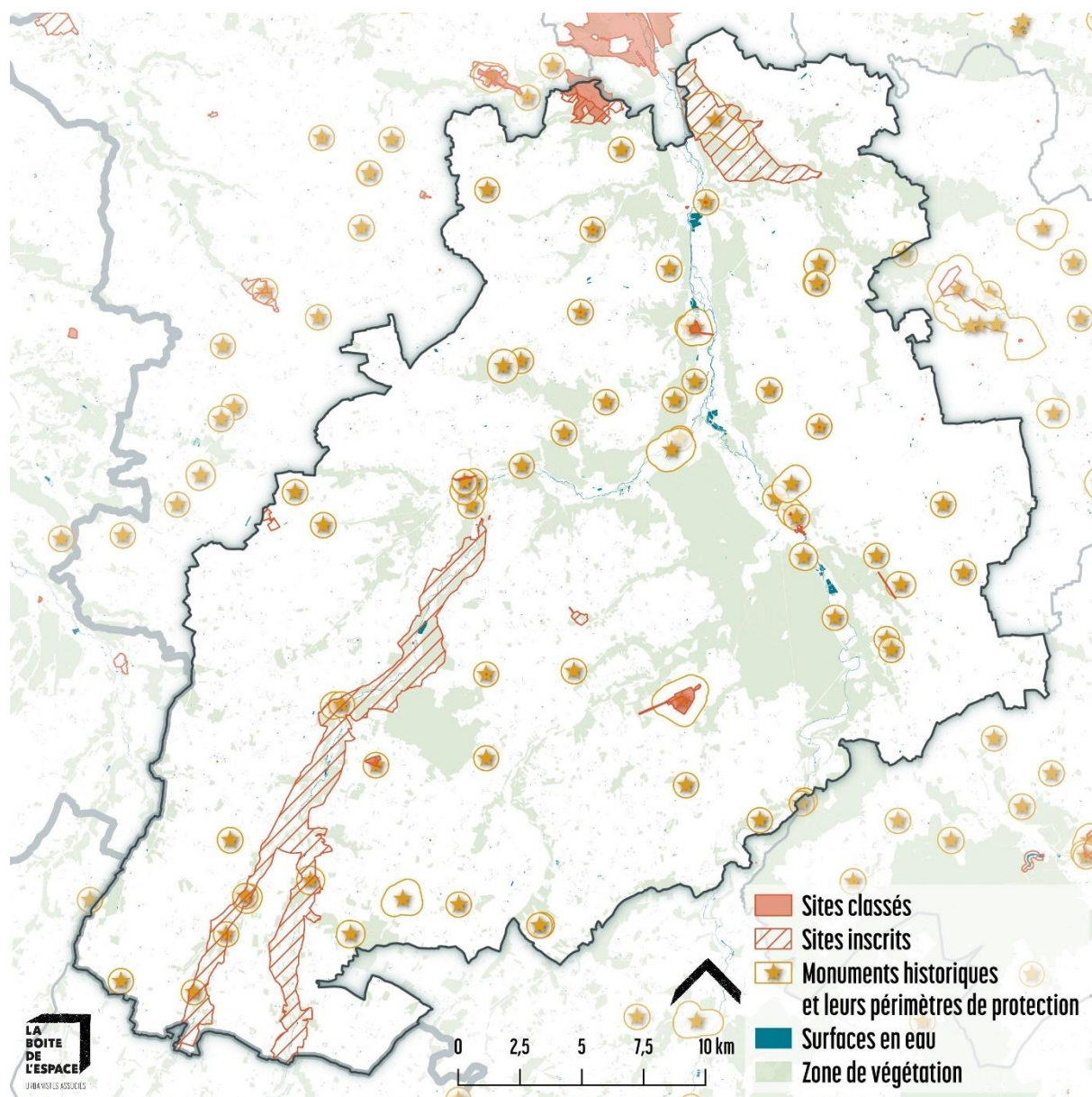
En termes d'activités touristiques, il est possible de visiter des fermes pédagogiques à Saint-Cyr-de-Salerno et à Caorches-Saint-Nicolas, de profiter de la base de loisirs de Brionne, de pêcher dans la Risle et la Charentonne.

Hébergements touristiques

Le territoire compte 7 hôtels/restaurants, 40 chambres d'hôtes et pas moins de 130 gîtes. En termes de camping, 4 se trouvent sur le territoire, ainsi que 4 aires de camping-car.

Le patrimoine et les sites inscrits et classés sur le territoire

Source : BDTOPPO, Géonormandie.fr, culture.gouv.fr



Synthèse et enjeux

En résumé...

L'intercom jouit d'un patrimoine riche, qu'il soit bâti ou naturel, qui témoigne de l'histoire globale du territoire ou du passé local des communes.

>> Valoriser la singularité du territoire par son patrimoine

De nombreux circuits pédestres, vélos, équestres, parcourent le territoire, profitant des vallées de la Risle et de la Charentonne, des paysages de plateau, des bourgs historiques... et confèrent aux habitants et visiteurs un cadre de vie agréable.

>> Favoriser la découverte par la promenade

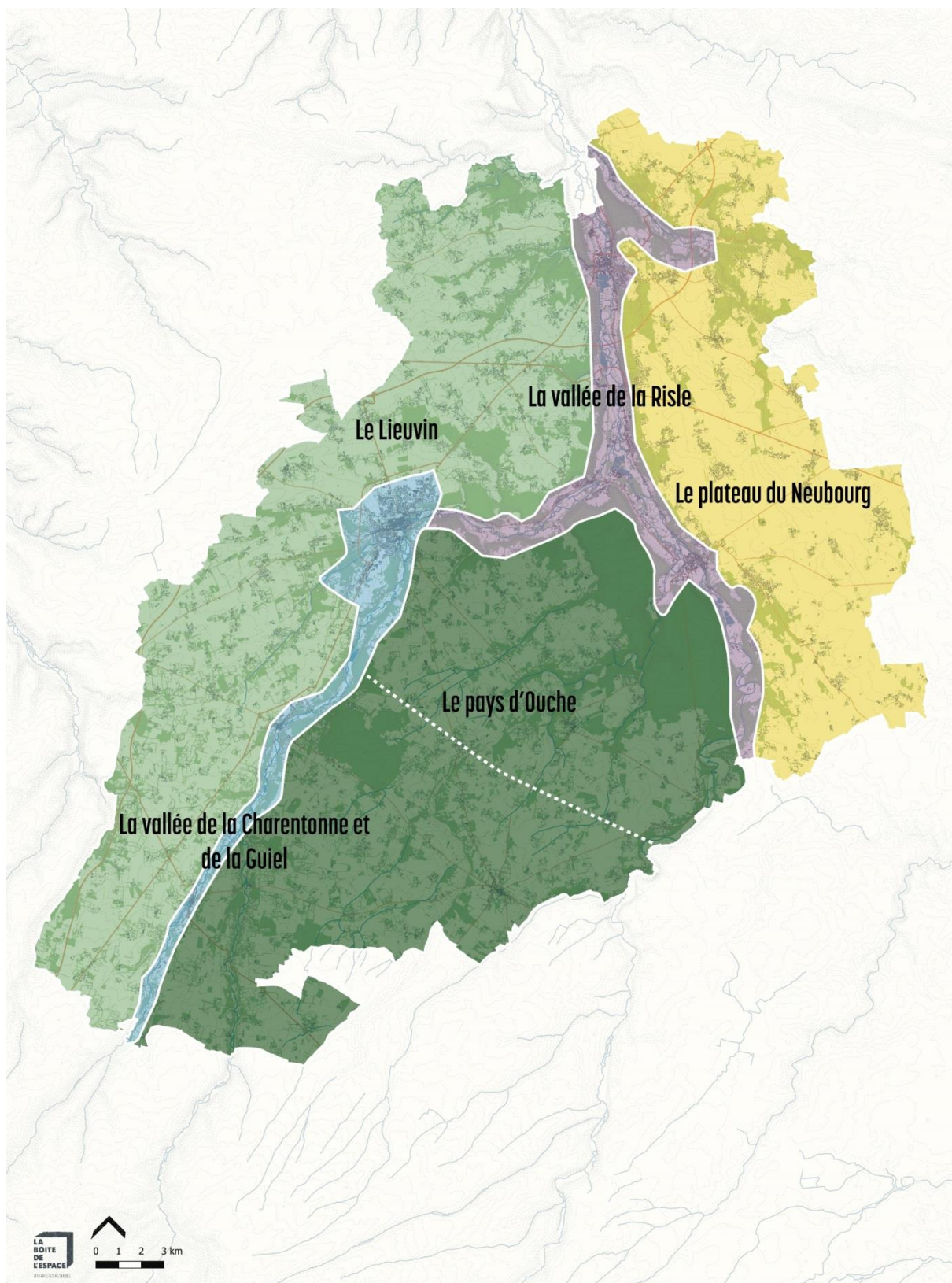
L'offre touristique est assez riche sur le territoire, du camping aux chambres d'hôtes, en passant par les gîtes, il y en a pour tout type de séjour. L'offre hôtelière reste toutefois légèrement faible, et concentrée dans les polarités.

>> Développer une offre d'hébergement touristique

- Développer l'économie du tourisme patrimonial propre au territoire
- Accompagner la valorisation du grand et du petit patrimoine
- Organiser les circuits touristiques thématiques
- Assurer le maillage de l'hébergement et des services touristiques

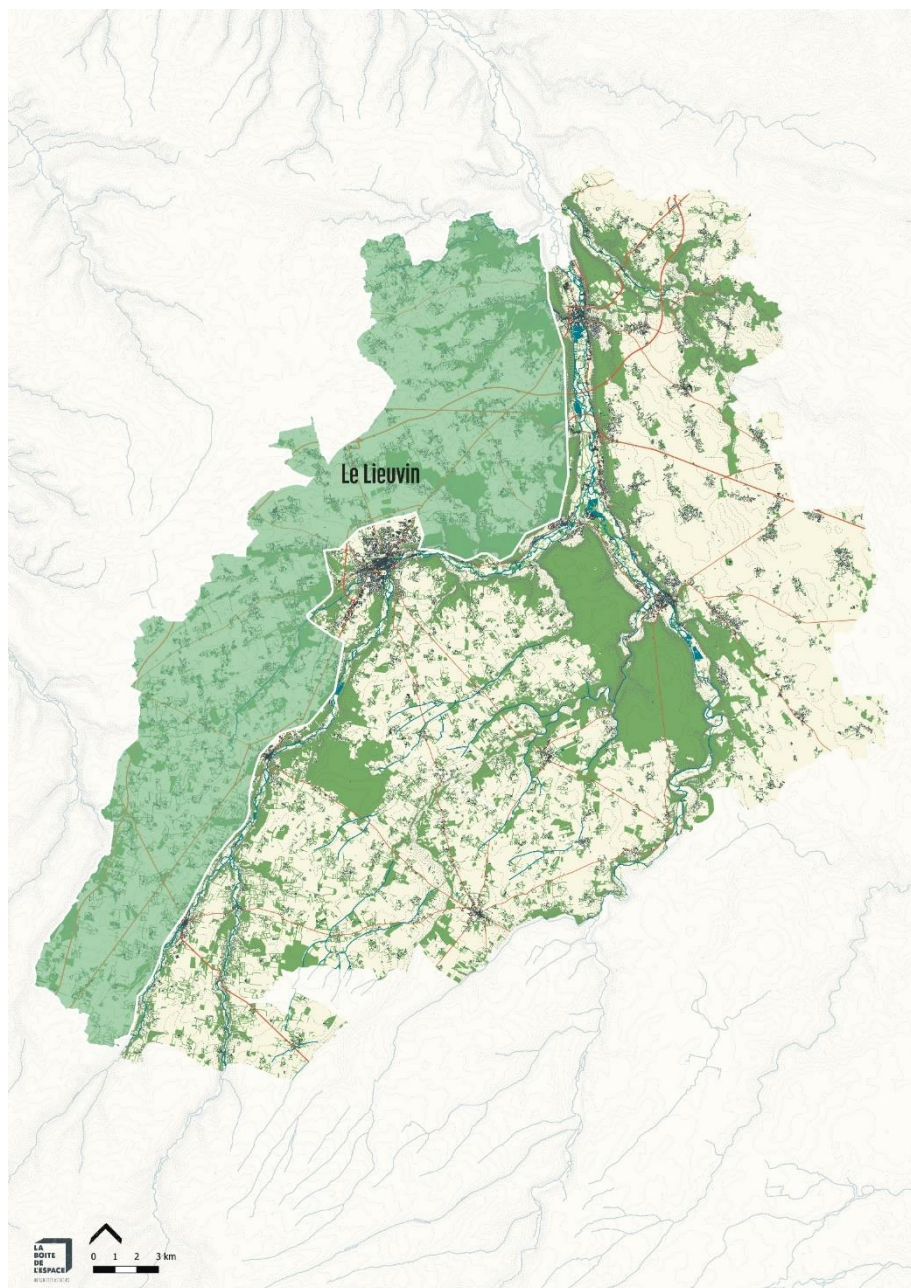
Principaux enjeux

Analyse des grandes unités paysagères

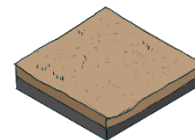


Le Lieuvin

Carte d'identité



Caractéristique pédologique / géologique



Sol sur limons

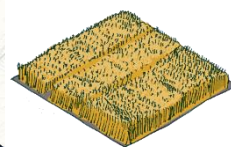
Sous-sol argileux

Formes de présence de l'eau

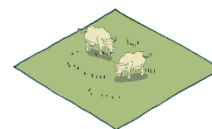


Petits cours d'eau (affluent)

Usage du sol



Cultures



Pâturage proche des villages

Formes de présence du végétal



Ceinture bocagère



Clos verger proche des villages



Jardins arborés



Bois cadrant les vallées

Caractéristiques paysagères

Une plaine cultivée, réhaussée d'un bocage clairsemé

La plaine du Lieuvin est un territoire de transition entre les plaines très ouvertes du Neubourg et de Saint-André et le bocage serré du pays d'Auge. Composant avec l'un et avec l'autre, de grandes étendues céréalières se mêlent à des prairies cloisonnées par des structures végétales, composant un paysage semi-bocager.

