

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE LA HAYE-DE-ROUTOT

CARTE COMMUNALE

Note de présentation

Pièce n°1

PRÉFECTURE DE L'EURE
25 JUIN 2007
ARRIVÉE



GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME
57/59 route de Lisieux
B.P. 302 ST-GERMAIN VILLAGE
27503 PONT-AUDEMER CEDEX
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

Délibérations du conseil
municipal :

Prescription : 23.03.05

Approbation : 29.05.07

Approbation préfectorale :

26.07.07

CACHET DE LA MAIRIE





CARTE COMMUNALE de LA HAYE de ROUTOT

NOTE de PRÉSENTATION



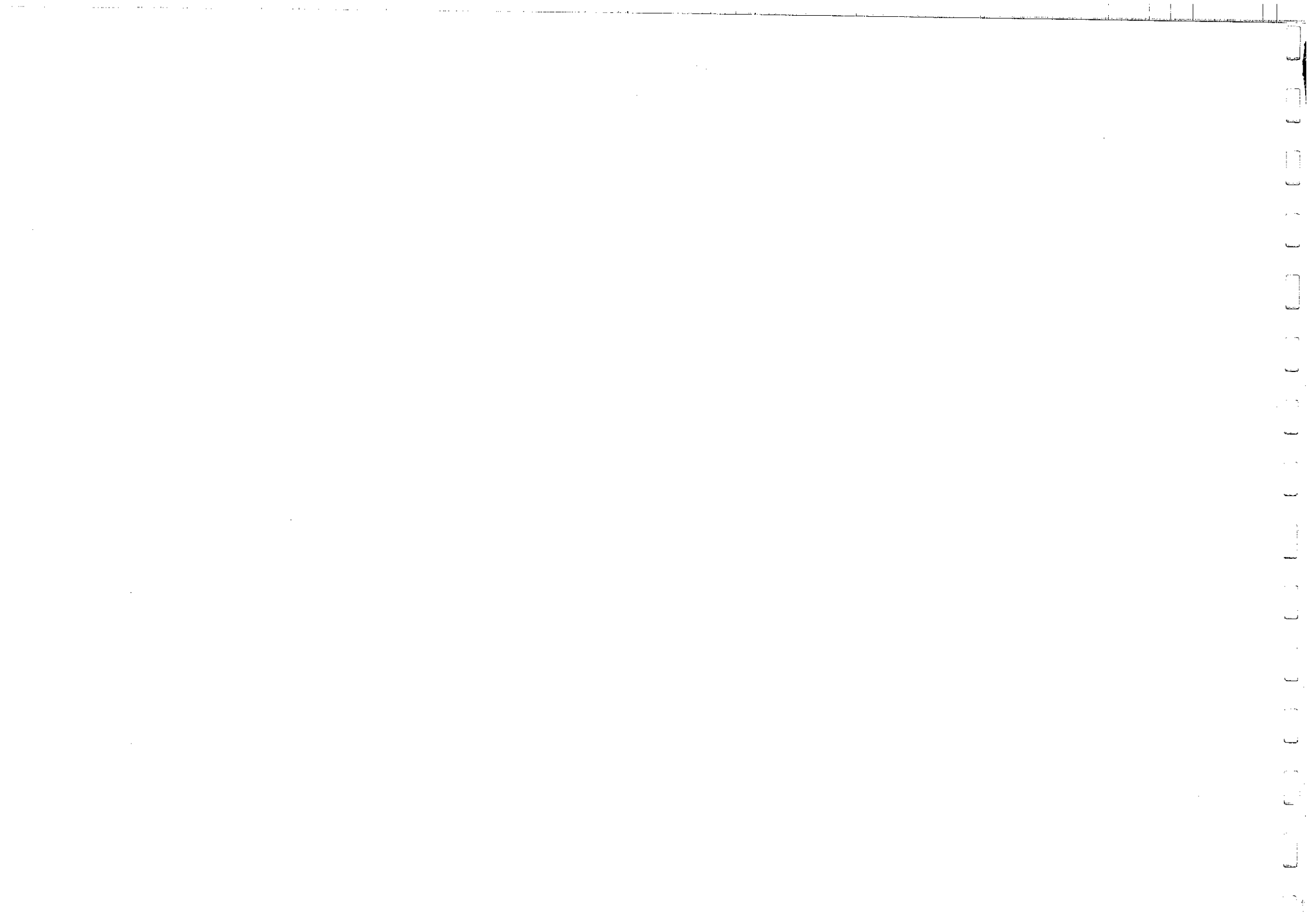
Vue sur la lisière de la forêt de Brotonne



