

SCOT

Intercom Bernay Terres de Normandie

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

VERSION DE TRAVAIL DU 25/08/2022

**LA
BOITE
DE
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

SOMMAIRE

[CARTE D'IDENTITÉ] 3

[SYNTHÈSE] 5

RYTHME PAR LES VALLÉES ET LES PLATEAUX 7

ZOOM ... L'importance de la trame verte et bleue 9

ZOOM ... Les entités paysagères 10

ZOOM ... Des plateaux agricoles 11

ZOOM ... Des vallées habitées et urbanisées 12

ATTRACTIF MAIS SANS PRESSION 14

ZOOM ... Des dynamiques démographiques contrastées 16

ZOOM ... Le territoire est attractif ! 17

ZOOM ... Un vieillissement progressif de la population 18

ZOOM ... Des dynamiques constructives consommatrices de foncier 19

PRODUCTIF EN MUTATION 21

ZOOM ... Un territoire productif et industriel 23

ZOOM ... Où fait-on ses courses ? 24

ZOOM ... Des capacités d'accueil importantes 25

ENTRE PROXIMITÉ ET HYPERCONNECTIVITÉ 27

ZOOM ... Les échelles des bassins de vie 29

ZOOM ... Un maillage territorial multipolarisé 30

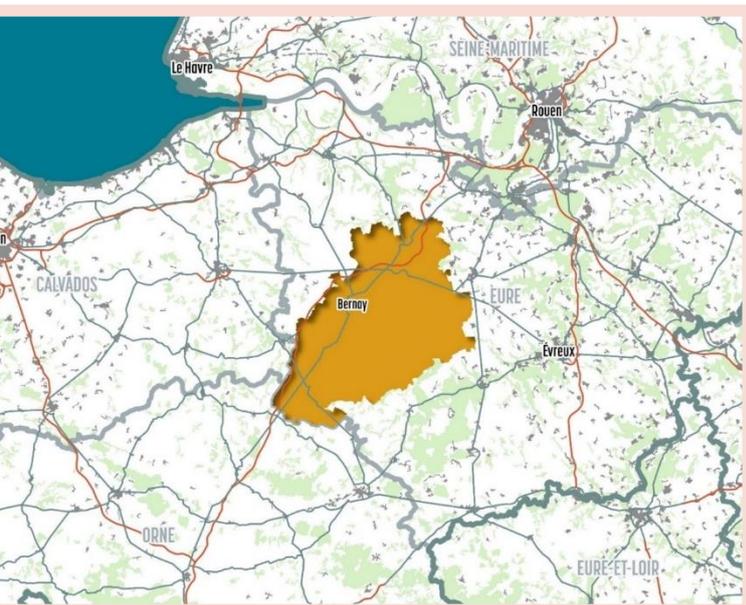
ZOOM ... Une mobilité entre voiture et grandes lignes 31

ZOOM ... Des hameaux qui ponctuent le territoire 32

ZOOM ... Une majorité de communes au parc résidentiel homogène 33

ZOOM ... Des polarités qui assurent le parcours résidentiel 34

[CARTE D'IDENTITÉ]



Intercom Bernay Terres de Normandie

917 km²

75 communes au 1^{er} janvier 2022

Département | Eure (27)

Région | Normandie



54 829 habitants en 2019

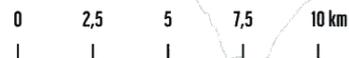
60 hab./km²



17 377 emplois en 2018



30 154 logements en 2018



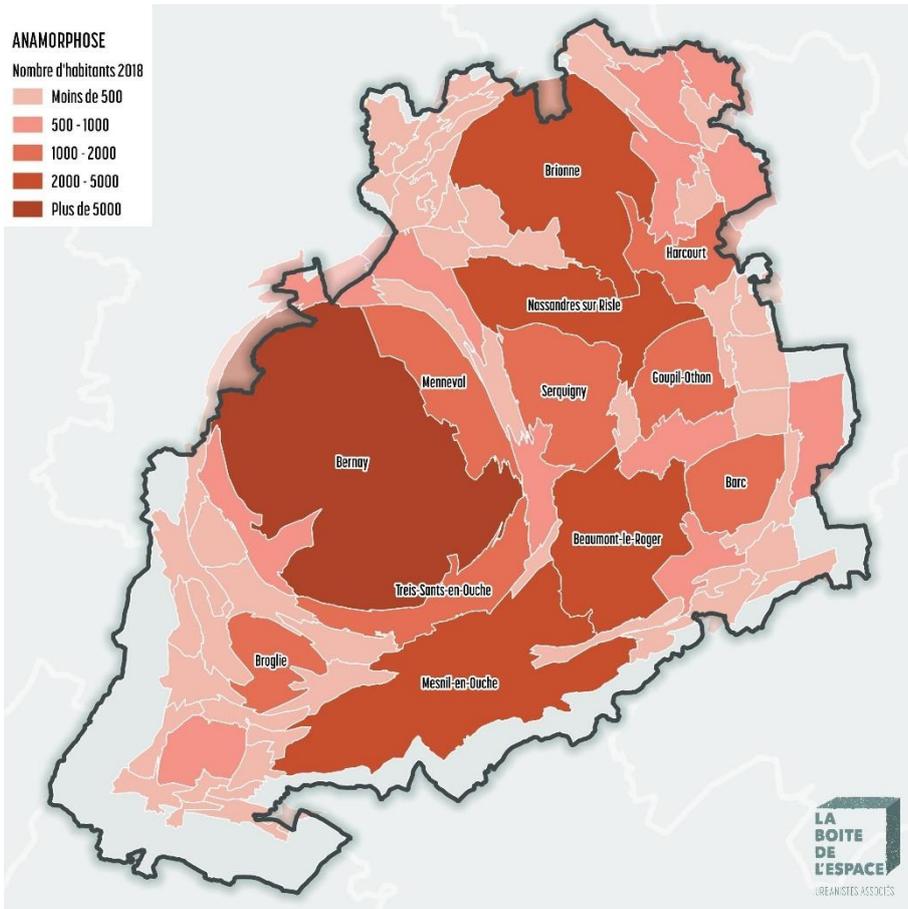
> Déformation des communes selon...

... le nombre d'habitants

ANAMORPHOSE

Nombre d'habitants 2018

- Moins de 500
- 500 - 1000
- 1000 - 2000
- 2000 - 5000
- Plus de 5000

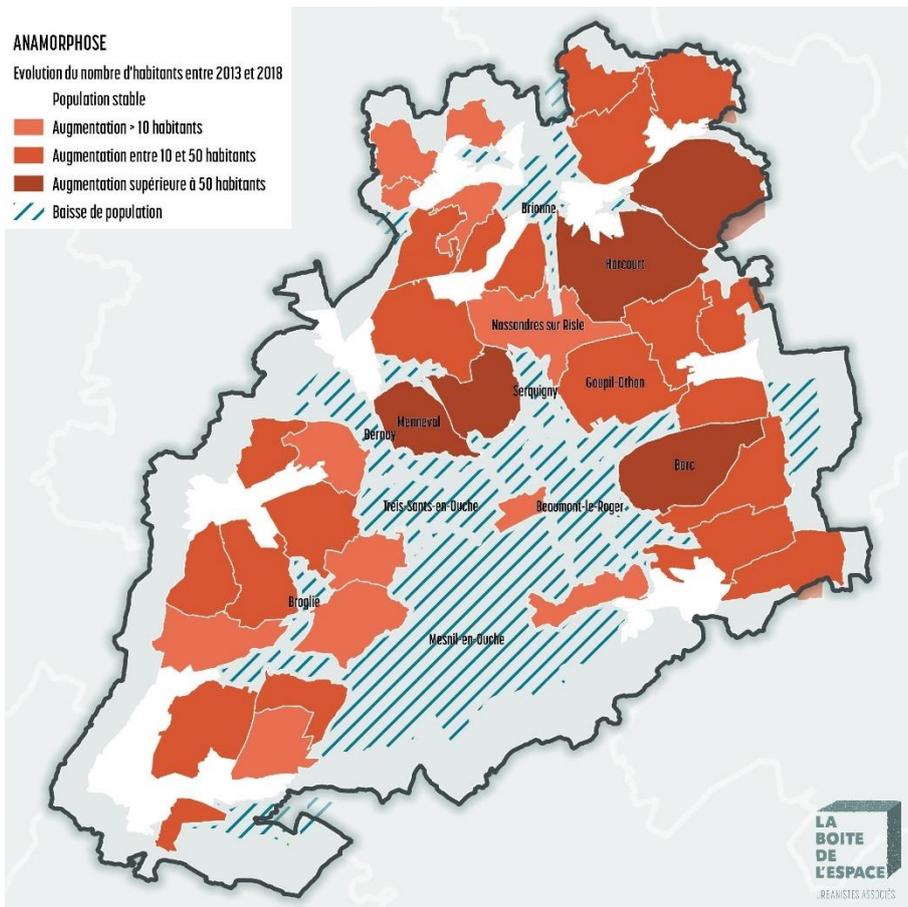


... l'accueil de nouveaux habitants

ANAMORPHOSE

Evolution du nombre d'habitants entre 2013 et 2018

- Population stable
- Augmentation > 10 habitants
- Augmentation entre 10 et 50 habitants
- Augmentation supérieure à 50 habitants
- Baisse de population



[SYNTHESE]

Un SCoT c'est quoi ?

Un document et une démarche !

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document stratégique qui vise à **équilibrer et harmoniser** les prévisions de développement et les grands objectifs d'aménagement du territoire pour les 20 années à venir.

Il se compose de 3 grandes parties :

Un diagnostic partagé

Portrait du territoire, il s'agit à la fois d'un état des lieux des dynamiques en place et des caractéristiques de l'intercommunalité et des 75 communes qui la composent. Il permet de mettre en avant les grands enjeux du territoire.

Un Projet d'Aménagement Stratégique

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) est le cœur du document, c'est le projet politique qui fixe le cap à travers de grandes orientations.

Un Document d'Orientations et d'Objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) précise les objectifs et les règles ou méthodes pour les atteindre.



La révision d'un SCoT c'est aussi et avant tout une démarche !

C'est un processus long, qui permet à tous de s'approprier les enjeux de l'aménagement du territoire, mais aussi ce qui compose le territoire. Car l'Intercom Bernay Terres de Normandie reste un jeune territoire issu d'une fusion réalisée en 2017.

Après les élections de 2020, c'est aussi pour certains nouveaux élus le premier grand projet de territoire qu'ils portent.

Ce sont des dizaines de réunions de travail avec les élus, communautaires et communaux, les partenaires institutionnels (appelés Personnes Publiques Associées) et l'ensemble des citoyens.

Le SCoT c'est l'occasion pour les élus, de prendre le temps d'échanger de manière transversale sur le devenir du territoire

Le temps du diagnostic se concrétise par la rédaction de rapports approfondis : le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement.

Pour certains (*et souvent à juste titre !*), il s'agit de documents volumineux et difficilement abordables, c'est pourquoi nous vous proposons cette synthèse plus accessible !

LE TERRITOIRE EN 4 ANGLES DE VUE

1

PAYSAGES & ENVIRONNEMENT | RYTHMÉ PAR LES VALLÉES ET LES
PLATEAUX

2

POPULATION & FONCIER | ATTRACTIF MAIS SANS PRESSION

3

ECONOMIES & EMPLOIS | PRODUCTIF EN MUTATION

4

LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS & MOBILITÉS | ENTRE PROXIMITÉ ET HYPER
CONNECTIVITÉ

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



PAYSAGES & ENVIRONNEMENT

RYTHME PAR LES VALLEES ET LES PLATEAUX

STRUCTURE PAYSAGERE / ENVIRONNEMENT / AGRICULTURE / RURALITE

Traversant le territoire, les vallées de la Risle et de la Charentonne en constituent la véritable colonne vertébrale qui vient lier les 3 plateaux du Lieuvin, du Pays d'Ouche et de Neubourg.

Cette structuration marque les caractéristiques et l'identité d'un territoire rural ancré de nature et d'agriculture.



ZOOM

... L'IMPORTANCE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

UN TERRITOIRE RURAL AU COEUR DE LA NATURE

Territoire d'eaux, de forêts et de prairies, l'Intercom présente de nombreux atouts paysagers et naturels. Les vallées de la Risle et de la Charentonne constituent la colonne vertébrale du territoire sur laquelle s'appuie toute son armature écologique.

Support privilégié des principaux boisements sur les coteaux et se poursuivant sur les plateaux, les vallées rassemblent aussi les principales continuités de la trame verte et bleue (voir encart). C'est naturellement là que se situent les principaux sites faisant l'objet de protections écologiques, certains reconnus à l'échelle européenne.

Ces inventaires et protections, déjà identifiés dans des documents d'échelle régionale nécessitent aujourd'hui d'être complétés à l'échelle locale. Avec le bocage, les petits boisements, les affluents et zones humides, la trame verte et bleue se poursuit de manière diffuse sur les plateaux.