Cette mixité des cultures et des prairies est une particularité de la plaine du Lieuvin qui résulte d'un processus d'évolution récent, datant d'un peu plus d'un siècle. Jusqu'au milieu du 19^e siècle, la plaine est restée fidèle aux labours, organisée en étroites parcelles. Ponctuellement, près des habitations, des enclos plantés de pommiers dessinaient des ceintures végétales autour des villages. Ce n'est qu'au Second Empire que le Lieuvin organise une conversion «tardive à l'élevage bovin», transformant les cultures en herbages permanents et les ceinturant d'un bocage arboré.

Exemple : évolution du Theil, Les vergers autour des hameaux ont totalement disparus pour devenir des prairies



Photo aérienne 2019



Carte de l'état-major (XIX^{ème} siècle)

Les surfaces en prairies dominaient les cultures et le bocage couvrait et cloisonnait la plaine.



Saint-Victor-l'Epine

Aujourd'hui, le processus inverse est en route, les prairies sont retournées, les haies sont coupées au profit de plus grandes parcelles et le maillage du bocage s'élargit. Ce phénomène se ressent d'autant plus que l'on descend vers le sud.

Parallèlement à cette ouverture du paysage, les enclos de pommiers, si nombreux sur la plaine ont peu à peu disparus, ne laissant autour des villages que les structures végétales qui les ceinturaient. Ils sont remplacés ponctuellement par de vastes plantations de vergers de basses-tiges, dont les alignements parallèles répétitifs tendent à homogénéiser les paysages.

Villages jardinés régulièrement implantés sur la plaine.

L'organisation du bâti sur la plaine s'appuie sur une trame régulière de petits villages implantés tous les 2 kilomètres et quelques gros bourgs qui centralisent les équipements. Mais le bocage a favorisé aussi un habitat diffus qui s'égrène le long des routes. Même dissimulées derrière des haies et le bocage, ces constructions éparses, anciennes ou récentes, donnent à la plaine une image de campagne habitée. Maisons à pans de bois, de briques, de pierres calcaires ou de silex se côtoient et composent par leur mixité une architecture normande typique.



Saint-Cyr-de-Salerno

Les espaces publics demeurent cependant encore envahis par les voitures, la place centrale servant le plus souvent de parc de stationnement pour la commune. Le piéton y est peu favorisé.

Les villages sont peu denses. Les maisons restent éloignées les unes des autres et de grandes parcelles jardinées, enclos de vergers ou de prés pâturés, s'intercalent entre les habitations.

L'image générale de ces villages est donc rurale et verdoyante, avec des bas-côtés de routes enherbés et des jardins fleuris qui débordent des enclos privés. Les clôtures sont végétales et rarement opaques.

Les nouvelles constructions qui s'immiscent dans ces villages, avec leur cortège de clôtures maçonnées ou leurs haies de conifères taillés, leurs enduits lisses beige clair et leur toiture rouge vif s'intègrent mal dans cet ensemble jardiné et banalisent insidieusement le caractère rural des hameaux et des villages.



Vue sur Saint-Cyr-de-Salerno



Saint-Cyr-de-Salerno

Des axes routiers rectilignes qui sillonnent la plaine

Grâce à un réseau important de voiries, la plaine se traverse aisément en voiture. La topographie très homogène de la plaine donne un tracé rectiligne à ces voies dont le maillage met en relation tous les gros bourgs du Lieuvin. Étroites et épousant parfaitement les mouvements du relief, elles constituent les axes de découverte des paysages du Lieuvin.

Toutefois, rares sont celles qui ont gardé des alignements d'arbres et leurs abords dénudés ne mettent pas en valeur les paysages agricoles de la plaine. Elles s'accompagnaient pourtant autrefois de nombreux alignements d'arbres, poiriers, érables, ormes, frênes qui n'ont pas été renouvelés ces dernières décennies.

L'autoroute A 28, créée récemment et qui traverse le Lieuvin de part en part, ne suit nullement les principes des routes départementales. Déconnectée des villes et des villages, elle sinue mollement dans la plaine et se retrouve souvent en situation de déblai pour laisser la continuité des voiries secondaires. Il en résulte une voie peu ouverte sur le paysage et donc peu intéressante pour la découverte du territoire. En revanche, le maintien d'une distance raisonnable entre l'infrastructure et les villages a empêché tout développement urbain ou industriels aux abords de l'autoroute et de ses échangeurs. La plaine agricole est encore préservée.

Valeurs paysagères

Les petites vallées affluentes de la Risle et de l'estuaire : des paysages d'exception

- Protection du patrimoine naturel, zones humides, forêts alluviales, boisements de coteaux.
- Protection du petit patrimoine rural bâti.
- Préconisations architecturales pour les nouvelles constructions, conditions d'implantation dans la pente.
- Maintien et gestion des espaces ouverts (prairies et vergers) sur les pentes.
- Limitation des extensions urbaines le long des routes.
- Limitation des peupleraies.

Les structures végétales du bocage, haies arborées et bosquets autour des villages : une trame végétale qui valorise les paysages agricoles

- Inventaire et repérage sur cartes des structures végétales patrimoniales, préservation et entretien.
- Préservation des prairies et des vergers autour des villages.

Les risques et les problèmes

Les extensions d'urbanisation et la consommation de l'espace agricole

- Maintien des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs.
- Maintien d'un recul du bâti par rapport aux grandes infrastructures.
- Développement des lisières urbaines plantées (structures végétales) autour des nouveaux quartiers.

Les espaces publics des bourgs :

- Aménagement de la place centrale dans un esprit plus piétonnier.
- Mise en valeur des façades architecturales de la place.
- Maintien ou plantation de quelques arbres de hautes tiges en centre-ville.
- Choix d'un mobilier sobre.



D834 – Le Mesnil



Saint-Cyr-de-Salerne

Les lisières entre les villages et l'espace agricole :

- Maintien des jardins, des prairies et des bosquets en limite du village et au cœur du village.
- Incitation à planter des essences locales autour des nouvelles constructions.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des routes principales.
- Prescriptions architecturales pour les nouvelles constructions et pour leur clôture.

Les espaces publics des villages :

- Maintien du caractère rural et sobriété du mobilier.
- Accompagnement végétal des abords de la voie.
- Aménagement sobre des mares.

Les enjeux

Les routes et les aménagements peu valorisants :

- Reconquête des accotements de la route en bandes enherbées.
- Plantations d'arbres d'alignement.
- Développement des cheminements et des pistes cyclables sécurisés (voies vertes).

La traversée trop routière des villages le long de la RD 613 :

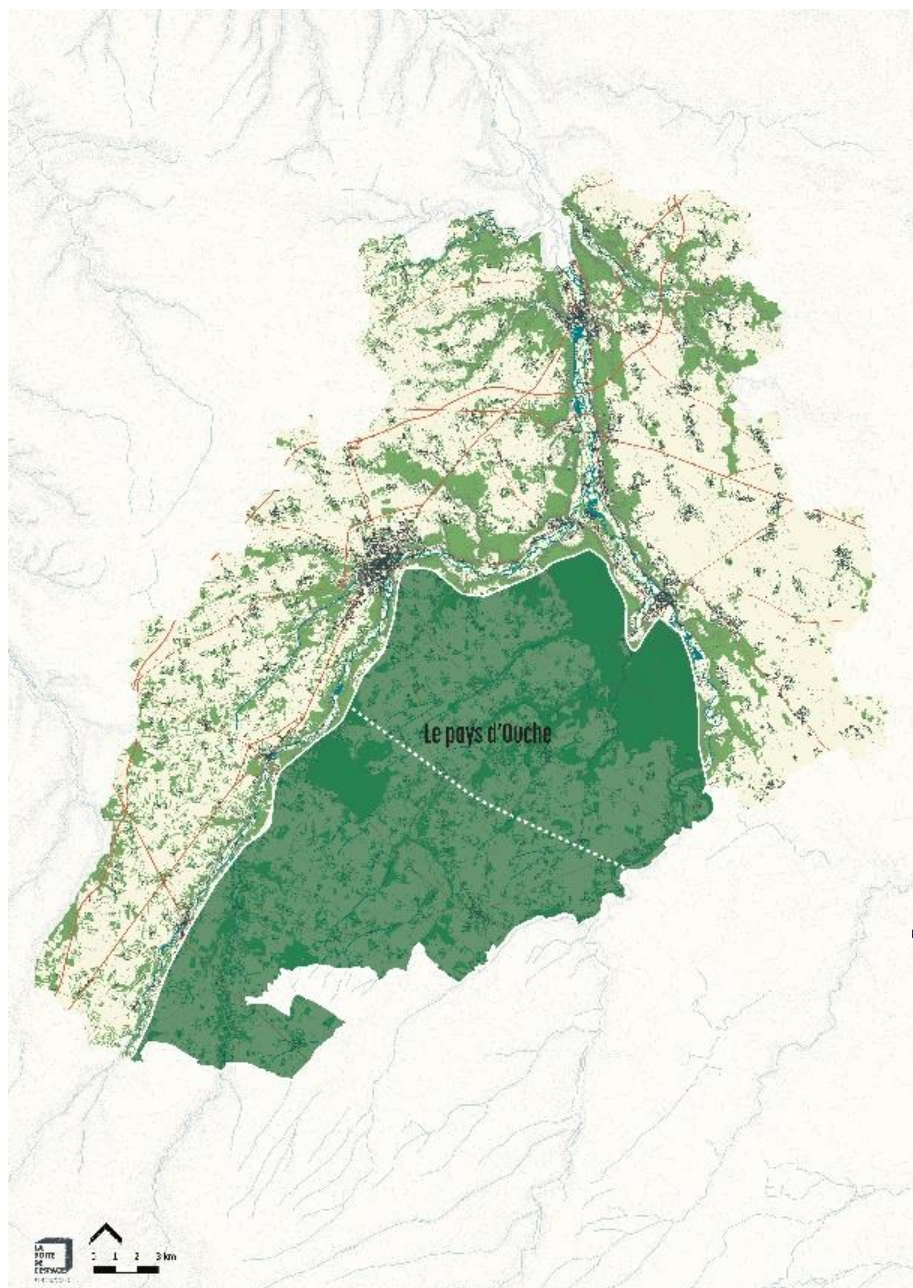
- Aménagement des traversées urbaines en évitant les déviations.
- Rétrécissement de la chaussée.
- Aménagement des trottoirs.
- Enfouissement des réseaux.
- Aménagement de traversée sécurisée, sobriété du mobilier et des matériaux.



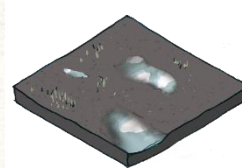
D613 – Boisney

Le pays d'Ouche

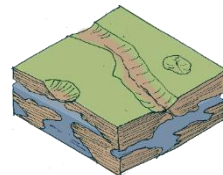
Carte d'identité



Caractéristique pédologique / géologique

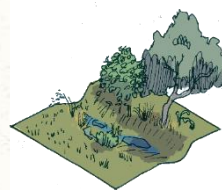


Sol argileux peu perméable



Sous-sol karstique

Formes de présence de l'eau

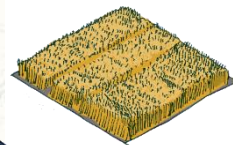


Cours d'eau intermittents

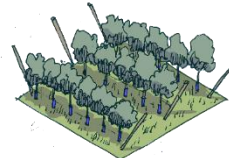


Zones humides

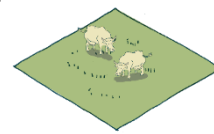
Usage du sol



Cultures



Vergers



Pâturage

Formes de présence du végétal



Ceinture bocagère



Bois et forêts



Jardins arborés

Caractéristiques principales

Une charpente paysagère liée à l'eau

Descendant doucement des collines du Perche, les rivières de la Charentonne, de la Risle, dessinent les lignes de force qui structurent ce paysage. Presque parallèles, toutes vont alimenter le Sud du bassin versant de la Seine via la Risle. Les vallées, peu profondes aux pentes douces, forment des couloirs de prairies bocagères, de vergers et de boisements qui accompagnent les nombreux hameaux et villages.

Ce sont des paysages de grande qualité, associant des espaces naturels humides, des espaces agricoles, cultures et prairies, des sites bâtis et leurs jardins et des boisements.

Les interfluvies s'organisent en grandes cultures parsemées de petits bois et de haies bocagères. La nature du sol par endroit très argileuse ne facilite pas l'infiltration des eaux qui, en hiver, ruissellent ou stagnent sur les terres. A l'inverse, le sous-sol karstique de la craie peut provoquer des infiltrations soudaines de rivières qui «disparaissent» de la surface. Il en résulte des vallées sèches dont le ruissellement n'apparaît qu'en hiver pendant les fortes pluies.

Un pays de boisements, de clairières et d'essarts

Sur ces terres presque planes, couvertes d'une épaisse couche d'argile à silex, où l'eau s'évacue difficilement, la productivité agricole est faible. Seule la forêt peut se satisfaire de ces sols pauvres et couvrir de vastes surfaces.

Les taillis de chênes et de charmes et les boisements de pins occupent les plateaux et les rebords des vallées.

Jusqu'au Moyen-Âge, ces terres sont restées boisées, hormis quelques terres autour des villages et des hameaux, nécessaires à la pâture de quelques animaux et à la plantation de vergers. Au fil des siècles les terres ont été défrichées pour agrandir l'espace exploitable autour des villages suivant un modèle centrifuge. Il en résulte des paysages de clairières, délimités par des petits boisements aux formes géométriques ; clairières dans lesquelles le village garde une position centrale. Ces petits boisements, isolés dans les cultures, appelés bosquets de plein champ, ont été attentivement gérés pour garantir une alimentation régulière de bois pour l'industrie métallurgique.



Livet-en-Ouche



Le Val Saint-Martin



Livet-en-Ouche

Évolution du paysage entre Livet-en-Ouche et Granchain



Photoaérienne 2018



Photoaérienne 1950

A ces boisements, s'ajoutent de nombreuses haies arborées entourant les prairies et les vergers, cloisonnant un peu plus le paysage en petites chambres successives.

Les techniques de drainage des terres et l'apport d'engrais a permis ces dernières décennies de retourner de nombreuses terres pour y cultiver du blé ou du colza aux dépens des prairies. Avec les remembrements et l'agrandissement des parcelles, beaucoup de haies ont été coupées et le paysage s'est ouvert.