Eglise



Manoir de Fréville au hameau des Broches



1. LA CARTE COMMUNALE : concevoir un projet raisonné de développement du territoire communal

- a) Généralités
- b) Cadre juridique
- c) Documents supra communaux
 - La Directive Territoriale d'Aménagement
 - Le Schéma Directeur du Roumois
 - La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande
- d) Contenu des Cartes communales
- e) Etapes d'élaboration d'une Carte communale et enjeux
- f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

CONCLUSION

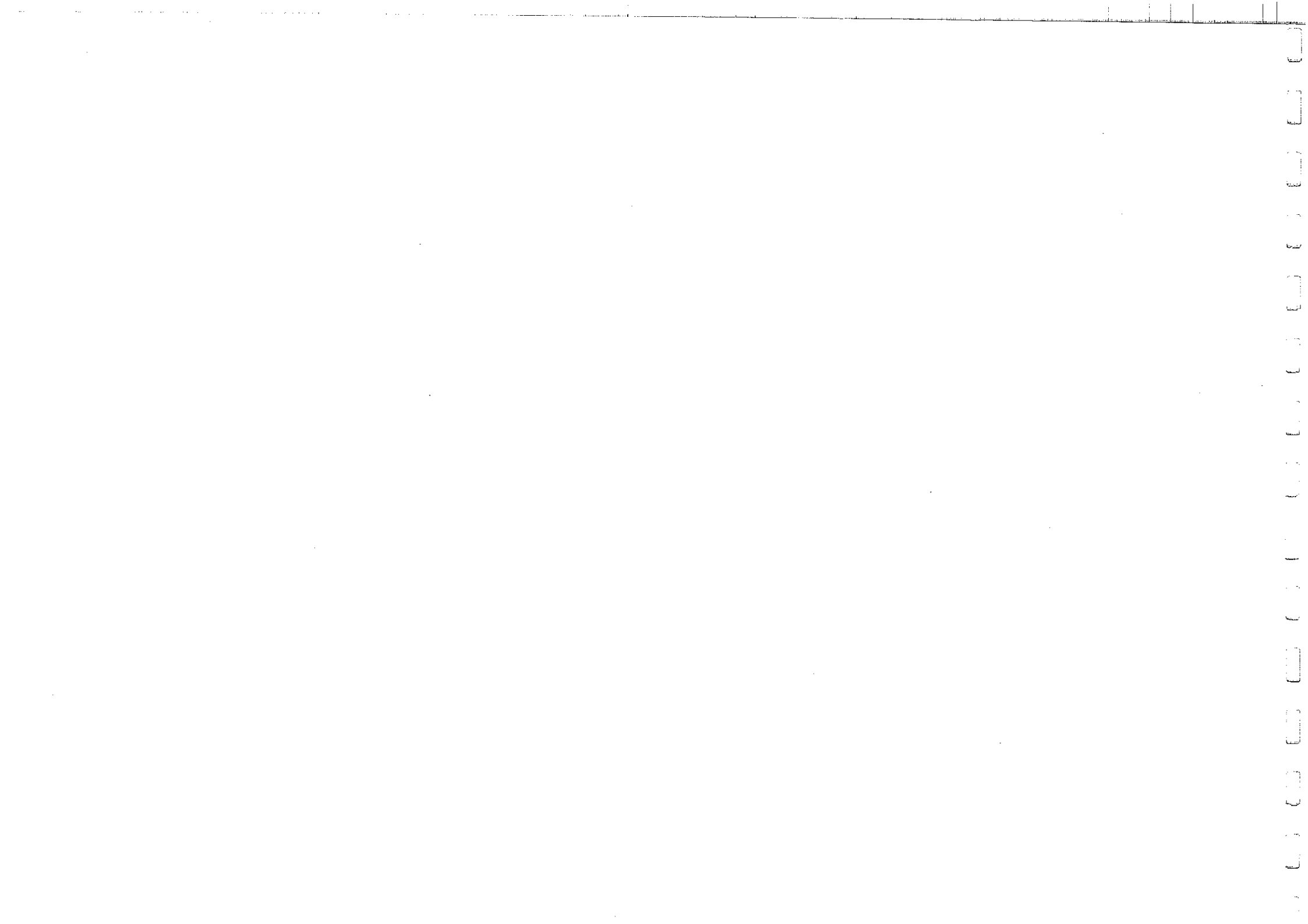
2. VIE et DEVELOPPEMENT de la COMMUNE de La HAYE de ROUTOT