Réservoirs principaux de biodiversité :

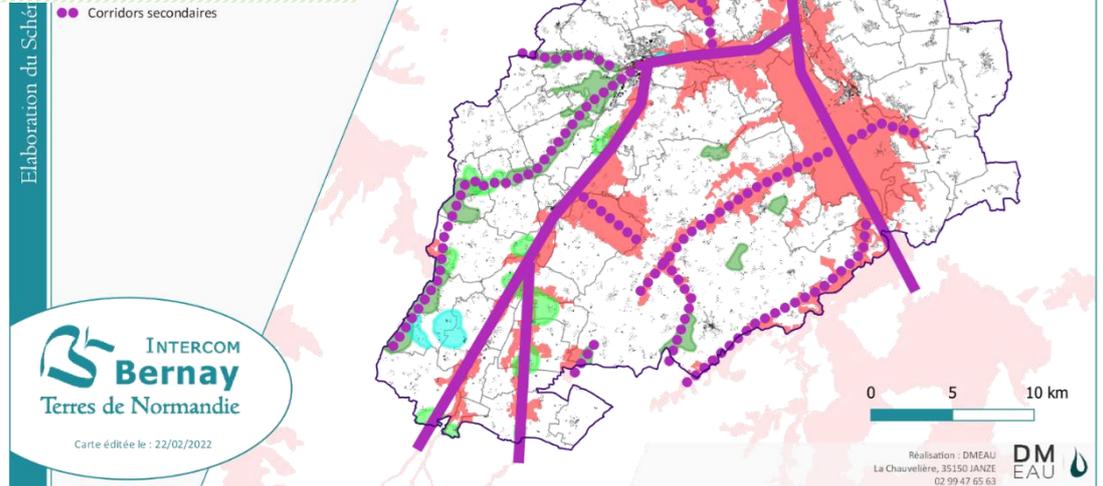
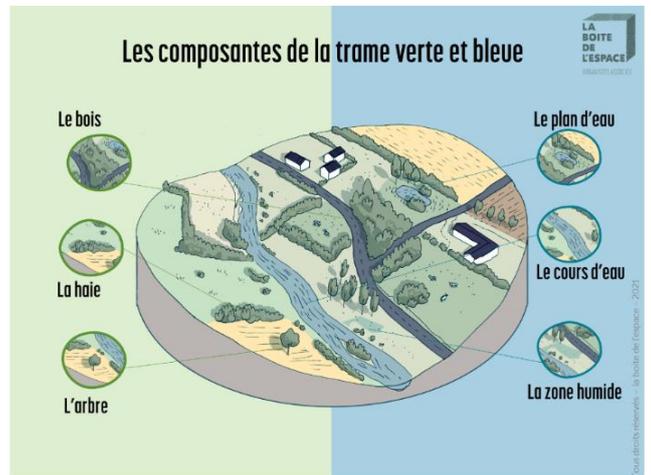
- **2 sites Natura 2000** les Zones Spéciales de Conservation « Risle, Guiel, Charentonne » et « Les cavités de Beaumont le Roger ».
- **6 Espaces naturels sensibles (ENS)** gérés par le département
- **75 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)** témoignant de la diversité des espaces naturels et de la présence d'espèces rares ou menacées au sein du territoire.

**Vous avez dit « TVB » ?
ou trame verte et bleue
un outil de connaissance et une aide à la décision**

Aujourd'hui de nombreux aménagements viennent bousculer le fonctionnement des espèces : des routes qui coupent leurs déplacements et génèrent des mortalités, des zones d'habitat avec des clôtures qui, de même, restreignent leur aire d'évolution...

Définir une trame verte et bleue, c'est mettre en évidence les réseaux écologiques du territoire, qu'ils soient terrestres (« verts ») ou aquatiques (« bleus ») et leurs enjeux.

On décline la trame verte et bleue de l'échelle nationale à l'échelle régionale, puis locale (à travers les documents d'urbanisme). Elle permet, sous la forme d'une carte de révéler les continuités écologiques qui existent entre des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques », sortes de routes empruntées par les espèces et de les garantir sur le long terme.





... LES ENTITES PAYSAGERES

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

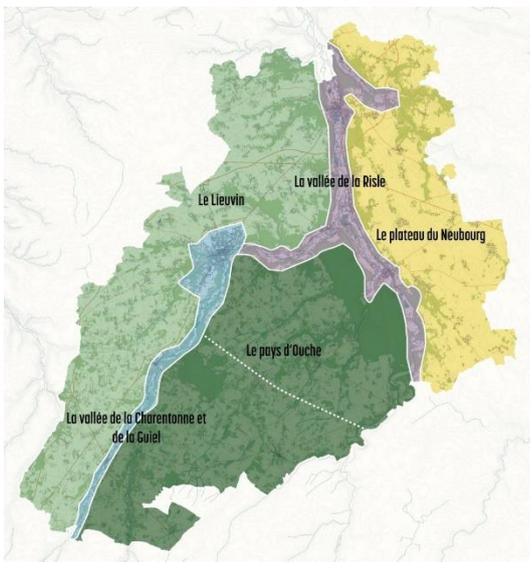
5 grandes unités paysagères se dessinent et illustrent l'identité paysagère du territoire. En continuité progressive avec les territoires voisins, les passages entre ces entités paysagères s'effectuent en revanche de manière franche sur le territoire, car associées aux ruptures de topographies des vallées.

Les vallées au lit élargi avec un profil en « U » caractérisent deux 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, constitue un paysage à part et 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 équilibrée 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 marquée par une présence intermittente de l'eau,
- **Le plateau du Neubourg**, où le plateau agricole ouvert est ponctué de « gros bourgs ».



« Notre identité c'est les hameaux : quelles évolutions sont possibles ? » un élu

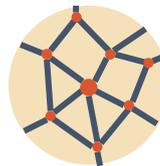
« Les haies ont disparu progressivement, c'est dommage pour le paysage » un élu

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

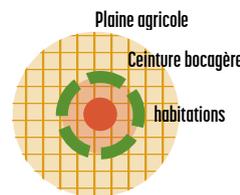
Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



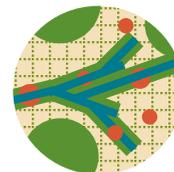
Organisation en « gros bourgs »

Le plateau du Neubourg



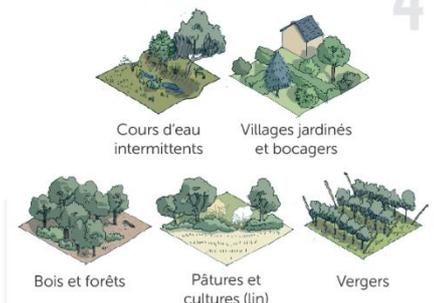
Organisation en « hameaux jardinés »

Le Lieuvin

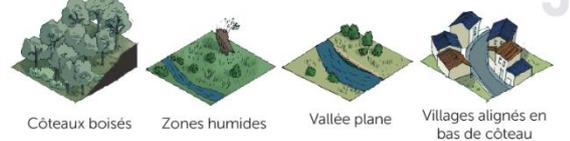


Organisation en « hameaux agricoles »

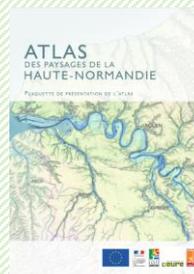
Le pays d'Ouche



La vallée de la Charentonne et de la Guiel



Pour aller plus loin ?



Atlas des paysages de Haute Normandie, publié en décembre 2011 par le Conseil Régional et la DREAL, détaille les caractéristiques, les dynamiques et les enjeux associés au paysage du territoire. Il est consultable en ligne :

www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/l-atlas-des-paysages-haute-normandie-r617.html

ZOOM

... DES PLATEAUX AGRICOLES

DES AGRICULTURES QUI FONT PAYSAGE

Territoire rural à l'identité agricole marquée, l'Intercom se caractérise par une présence agricole notable sur les plateaux.

L'agriculture se caractérise majoritairement par des élevages bovins sur les plateaux du Lieuvin et du Pays d'Ouche et est plutôt céréalière et ouverte sur le plateau du Neubourg.

Le territoire se distingue également par une présence historique de vergers.

NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION ET CONSOMMATION

Ici comme ailleurs, la transformation des produits locaux s'est développée tout comme l'offre en vente directe, à la fois sur les marchés locaux, les boutiques de producteurs (sur le secteur ou dans les villes environnantes) et parfois sur le lieu de production.

Les exploitations en bio se sont aussi développées dans différents domaines de production.

683 exploitations agricoles (-321 depuis 2010)

1 462 actifs agriculteurs (-853 depuis 2010)

62 276 ha de SAU (68% du territoire) en 2020 dont :

- 65% de cultures
- 13% d'élevage
- 22% de polyculture/ polyélevage

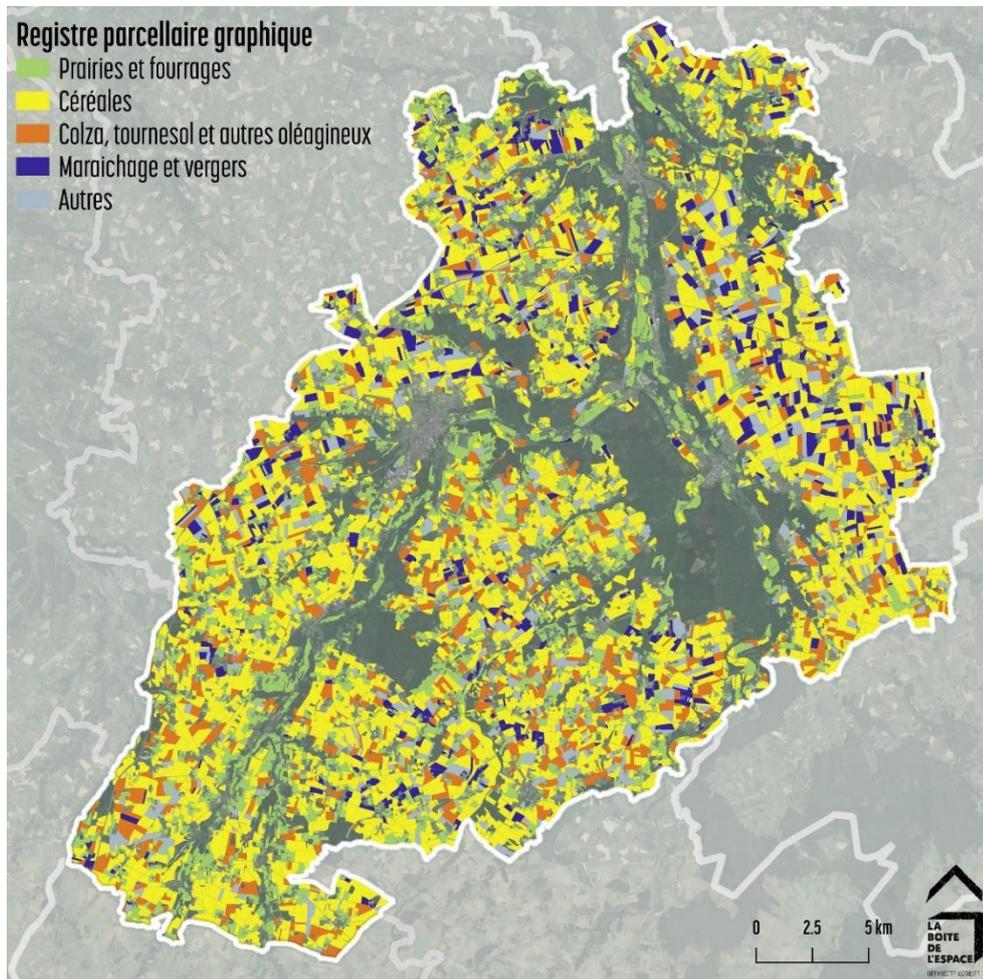
-1185 ha de SAU à l'échelle du territoire en 10 ans

48 exploitations en agriculture biologique

56 exploitations avec signes de qualité (autre que bio) : AOP, IGP, Label rouge

Les enjeux de transmission :

- 35% des chefs d'exploitations ont plus de 60 ans
- âge moyen des chefs d'exploitations : 54 ans
- exploitations concernées : 25% de la SAU





... DES VALLEES HABITEES ET URBANISEES

LES PRINCIPALES VILLES RELIEES PAR LES VALLEES

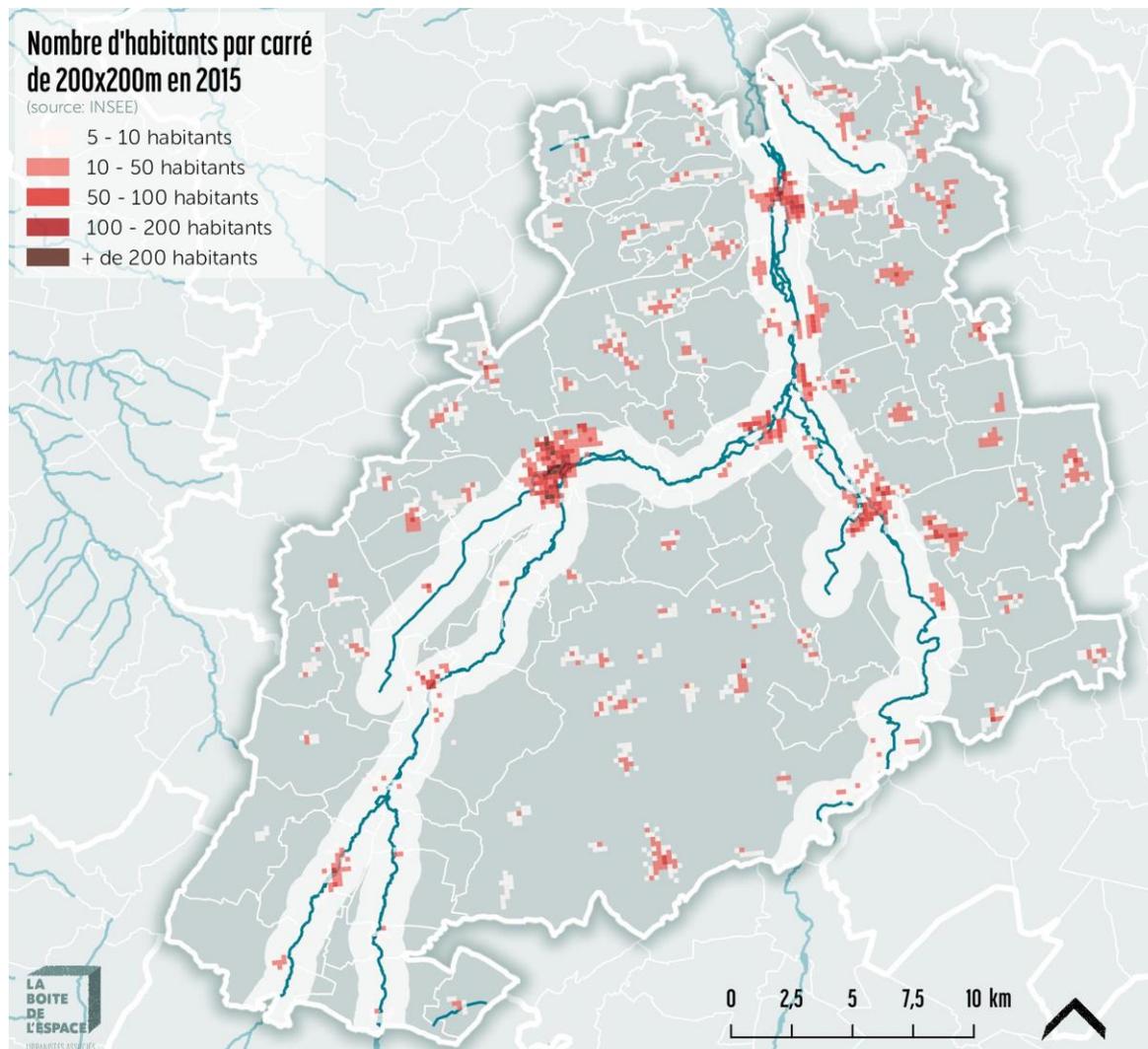
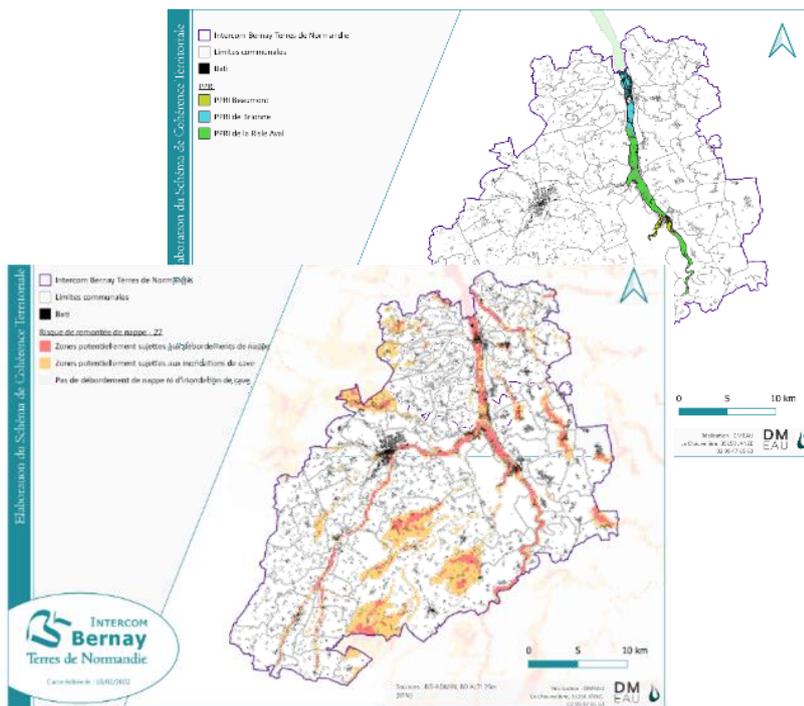
53 % des habitants résident à moins d'1 km des principaux cours d'eau du territoire alors que cela représente moins d'1/4 de sa superficie.