Des hameaux agricoles sur les plateaux et des bourgs industriels dans les vallées

L'origine boisée du pays d'Ouche a tout d'abord favorisé l'implantation des villages et des villes aux creux des vallées, dont les noms révèlent une origine gallo-romaine, alors que les plateaux sont occupés par des hameaux plus modestes, d'origine moyenâgeuse.

Contrairement aux grandes vallées profondes et larges à l'aval, les petites vallées du pays d'Ouche n'ont pas la capacité d'accueillir des extensions urbaines ; aussi le développement des villages et des villes s'est poursuivi en s'allongeant dans l'axe de la vallée et en remontant sur le plateau. Hors du cadre de la vallée, les nouvelles constructions se sont greffées le long des routes.

Bien que dans l'ensemble les espaces urbains aient un aspect regroupé, le nombre important de hameaux, de groupes de fermes et de villages rend le bâti très présent dans le paysage.

Ainsi au nord de l'entité du pays d'Ouche sur le territoire du SCoT, les zones d'habitats sont plus fréquentes du fait d'une plus grande dispersion, mais sont aussi relativement de tailles plus petites. La perception bocagère demeure alors moins nette.

Au fur et à mesure que l'on se dirige vers le Sud, la présence du bocage s'intensifie de même que le paysage devient plus confidentiel et feutré.

Les coupures entre les villages et les bourgs sont de plus en plus réduites.

Un pays marqué par son passé métallurgique

Bien avant le Moyen-âge et jusqu'au début du 20e siècle, le pays d'Ouche fut un haut lieu de production des métaux. Pays de bois et d'eau et riche de minerai de fer, l'Ouche développa l'industrie métallurgique en puisant son énergie dans la force hydraulique des rivières et dans le charbon de bois provenant des défrichements des plateaux. Au 19e siècle, chaque petite ville comptait son usine de métallurgie sur le bord de la rivière. Certaines ont même développé des quartiers d'habitat ouvrier de type coron, où toutes les maisons en brique sont accolées les unes aux autres.

Distants de moins d'un kilomètre, les hameaux de plateau se composent d'un regroupement lâche de fermes entourées de leurs prés et parfois de vergers. Les bas-côtés enherbés de la route et le débordement végétal sur l'espace public donne une image très rurale et jardinée de ces hameaux ou villages.

Des haies taillées et de nombreux arbres accompagnent les habitations formant un réseau végétal autour du hameau. Contrairement à l'urbanisation des vallées, les plateaux subissent beaucoup moins de pression foncière et les hameaux restent distants les uns des autres.



La bissonnière



Valeurs paysagères

Les vallées : des paysages pittoresques et intimistes

- Protection du patrimoine naturel, zones humides, forêts alluviales, boisements de coteaux.
- Protection du petit patrimoine bâti rural.
- Préconisations architecturales pour les nouvelles constructions, conditions d'implantation dans la pente.
- Maintien et gestion des espaces ouverts (prairies et vergers) sur les pentes.
- Limitation des extensions urbaines le long des routes.
- Limitation des peupleraies.

Les structures végétales, haies arborées et bosquets autour des villages et sur le plateau : une trame végétale qui valorise le paysage agricole

- Inventaire et classement des bosquets de plein champ et des structures bocagères dans les documents d'urbanisme.
- Soutien aux activités d'élevage et préservation des prairies et des vergers autour des villages.

L'image jardinée des villages et des hameaux

- Maintien du caractère rural et sobriété du mobilier.
- Accompagnement végétal des abords de la voie, préservation, replantation et gestion des haies.
- Aménagement sobre des mares.

Les risques et les problèmes

Les extensions d'urbanisation

- Maintien des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs.
- Organisation des nouveaux quartiers avec la même densité urbaine que l'existant.
- Développement des lisières urbaines plantées (structures végétales) autour des nouveaux quartiers, notamment sur les plateaux.



La bissonnière



Fringes de Livet-en-Ouche

Les espaces publics des bourgs :

- Aménagement des places centrales dans un esprit plus piétonnier.
- Mise en valeur des façades architecturales de la place.
- Maintien ou plantation de quelques arbres de hautes tiges en centre-ville.
- Choix d'un mobilier sobre.

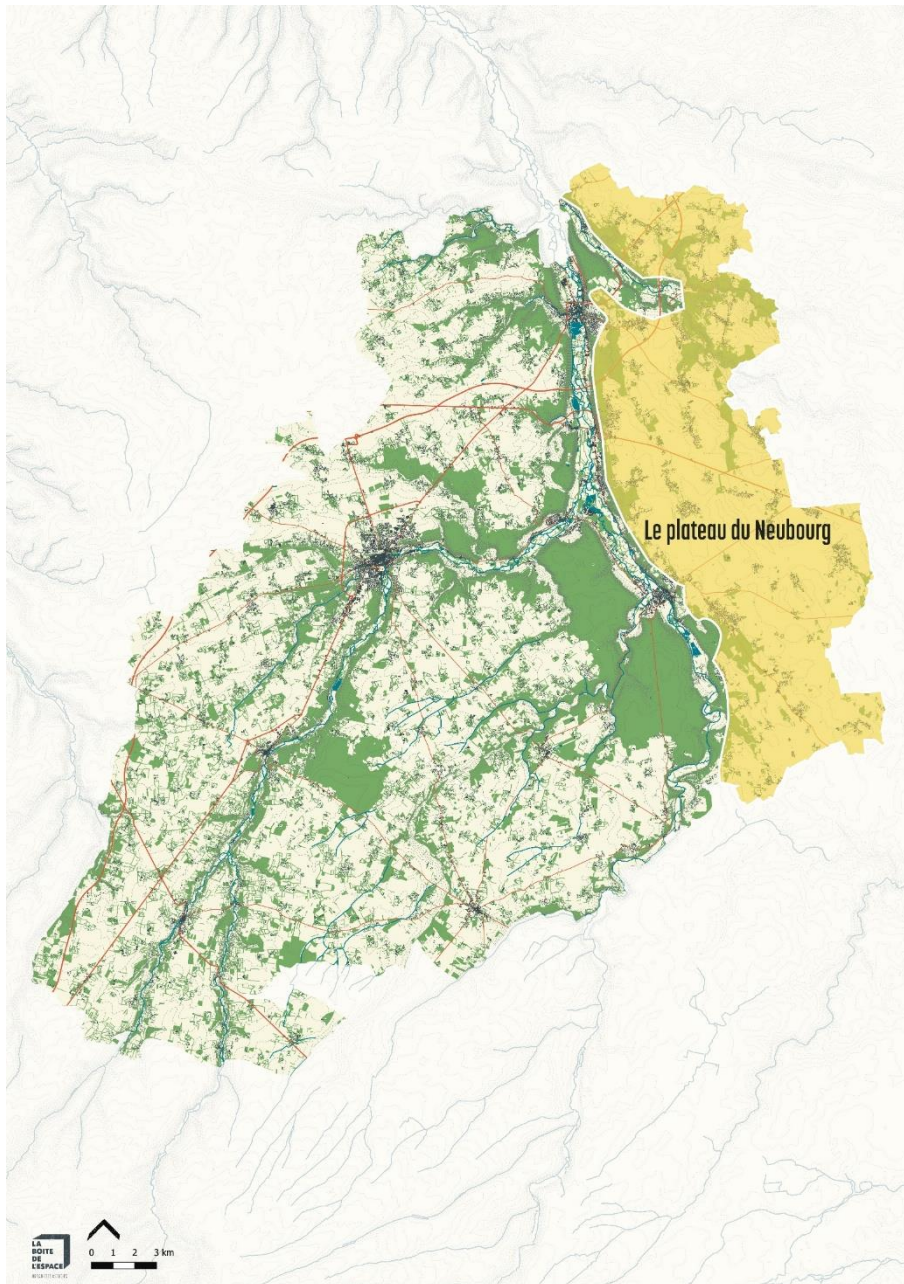
Les bâtiments agricoles :

- Préconisations architecturales pour le choix des matériaux et des couleurs.
- Elaboration d'une palette végétale locale pour les plantations d'accompagnement.

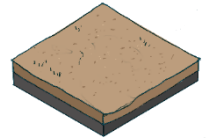


Le plateau du Neubourg

Carte d'identité



Caractéristique pédologique / géologique



Sol limoneux

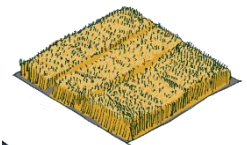
*Sous-sol craie
ou argile à silex*

Formes de présence de l'eau



Mares

Usage du sol



*Grandes
cultures*

Formes de présence du végétal



Bosquets



*Ceintures bocagères
et arborées autour
des villages*

Caractéristiques paysagères

Un territoire de grandes cultures

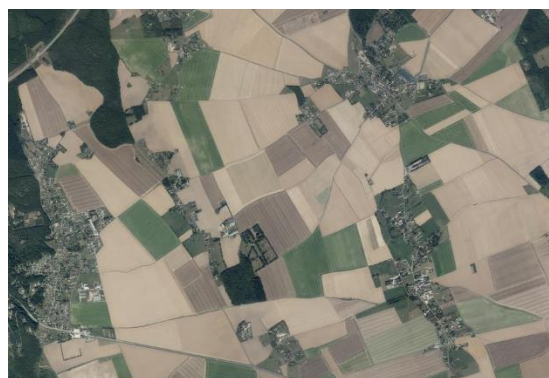
Le plateau du Neubourg est avant tout un territoire de grandes cultures.

Les parcelles de blé, orge, colza, lin ou betteraves occupent près de 75% de la surface, ne laissant que les fonds de vallées sèches pour les prairies ou les vergers. Il en résulte un paysage d'openfield, très dégagé, composé de lignes horizontales successives. Cette occupation du sol mono spécifique a semble-t-il toujours existé. Défrichée au néolithique puis à l'Antiquité, la plaine possède des terres limoneuses de grande qualité, propices aux cultures céréalières. L'atlas de Trudaine du 18e siècle montre déjà ce type d'occupation du sol où tout est en culture. Même la taille des parcelles semble ne pas avoir changé. Contrairement au Lieuvin, les villages ne s'accompagnaient pas de vergers ni de prairies ; ils étaient en contact direct avec la plaine agricole.

La révolution agricole du 19e siècle, favorable à l'élevage, a peu touché le plateau du Neubourg, dont la vocation céréalière est restée jusque'à aujourd'hui.



Thibouville



Photos aériennes 2018 et 1950 entre Harcourt et Feuguerolles - Source : remonter le temps IGN

Dans ces horizons très dégagés, toute verticale crée l'événement et peut devenir un point de repère du paysage. Ce sont les bosquets ou les arbres isolés qui restent en limite de parcelles, ce sont aussi des éléments architecturaux : des clochers d'église, les silos, les châteaux d'eau et même les grandes usines de traitement du lin (usine de teillage).

Une plaine où l'eau n'est visible que dans les mares

Aucun cours d'eau ne parcourt la plaine. Les sols, de nature perméable, laissent facilement s'infiltrer les eaux qui sont stockées dans la nappe phréatique du sous-sol crayeux. Même les petites vallées affluentes de la Risle ou de l'Iton demeurent sèches (phénomène karstique et rivière souterraine).

Les seuls points d'eau visibles sont les mares. Elles sont très nombreuses sur la plaine ; chaque village et chaque grosse ferme en possèdent plusieurs. Elles étaient autrefois indispensables, du fait de l'absence de ruisseau ou de rivière. Creusée pour les besoins des hommes, la mare avait, avant l'arrivée de l'eau courante, toutes sortes d'usages : alimentaire, agricoles, domestiques, animaliers...

Aujourd'hui, leur présence n'étant plus nécessaire à la vie quotidienne, certaines d'entre elles disparaissent par manque d'entretien ou par transformation de l'espace.



Le mont-Saint-Jean



Le Neuville-du-Bosc

Elles constituent pourtant des valeurs essentielles dans la composition des paysages et notamment :

- une valeur hydrologique pour la gestion des ruissellements : sur la plaine, les mares ponctuent le tracé des sens d'écoulement des eaux de surface. Elles collectent les eaux, limitent les phénomènes d'érosion et d'inondation en aval ;
- une valeur paysagère et écologique : placées au centre du village ou sur le bord des routes, elles accompagnent souvent des espaces publics centraux et la végétation qui les borde peut être riche et variée, apportant ponctuellement une diversité paysagère dans cet espace agricole uniforme. Elles peuvent aussi servir de réserve d'eau contre les incendies.

Des boisements qui se limitent aux vallées sèches et aux rebords des grandes vallées

La présence de la forêt n'est évidemment pas un caractère dominant des paysages du Neubourg. Pourtant les boisements n'en sont pas totalement absents. Sur la plaine, les massifs boisés suivent une découpe aléatoire, englobant les petits vallons affluents de l'Eure et de l'Iton. Les lisières forestières irrégulières dessinent les horizons de la plaine agricole. Au cœur de ces vallées sèches se développent des paysages plus intimes, associant des prairies et des vergers et quelques habitations, noyés dans les boisements épais. Ce sont des paysages d'autant plus précieux qu'ils sont rares dans la plaine du Neubourg.

Quelques-uns de ces vallons pénètrent un peu plus dans la plaine. C'est le cas de la vallée du Bec dont les prolongements dans les bois et le parc du Champ de Bataille isolent des morceaux de plaine agricole. La plaine du Gros-Theil, au nord se distingue ainsi de la plaine d'Harcourt au Sud.

Cette partie nord de la plaine parle d'ailleurs d'une présence forte des boisements dans l'étymologie des noms de villages : Gros-Theil (Tilleul), Saint-Nicolas-du-Bosc (bosquet), le Tilleul-Othon, la Haye du Theil...

En dehors des massifs allongés des rebords de vallées, il reste, au cœur de la plaine, quelques bosquets isolés qui ponctuent l'espace agricole.

Essentiels dans la perception des paysages agricoles, ils constituent les seuls éléments verticaux de ces paysages, donnant une échelle et une profondeur à ces étendues de céréales.

Une trame régulière de gros villages

L'exploitation constante des terres agricoles en grandes cultures a favorisé l'implantation regroupée des habitations. Les zones bâties se présentent sous la forme de villages de 300 à 1000 habitants, répartis suivant une trame régulière tous les 3 km. En intervalle, quelques hameaux regroupant les fermes, s'implantent dans la plaine agricole.