- a) Géographie et historique sur la commune
- b) Positionnement de la commune
- c) Dynamiques démographiques et économiques
- d) Structure et fonctionnement de la commune

BILAN

3. ETAT INITIAL de l'ENVIRONNEMENT

- a) Localisation de la commune au sein des grandes entités paysagères régionales
- b) Relief, géologie, hydrographie
- c) Pédologie et typologie des sols
- d) Climat, air et ressources énergétiques
- e) Protection du patrimoine végétal et archéologique
- f) Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage



- g) Analyse architecturale et éléments d'architecture caractéristiques
- h) Risques naturels et nuisances
- i) Servitudes

BILAN de l'Etat initial de l'environnement

4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

- a) Prise en compte de dispositions spécifiques
 - Lutte contre le mitage
 - Prise en compte des cavités souterraines
 - Loi d'Orientation Agricole
- b) Le projet communal : justification et motivations des choix d'aménagement retenus
 - Perspectives démographiques
 - Prise en compte des contraintes d'urbanisation
 - Principes d'aménagement retenus
- c) Traduction du projet communal par une décomposition du territoire en zones constructibles et inconstructibles – Justifications des limites adoptées
 - Dispositions relatives aux zones inconstructibles
 - Dispositions relatives aux zones constructibles
- d) Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme
- e) Bilan de la Carte communale
 - Aspect quantitatif
 - Aspect qualitatif : incidence du projet sur l'environnement

CONCLUSION



I. LA CARTE COMMUNALE : concevoir un projet raisonné de développement du territoire communal

a) Généralités

L'ensemble du territoire de La Haye-de-Routot est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « **règlement national d'urbanisme** » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111-1-2 fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en compte, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé (implantation, dimension, aspect, ...).

La Carte communale est l'occasion pour la commune d'engager une réflexion d'ensemble sur son territoire, de manière à préciser le champ d'application de ces règles nationales d'urbanisme.

b) Cadre juridique

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement, de façon à traiter la question de l'aménagement du territoire de manière transversale. Les modifications introduites par cette loi portent notamment sur la réforme des documents d'urbanisme, qui institue les Cartes communales.

Les Cartes communales ont le statut de document d'urbanisme puisque :

- les Cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- elles sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi, les Cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables au tiers soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par les articles L110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

L'article L121-1 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs des documents d'urbanisme : « les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