Cette occupation ancienne de la vallée est également marquée par une présence industrielle forte.

UN SECTEUR DE RISQUES ET CONTRAINTES

La topographie des lieux confère aujourd'hui une dimension contrainte pour les principales villes. Du point de vue morphologique et foncier, les villes trouvent les limites d'un développement en extension mais les enjeux environnementaux et surtout de risques naturels sont également un facteur important.

Le long de la vallée de la Risle, ce sont trois plans de prévention des risques inondation qui se succèdent. Sur l'ensemble de la vallée, les risques de remonté de nappe, que l'on trouve également en partie sur les plateaux, appellent aussi à une vigilance particulière.



ET DEMAIN... ?

Un territoire avec beaucoup d'atouts, notamment environnementaux et paysagers qui participent à l'identité, au cadre de vie et à l'économie locale.

Demain, faut-il laisser le soin aux règles nationales et aux opportunités locales de façonner les paysages ?

- >> Inscrire dans les aménagements une identité territoriale ?
- >> Préserver et valoriser les atouts du patrimoine écologique ?
- >> Mettre en scène les paysages et éviter leur standardisation ?
- >> Accompagner les reprises des exploitations agricoles ?
- >> Anticiper localement les effets du changement climatique ?
- >> Préserver le foncier agricole et naturel ?

Comment aménager le territoire
dans le respect de son
environnement et de ses
paysages ?

Quelles complémentarités trouver
entre préservation et valorisation ?

POUR ALLER PLUS LOIN...

Les outils du Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

Objectif(s)

Le PLU(i) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dispositif(s) permettant d'atteindre les objectifs

Par ce règlement, la modification ou la destruction d'un espace d'intérêt écologique protégé par le PLU fait l'objet d'un contrôle administratif préventif : chaque fois qu'une autorisation d'urbanisme n'est pas requise à un autre titre (travaux de construction ou d'aménagement), une décision de non-opposition à déclaration préalable doit être obtenue. Les coupes et abattages d'arbres, notamment, requièrent une décision de non-opposition, sous réserve de certaines exceptions.

Le règlement peut également imposer des compensations en cas de suppression ou de modification de l'élément.

POPULATION & LOGEMENTS

ATTRACTIF MAIS SANS PRESSION

DÉMOGRAPHIE / DYNAMIQUES / MODES D'HABITER / FONCIER

Un territoire préservé, loin des pressions périurbaines des grandes métropoles, mais qui présente des atouts certains en matière de stratégies résidentielles pour les ménages actifs.

Bassin d'emplois s'appuyant notamment sur un réseau industriel important, le territoire dispose également d'une proximité avec de nombreux pôles d'emplois et surtout d'une bonne accessibilité ferroviaire vers la région parisienne.



... DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES CONTRASTEES

UN ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE ATONE APRES DES DECENNIES DE CROISSANCE

Depuis 50 ans, l'Intercom de Bernay Terres de Normandie a toujours connu une augmentation de sa population. Ce phénomène s'est stoppé depuis 2013 avec désormais une légère baisse du nombre d'habitants.

Si les tendances très récentes (et pour l'instant ponctuelles) semblent plutôt favorables à un regain de croissance, ce qui s'observe surtout c'est un solde naturel négatif et des disparités locales marquées.

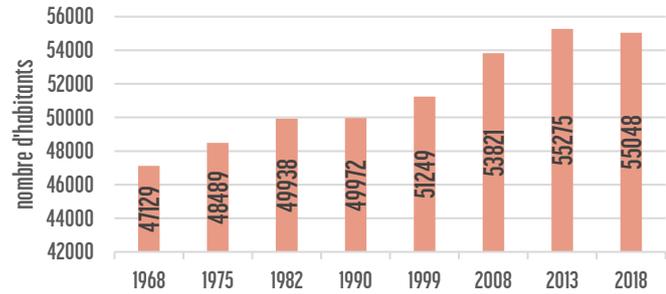
DES DYNAMIQUES LOCALES QUI SE DESSINENT

De 1968 à 1990, Bernay et Brionne ont été durant des décennies les moteurs du territoire, d'abord directement puis par l'intermédiaire des communes situées en « couronne ».

Depuis les années 1990, l'accueil de population s'effectue essentiellement hors-polarité, avec au contraire une diminution marquée de la population des principales villes du territoire.

Depuis les années 2000 et encore aujourd'hui, la frange Est du territoire connaît une augmentation forte et continue du nombre d'habitants. Dans le même temps les polarités continuent de voir leur population diminuer.

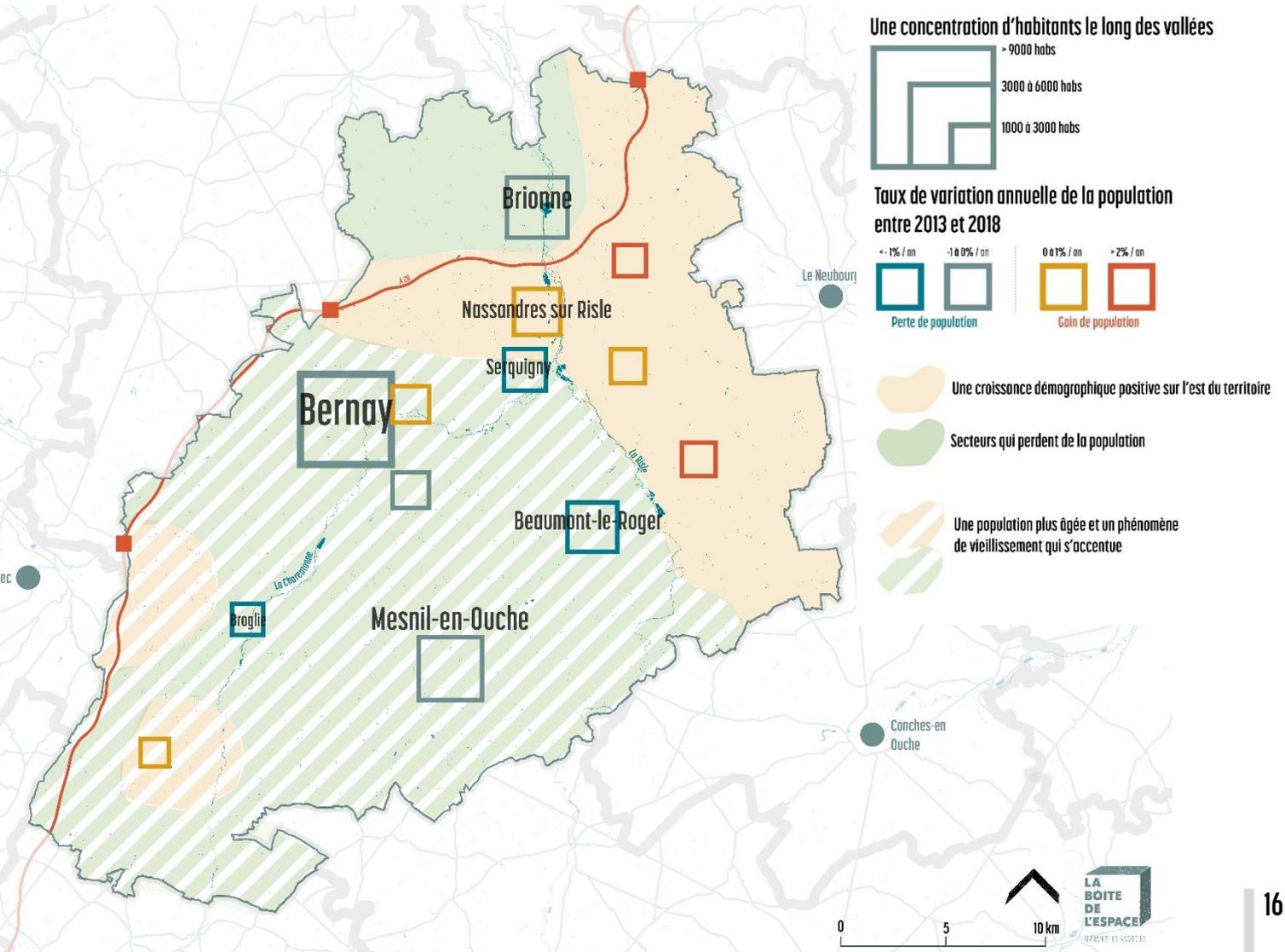
Evolution du nombre d'habitants depuis 1968



Territoire rural et statistiques

Dans ce territoire faiblement peuplé, tout changement de situation génère un effet statistique parfois important. La population peut sensiblement varier d'une année à l'autre, au gré de ventes, des ménages emménageant... D'un millésime de recensement de l'INSEE à l'autre, la dynamique peut ainsi s'inverser sur certaines communes.

Ce sont davantage les tendances longues et lissées qu'il s'agit d'observer et non pas les chiffres à l'instant donné.



ZOOM ... LE TERRITOIRE EST ATTRACTIF !

Si le territoire perd de la population, c'est surtout que beaucoup d'anciens décèdent et ne sont pas « remplacés » par autant de naissances. Ainsi, cela ne veut pas dire qu'il n'est pas attractif mais qu'il peine à renouveler sa population. Chaque année, certains habitants partent vers d'autres destinations, mais d'autres y emménagent, et le bilan entre les deux est positif pour le territoire.

Et les statistiques démographiques, lissées dans le temps, ont toujours 3 ans de retard... donc ne tiennent pas compte de la crise sanitaire et de ses incidences observées depuis 2020.

Changement notable observé depuis près de 2 ans :

« il y avait une dizaine de maisons en vente, qui ne trouvaient pas preneur depuis des années et qui ont été vendues en quelques mois ». un élu

ON ECHANGE SURTOUT AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Les échanges se font surtout dans les 50km autour de l'Intercom, en intégrant la métropole rouennaise.

Les arrivées sont **plus nombreuses** et proviennent de communes des intercommunalités voisines, mais aussi des principales polarités de la région Normandie (Evreux, Rouen, Lisieux...).

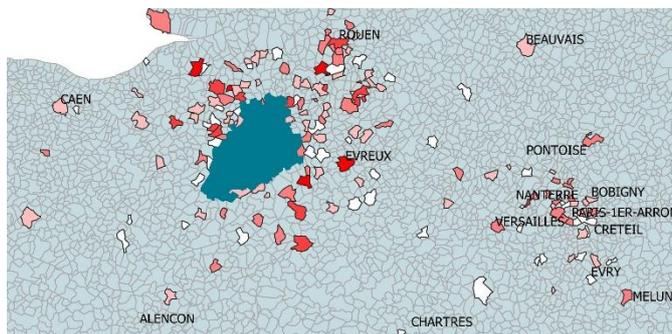
Les départs sont davantage ciblés, un peu moins loin et s'effectuent souvent à **destination des communes constituant des pôles d'emplois** (Evreux, Caen, mais aussi Le Neubourg ou Conches-en-Ouche).

MAIS ON ATTIRE DE LOIN !

Bien que restant un phénomène encore limité, le territoire attire également de manière non négligeable des nouveaux ménages d'Île de France. La proximité avec la région parisienne et la bonne accessibilité ferroviaire explique en partie cet attrait, mais cela témoigne également d'un intérêt certain pour le cadre de vie de l'Intercom pour des personnes en recherche de nature et de tranquillité. Couplé à l'analyse de l'évolution de la population par tranches d'âges, nous pouvons constater qu'une large partie de ces nouveaux habitants sont des retraités.

› Origine de ceux qui arrivent & destination de ceux qui sont partis

Source : INSEE / réalisation Ibde (si les flux inférieurs à 100 ne sont pas significatifs, ils permettent d'objectiver les destinations et le volume de flux).



« DEUX MOTEURS » DE CROISSANCE QUASI A L'EQUILIBRE...