Cette répartition régulière des villages et des hameaux et la qualité productive des terres agricoles ont fait qu'aucune construction ne vient miter l'espace de la plaine.

En règle générale, les villages s'organisent selon l'axe de la route principale, sur laquelle se greffent l'église, la mairie et la place centrale. Les maisons et les fermes alignées ne forment qu'une simple épaisseur de constructions. A l'arrière se situent les jardins.



Harcourt



Thibouville



Cette lisière végétale à l'arrière des constructions assure un impact faible des bâtiments depuis la plaine agricole. Cette discrétion du bâti dans la plaine agricole est une caractéristique forte de ce paysage.

Si les extensions urbaines de ces dernières décennies n'ont rien de commun avec la poussée urbaine du Roumois, la plupart des villages du Neubourg ont accueilli de nouvelles constructions sous forme de petits lotissements ou de maisons individuelles isolées.

Dans les deux cas de figures, rares sont les opérations où le bâti a su s'associer à l'organisation générale du village. Placées au bout de la zone bâtie, le long de la route ou en poche de lotissement, les nouvelles constructions, aux formes architecturales souvent banales, affichent leurs couleurs vives dans la plaine agricole. Aucune enveloppe végétale conséquente ne vient accompagner ces extensions et le bâti impose son image peu valorisante au paysage agricole. Cette confrontation, même ponctuelle, dénature et dévalorise la qualité des paysages, qu'ils soient agricoles ou urbains.

Un développement urbain plus pressant sur les rebords des coteaux de la Risle

Entre Beaumont-le-Roger et Brionne, les rebords de la vallée de la Risle subissent, ces dernières années, une pression foncière importante. Contraintes par la zone inondable et les coteaux trop raides, les extensions urbaines, liées aux deux villes, ont gagné le plateau du Neubourg. Beaumont-la-ville, Goupillières, Feuguerolles et Calleville s'agrandissent fortement, s'allongeant sur la lisière boisée des coteaux ; le risque, à terme, étant que l'ensemble ne forme plus qu'une seule et même urbanisation linéaire.

Dans la même conurbation les villages perdent leurs caractères identitaires et les habitations s'éloignent des centres.

Valeurs paysagères

Les vallées sèches affluentes de la Risle, de l'Eure et de l'Iton, des lieux de diversité paysagère :

- Reconnaissance, inventaire et optimisation des espaces naturels (forêt, zones humides, pelouses calcaires).
- Protection du petit patrimoine bâti rural.
- Préconisations architecturales pour les nouvelles constructions.
- Maintien et gestion des espaces ouverts (prairies et vergers).

Les structures végétales, bosquets dans l'espace agricole et lisières forestières, une trame essentielle à la qualité du paysage agricole :

- Repérage sur cartes des structures végétales, entretien et replantation.
- Proposition d'une liste d'espèces végétales pour la replantation de haies et d'arbres isolés ou en bosquets.
- Maintien des prairies et des jardins autour des villages.

Les ceintures végétales autour des villages, une enveloppe protectrice au contact de l'espace agricole :

- Maintien des jardins, des prairies et des bosquets en limite du village.
- Incitation à planter des essences locales autour des nouvelles constructions.
- Limitation de l'urbanisation linéaire le long des routes principales.

Saint-Eloi-de-Fourques



Le Glatiney



Le Glatiney



Le Glatiney

Les repères et les silhouettes architecturales :

- Repérage sur cartes des repères : clochers, château, silos, arbres remarquables ou parcs.



La Neuville-du-Bosc

Les abords des mares et les espaces publics qui mettent en valeur l'eau :

- Repérage sur cartes.
- Valorisation des abords par des plantations adaptées.
- Choix d'un mobilier sobre autour des mares en situation urbaine.

Les problèmes et les risques

Les extensions d'urbanisation et la consommation de l'espace :

- Organisation des nouveaux quartiers en liaison (rues, venelles, chemins) avec le centre-ville.
- Développement des lisières urbaines plantées autour des nouveaux quartiers.
- Maintien de coupures d'urbanisation entre les villages et les hameaux.

Les espaces publics peu valorisés des villages :

- Maintien du caractère rural et sobriété du mobilier.
- Accompagnement végétal des abords de la voie.
- Aménagement sobre des mares.

L'absence de plantation aux bords des routes :

- Plantation d'arbres d'alignement notamment aux entrées des villages.
- Reconquête de bandes enherbées.
- Développement des cheminements et des pistes cyclables sécurisés.

La traversée trop routière des villages :

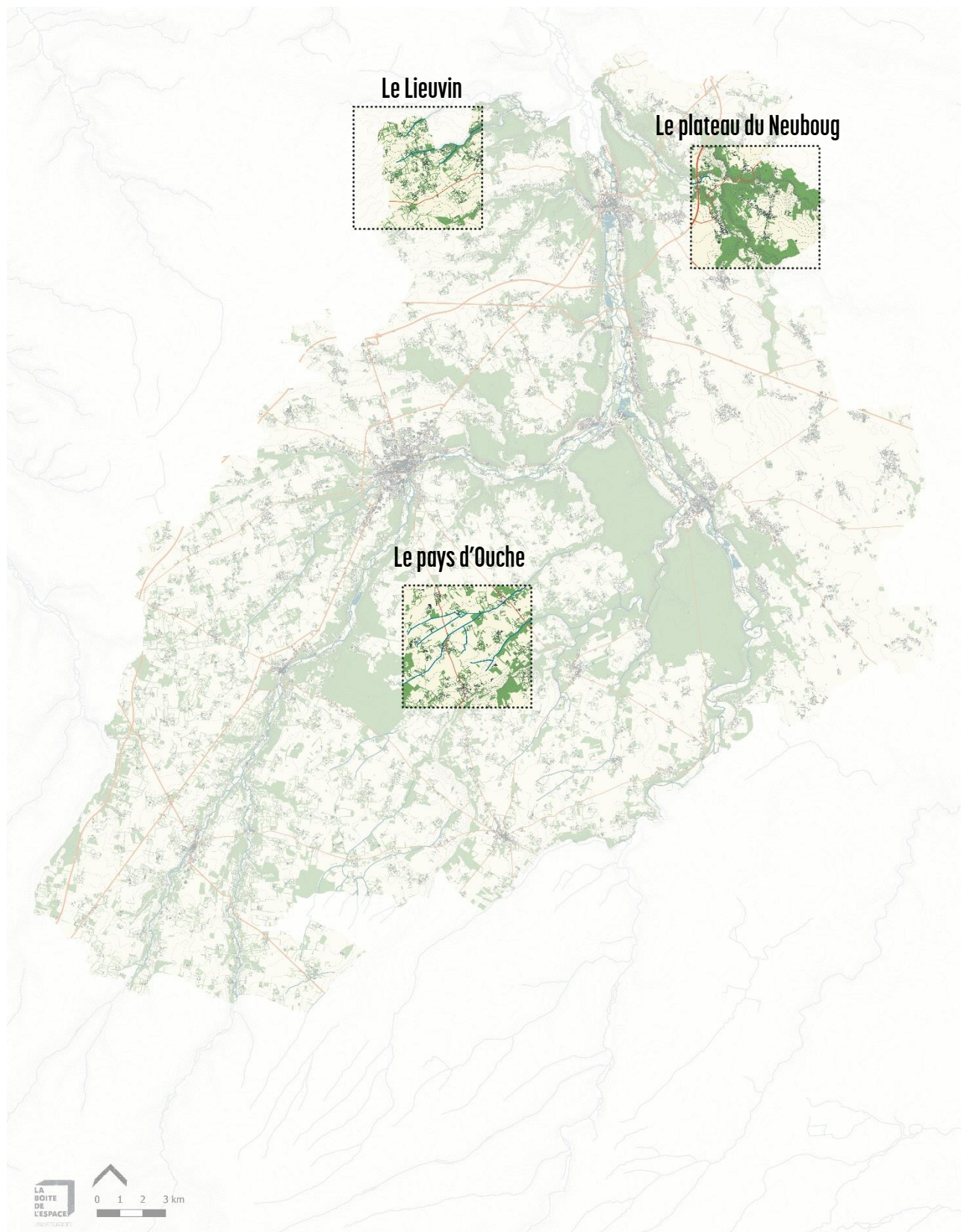
- Aménagement des traversées urbaines en évitant les déviations.
- Rétrécissement de la chaussée.
- Aménagement des trottoirs.
- Aménagement de traversée sécurisée, sobriété du mobilier et des matériaux.



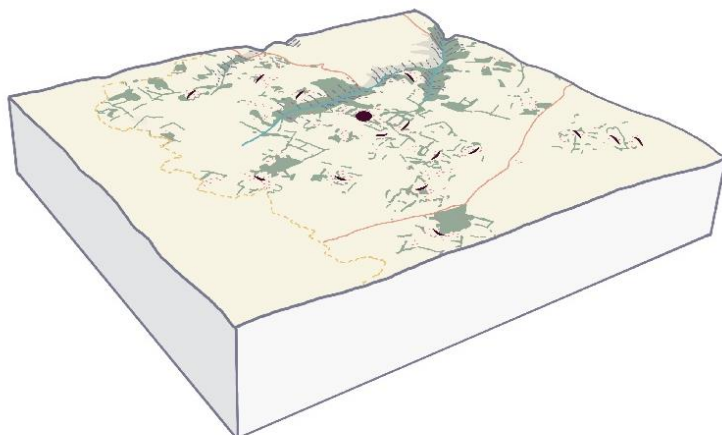
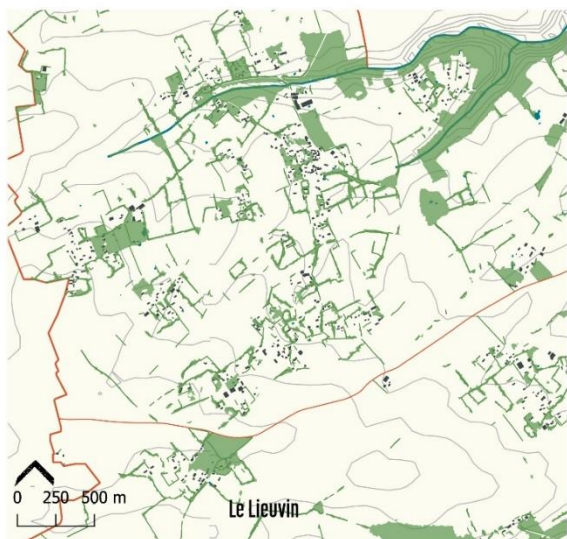
La Neuville-du-Bosc

Habiter les plateaux

3 cas sont présentés pour illustrer l'implantation historique et l'évolution des villages.



Le Lieuvin



Ce sont des hameaux, groupes de fermes ou villages qui ont connu un développement résidentiel extensif mais dans le cadre d'une croissance très limitée. Ils sont distants d'environ 2 km et sont peu denses.

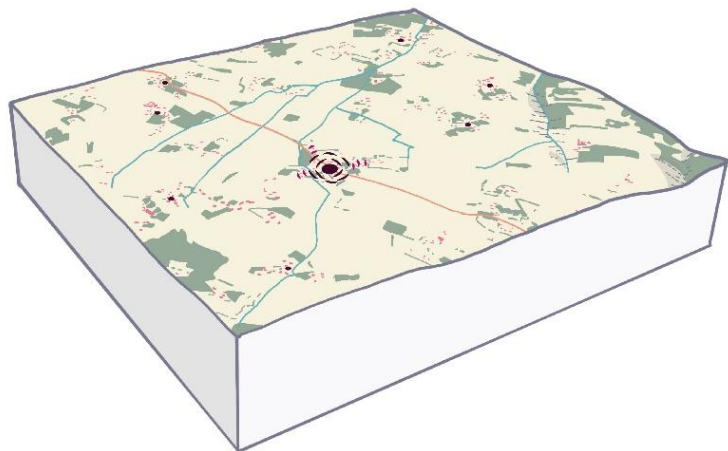
Les espaces urbains rassemblés selon une organisation étoilée s'insérant dans des écrans bocagers. La densité bocagère a favorisé un habitat diffus et des grandes parcelles jardinées. S'y intercalent pâtures, vergers et petits bois.

Aujourd'hui, l'urbanisation qui se fait au coup par coup, où les habitations s'insèrent dans le tissu lâche et verdoyant.

Compte tenu des tendances observées de développement, ce secteur est plus vulnérable à des risques de « mitage comparativement au reste du territoire ». En effet, il est noté la présence, certes encore limitée, de nouvelles constructions qui s'implantent isolément en discontinuité des zones bâties existantes. Ce phénomène, très modeste, mérite cependant d'être pris en compte.

-  Centralité historique majeure
-  Centralité historique mineure
-  Enveloppe bâtie historique
-  Enveloppe bâtie récente

Le pays d'Ouche



Ce sont de petits hameaux et villages de plateau (exception des espaces urbains principaux comme la Barre-en-Ouche et Beaumesnil) distants de moins d'un kilomètre.

Les vallons boisés cadrent les horizons

Les hameaux et villages sont ceinturés de prés et vergers dont les nouvelles constructions en échappent.