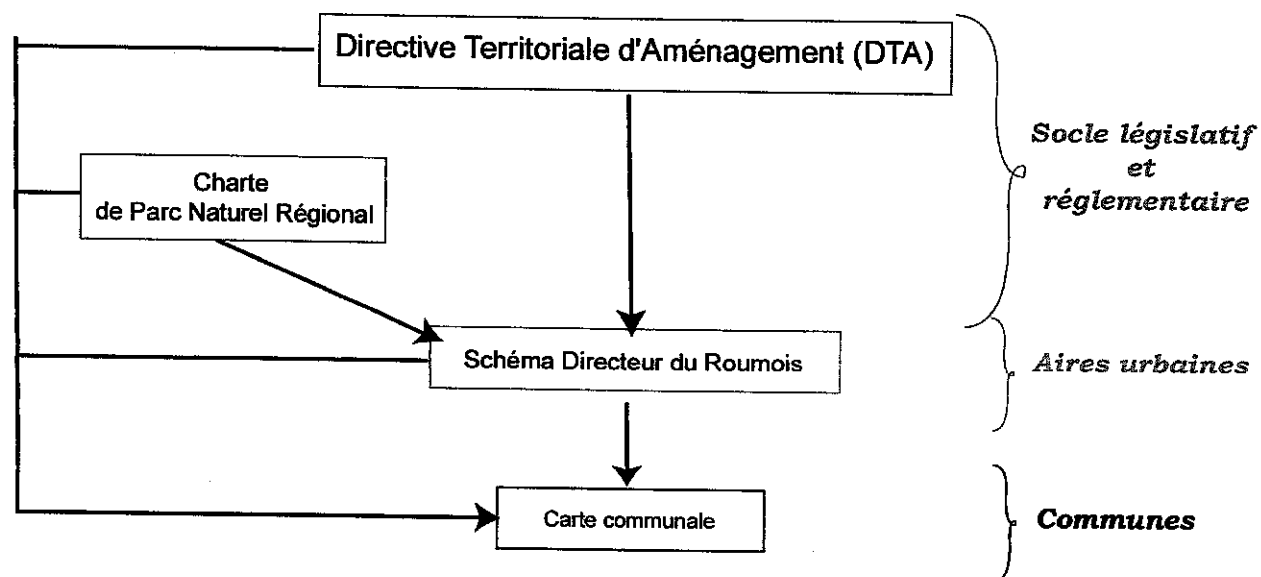
- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

c) Les documents supra communaux

La Carte communale s'inscrit dans une **hiérarchie** des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme. Les **trois documents supra-communaux** qui intéressent le territoire communal sont :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) s'applique sur l'ensemble de la région de l'Estuaire et comporte les orientations générales d'aménagement de l'Etat ;
- Le schéma directeur du Roumois ;
- La charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande.

La hiérarchie des documents d'urbanisme s'établit de la façon suivante :



⇒ *La Directive Territoriale d'Aménagement*

Il s'agit d'un document élaboré par l'Etat sur la région de l'Estuaire et de la baie de la Seine, territoire comprenant les agglomérations de Caen, Le Havre et Rouen. Le département de l'Eure et la commune de La Haye de Routot sont concernés par cette Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Elle a été approuvée par avis du Conseil d'Etat le 13 juillet 2006. Dans ce document sont énoncées, conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme :

- les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales ; ces dernières dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire communal

