



## Notice explicative du projet N°11.3

### **Création d'un observatoire foncier Syndicat mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton**

Fiche-dispositif N°11 : Appui à la création de documents stratégiques environnementaux

**Comité de Programmation du 11 mars 2013**

## **I. DESCRIPTIF DU PROJET**

### **1. Présentation du projet**

#### ➤ **Contexte :**

Le territoire du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, à l'image du département de l'Eure, est un territoire où le phénomène péri-urbanisation est particulièrement significatif. De nombreux habitants issus des agglomérations d'Evreux, de Dreux et plus largement de la région parisienne viennent s'installer dans les communes rurales tout en travaillant toujours en agglomération. C'est un phénomène qui va croissant aujourd'hui.

La principale motivation des personnes choisissant ce mode vie (= habiter à la campagne et travailler à la ville) est d'échapper au coût élevé, parfois prohibitif, du logement urbain. Choisir la campagne péri-urbaine permet souvent, pour le prix d'un appartement en ville, l'achat d'une maison plus vaste avec jardin. Le principal inconvénient à ce mode vie est l'éloignement du lieu de travail, qui provoque des migrations pendulaires et une densité du trafic routier considérable, sans compter l'impact écologique et social d'un tel développement.

En matière d'aménagement de l'espace, ce phénomène peut être mis en parallèle avec une consommation de l'espace relativement galopante des terres agricoles et/ou naturelles où le développement essentiellement pavillonnaire mais aussi de zones d'activités commerciales et industrielles ou encore de nouveaux équipements à la population, nécessite des surfaces importantes. Cette tendance est appelée aujourd'hui « étalement urbain ».

Une étude récente réalisée par la DDTM de l'Eure (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) a mis évidence que ce phénomène est particulièrement préoccupant sur les franges franciliennes situées à l'Est mais aussi au Sud du département de l'Eure, et donc en Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton.

De plus, le Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton est actuellement en passe d'élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale (=SCOT) en vue de planifier et maîtriser au mieux son urbanisation. Sans constituer le volet foncier du SCOT purement règlementaire, l'observatoire foncier permettra néanmoins d'une part d'alimenter en amont les réflexions préalables à la procédure d'élaboration des objectifs du SCOT, et d'autre part de disposer d'un instrument de mesures de l'évolution de l'urbanisation à moyen et long terme.

#### ➤ **Objectifs :**

- Doter le Syndicat Mixte du Pays d'Avre d'Eure et d'Iton d'un outil observation foncière lui permettant d'appréhender au mieux la consommation d'espace sur son territoire, et notamment les phénomènes d'étalement urbain (=urbanisation des campagnes au détriment des centre-bourgs), en parallèle à l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale
- Connaître précisément les caractéristiques d'évolution foncière du territoire, les partager avec les autres acteurs institutionnels, et les rendre disponibles pour la réalisation d'autres études, notamment des documents d'urbanisme (PLU, SCOT,...).

#### ➤ **Public ciblé (statut, nombre) :**

L'ensemble des acteurs institutionnels du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton intéressés par la problématique foncière et les partenaires départementaux et régionaux - soit une centaine d'acteurs potentiels.

### ➤ **Contenu :**

La création des outils d'observation foncière du Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, bénéficiera d'une part du concours méthodologique et technique des services de l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) et du CRHN (Conseil Régional de Haute-Normandie). 3 outils seront créés :

- Numérisation des documents d'urbanisme (POS, PLU, cartes communales) ainsi que des principales propriétés foncières publiques,
- Production d'une cartographie historique de la consommation foncière,
- Production d'un outil d'analyse de la situation foncière s'appuyant sur les données géographiques recensées et sur des rencontres individuelles avec des acteurs locaux agissant dans le domaine foncier (organismes de logement, SAFER, agences immobilières, communes,...).