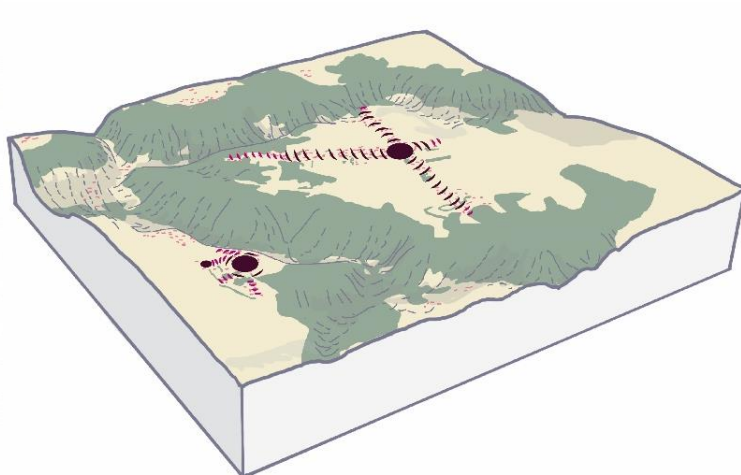
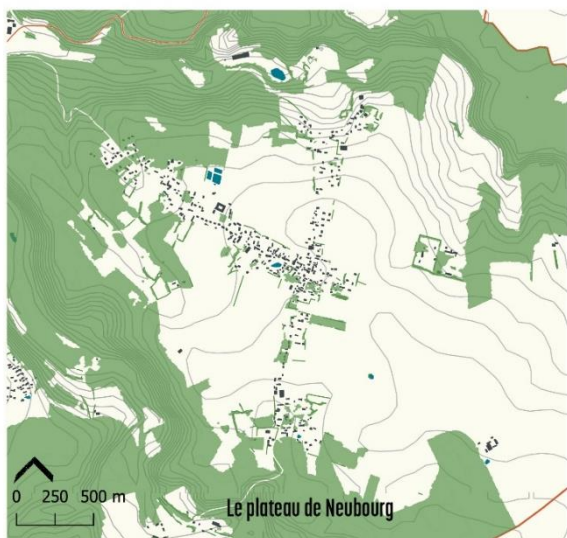
Le mode constructif conduit à former des espaces bâtis composés de constructions implantées de façon lâche, d'aspect groupé et comportant peu ou pas de fronts bâtis. Ces espaces bâtis sont en général de faible taille. Leur grand nombre donne la sensation que le bâti est disséminé sans réelle structure alors qu'il possède une organisation très affirmée sous forme d'îlots individualisés. Cet effet provient de l'ouverture progressive du paysage liée à l'affaiblissement du bocage et des petits boisements.

Lorsque, le bocage est préservé et les boisements fréquents, ils atténuent voire effacent totalement ce phénomène de covisibilité entre les espaces bâtis.

Le caractère « éclaté » de l'organisation urbaine peut-être une contrainte non négligeable en matière d'aménagement. Plus précisément il appelle une qualité d'aménagement exigeante du point de vue du mode constructif, de l'intégration paysagère et de la gestion des ressources urbaines (localisation des équipements, des commerces et des services, gestion des réseaux et de la voirie...). En effet, un développement urbain fort et inorganisé pourrait conduire à une banalisation marquée du paysage dans lequel le bâti serait omniprésent (réduction de la lisibilité du paysage) ainsi qu'à un morcellement important des espaces agricoles.

-  Centralité historique majeure
-  Centralité historique mineure
-  Enveloppe bâtie historique
-  Enveloppe bâtie récente

Le plateau du Neubourg



Ce sont principalement de gros villages distants régulièrement tous les 3 kilomètres qui se sont structurés le long des axes routiers.

Les zones agglomérées ou bâties sont des villages « centre-rue » : il s'agit d'une répartition spatiale qui est née de la concentration des constructions autour de l'église ou de la mairie et des implantations de fermes et locaux agricoles le long des voies et hors zone agglomérée ancienne (plus récemment). Cela a constitué une organisation particulière concentrée en centre village et étendue le long de la voie principale qui traverse le centre village et les voies secondaires (routes de campagne).

Les espaces bâtis ont été rejoints au fur et à mesure pour constituer des zones agglomérées de part et d'autre des voies de desserte internes au village.

Désormais, les routes, le plus souvent départementales, sont réaménagées de manière à ralentir une circulation de plus en plus importante.

Certains villages sont situés en plein cœur de la plaine mais ceinturés de bocage et alignements d'arbres et d'autres sont entourés de boisement. Ce qui permet une bonne intégration du bâti depuis les vues lointaines.

Les constructions neuves venues se greffer à des îlots historiques ces dernières années mais leur implantation et leur situation jurent par le non-respect de l'ordonnancement particulier et traditionnel : matériaux de couverture, implantations en retrait de la voirie et des limites séparatives, formes lisses et sans inventivité architecturale.

Les nouvelles habitations se sont implantées en bout de zone bâtie, toujours le long des axes et sous forme de petits lotissements.

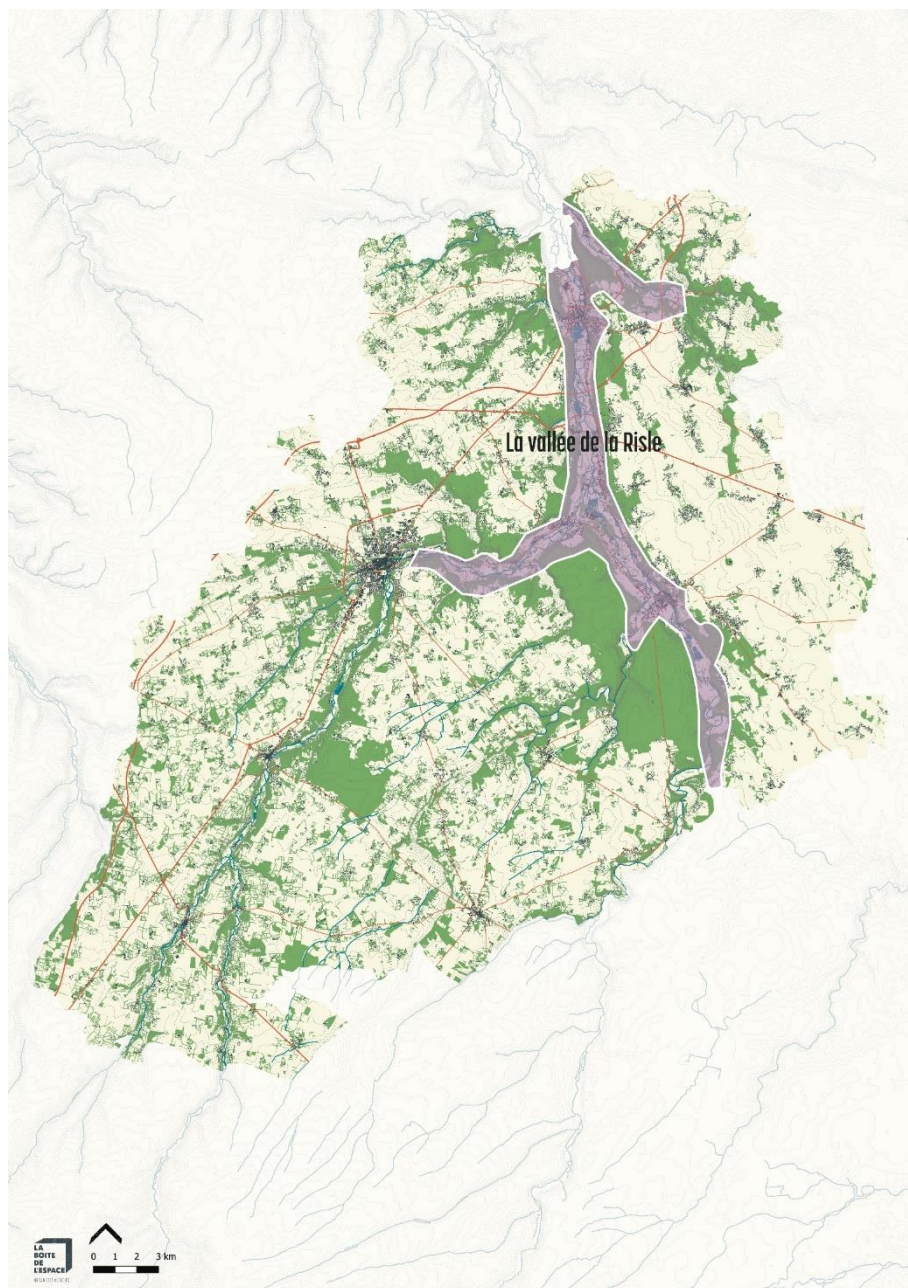
A noter la présence de mares dans les villages et bourg.

Horizon ouvert et plat dont les verticalités émergent et ont un rôle de repères dans le paysage.

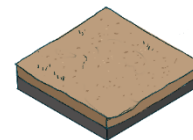
-  Centralité historique majeure
-  Centralité historique mineure
-  Enveloppe bâtie historique
-  Enveloppe bâtie récente

La vallée de la Risle

Carte d'identité



Caractéristique pédologique / géologique



Plaine
alluvionnaire

Formes de présence de l'eau

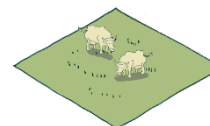


Cours d'eau,
bras et canaux



Zones humides

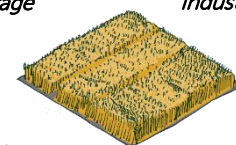
Usage du sol



Pâturage



Industrie



Cultures

Formes de présence du végétal



Forêt alluviale



Coteaux boisés

Caractéristique paysagère

Une organisation commune à toute la vallée

Le profil parfaitement symétrique, en forme de U, donne à la vallée de la Risle un caractère tout à fait particulier et unique en Haute-Normandie. Avec ses petits coteaux raides et boisés de part et d'autre, le cadre de la vallée est continuellement perceptible, depuis Beaumont-le-Roger jusqu'à l'estuaire. L'habituelle asymétrie des versants des vallées normandes ne se ressent dans la Risle que sur le nombre plus élevé d'affluents sur le versant Ouest que sur le versant est.

Au cœur de la vallée, la plaine alluviale s'étend sur 2 kilomètres de large, occupée majoritairement par des prairies bocagères.

Les voies de circulation demeurent de chaque côté de la vallée, sur les premières pentes des coteaux, dominant légèrement la plaine alluviale. Quelques traversées perpendiculaires rendent possible la liaison entre la rive gauche et la rive droite de la vallée. Les villes et les villages se greffent le long de ces axes, occupant toute la largeur de la plaine pour ce qui est des villes.

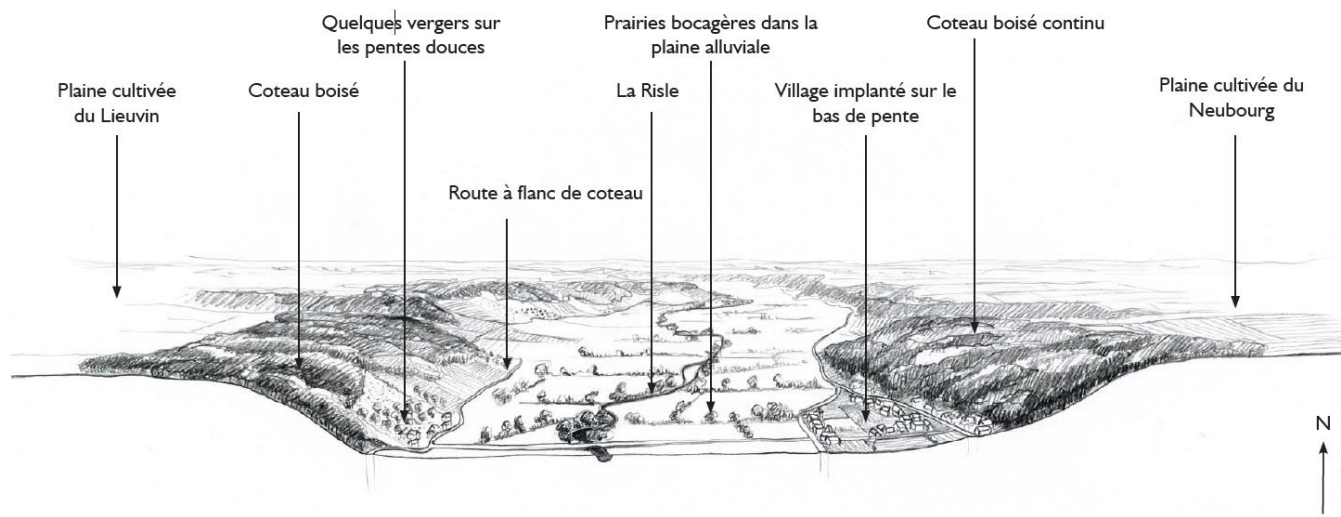


Les essarts



Nassandres-sur-Risle

A l'amont de Beaumont-le-Roger, la vallée se resserre, les routes «sortent» de la vallée et les villages se font rares, la vallée appartient désormais au pays d'Ouche.



Coupe-perspective schématique dans la vallée aval de la Risle

Source : *Atlas des paysages de Haute-Normandie*

Prairies et marais prennent une place dominante dans la vallée

Le fond de vallée large et plat de la Risle en fait un lieu propice au pâturage. Ce sont donc essentiellement des prairies entourées de haies arborées (saules têtards, aulnes, frênes et peupliers) qui occupent ces espaces. Les cultures labourées sont rares.

Qu'elles soient pâturées ou de fauche, les prairies s'accompagnent toujours de structures végétales le long des limites parcellaires, qui sont essentielles à la qualité de ces paysages. C'est grâce à ces arbres à port libre ou taillés en têtard, ces haies arbustives ou ces bosquets isolés que l'image de la vallée reste verdoyante. Or la déstructuration du maillage bocager est en cours, processus qui découle des remembrements et du manque d'entretien. Même si les fonds de vallées sont moins touchés que les plateaux par ce phénomène, le développement de l'élevage intensif a accru les surfaces en prairies artificielles au détriment des pâturages traditionnels. Les parcelles se sont agrandies et le maillage bocager alluvial s'est ouvert.

Dans la vallée, la transition entre prairies et marais reste difficile à percevoir. C'est l'étude plus attentive des formations végétales (qui révèle le gradient d'humidité et le gradient de gestion/spontanéité) qui permet de lire la différence entre les deux espaces. Parce que l'eau est essentiellement souterraine et que les inondations sont surtout dues aux remontées de la nappe phréatique, les espèces végétales deviennent les éléments révélateurs de la gestion de ces territoires : iris d'eau, molinies, carex, joncs et phragmites témoignent d'une terre gorgée d'eau donc marécageuse ; les grandes herbes comme la reine des prés ou le fromental sont souvent des prairies de fauche moins régulièrement soumises à l'inondation. C'est dans l'association des deux types de gestion, prairies et marais que la biodiversité se développe le plus.