+0,04% en moyenne par an
(bilan des entrées/sorties du territoire 2013-2018)

-0,12% en moyenne par an
(bilan des naissances/décès du territoire 2013-2018)

Des retraités et sinon ?

Les installations sont **en général le fait de retraités**, venant s'installer dans leur résidence secondaire, en faisant leur résidence principale.

A moindre mesure, une arrivée de jeunes ménages, notamment depuis la crise sanitaire.



... UN VIEILLISSEMENT PROGRESSIF DE LA POPULATION

Le territoire n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population, qui correspond notamment à l'arrivée à la retraite des « baby boomers » couplé localement à une natalité faible et un solde migratoire porté par des retraités.

Les dynamiques passées se lisent encore aujourd'hui avec de **fortes disparités dans la composition des ménages du territoire** :

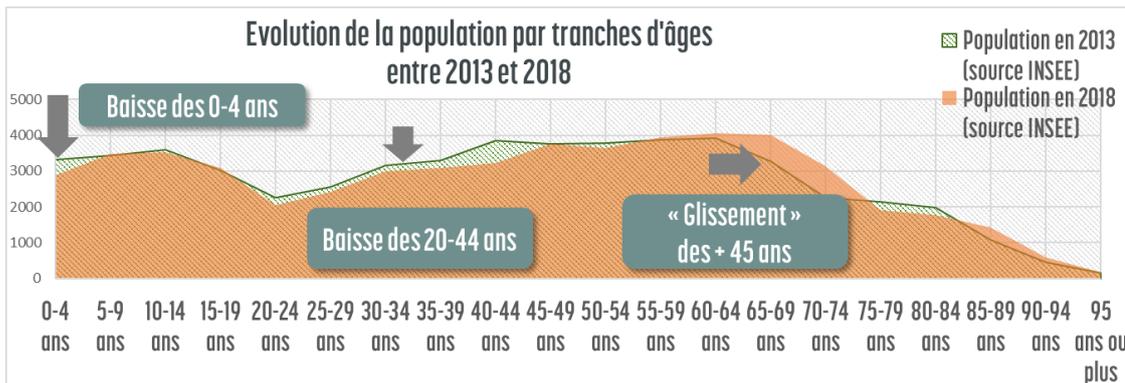
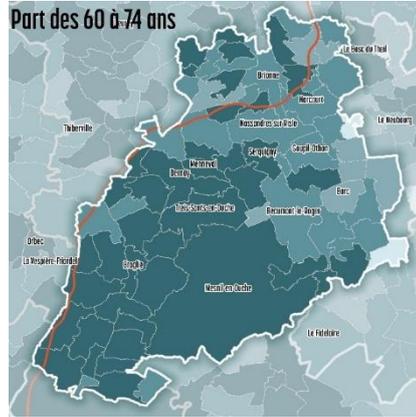
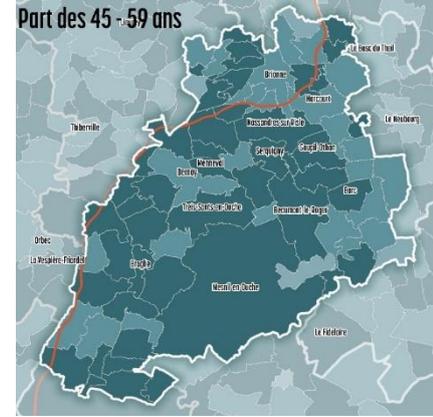
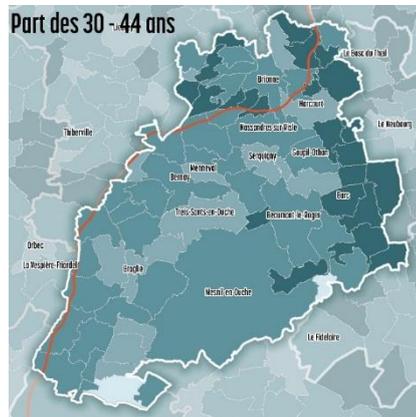
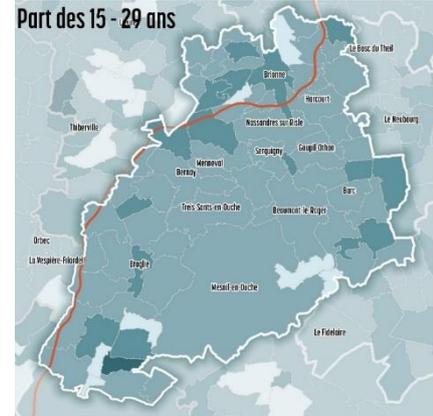
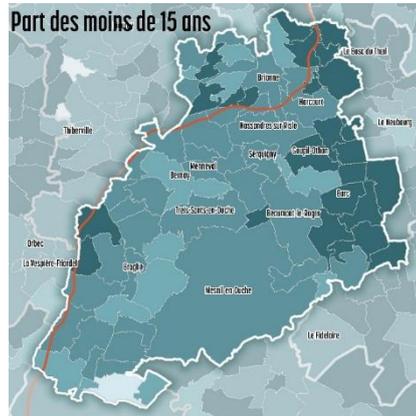
- Les jeunes ménages avec enfants sont sur-représentés à l'est de l'Intercom ;
- Les ménages d'actifs plus âgés se trouvent majoritairement sur les communes périphériques des pôles ;
- Les ménages les plus âgés sont plus fortement représentés au sud et dans les polarités.

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.**

La tranche d'âge qui a le plus progressé ces dernières années est celle des 60-69 ans, illustrant à la fois un phénomène de « glissement » de la population (les habitants restent sur place et y vieillissent) mais aussi une arrivée de nouveaux ménages retraités venant de l'extérieur du territoire.

Dans le même temps, en moyenne, les nouveaux ménages de 20 à 44 ans ont diminué et en conséquence les jeunes enfants également.

Ces dynamiques en place nécessitent de s'interroger à la fois sur les conditions du bien vieillir (logements, services, mobilité...) mais aussi sur les enjeux associés aux équipements scolaires et leurs effectifs.



Guide de lecture :

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



... DES DYNAMIQUES CONSTRUCTIVES CONSOMMATRICES DE FONCIER

UN TERRITOIRE NON CONTRAINT PAR LA PRESSION FONCIERE

La **faible pression foncière** du territoire (comparativement à ce qui s'observe aux franges des grandes métropoles), et la stabilité démographique ne sont pas synonymes d'absence de constructivité sur le territoire.

UNE ADAPTABILITE A DE NOUVELLES POPULATIONS

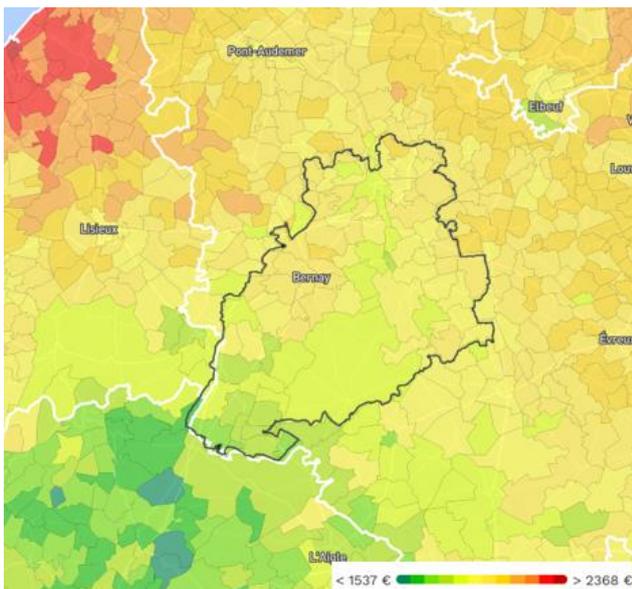
Le vieillissement de la population induit une baisse du nombre de personnes par logement en moyenne et donc un **besoin supplémentaire de logements à nombre d'habitants équivalent**. Cela se traduit notamment par un **besoin accru dans les polarités et alentours**.

DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS CONSOMMATRICES D'ESPACE

Les contrastes d'attractivité à l'échelle locale s'observent également avec une **forte progression des nouvelles constructions à l'Est**, alors que dans le même temps la moitié des communes autorise moins d'un nouveau logement par an en moyenne.

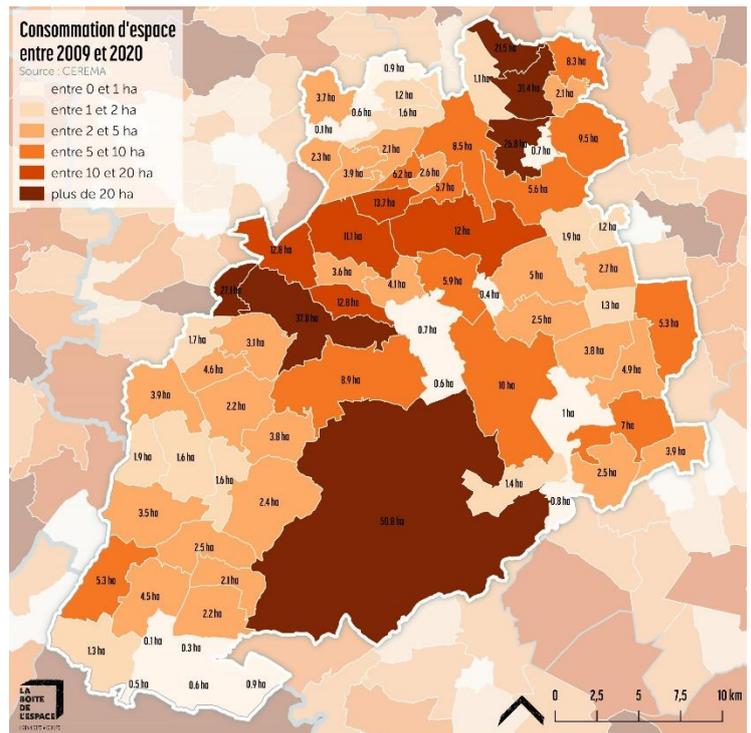
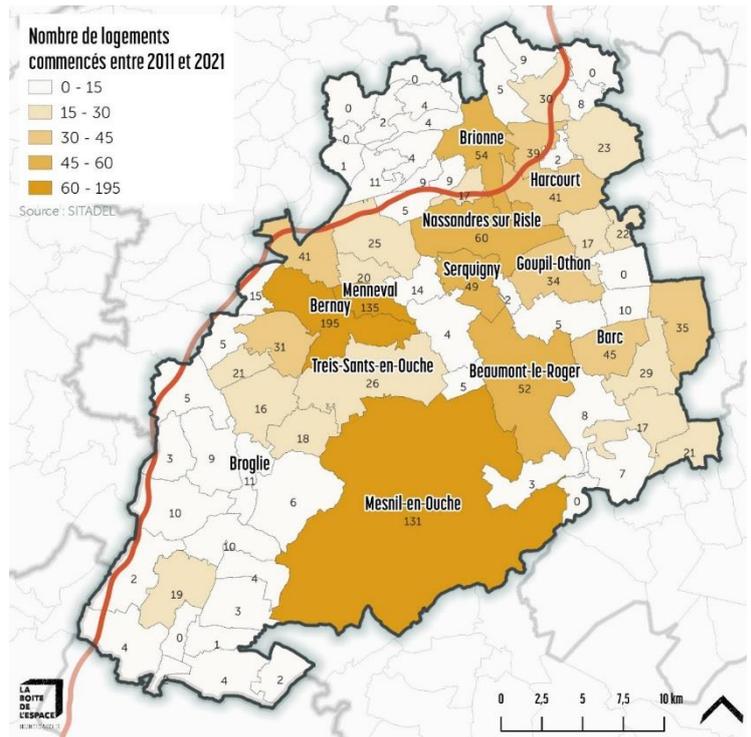
Les nouveaux logements, associés à une pression foncière faible et un coût encore largement abordable ont plutôt eu tendance à engendrer des constructions sur de **grands terrains avec consommation foncière non négligeable**.

› Prix de l'immobilier au m² sur l'IBTN et à l'échelle de la Normandie
Source : meilleursagents.com (consulté en février 2022)



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).



ET DEMAIN... ?

Des dynamiques observées qui requestionnent les équilibres en place (localisés et générationnels). Des dynamiques modérées qui n'ont pas engendré de grands freins au développement (coût du foncier, offre immobilière...). Demain, faut-il rester sur le même modèle de développement mais « compacté » ou s'accorder sur un nouveau modèle souhaité ?

- >> 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 ?

LES OUTILS ?

Vous avez dit ... projection démographique ?

Les documents de planification servent justement à planifier, organiser le territoire sur la base de projections démographiques. Il s'agit de faire l'exercice d'estimer la dynamique démographique que va connaître le territoire. Loin d'être une science exacte, ces projections ne sont pas une fatalité mais une volonté politique.

Ainsi, un Schéma de Cohérence Territoriale ou un PLU(i) font l'exercice et conçoivent l'aménagement du territoire en cohérence avec ces objectifs (dimensionnement des sites d'activités, des besoins en logements...).

Mais cela, c'est statistique, reste à voir comment les modes de vie vont évoluer dans les prochaines décennies !

ET CONCRETEMENT ?

C'est très utile pour anticiper les choses : l'érosion de l'accueil de jeunes ménages a souvent pour conséquence la diminution des effectifs scolaires et à termes, la fermeture de classe. Et ce type de faits impacte souvent les autres communes.

Alors, qui et où voulons-nous accueillir demain ?

Si demain, l'« exode métropolitain » devient réalité et que tout le monde veut habiter au vert, comment s'organise-t-on sans compromettre nos atouts ?

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



ECONOMIES & EMPLOIS

PRODUCTIF EN MUTATION

ECONOMIES / ENTREPRISES / EMPLOIS / DEVELOPPEMENT COMMERCIAL /
CENTRALITES ET ZONES D'ACTIVITES

Le territoire, historiquement industriel, connaît aujourd'hui un développement davantage tourné vers une économie dite présentielle, c'est-à-dire qui repose sur ce que la population en présence génère comme besoin en services et produits de consommation : commerces, services publics, santé...

Globalement, si les grandes locomotives industrielles du territoire se portent bien, le territoire observe néanmoins une forte diminution des emplois salariés.