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

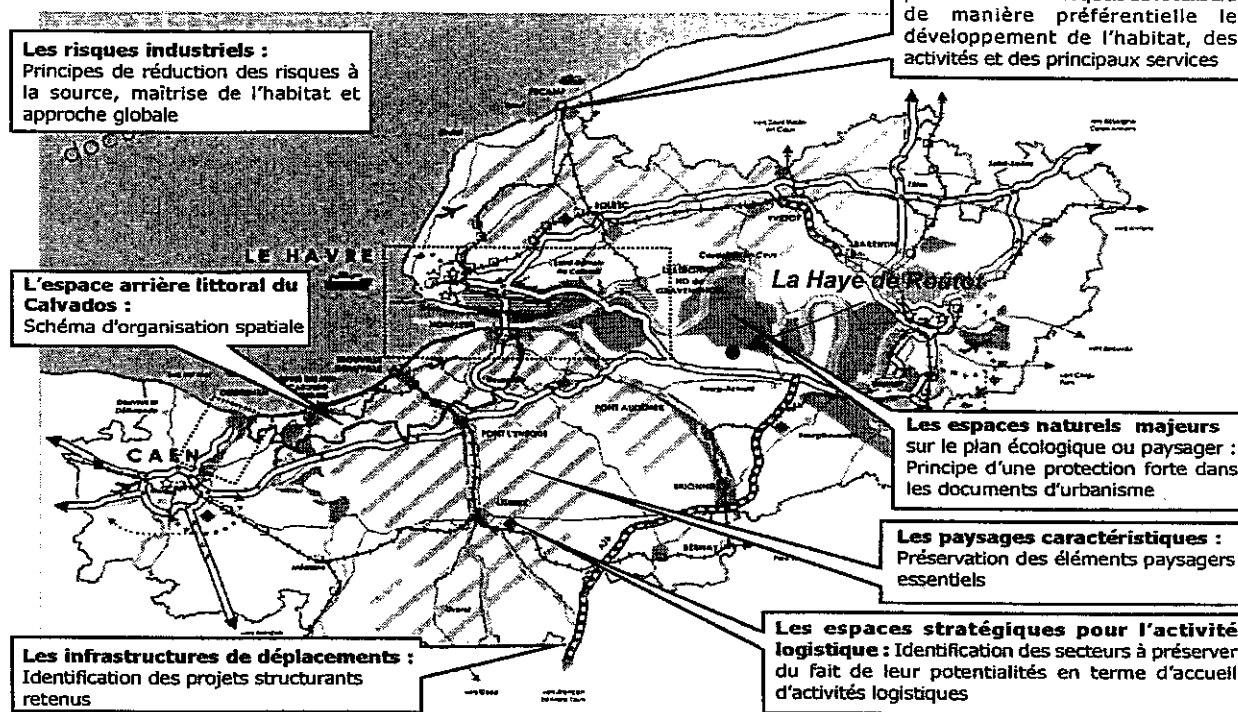
- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.

En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de **développement économique** importantes. Il possède un **patrimoine naturel riche** et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Les orientations de la DTA pour le plateau du Roumois au sein duquel se situe La Haye-de-Routot sont :

- la sauvegarde des éléments paysagers caractéristiques : trame bocagère, alignements d'arbres, herbages et vergers ;
- la programmation de logements locatifs sociaux en milieu rural et le soutien à une offre d'hébergement de bonne qualité ;
- le maintien d'une activité agricole durable, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole

Les orientations générales d'aménagement



ainsi que des scénarios d'évolution ;

- la prise en compte des risques et notamment les ruissellements par bassin versant et le recensement des cavités souterraines afin de disposer d'une base de données.

Le territoire de la commune de La Haye-de-Routot appartient aux espaces naturels majeurs sur le plan écologique et paysager, puisqu'elle se situe en lisière de la forêt de Brotonne. Ces espaces naturels font l'objet d'une protection forte garantissant leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères. La construction sera préférentiellement localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante. A défaut, elle devra se faire par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante. Pourra également être autorisée la reconversion du patrimoine existant à des fins résidentielles, touristiques, artisanales ou de service, éventuellement accompagnée d'extensions d'ampleur limitée et bien insérée dans l'environnement.

⇒ *Le Schéma Directeur du Roumois*

Le schéma directeur est un document d'aménagement couvrant 3 communautés de communes du Roumois. Il permet d'appréhender les questions de l'habitat, des équipements, du développement économique, de l'environnement et des déplacements à l'échelle d'un bassin de vie, l'échelle communale étant trop restreinte pour prendre en compte ces questions de manière pertinente et cohérente.