La déprise des prés-vergers sur les pentes

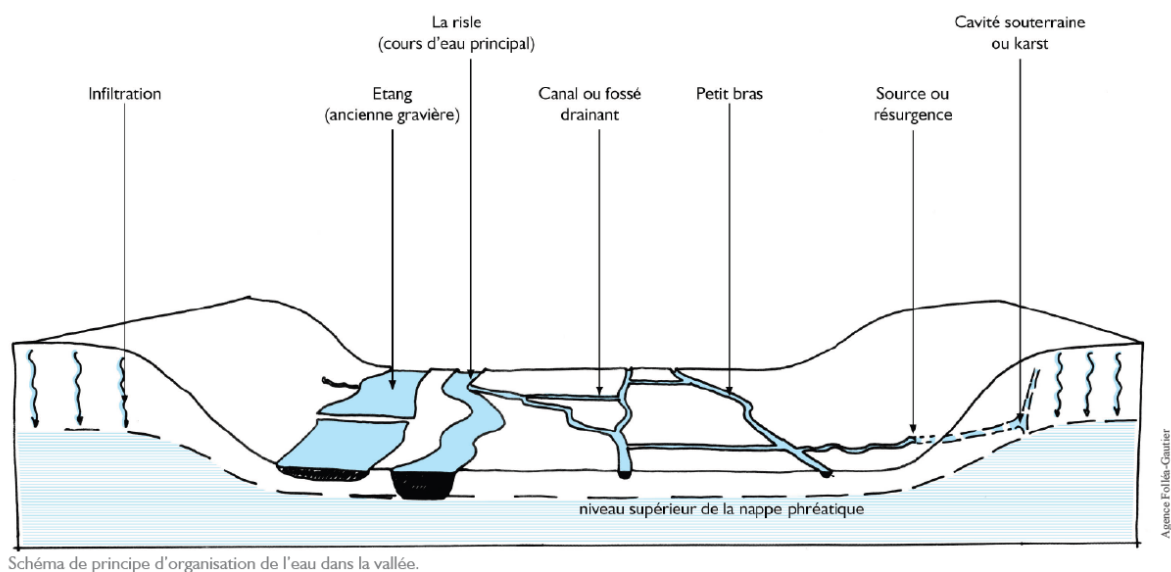
A l'interface entre les pentes boisées et la plaine alluviale, quelques parcelles étaient traditionnellement exploitées en prés-verger. A l'abri des crues, ces terrains proches des habitations créaient une transition douce entre la plaine et le coteau boisé. Aujourd'hui, ces vergers ont beaucoup diminué au profit des cultures céréalières, de l'urbanisation ou des friches boisées. De 1976 à 1995, le nombre de prés-vergers a diminué de 52%.

La richesse biologique qui existait sur ces prairies des pentes tend à disparaître. Une présence de l'eau aux multiples visages Si la Risle n'est pas un fleuve imposant par sa largeur, il forme un réseau hydraulique dense et complexe sur l'ensemble de la plaine alluviale. En premier lieu, il se démultiplie en plusieurs bras, façonnant de nombreux îlots ; il est, en outre, alimenté par une multitude de canaux ou fossés de drainage qui ceinturent les prairies ; viennent ensuite les étangs créés par l'exploitation de sable et de gravier ; il arrive même à "disparaître", empruntant sur quelques kilomètres, des cavités souterraines ; enfin, il est sous-jacent dans la nappe phréatique et peut ressurgir à la surface par la remontée des eaux d'infiltration.

Ces différents visages de la Risle illustrent la permanence de l'eau dans la vallée et donne à ce paysage une image verdoyante et fraîche, grâce à la présence d'une riche ripisylve sur les berges. Cela permet aussi de prendre conscience de la dangerosité de cette eau quand elle vient à sortir de son lit.



Nassandres-sur-Risle



Liées à l'eau, beaucoup d'industries se sont implantées dans la vallée et notamment au 19^e siècle où moulins, forges, tanneries, papeteries ou verreries utilisaient la force hydraulique de la Risle. Aujourd'hui, ce passé industriel transparait encore par la présence de petites unités industrielles non loin des villes principales, mais celles-ci restent discrètes dans le paysage par leur implantation ponctuelle dans la vallée.



Brionne

Avec la fermeture des exploitations de gravières et de sablières, de nouveaux usages de l'eau ont pu se développer autour des étangs : base de loisirs, centre nautique, étangs de pêche, réserve naturelle et ornithologique ; C'est principalement aux abords des villes que les étangs ont été reconvertis pour un usage de loisir.

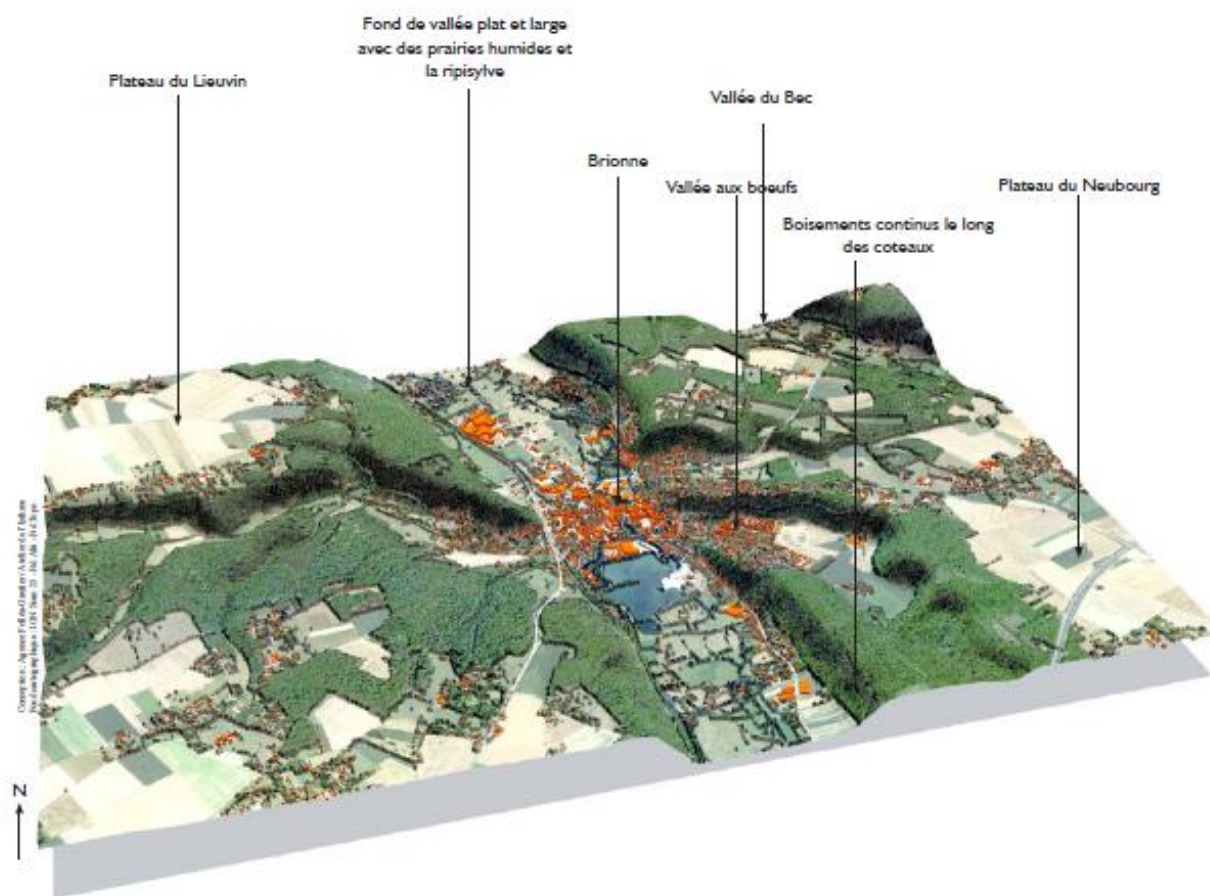
L'eau dans la vallée de la Risle est partout et c'est bien un atout dans la qualité des paysages qu'elle compose. Mais elle n'est pas sans risque si l'on oublie de maintenir un équilibre entre les zones d'épanchement des crues, les zones urbanisées, les surfaces cultivées et les prairies humides.

Des villes régulièrement implantées dans la vallée

Deux villes principales s'échelonnent dans la vallée de la Risle dans le périmètre du Pays de Risle Charentonne ; Brionne et Beaumont-le-Roger. A l'instar de la plupart des villes de Haute-Normandie, elles se nichent, à l'origine, au creux de la vallée, laissant les plateaux aux grandes cultures.

Ne se percevant pas depuis le plateau, les villes restent discrètes, d'autant qu'elles se dissimulent souvent dans une végétation foisonnante. Les villes occupent toute la largeur de la plaine

alluviale, sur les deux rives de la Risle et restent relativement compactes et denses autour du cours d'eau. Organisée dans la largeur de la vallée, la trame urbaine des villes met en valeur le site de la vallée.



Bloc-diagramme de la vallée de la Risle à Brionne

Source : Atlas des paysages de Haute-Normandie

Les limites des coteaux et les contraintes des zones inondables ont poussé certaines villes comme Brionne et Beaumont-le-Roger à "sortir" de la vallée et à s'étendre sur le rebord du plateau. Ces extensions urbaines hors du site d'origine ont des incidences fortes dans le paysage : des quartiers coupés de la ville, nécessitant souvent l'usage de la voiture, des transitions brutales entre les nouveaux quartiers et l'espace agricole ouvert.

Une urbanisation linéaire entre les villes qui se développe le long des routes

Tout au long des deux routes qui courent de chaque côté de la vallée, se greffe un chapelet de villages ou de hameaux, prenant appui sur les premières pentes des coteaux. Au cours des dernières décennies, la pression urbaine a favorisé l'allongement de ces villages ou de ces hameaux le long de la route principale, créant des lignes d'urbanisation sans fin. Ce phénomène de queue d'urbanisation donne non seulement une image urbanisée et dévalorisante à la vallée mais a aussi pour conséquence de favoriser la voiture, de créer de l'insécurité routière et d'augmenter les nuisances pour les riverains. Ce développement se produit sur l'ensemble des routes de la vallée depuis l'estuaire jusqu'à Beaumont-le-Roger.

La vallée du Bec et la vallée de l'Authou : des paysages remarquables à part

Prenant sa source sur la plaine du Neubourg, le petit ru du Bec est un affluent de la Risle qui se jette près de Pont-Authou. Deux fois moins large que la vallée de la Risle, la vallée du Bec en garde les caractéristiques majeures : un profil en forme de U, encadré de deux coteaux boisés symétriques et un fond alluvial plat, couvert de prairies bocagères.

C'est avant tout l'abbaye du Bec-Hellouin et le charme de son village qui en fait un site connu, mais c'est aussi l'image préservée et rurale du vallon qui en fait un paysage remarquable.

Seul point noir à ce tableau : les constructions récentes sur le coteau en continuité entre Pont-Authou et le Bec-Hellouin.

Sur l'autre rive, la vallée de l'Authou prend sa source dans la plaine du Lieuvin. Beaucoup plus étroite que la vallée du Bec, elle est encadrée par deux coteaux boisés et possède aussi un très beau patrimoine paysager et urbain. Néanmoins, l'allongement de l'urbanisation le long de la RD 588, dans le prolongement de Brionne, fait courir le risque d'une banalisation de ce paysage.

Une vallée perçue depuis les grandes infrastructures

Le passage de l'A 28 dans la vallée de la Risle, permet à de nombreux automobilistes de percevoir le paysage de la vallée : deux regards bien différents.

Depuis le viaduc de l'A 28, les vues sont fugitives mais spectaculaires.

L'ouvrage d'art de l'A 28 s'installe comme un nouvel élément révélateur de la vallée.

Valeurs paysagères

La trame urbaine des sites bâtis :

- Reconnaissance, identification et prise en compte spécifique pour les choix d'urbanisation.
- Préservation des perspectives : reculs, dégagements visuels.

Les coteaux :

- Repérage, identification et préservation dans les documents d'urbanisme.
- Repérage des ouvertures visuelles, préservation et mise en valeur des ouvertures vers la vallée et des vues sur le lointain.
- Préservation de la ligne de crête boisée.
- Protection des deux pointes : pointe de la Roque et Mont Courel.

Les prairies et les structures bocagères :

- Préservation et confortement des structures végétales en place (haies, arbres isolés).
- Maintien des prairies en bords de rivière.

Les bords de l'eau et les marais :

- Préservation et gestion des ripisylves et des espaces ouverts d'accompagnement.
- Protection et gestion de la biodiversité dans les zones humides.
- Création de circulations douces et de sentiers.
- Maîtrise qualitative de l'accueil du public.
- Entretien des ouvrages hydrauliques.



Abbaye du Bec Hellouin



Le Buhot – pont de l'A28

Les vallées du Bec et de l'Authou :

- Préservation de l'image rurale du vallon.
- Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Maîtrise de l'urbanisation sur les coteaux.

Les risques et les problèmes

Les extensions d'urbanisation et la consommation de la plaine alluviale :

- Recherche d'emplacements appropriés en accord avec le site bâti.
- Confortement des centralités existantes.
- Emploi de matériaux de qualité.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire.
- Maintien des coupures d'urbanisation entre les villages.



Brionne vue de la côte du Bec

L'abandon des vergers et des prés sur les pentes :

- Soutien à l'entretien et à la revalorisation des espaces agricoles en pied de coteau, lutte contre l'enrichissement.
- Limitation de l'urbanisation sur les coteaux.