Le territoire possède encore des atouts productifs que différentes stratégies entendent valoriser.



... UN TERRITOIRE PRODUCTIF ET INDUSTRIEL

UN TERRITOIRE HISTORIQUEMENT INDUSTRIEL...

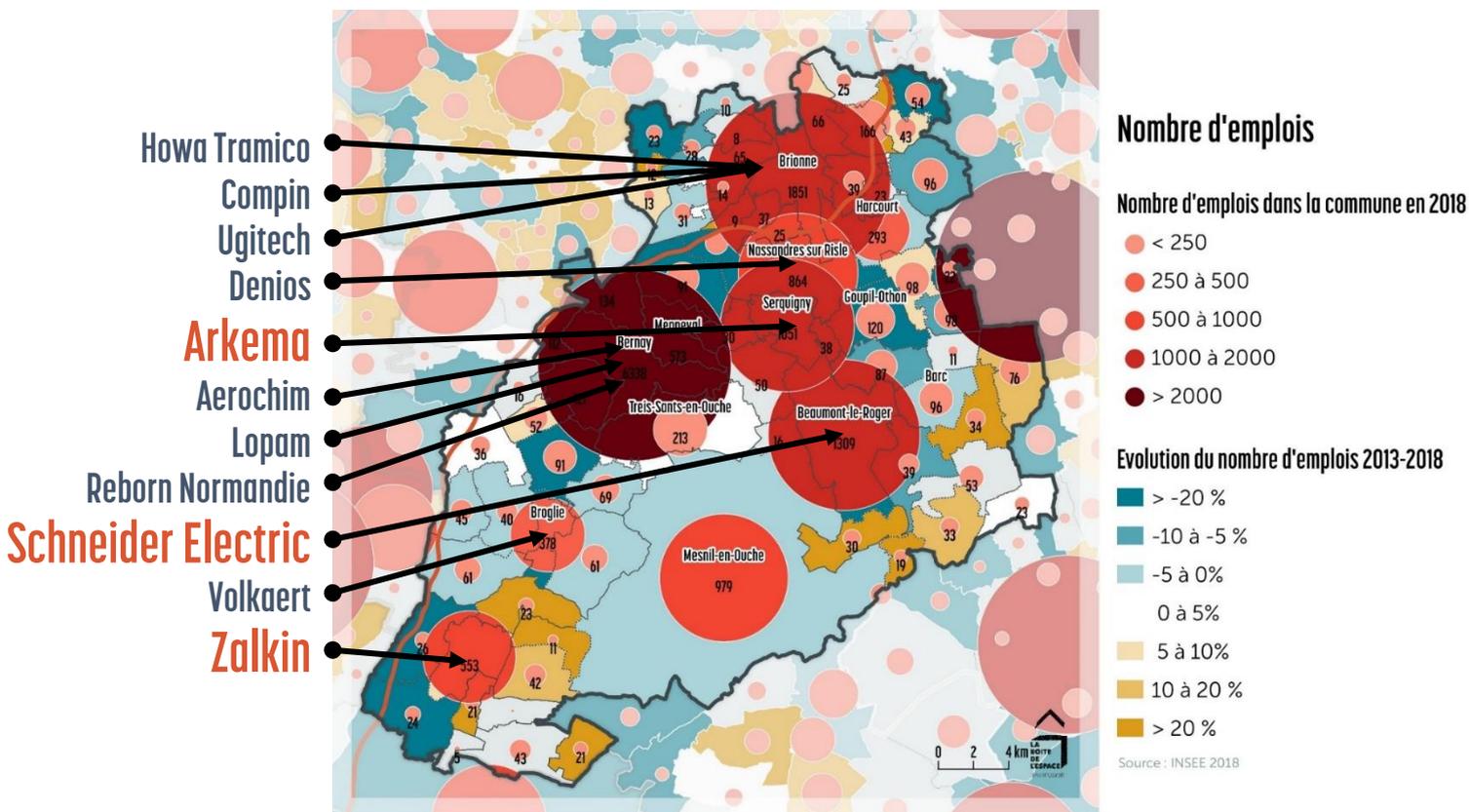
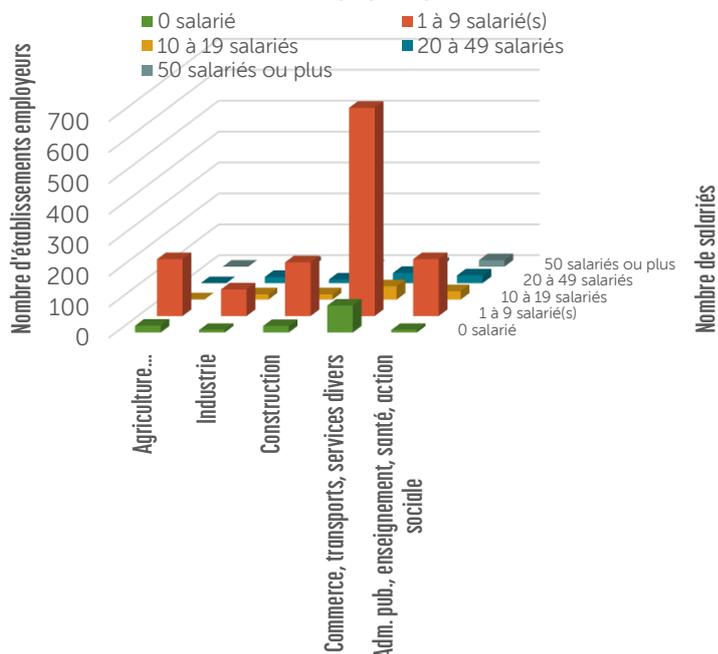
Fort de son passé industriel, notamment le long des cours d'eau, où les moulins témoignent de l'activité historique, le territoire conserve aujourd'hui une **spécialisation industrielle forte et en croissance avec les équipements électriques** (Schneider, Zalkin). Néanmoins les effectifs industriels restent globalement en diminution.

... ET DES COMMERCES ET SERVICES EN CROISSANCE

À l'inverse, **les effectifs dans le commerce et les activités de services sont en augmentation**, même si le territoire n'affiche aucune spécialisation très marquée dans ces domaines.

Les effectifs liés au secteur public / santé affichent la plus forte progression avec une croissance de 20% de leurs effectifs en 10 ans.

Établissements actifs employeurs par secteur d'activité





... OU FAIT-ON SES COURSES ?

UNE FORTE DISPARITE COMMERCIALE

La majorité des communes du territoire ne dispose pas de commerce ou service de proximité (55 sur 75) et seules 9 communes disposent d'un tissu commercial complet (présence d'1 supermarché ou des 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie).

On recense **436 commerces et services traditionnels** répartis principalement entre les communes de Bernay (217), Brionne (60) et Beaumont-le-Roger (50).

La ville pôle concentre donc la **moitié** de l'offre commerciale du territoire.

On observe que le **maillage est plus faible sur le sud du territoire** avec Broglie, Mesnil-en-Ouche et Montreuil l'Argillé comme pôles principaux (une quinzaine d'activités sur chacune des communes).

UN BON MAINTIEN DU COMMERCE DANS LES CENTRALITÉS

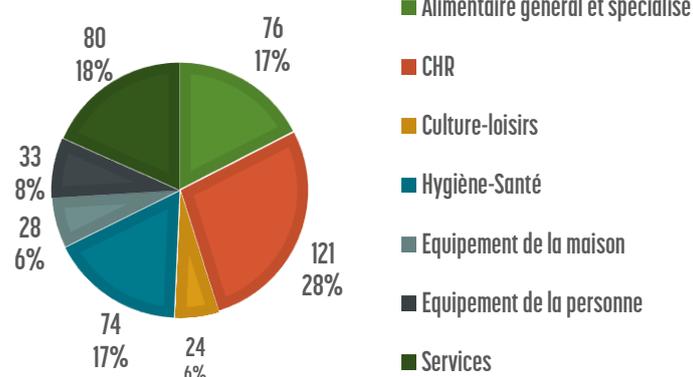
En moyenne **76% des commerces sont situés dans les centralités du territoire**. Ce ratio se situe bien au dessus de la moyenne généralement observée (55-60%). Seul Menneval affiche une part de commerces implantés en centralité inférieure à 25%. Sur **les principaux pôles commerciaux** que sont Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger, la **proportion des commerces en centralité est supérieure à 75%**.

Le phénomène d'implantation en dehors des centralités reste particulièrement maîtrisé avec **83% des commerces installés en centre-ville, centre-bourg ou pôles de quartier** depuis 2016.

ET POURTANT...

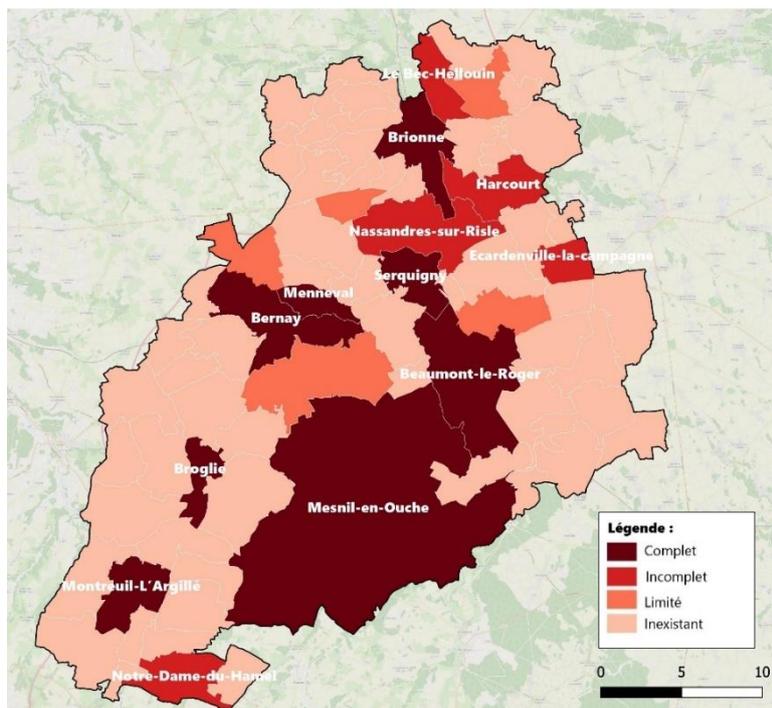
Plusieurs phénomènes sont susceptibles de fragiliser l'organisation commerciale du territoire. En premier lieu, la **déconnexion démographique avec l'offre** : ce sont les communes sans commerce qui accueillent principalement de nouveaux habitants. Ensuite, la **concurrence s'accroît avec une forte croissance des surfaces commerciales des pôles environnants**. Et enfin, des phénomènes conjoncturels viennent s'y ajouter : augmentation des drives, de la vente en ligne, des distributeurs...

REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE PAR GRAND SECTEUR



Source : Analyse fichier CCI

CHR : Cafés, hôtels, restaurants,



L'effet « Petite Ville de Demain », un moteur du renouvellement

Les centralités commerciales bénéficient d'une **bonne dynamique de renouvellement** et profitent de l'effet « Petite Ville de Demain » pour mutualiser les outils d'accompagnement.



... DES CAPACITES D'ACCUEIL IMPORTANTES



UNE CONCENTRATION DES ZONES D'ACTIVITES LES PLUS STRUCTURANTES SUR LA MOITIÉ NORD DU TERRITOIRE

Le territoire de Bernay Terres de Normandie recense **24 zones d'activités économiques**, réparties sur **12 communes** parmi les 75 qui composent le territoire.

Elles s'étendent sur une **superficie totale de près de 244,7 ha**, auxquels s'ajoutent **18 ha de réserves foncières** qui se situent en grande partie sur Bernay (*Zone de l'Aérodrome, zone des Granges, Zac Maison Rouge*).

Actuellement, les communes de Bernay, Nassandres-sur-Risle et Bosrobert concentrent **64% de la superficie totale des zones à l'échelle du territoire**. Leur proximité avec les axes de desserte structurants du territoire comme la D438 et la D613, également avec l'A28, ont favorisé le développement de ces zones d'activités.

UN ENJEU DE DENSIFICATION DU BATI PREALABLE A L'EXPLOITATION DES RESERVES FONCIERES

L'analyse des disponibilités foncières selon la hiérarchie des zones d'activités fait apparaître **une occupation des zones majeures de l'ordre de 72%** et un taux de **90%** pour les ZA de proximité tandis que les ZA structurantes présentent un taux d'occupation de **83%**.

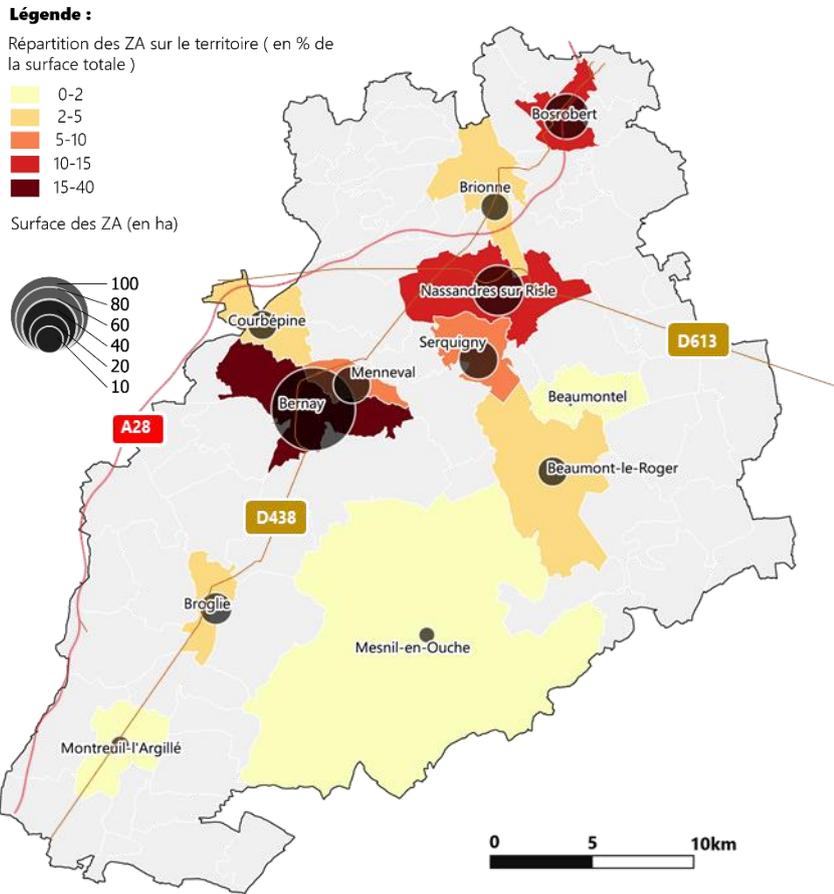
Les disponibilités foncières sont principalement localisées au sein des ZA dites structurantes (51% des surfaces). A ces disponibilités de court terme s'ajoutent les réserves foncières identifiées au préalable, soit 10,7 ha.