*Seuls, ces 2 derniers outils directement seront éligibles et prises en charge par le Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton. Le 1<sup>er</sup> outil, quant à lui, pris en charge dans les politiques de droit commun des partenaires institutionnels et mis à disposition gratuitement au Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton.*

Un comité consultatif sera mis en place. Il aura vocation à échanger sur les résultats constatés et à donner des éclairages concrets aux données d'observation foncières du territoire. Au-delà des 2 partenaires principaux (E.P.F Normandie, Conseil régional de Haute-Normandie), le comité consultatif associera les services de l'Etat, du Conseil général de l'Eure, les 3 chambres consulaires, la SAFER, les Communautés de Communes du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, les Communes de Verneuil-sur-Avre, St André de l'Eure, Breteuil-sur-Iton, Damville et la Madeleine de Nonancourt, le Conseil de Développement du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton (liste non-exhaustive).

### ➤ **Calendrier de réalisation (déclinaison des étapes) :**

Avril à Décembre 2013

## **2. Localisation de l'opération**

### ➤ **Lieu de réalisation de l'opération :**

Syndicat mixte du pays d'Avre d'Eure et d'Iton - 84 rue du Canon - 27130 Verneuil sur Avre

### ➤ **Zone géographique d'où proviennent les bénéficiaires :**

Périmètre du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton + partenaires départementaux et régionaux

## **II. EVALUATION DU PROJET**

### ➤ **Indicateur(s) de réalisation (moyens mis en œuvre à travers l'action) :**

- 1 – nombre de partenaires associées : 2 (pilote) + 17 (consultation)
- 2 – nombre de d'outils d'observation réalisés : 3 (cartographie, numérisation des documents d'urbanisme, analyse)
- 3 – nombre de rapports produits : 2 (rapport d'analyse complet, synthèse d'informations de 4 pages)

### ➤ **Indicateur(s) de résultats (effets espérés) :**

- 1 – nombre de thématiques foncières analysées : 3 (évolution de la consommation de l'espace, marché du foncier, capacité foncière des collectivités)
- 2 – nombre de partenaires informés de la mission : 100 environ (acteurs locaux et partenaires)

### ➤ **Critères de notation**

#### **Partenariat/Concertation :**

La création de l'observatoire foncier est, de par sa nature même (=observatoire), une action dont les finalités sont d'être les plus partagées possibles avec les acteurs locaux institutionnels agissant dans le domaine du foncier (organismes de logement, SAFER, agences immobilières, communes,...).

Par ailleurs, la méthodologie a été définie en amont avec les services de l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) et du CRHN (Conseil Régional de Haute-Normandie).

### **Caractère pilote/Innovation :**

La création d'un observatoire foncier est un outil encore peu développé à ce jour, notamment à une échelle locale tel qu'un « Pays ». Quand il existe, il est conçu la plupart du temps à une échelle régionale ou à une échelle d'agglomération urbaine.

Néanmoins, 2 ou 3 « Pays » en Basse-Normandie (Pays d'Auge, Pays du Cotentin) ont engagé récemment cette démarche. En Haute-Normandie, le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton pourrait être le 1<sup>er</sup> territoire rural à s'engager dans cette démarche.

### **Diagnostic ascendant :**

- *Qui a réalisé le diagnostic/constat ?*

Le Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

- *Comment ?*

En concertation avec l'EPF de Normandie au vu de son expérience sur le sujet, et au regard des études d'urbanisation réalisées par les services de la DDTM de l'Eure

- *A quelle échelle ?*

La région Basse et Haute-Normandie (EPF de Normandie), le département de l'Eure (étude DDTM de l'Eure).

- *Un document a-t-il été réalisé ?*

Oui : une note d'opportunité pour l'assemblée du Syndicat Mixte du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, une convention de partenariat avec les services de l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) et du CRHN (Conseil Régional de Haute-Normandie).

### **Social :**

La création de l'observatoire foncier ne cible pas de « prime abord » des objectifs de développement favorisant les liens sociaux.