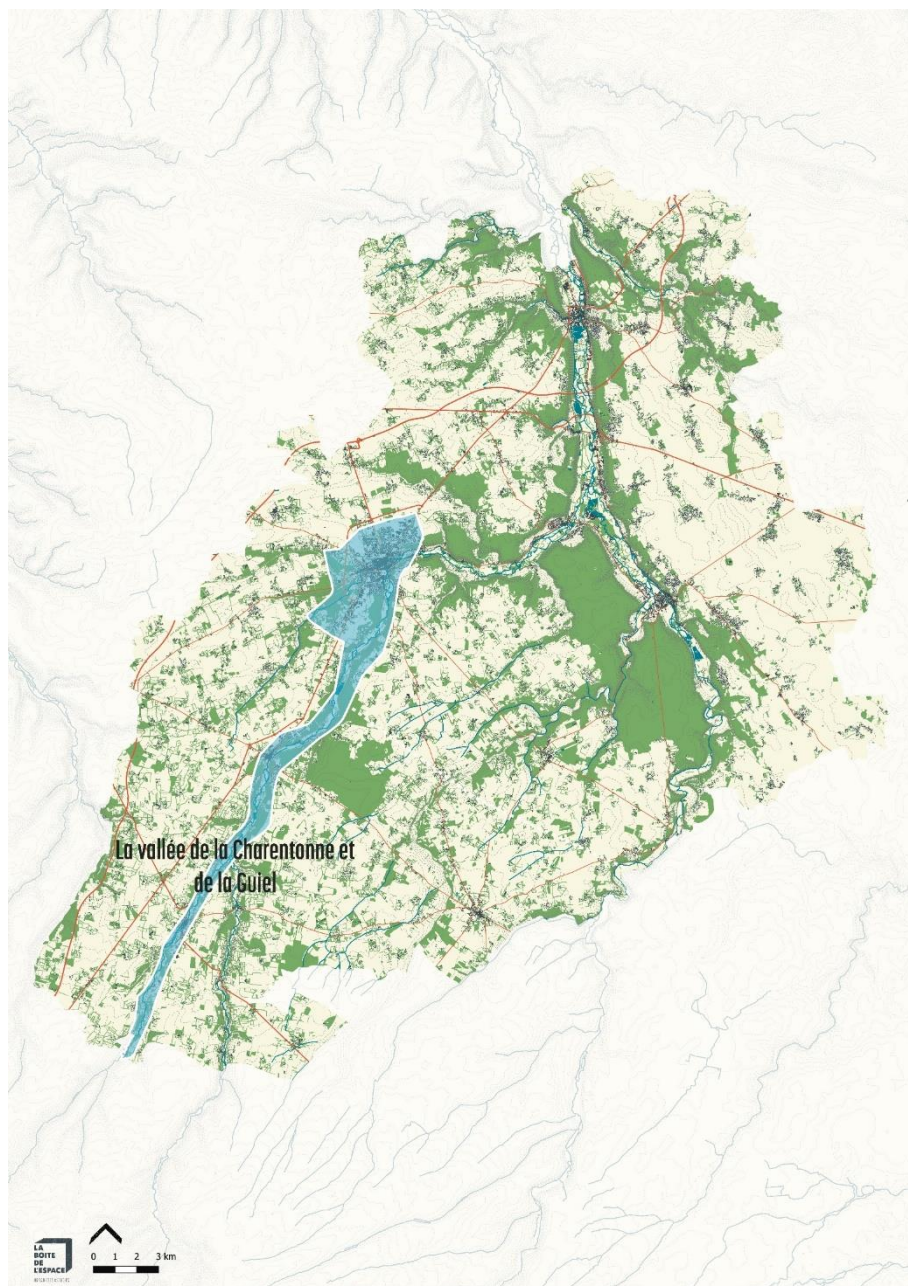
Vue sur la Côte du Bec

Les traversées de village le long de la RD130 et la RD39 :

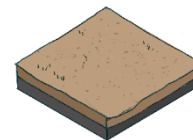
- Requalification des chaussées avec réduction des surlargeurs,
- Traitement différencié des revêtements de sols,
- Création et valorisation des espaces publics,
- Plantations d'arbres aux entrées des villages,
- Enfouissement des réseaux

La vallée de la Charentonne et de la Guieul

Carte d'identité

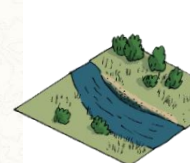


Caractéristique pédologique / géologique

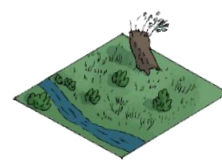


Plaine alluvionnaire

Formes de présence de l'eau

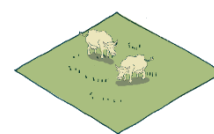


Cours d'eau, bras et canaux

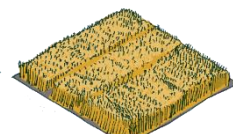


Zones humides

Usage du sol



Pâturage

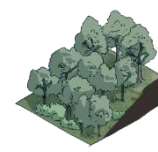


Cultures

Formes de présence du végétal



Forêt alluviale



Coteaux boisés

Caractéristique paysagère

Une vallée encadrée par deux lignes boisées

De la Trinité-de-Réville, au sud de Broglie, à sa confluence, la vallée offre un profil en U régulier, s'évasant légèrement après la ville de Bernay pour atteindre 1,5 km de large au niveau de Serquigny. La vallée se présente comme un modèle réduit de la vallée de la Risle avec une organisation presque similaire. Les pentes raides des coteaux (50 à 70 mètres de dénivelé) sont recouvertes de boisements, formant un cadre continu à la vallée.

Le fond de la vallée est large et plat, entièrement occupé de prairies humides au milieu desquelles sinue la rivière.

Les pentes douces au pied des coteaux restent rares. On n'en trouve qu'à l'aval de Bernay entre le hameau de Carentonne et Serquigny. Il s'y développe quelques cultures céréalières. Deux petites routes desservent la vallée, implantées de part et d'autre de la plaine alluviale, en pied de coteau. Elles relient les quelques hameaux à l'aspect jardiné qui ponctuent la vallée.

Son principal affluent, la Guiel constitue une vallée miniature.

Elle serpente sur une vingtaine de kilomètres et forme une mosaïque de milieux naturels aux paysages remarquables : ripisylve d'aulnes, prairies en pente douce vers la rivière, ponctuent son cours.

Un fond de vallée humide préservé

La particularité de la vallée tient à la grande qualité des fonds humides. Très largement inondable, comme la vallée de la Risle, le fond de la vallée a peu subi les pressions foncières et immobilières.

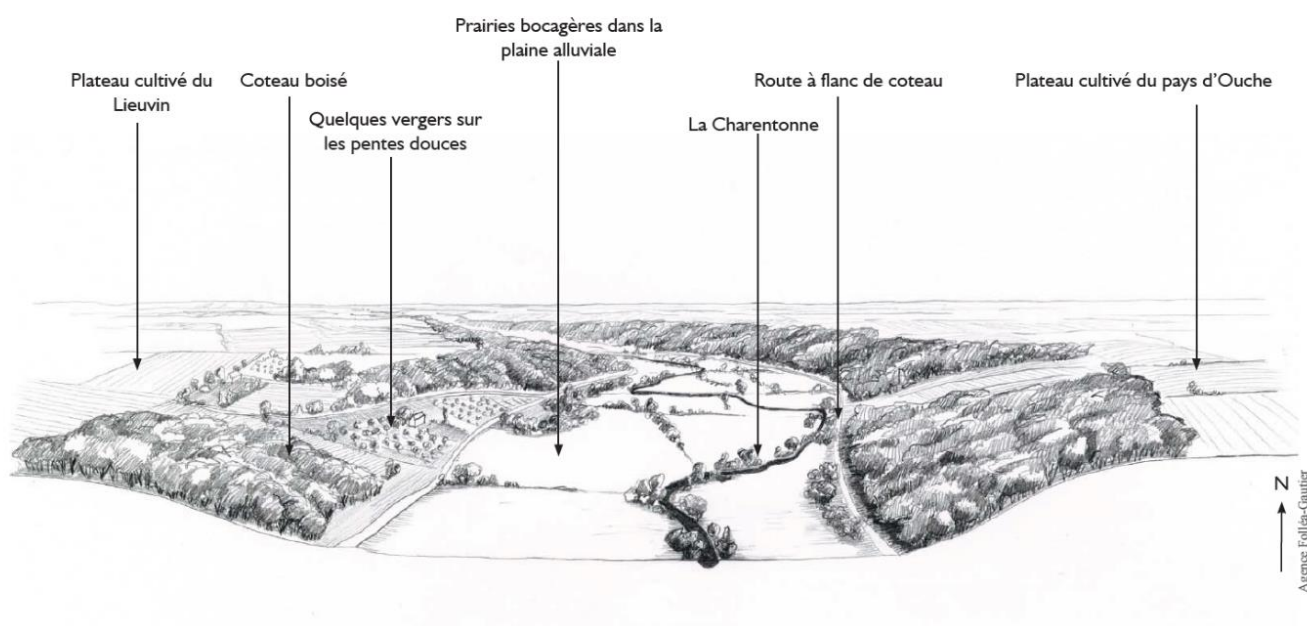
L'habitat, en dehors des villes de Bernay et Broglie, se maintient sur le haut des pentes ou en rebord de plateau. A l'aval de Bernay, la vallée plus évasée et les pentes douces du pied de coteau ont permis l'implantation de zones bâties. C'est le cas de Serquigny dont les nouveaux quartiers pavillonnaires gagnent sur les pentes cultivées.



Mélicourt



Saint-Quentin-des-Isles



Coupe-perspective schématique dans la vallée aval de la Charentonne

En revanche, la plaine reste préservée et rares sont les constructions isolées à se risquer dans la zone inondable en dehors des nombreux moulins qui ponctuent la vallée.

La gestion de ces fonds est assurée par l'agriculture et plus particulièrement pour l'élevage en prairies de fauche ou prairies pâturées.

Cependant une certaine déprise agricole se ressent : les prairies les plus humides sont laissées à l'abandon et évoluent vers des mégaphorbiaies (prairies hautes) puis des boisements humides (saulaie, aulnaie-frênaie). Certains tronçons de vallée se referment.

Sur tout le linéaire de la vallée, un itinéraire de promenade et de piste cyclable est aménagé pour découvrir de façon agréable, les paysages des fonds de vallée.

Bernay, une ville entre Lieuvin et pays d'Ouche

Si l'implantation d'origine de Bernay se situe au cœur de la vallée, son développement urbain a vite gagné sur les hauteurs des plateaux du Lieuvin. Dès 1850, les quartiers de Toussue, Durcoeur et Bourg Lecomte sont déjà en partie construits. Aujourd'hui, la commune compte plus de 11000 habitants et les plateaux au Sud de la ville sont largement bâtis.



Ferrières-Saint-Hilaire



Vue sur Bernay depuis l'avenue de l'Europe

Avec l'ancien réseau routier en étoile, la ville se positionne comme une centralité, non seulement de la vallée mais des plateaux du Lieuvin et du pays d'Ouche.



RD 438

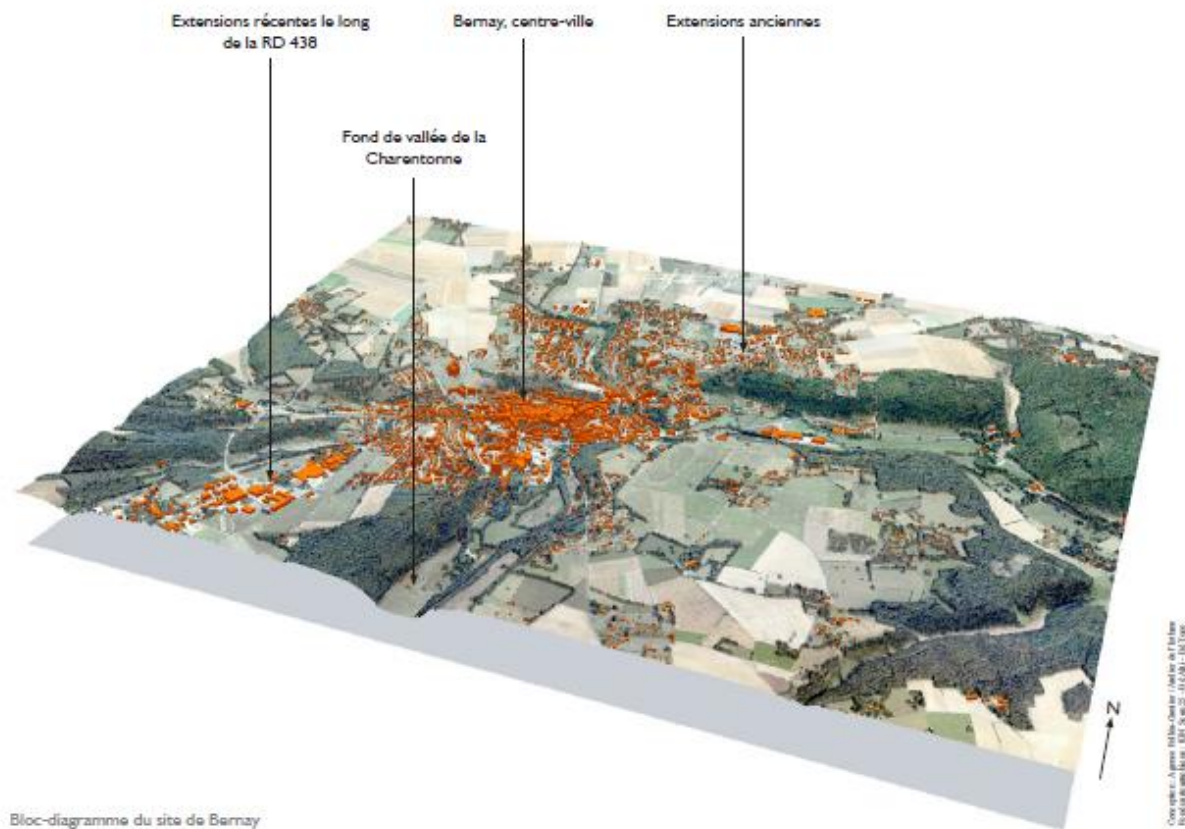
Aujourd'hui, la ville s'étire dans toutes les directions, suivant le tracé des routes principales et les quartiers pavillonnaires peu denses se multiplient. Cinq fois moins peuplée que la ville d'Evreux, elle occupe près du tiers de sa superficie.

Cette consommation excessive de l'espace se fait aux dépens des terres agricoles du plateau et des milieux naturels.



En retrait de la RD438

Une déviation récemment aménagée sur le plateau du Lieuvin, permet de contourner le centre-ville de Bernay, apportant un certain soulagement du trafic au cœur de la ville. Toutefois, ce contournement peut aussi devenir un facteur de développement urbain et faciliter de nouvelles extensions sur le plateau agricole.



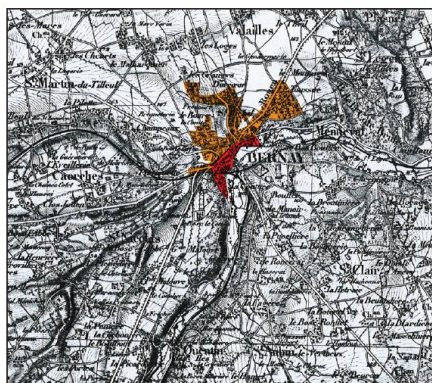
Bloc-diagramme du site de Bernay

Conception : Agence Follis-Gautier / Jean-Luc Follis
 Fondation Agence Follis - 831, rue de la République - 14100 Bernay

Source : *Atlas des paysages de Haute-Normandie*

Sera-t-il capable de limiter la progression de l'urbanisation ? Rien n'est moins sûr d'autant que l'urbanisation linéaire sur la RD 438 a déjà largement dépassé la limite du contournement. Regroupant la majeure partie des zones d'activités et commerciales de la commune, cette départementale offre une entrée de ville très dévalorisée, avec des bâtiments chargés d'enseignes et des espaces publics dégradés.