A noter que les ZA majeures et de proximité présentent également un enjeu notable en matière de densification bâtie.

UN PARCOURS RESIDENTIEL DES ENTREPRISES A COMPLETER

Au-delà de la question foncière, le **parcours résidentiel des entreprises se compose de différentes étapes** nécessitant des produits immobiliers diversifiés et adaptés. Malgré l'absence d'une offre complète, la **pertinence de développer tous les formats d'immobilier reste discutable au regard des dynamiques observées**. Pour autant, le développement de l'artisanat et des PME pourrait s'accompagner d'une réflexion sur une offre locative à la fois en lancement (pépinière, hôtel d'entreprise) puis en phase de développement (cellules artisanales à la découpe).

ETAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES PAR COMMUNE A L'ECHELLE DE BERNAY TERRES DE NORMANDIE



LE BILAN DE LA GESTION FONCIERE

Hierarchie des ZA	Surface totale	Surface disponible	Surface non disponible	Réserves	Taux d'occupation	Densité bâtie
Majeure	76,1 ha	4,8 ha	13,8 ha	5 ha	72%	13,7%
Structurante	135 ha	7,7 ha	9,12 ha	4,6 ha	83%	21,3%
Proximité	33,6 ha	4 ha	-	1,1 ha	90%	13,9%
Total	244,7 ha	16,7 ha	22,9 ha	10,6 ha	Taux d'occupation moyen : 84%	Densité moyenne : 17,6%

ET DEMAIN... ?

Le SCoT doit permettre d'inscrire une stratégie économique qui prend en compte l'ensemble du parcours résidentiel des entreprises avec en filigrane l'enjeu de la sobriété foncière. En matière d'implantation des activités commerciales, le SCoT a vocation à uniformiser les stratégies de préservation des centres-villes et des centres-bourgs.

- >> **Quelle stratégie foncière au regard des dynamiques d'emploi dans l'économie présente ?**
- >> **Quel objectif de densification des zones d'activités actuelles ?**
- >> **Quelle modalité de préservation des centralités commerciales ?**
- >> **Quelle mixité à l'intérieure des zones d'activité entre activité commerciale et non commerciale ?**
- >> **Quelle capacité de mobilisation des friches industrielles pour offrir de nouvelles opportunités pour les entreprises ?**

Diversifier l'économie ou renforcer sa spécialisation dans les prochaines années ?

Comment apporter une réponse sur mesure aux activités déjà en place ?

Comment développer de nouvelles activités compatibles avec l'attractivité du cadre de vie qui soutient aussi toute une partie de l'économie ?

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE

S²LO

POUR ALLER PLUS LOIN...

Le programme national **Petite Ville de Demain**, lancé en 2020, est un programme sur 6 ans (2020-2026) qui a pour objectif de **renforcer les fonctionnalités des petites villes**, afin d'améliorer le cadre de vie en milieu rural.

En renforçant les moyens des élus des villes de moins de 20 000 habitants et de leurs intercommunalités, le programme a pour ambition de **concrétiser les projets de territoire** et de conforter les rôles des communes dans la transition écologique et l'équilibre territorial.

Petite Ville de Demain est un programme intégré aux **Contrats de Relance et de Transition Ecologique (CRTE)**, piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et qui bénéficie de la mobilisation de plusieurs ministères. Le programme est financé par la banque des territoires, l'Anah, le Cerema et d'Ademe.

Pour en savoir plus : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>



ET A L'ECHELLE DU TERRITOIRE ?

Cinq communes de l'Intercom Bernay Terres de Normandie sont lauréates du programme Petite Ville de Demain : Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Broglie et Mesnil-en-Ouche.

Avec une candidature collective, l'ambition des élus du territoire est notamment qu'aucune partie de l'Intercommunalité ne soit oubliée, et que le programme bénéficie à l'ensemble des 75 communes qui la compose.

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE



HABITAT, EQUIPEMENTS & MOBILITES

ENTRE PROXIMITE ET HYPERCONNECTIVITE

POLARISATION / ÉQUILIBRES TERRITORIAUX
ACCÈS AUX SERVICES PUBLICS / MOBILITES / EQUIPEMENTS

A quelques minutes en voiture de Bernay ou moins de 2h de Paris, le territoire est structuré autour d'un jeu d'échelles !

Territoire issu de la fusion d'anciennes intercommunalités, des polarités d'équilibre structurent encore l'organisation du quotidien.

Entre bourgs qui jouent un rôle de polarité à l'échelle communale et « petites villes » qui assurent ce rôle à une échelle plus large, l'accès au logement, à l'emploi, aux équipements et services se garde à deux niveaux.



... LES ECHELLES DES BASSINS DE VIE

UNE ZONE D'EMPLOIS COHERENTE...MAIS TOURNEE VERS L'OUEST

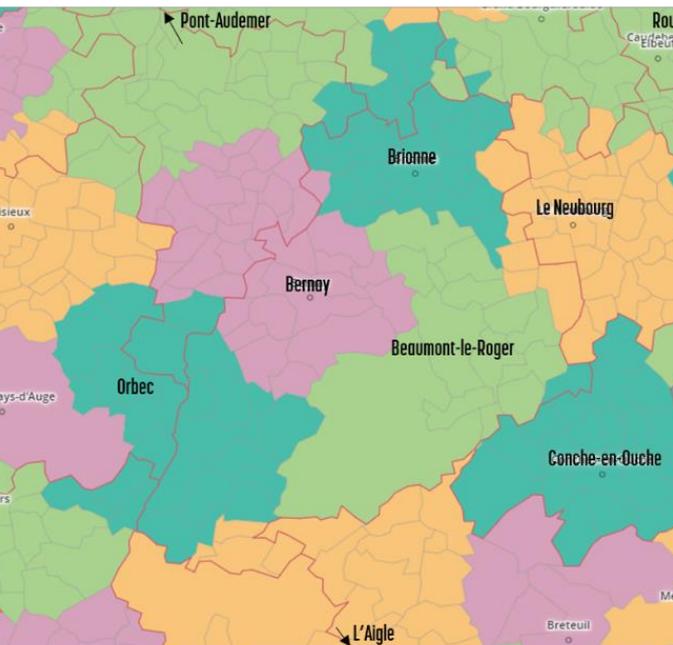
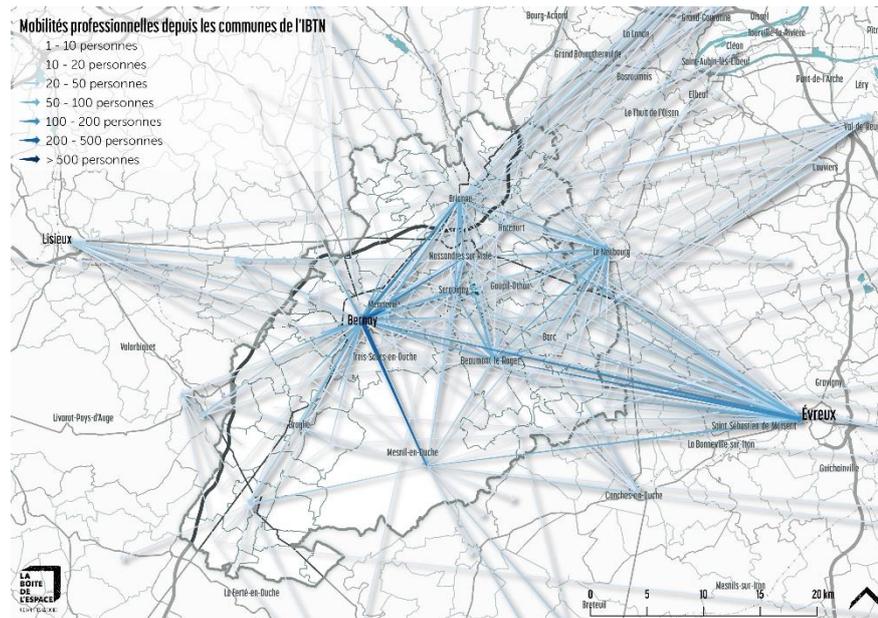
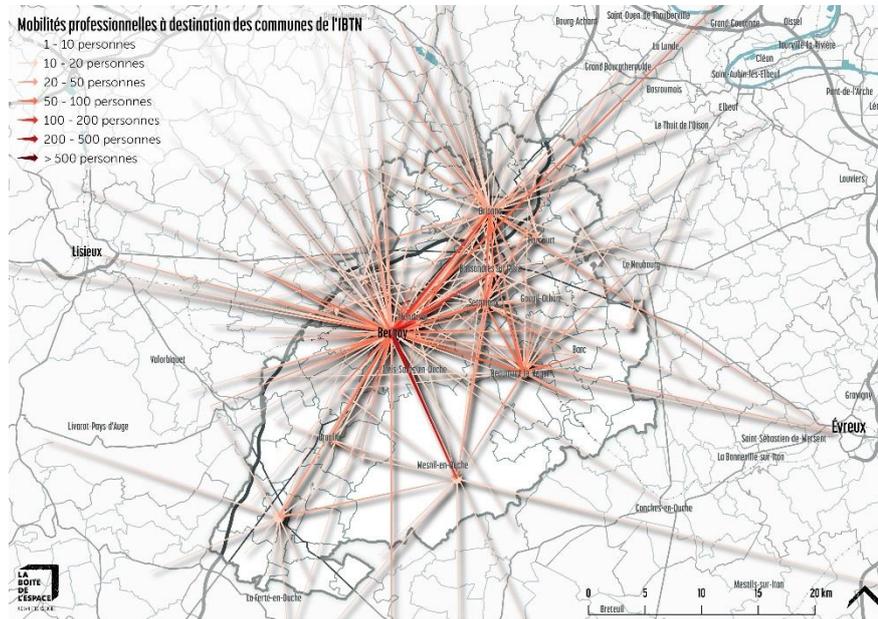
Avec près de 17 377 emplois sur le territoire, l'Intercom concentre **82 emplois pour 100 actifs ayant un emploi**. Avec une offre concentrée en partie nord du territoire, le territoire capte des travailleurs venus du nord et de l'Ouest, mais voit également une partie de ses actifs travailler à l'Est (vers Evreux et le Neubourg, notamment).

BERNAY, UNE POLARITE PARFOIS EXCENTREE

Si Bernay joue un rôle central en matière d'emplois et de niveau d'équipements et services, ce rôle est plus modéré dans le fonctionnement du quotidien de nombreuses communes, notamment en franges Sud et Est du territoire.

QUELS BASSINS DE VIE POUR LE TERRITOIRE ?

Bernay, Brionne et Beaumont-le-Roger constituent les cœurs des principaux bassins de vie pour l'intercommunalité. Hors territoire, Orbec, Le Neubourg et l'Aigle sont également des cœurs de bassin de vie dont l'influence se lie sur les franges du territoire.



Bassin de vie ?

Le bassin de vie représente le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Quatre catégories d'équipements et de services servent à définir un bassin de vie :

- les équipements concurrentiels
- les équipements non-concurrentiels
- les équipements de santé
- les équipements d'éducation



... UN MAILLAGE TERRITORIAL MULTIPOLARISE

DES EQUIPEMENTS QUI ASSURENT UN MAILLAGE EQUILIBRE

A l'échelle de l'intercommunalité, le niveau d'équipements et de services apparaît plutôt adapté et bien maillé, pour ce qui est des besoins du quotidien, comparativement à la densité de population.

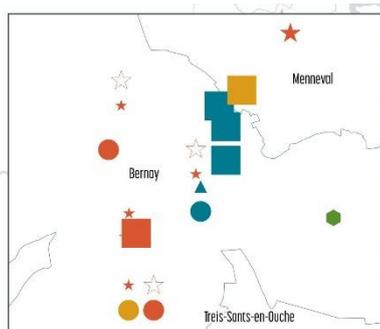
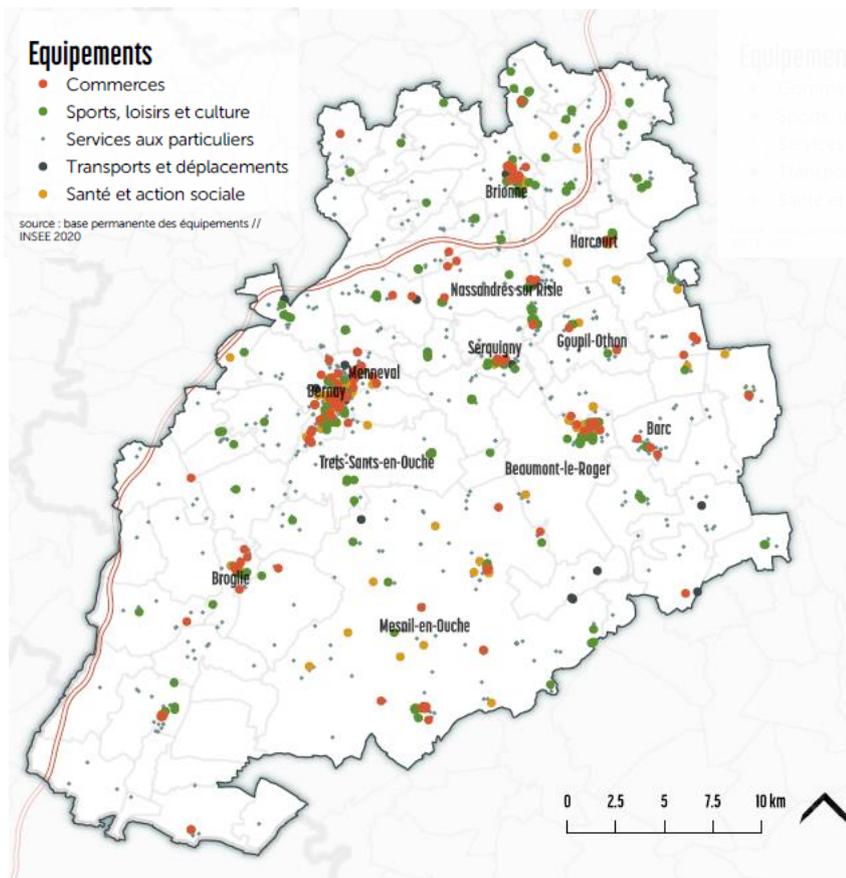
Outre Bernay, une dizaine de communes assurent une offre équilibrée de services et d'équipements sur le territoire, notamment Brionne, Beaumont-le Roger, Mesnil-en-Ouche (avec Beaumesnil et la Barre-en-Ouche), Broglie, Montreuil-l'Argillé, Serquigny, Nassandres-sur-Risle...