Néanmoins, les phénomènes de péri-urbanisation et d'étalement urbain, tout en étant la résultante du choix d'un cadre de vie à priori plus agréable (calme de la campagne) et plus accessible (coût du foncier plus raisonnable), génèrent également des effets pervers. En effet, les bénéfices induits par la quiétude de l'environnement rural et le coût plus faible du logement sont bien souvent réduits par une perte relative d'accès aux services à la population (activités éducatives, culturelles, sportives,...) et par les coûts entraînés du fait de l'éloignement du lieu de travail (nécessité d'au moins 2 voitures par foyer).

L'observatoire foncier permettra donc indirectement de mieux appréhender l'amplitude de ces nouveaux modes de vie sociaux vécus en grande partie par cette population « néo-rurale » et/ou « péri-urbaine ».

### **Ecologie/Environnement :**

La création de l'observatoire foncier ne cible pas de « prime abord » des objectifs de préservation et de valorisation de l'environnement.

Néanmoins, au niveau national, on estime à 60 000 hectares de terres naturelles ou agricoles qui disparaissent chaque année en France sous l'effet de la péri-urbanisation et de l'étalement urbain. Les surfaces artificielles (routes, bâtiments, parkings, etc.) augmentent trois fois plus vite que la population. En artificialisant de plus en plus de sols (routes, habitations individuelles plus vastes...), ce sont sans cesse plus d'espaces agricoles, forestiers ou des espaces naturels qui disparaissent, et avec eux leur faune et leur flore. L'écosystème est alors clairement menacé. Par ailleurs, le coût énergétique de ce type de développement est élevé, du fait de l'accroissement des déplacements qu'il induit et de la plus grande difficulté à chauffer et isoler thermiquement les constructions de faible densité qui accompagnent l'étalement urbain.

L'observatoire foncier permettra donc indirectement de mieux appréhender l'amplitude de ces impacts environnementaux.

### **Economie :**

La création de l'observatoire foncier ne cible pas de « prime abord » des objectifs de développement économique.

Les phénomènes de péri-urbanisation et d'étalement urbain ont généré mécaniquement de nouveaux flux d'activités économiques sur les territoires ruraux que l'on appelle aujourd'hui l'économie résidentielle (commerces, banques, restaurants, loisirs, santé et action sociale, éducation...) en opposition à l'économie productive (productions de biens industriels, artisanaux ou agricoles).

L'observatoire foncier permettra donc indirectement de mieux appréhender le potentiel de développement de ces activités économiques impacts environnementaux.

### III. PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET

| Nature des dépenses   | Montant en €      |
|---|-------------------|
| Participation à la mission d'observation foncière - EPF Normandie | 6 688.96 €        |
|   |                   |
| <b>Coût prévisionnel du projet</b>                                | <b>6 688.96 €</b> |

| Financement d'origine publique  | Montant en €      |
|---|-------------------|
| <i>Financeurs publics sollicités</i>                                      | <b>0,00</b>       |
| Etat  |                   |
| Conseil Régional  |                   |
| Conseil Général   |                   |
| Autres (commune, PNR, EPCI...)  |                   |
|   |                   |
| <i>Autofinancement : maître d'ouvrage public</i>                          |                   |
| Autofinancement   | 3 010.03 €        |
| Emprunt   |                   |
| <b>Sous-total contrepartie nationale</b>                                  | <b>3 010.03 €</b> |
|   |                   |
| <b>Financements européens (FEADER) sollicités dans le cadre de LEADER</b> | <b>3 678.93 €</b> |
|   |                   |
| <b>Sous-total financements publics</b>                                    | <b>6 688.96 €</b> |

| Financement d'origine privée             | Montant en € |
|--|--------------|
| Autofinancement : maître d'ouvrage privé |              |
| Autofinancement public non co-finançable |              |
| Autres financeurs privés                 |              |
| <b>Sous-total financeurs privés</b>      | <b>0,00</b>  |

| Recettes prévisionnelles générées par le projet | Montant en € |
|---|--------------|
|   |              |
| <b>Sous-total recettes prévisionnelles</b>      | <b>0,00</b>  |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL = coût général du projet</b> | <b>6 688.96 €</b> |
|---------------------------------------|-------------------|