- Centre ville
- Zones d'extension urbaines



Extension de Bernay vers le nord - fin du 19^{ème} siècle.

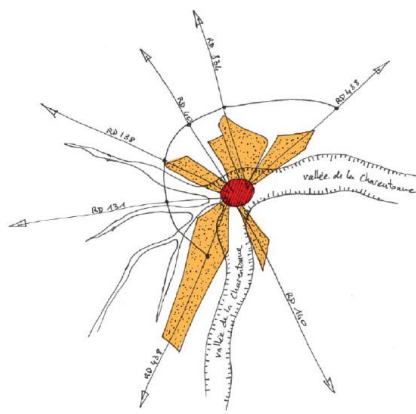


Schéma d'organisation de Bernay - état actuel

Agence Follis-Gautier

Valeurs paysagères

Les bords de l'eau et les prairies humides : des espaces de grandes valeurs écologiques et paysagères

- Préservation et gestion des ripisylves et des espaces ouverts d'accompagnement.
- Protection et gestion de la biodiversité dans les zones humides.
- Préservation et confortement des structures végétales en place (haies, arbres isolés).
- Maintien des prairies en bords de rivière.
- Création de circulations douces et de sentiers.
- Maîtrise qualitative de l'accueil du public.
- Entretien des ouvrages hydrauliques.

Les coteaux : le cadre naturel de la vallée

- Repérage, identification et préservation dans les documents d'urbanisme.
- Repérage des ouvertures visuelles, préservation et mise en valeur des ouvertures vers la vallée et des vues sur le lointain.
- Préservation de la ligne de crête boisée.

Les risques et les problèmes

Les entrées de ville de Bernay :

- Requalification des chaussées avec réduction des surlargeurs.
- Réaménagement des accès et des zones de stationnement pour les activités commerciales.
- Revalorisation des façades, plantation des clôtures.
- Création et valorisation des espaces publics.
- Plantations d'arbres d'alignement, enherbement des bas-côtés.
- Enfouissement des réseaux.



Entrée depuis la RD438

Les extensions d'urbanisation le long des routes :

- Recherche d'emplacements appropriés en accord avec le site bâti.
- Confortement des centralités existantes.
- Emploi de matériaux de qualité.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire.
- Maintien des coupures d'urbanisation entre les villages.



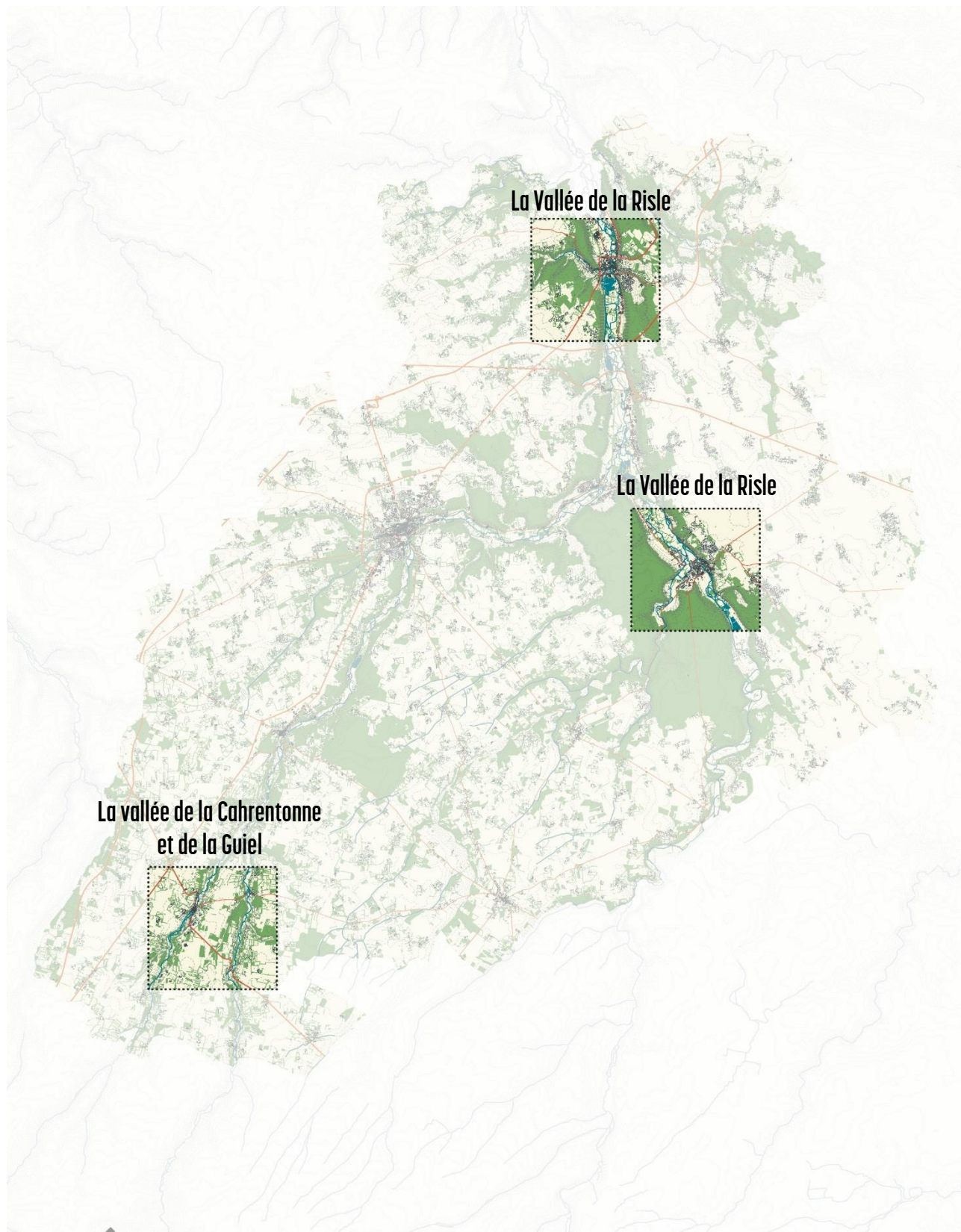
Ferrières-Saint-Hilaire



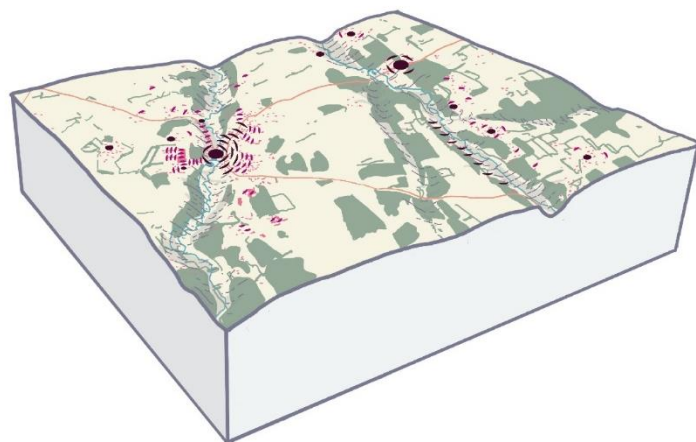
RD 6138

Habiter les vallées

3 cas sont présentés pour illustrer l'implantation historique et l'évolution des villes et villages.



La Charentonne et la Guiel

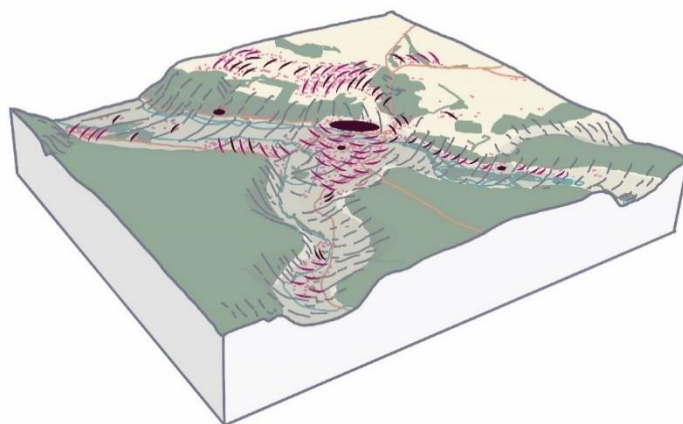


Les petits villages implantés en bord de vallée se sont étendus le long des axes routiers dans un premier temps puis sur les coteaux et enfin plateaux. Les vallées étant étroites, le bâti est organisé de façon linéaire ou groupé mais les ensembles restent de petite taille ce qui leur confère un aspect discret. De plus, les versants sont couverts de massifs forestiers qui limitent les percées visuelles.

Les constructions nouvelles se font au coup par coup mais aussi sous forme de petite opération de lotissement sur les plateaux souvent déconnectés des centralités. Les versants reçoivent le développement d'une urbanisation extensive qui atténue visuellement la sensation du relief et rompt les continuités forestières.

-  Centralité historique majeure
-  Centralité historique mineure
-  Enveloppe bâtie historique
-  Enveloppe bâtie récente

La Risle et la Bave



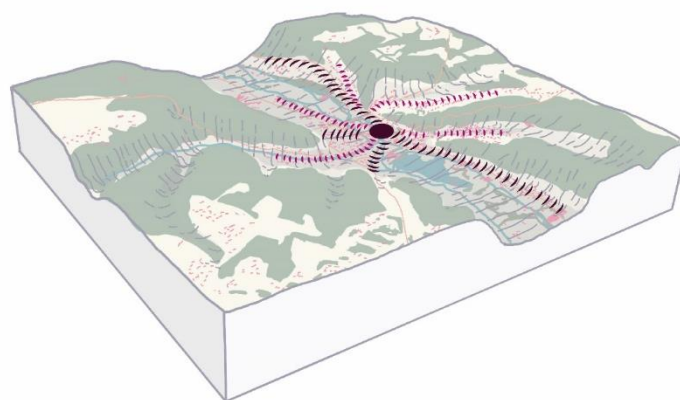
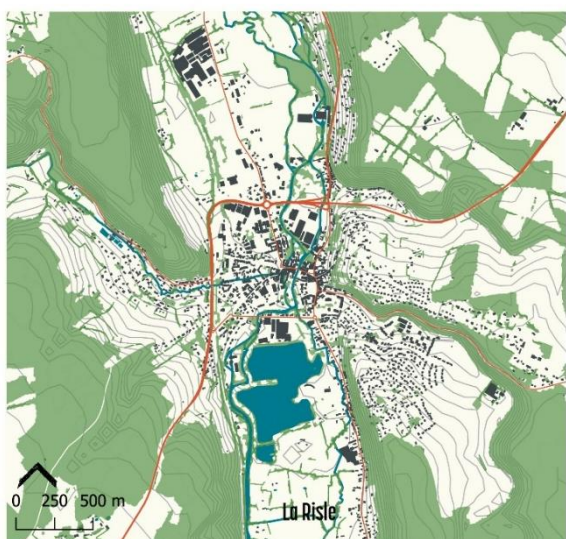
Historiquement, la ville habitée est implantée en bord de vallée et l'industrie en fond de vallée. L'urbanisation s'est ensuite étendue le long des routes et dans tout le fond de vallée. Enfin les villages des coteaux et plateaux se sont rejoint par une urbanisation continue.

Les versants sont relativement pentus et l'urbanisation y est anecdotique au profit de boisements. Cependant l'urbanisation se fait petit à petit le long des axes routiers qui rejoignent le plateau.

L'urbanisation récente profite également de la planéité des vallées confluentes pour s'étendre en continue le long des routes pouvant banaliser les différentes vallées.

-  Centralité historique majeure
-  Centralité historique mineure
-  Enveloppe bâtie historique
-  Enveloppe bâtie récente

La Risle et le Bec



La centralité historique est en cœur de vallée et s'est étendue dans la vallée et le long des axes pour rejoindre les plateaux résidentiels.

Les versants reçoivent le développement d'une urbanisation extensive qui atténue visuellement la sensation du relief et rompt les continuités forestières.

Les rebords de plateaux sont largement urbanisés par des opérations étendues qui confère une banalisation des paysages et formes urbaines.

L'aspect est plus exubérant avec des passages urbains forts et la présence d'industries implantées proches de l'eau et des différents bras et canaux.

Les vallées « secondaires » qui sont des affluents de la Risle retrouve le même profil en U mais offre des ambiances paysagères paisibles avec des prairies humides et devient presque intime en comparaison de la vallée de la Risle.



Synthèse et enjeux

En résumé...

5 grandes unités paysagères se dessinent et illustrent l'identité paysagère du territoire. En continuité progressive avec les territoires voisins, les passages entre les entités paysagères s'effectuent en revanche de manière franche sur le territoire, car associées aux ruptures de topographies des vallées.

>> Valoriser la singularité des unités paysagères du territoire

Les vallées au lit élargi avec un profil en « U » caractérisent par ailleurs 2 entités paysagères traversant le territoire du sud vers le nord :

- la vallée de la Risle avec un profil davantage industrialisé
- la vallée de la Charentonne et de la Guiel, qui malgré la présence de Bernay, qui constitue un paysage à part, s'illustre par des paysages de prairies plus ouverts.

Ces deux vallées, se rejoignant sur le territoire pour former un « Y » inversé, distribuent de manière relativement équilibré le territoire en 3 plateaux disposant chacun de leurs spécificités propres :

- Le plateau du Lieuvin, avec des hameaux jardinés, disséminés sur la plaine agricole et cadrés par des ceintures bocagères...
- Le plateau du Pays d'Ouche, avec une organisation en hameaux agricoles marquées par une présence intermittente de l'eau.
- Le plateau du Neubourg, où le plateau agricole ouvert est ponctué de « gros bourgs »

- Accompagner les transitions entre espaces habités et espaces agricoles et naturels, notamment en s'appuyant sur l'importance des vergers dans les hameaux
- Identifier et préserver les grands cônes de vue du territoire
- Valoriser le bocage et l'ensemble des entités végétales qui participent à caractériser le paysage local

Principaux enjeux