Le territoire dispose d'une organisation multipolaire et les habitants des communes rurales fonctionnent avec un ou plusieurs pôles en fonction de leurs habitudes et de leurs déplacements contraints (travail, scolarité des enfants, activités...).

UNE OFFRE SCOLAIRE REPARTIE SUR LE TERRITOIRE

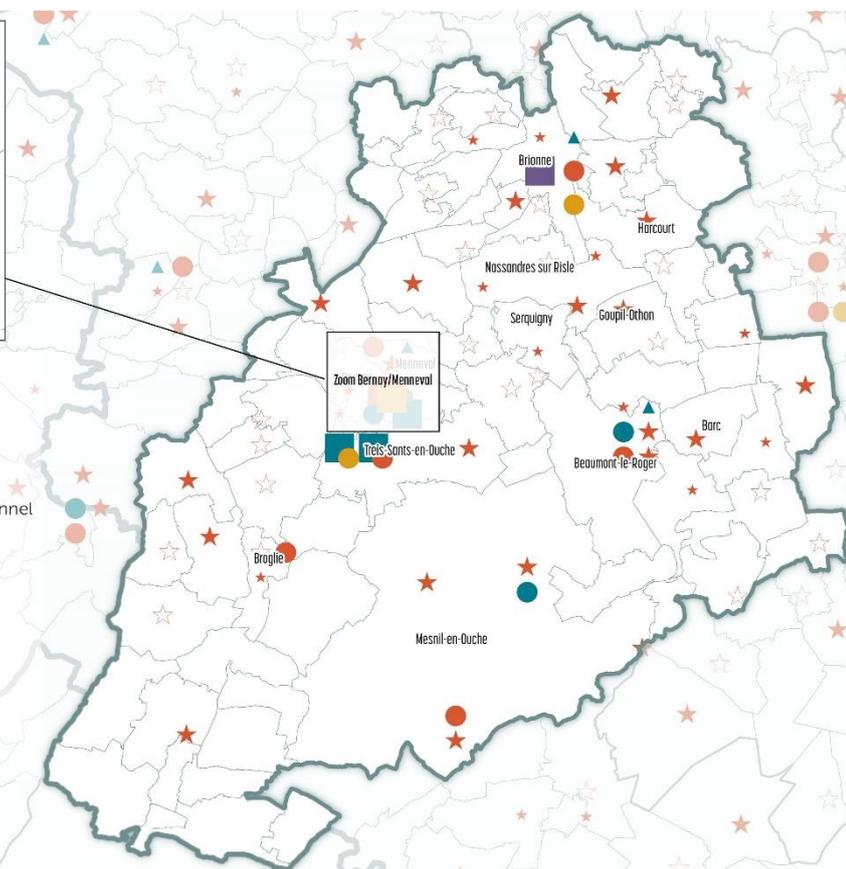
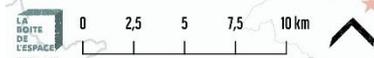
Le territoire dispose d'une offre diversifiée et complète de la maternelle au lycée (général, professionnel et même des métiers d'art) et de quelques filières d'études supérieures.

A l'image du vieillissement de la population de l'intercommunalité, les effectifs des écoles sont en légère baisse d'années en années.



Etablissements scolaires

- Lycée général et technologique privé
- Lycée polyvalent
- Lycée - section d'enseignement professionnel
- Lycée des métiers
- Collège - SEGPA
- Collège publique
- Collège privé
- ▲ Ecole primaire privée
- ★ Ecole primaire publique
- ★ Ecole élémentaire publique
- ★ Ecole maternelle publique





... UNE MOBILITE ENTRE VOITURE ET GRANDES LIGNES



UN RESEAU FERROVIAIRE BENEFIQUE A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Forte de ses **5 gares**, l'Intercom Bernay Terres de Normandie profite du réseau ferroviaire qui joue en faveur de son attractivité à l'échelle de la région Normandie et de la région parisienne. **Les fréquentations en gare se maintiennent d'année en année** (excepté en 2020, année des confinements), synonyme de l'attrait du territoire, tant pour le tourisme que pour la vie quotidienne.

A moins de 2h en train de Paris et couplé au développement du télétravail, l'attrait du territoire pour des actifs d'Ile de France est grandissant depuis 2 ans.

LA VOITURE COMME MOYEN DE TRANSPORT PRINCIPAL

A l'image de l'ensemble des territoires ruraux en France, l'essentiel de la **mobilité du quotidien est assuré par un usage individuel de la voiture**.

Les **déplacements sont toutefois courts** et l'usage de l'A28 qui longe le territoire du nord au sud-ouest reste limité.

Malgré une forte concentration de l'emploi, mais aussi une certaine proximité des communes situées le long des vallées de la Risle et de la Charentonne, **les transports en commun sont quasi absents du territoire**, en dehors de la ville de Bernay.

UN TIMIDE DEVELOPPEMENT DES CHEMINEMENTS DOUX

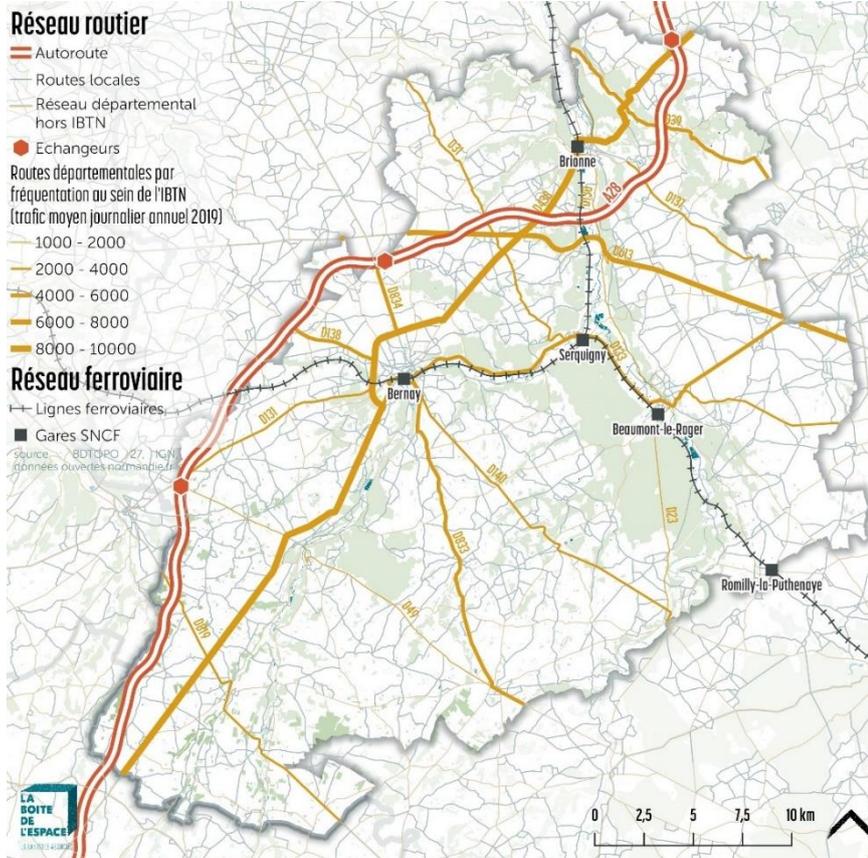
Depuis plusieurs années, **le développement de voies vertes et liaisons douces s'accroît** sur le territoire. Encore très tournée vers les déplacements touristiques et de loisirs, la mobilité « active » est amenée à se multiplier sur le territoire.

Réseau routier

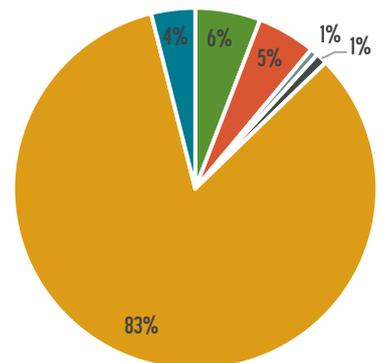
- Autoroute
 - Routes locales
 - Réseau départemental hors IBTN
 - Echangeurs
- Routes départementales par fréquentation au sein de l'IBTN (trafic moyen journalier annuel 2019)
- 1000 - 2000
 - 2000 - 4000
 - 4000 - 6000
 - 6000 - 8000
 - 8000 - 10000

Réseau ferroviaire

- Lignes ferroviaires
 - Gares SNCF
- Source : BDTOPO 27, IGN, données ouvertes normandie.fr



Part des moyens de transport utilisés pour les trajets domicile/travail



- 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

ZOOM

... DES HAMEAUX QUI PONCTUENT LE TERRITOIRE

PLUS D'UN QUART DES HABITANTS VIVENT HORS D'UN BOURG

Outre les grandes communes du territoire, l'analyse par carroyage montre que dans les communes rurales, la majorité des habitants vivent en dehors du bourg ou de l'espace aggloméré principal.

Cette caractéristique est commune aux territoires normands, qui possèdent souvent de nombreux hameaux habités, certains étant plus importants que le bourg de la commune.

DES ORGANISATIONS URBAINES VARIÉES SELON LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Outre les villes principales du territoire, les concentrations d'habitants s'observent majoritairement le long des vallées. Le plateau du Neubourg se démarque avec des bourgs principaux et peu de hameaux, par rapport aux plateaux du Lieuvin et du Pays d'Ouche qui sont structurés par un maillage disséminé de hameaux et des bourgs peu marqués.

Plus les bourgs accueillent une part représentative de la population communale, plus ils concentrent les services et jouent un rôle de polarité.

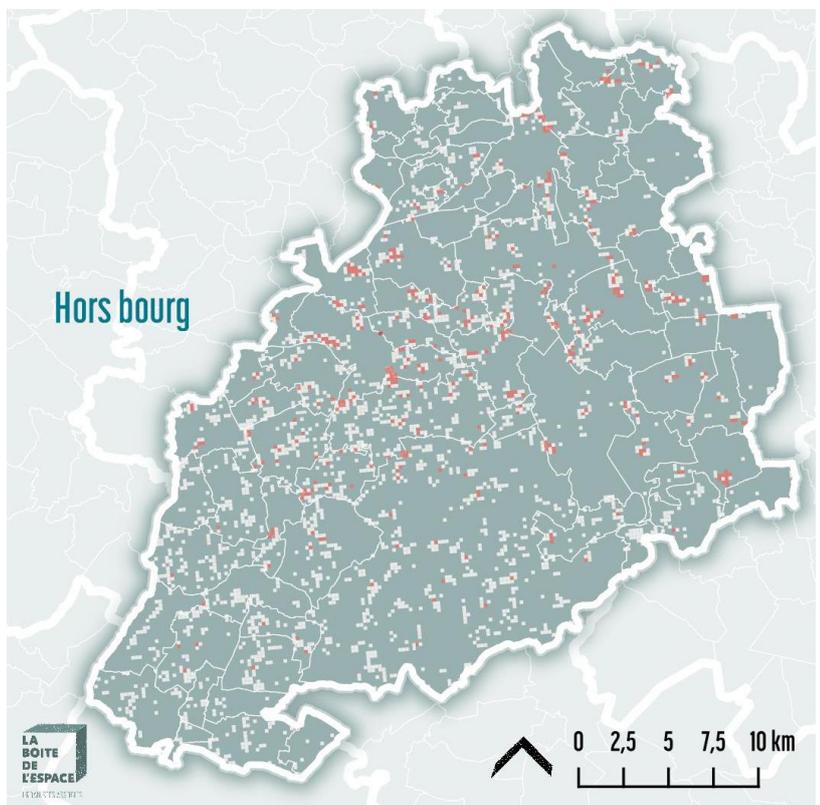
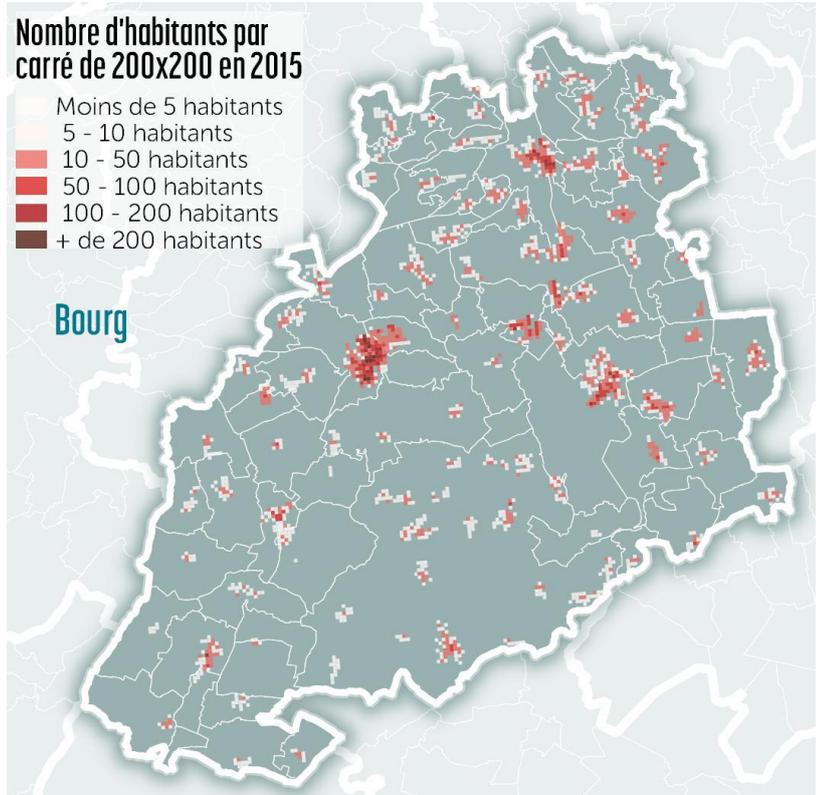
SUR 27 COMMUNES, LA MAJORITÉ DE LA POPULATION VIT HORS BOURG

La question de la centralité à l'échelle des communes est très variable selon les secteurs du territoire.