Le schéma directeur du Roumois a été approuvé le 5 novembre 1998. Il remplace le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé en janvier 1976 qui prévoyait un parti de développement basé sur des prévisions d'évolution extrêmement volontaristes, notamment dans le domaine démographique. Le nouveau schéma directeur s'inscrit dans une perspective moins quantitative, perspective au sein de laquelle deux objectifs complémentaires éclairent les orientations d'actions :

- développer (ou reconquérir) les éléments constitutifs de la qualité de l'espace (paysage, environnement, aménagements), tant au profit de la population résidente que pour conforter et valoriser les flux touristiques ;
- gérer (ou restaurer) les équilibres entre les différentes composantes du développement (accueil d'activités économiques, diversification de l'habitat, maintien et amélioration des services à la population, infrastructures) dans un souci de cohérence et d'adaptabilité.

La commune de la Haye-de-Routot est classée dans :

- les **espaces à vocation rurale** sur la plus grande partie de son territoire. L'orientation concernant ce type d'espace est : « Espace à vocation rurale susceptible d'accueillir habitat et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement selon les dispositions contenues dans le rapport de présentation et dans le volet paysager. » ;

- **Les espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique** au niveau du vallon qui borde la commune à l'Ouest : l'orientation de protection dans le schéma directeur est plus forte.

Les orientations du schéma directeur prévoient donc un développement équilibré du territoire de la Haye-de-Routot, par le respect des dispositions suivantes, classées par thématiques :

- Social : Répondre à la demande croissante en logements locatifs pour une population désireuse de vivre dans un cadre rural : développement de petits programmes locatifs individuels en zone rurale, y compris la réhabilitation du bâti ancien et son affectation à l'usage locatif ;
- Développement économique : mettre en place un outil de suivi voire d'assistance auprès des acteurs économiques locaux pour éviter la perte d'emploi sur le territoire du Roumois et optimiser les liaisons avec les emplois externes pour réduire la vulnérabilité du Roumois, notamment par rapport à Rouen, Elbeuf et Val-de-Reuil. Le développement doit également se concentrer sur les zones d'activités existantes. Il faut souligner que La Haye-de-Routot ne possède pas de zone d'activités et n'a donc pas vocation à un développement important des activités artisanales et commerciales ;
- Infrastructures et transports : les projets qui peuvent concerner la Haye-de-Routot sont la réalisation de l'A28 ou la déviation de Bourg-Achard par l'Est, l'amélioration du réseau intérieur du Roumois et l'optimisation des relations avec Rouen ;
- Développement du tourisme : mise en place de circuits de randonnées pédestres¹, mise en valeur et exploitation touristique des éléments du patrimoine architectural (manoirs, habitat ancien, moulins), renforcement des capacités d'accueil des touristes². La Haye-de-Routot, commune à vocation touristique, est fortement concernée par ces dernières orientations ;
- Equipements et services : Les équipements à venir devront être situés dans les pôles de services existants. Une réflexion doit également être menée sur la réalisation d'un lycée. La Haye-de-Routot, petite commune excentrée, n'a pas vocation à devenir un pôle de services ;
- Agriculture : les activités agricoles permettent d'assurer le maintien et l'entretien des espaces, notamment la conservation du tissu bocager ;
- Environnement : des orientations centrées sur la gestion de l'assainissement, des ruissellements et des déchets ménagers. Le schéma directeur prévoit la réalisation d'études de ruissellements. Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé sur la

¹ Opération qui n'a cependant pas encore été réalisée parce que la collectivité qui prendrait en charge la réfection des chemins n'a pas été désignée

² Le SYDAR encourage surtout les structures d'accueil pour les groupes. Deux projets sont en cours : un hôtel à Barneville-sur-Seine et un hôtel d'une cinquantaine de places à Bourg-Achard

commune. Le SIVU effectue également le contrôle des installations d'assainissement existantes et nouvelles. Enfin, en ce qui concerne les déchets, le schéma directeur prévoit de favoriser le recyclage en développant largement le tri à la source (la commune possède un espace de tri sélectif) et la fermeture du centre d'enfouissement technique de Malleville-sur-le-Bec aux déchets non traités. La commune a rejoint le SDOMODE pour le traitement des déchets qui offre de nouvelles infrastructures de stockage, d'élimination et de transformation des déchets.