- > le bourg est moins représentatif de la structure communale au sud et à l'ouest du territoire ;
- > il est plus significatif le long des vallées et sur le plateau du Neubourg.

69% des habitants de l'IBTN vivent dans un bourg

31% des habitants de l'IBTN vivent dans un hameau





ZOOM

... UNE MAJORITE DE COMMUNES AU PARC RESIDENTIEL HOMOGENE

UNE TENDANCE AUX GRANDES MAISONS EN PROPRIETE

68 communes sur les 75 du territoire se caractérisent par un parc de logements composé de plus de 90% de maisons individuelles. Par ailleurs, 72,5% des logements sont composés de 4 pièces ou plus et 68,3% sont occupés par leur propriétaire.

Ce profil de maisons, très homogène, est aussi celui qui correspond à un maintien plus long des ménages dans un même logement. En effet, à l'échelle de l'Intercom, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17 ans : 21 ans pour les propriétaires et 8 ans pour les locataires. De prime abord, si cela peut être favorable à une stabilité des ménages, cela peut également suggérer, par un manque de diversité de logements, un maintien « par défaut » dans des logements non adaptés ou un départ vers d'autres territoires de certains ménages (jeunes ménages, ménages âgés, ménages modestes...) (voir parcours résidentiel page suivante).

UN TERRITOIRE PROPICE AUX RESIDENCES SECONDAIRES

La qualité du cadre naturel et paysager, le cachet architectural de nombreuses habitations, l'accessibilité routière et ferroviaire mais aussi le coût immobilier « encore abordable », sont autant d'atouts pour la présence de résidences secondaires sur le territoire. De 10% des logements en moyenne, ce taux passe à plus de 30% dans de nombreuses communes de la vallée de la Giel.

UNE VACANCE LOCALISEE

Au niveau national, il est admis qu'un taux de vacance de l'ordre de 6 à 8% du parc de logements est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. A l'échelle de l'intercommunalité, ce taux est de 8,4% en 2018. Probablement beaucoup plus faibles aujourd'hui au regard des nombreux projets de réhabilitation observés depuis la crise sanitaire, certaines « poches » de vacances demeurent néanmoins en cœur de ville de certaines polarités avec un habitat vétuste ou inadapté.

30 154 logements en 2018

Bernay / 6 026 logements

Brionne / 2 326 logements

Nassandres-sur-Risle / 1 150 logements

Mesnil-en-Ouche / 2 934 logements

Beaumont-le-Roger / 1 644 logements

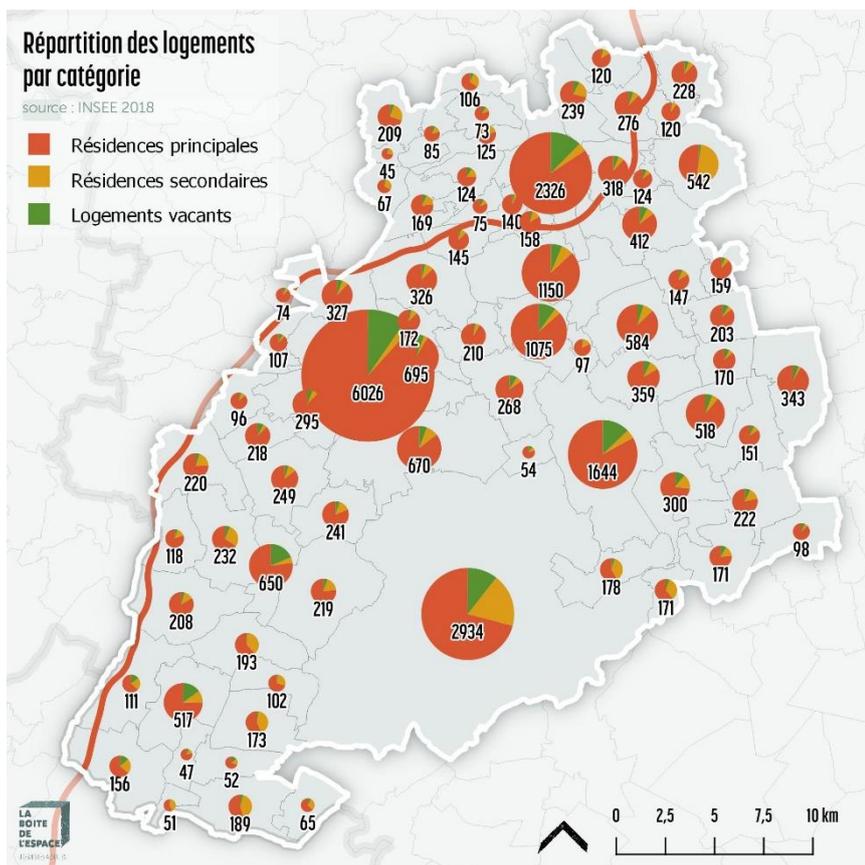
Serquigny / 1 075 logements

9,8% de logements vacants en 2018

(Département : 8,3%)

8,4% de résidences secondaires en 2018

(Département : 6,3%)



De la résidence secondaire à la résidence à l'année

Avec une nouvelle dynamique qui s'observe depuis le premier confinement lié au Covid, un certain nombre de résidences secondaires s'est transformé en résidence à l'année, ou davantage partagée.



... DES POLARITES QUI ASSURENT LE PARCOURS RESIDENTIEL

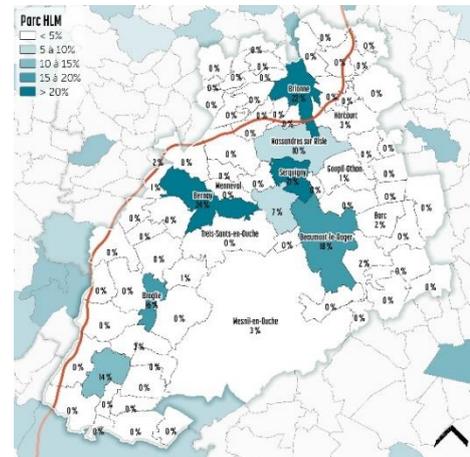
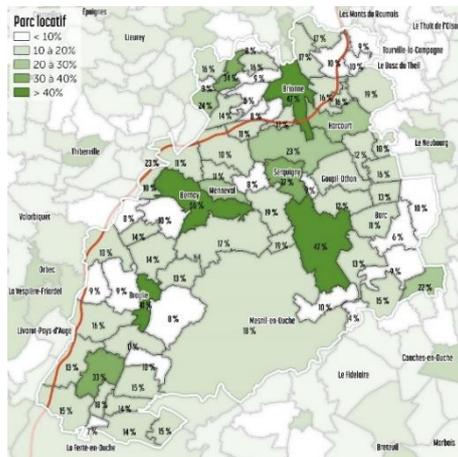
DES POLARITES AU PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

A contrario de ce qui s'observe sur l'essentiel des communes du territoire, les polarités observent une vraie diversité dans l'offre résidentielle.

La part de logements locatifs est notamment de 56% à Bernay, 47% à Brionne et Beaumont-le-Roger, 41% à Broglie et 37% à Serquigny.

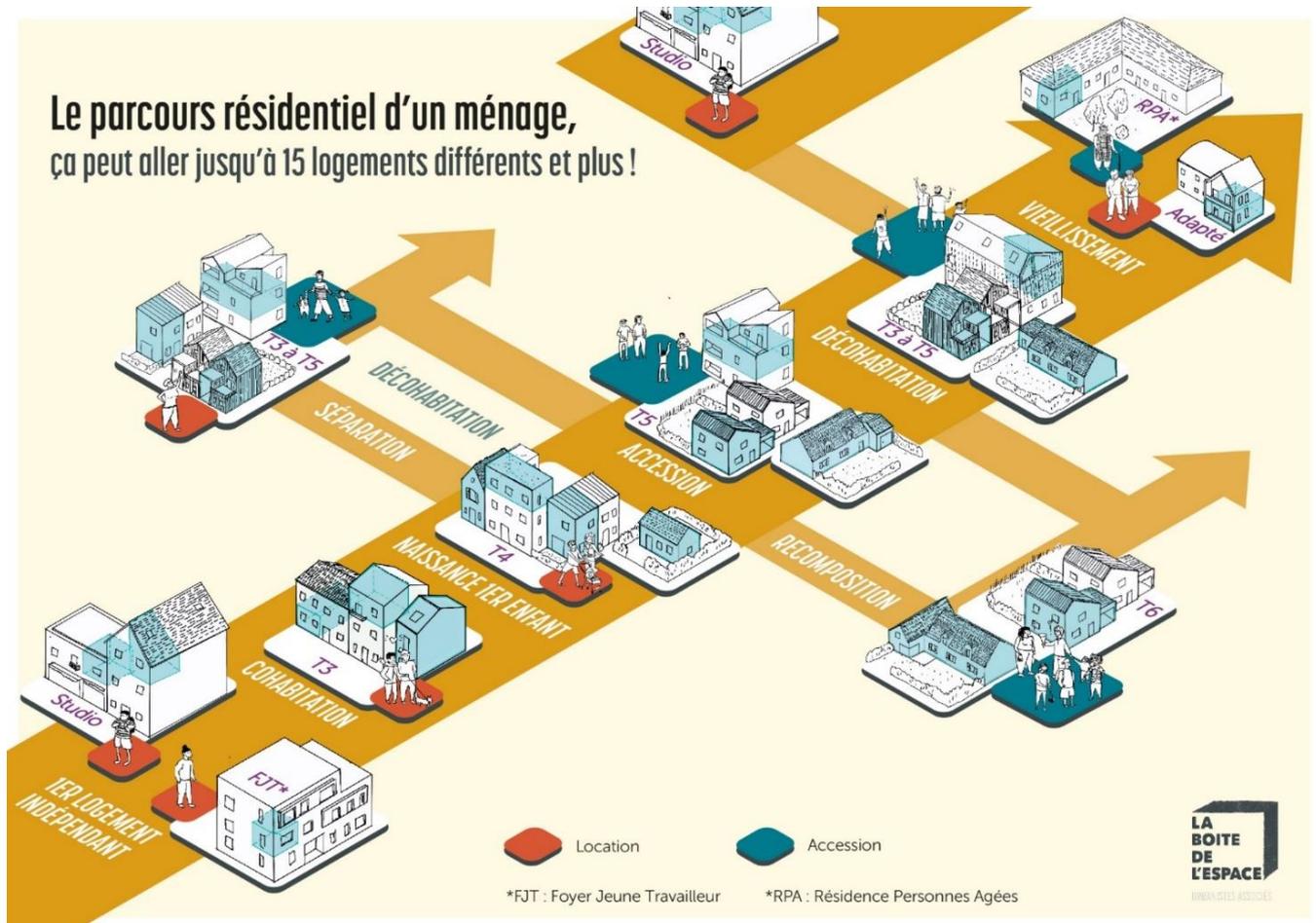
Ce sont ces mêmes communes par ailleurs qui proposent une offre de logements HLM. En 2018, le territoire se situe dans une situation relativement fluide quant à la demande de logement social : 1,7 demande pour 1 attribution.

Du point de vue taille des logements et donc du coût associé, les polarités assurent également une diversité avec davantage de petits logements (T3 et moins), intéressant à la fois les jeunes ménages et jeunes actifs autant que les personnes âgées vivant seules.



Parcours résidentiel ?

Le parcours résidentiel regroupe l'ensemble des logements potentiellement occupés (ou souhaités) par un ménage au cours de sa vie, et par extension la capacité à trouver une offre adaptée à sa demande. Plus l'offre d'un territoire est diversifiée, plus il est en capacité de répondre à une diversité de parcours résidentiels, ce qui favorise la fluidité du parc (on ne reste pas dans un logement non adapté) et évite d'obliger des ménages à chercher ailleurs.



ET DEMAIN... ?

- >> **Maintenir et renforcer l'ensemble des polarités assurant un rôle de proximité**
- >> **Favoriser des mobilités alternatives adaptées aux distances courtes**
- >> **Assurer une diversité du parc immobilier favorable à une offre adaptée à tous les parcours résidentiels**
- >> **Développer des solutions de logements innovantes pour les personnes âgées**
- >> **Donner de la lisibilité aux habitants sur les possibilités de construction neuve (où, à quelles conditions...)**

Quelle évolution du parc de logements dans les prochaines années ?

Que faire des logements vacants et des logements anciens nécessitant une rénovation lourde ?

Peut-on rénover et ne pas construire ?

Où et comment construire pour à la fois préserver le paysage et le patrimoine et répondre aux attentes légitimes des habitants ?

Les acteurs concernés

L'État

Le Département

L'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)

Les bailleurs

L'EPF Normandie (Établissement Public Foncier)

...

LES OUTILS ?

Vous avez dit ... PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil de planification spécifiquement dédié à la politique de logements. Il est obligatoire pour certains territoires (notamment les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants).

Il permet de se mettre d'accord sur les objectifs à atteindre en matière de logements (par exemple le nombre et les types de logements à réaliser) et formule un programme d'actions qui définit les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés

ET CONCRETEMENT ?

C'est très utile pour anticiper les choses : l'érosion de l'accueil de jeunes ménages a souvent pour conséquence la diminution des effectifs scolaires et à terme, la fermeture de classe. Et ce type de fait impacte souvent les autres communes.

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024

ID : 027-200066413-20240926-173_2024-DE

S²LOW



La boîte de l'espace
18 rue Babin Chevaye
44200 NANTES
02 40 20 30 57
contact@laboitedelespace.fr