Une **étude paysagère**, conçue dans le cadre du schéma directeur a retenu les principes suivants :

- La **préservation et la restauration du patrimoine communal** : classer systématiquement les mares, les structures végétales et les chemins à conserver après inventaire (commune par commune), recenser le patrimoine bâti et classer les éléments les plus intéressants comme éléments du paysage à protéger. La commune a justement la possibilité de profiter de l'élaboration de la carte communale pour faire un recensement des éléments du paysage qu'elle souhaite préserver. La commune peut décider de recenser les mares, vergers, arbres remarquables, talus, haies bocagères, etc.... La protection au titre de l'article L442-2 rend obligatoire une demande d'autorisation pour tous travaux susceptibles de détruire ces éléments du paysage. La restauration du paysage peut-être menée avec l'aide du fond de gestion de l'espace rural (petit patrimoine bâti, plantations, chemins). Il s'agit d'inciter à la reconstitution des rideaux d'arbres et haies bocagères autour des exploitations et équipements communaux. Le SDAU prévoit également la réalisation de haies bocagères dans le cas de travaux routiers en prévoyant une emprise supplémentaire à cette fin, ainsi que la reconstitution d'une ceinture végétale en **préverdissement** sur les terrains d'accueil de l'urbanisation autour des villages.
- La **maîtrise de l'urbanisation** : le **bourg** doit bénéficier d'un aménagement de qualité afin de conserver son caractère villageois. Dans les entrées de bourg, le schéma directeur préconise de remédier au caractère hétéroclite du paysage, aux réseaux aériens omniprésents, à la vitesse excessive des voitures en raison de la mauvaise lecture de l'entrée d'agglomération, aux difficultés de circulation pour les piétons. Il prévoit à cette fin d'améliorer l'existant (plantations d'arbres et d'arbustes, études d'entrées de bourg) et de prévoir le futur (préserver des emprises pour la réalisation de plantations, l'enfouissement des réseaux, des trottoirs séparés des chaussées, réaliser des plantations aux abords des terrains destinés à l'urbanisation, ...).

L'effort devra également porter sur l'intégration paysagère des extensions de bourg : réalisation de préverdissements pour les terrains destinés à l'urbanisation, intégration des lotissements (plantations de haies bocagères périphériques et préservation de la végétation existante, plantation de haies et d'arbres en fond de parcelles, plantations d'arbres à grand développement sur des placettes internes, etc...), continuité du tissu villageois en particulier par le réseau de voies. En ce qui concerne les **hameaux**, les prescriptions appuient la préservation des coupures vertes et l'intégration paysagère des habitations récentes. Enfin, il s'agit d'éviter la création ex nihilo de nouvelles zones bâties.

- L'**intégration des nouvelles constructions** : des **recommandations architecturales** peuvent être édictées dans le cadre de la Carte communale en réexploitant les orientations du schéma directeur pour l'intégration paysagère des nouvelles constructions

(définition des clôtures en privilégiant les haies d'essences locales, obligation d'un minimum de plantations d'arbres en interdisant les haies de résineux type thuyas, définition des couleurs des enduits avec référence à une palette déposée en mairie, ...);

- Cas spécifique des **bâtiments agricoles** : le schéma directeur prévoit de reformer autour des bâtiments agricoles une structure végétale de type clos masure. En ce qui concerne les nouveaux bâtiments, leur intégration paysagère sera surveillée (couleur des bardages de beige à brun avec référence à une palette de couleurs déposée en mairie ou au service instructeur, nature des toitures autorisées, obligation de plantations)

La commune de la Haye-de-Routot est donc essentiellement concernée par les orientations de préservation, de mise en valeur du patrimoine rural et paysager, y compris par le développement du tourisme.

⇒ *La charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande*

La Haye de Routot appartient au Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande dont la **charte** a été approuvée le 23 octobre 2000 par le Conseil Régional de Haute-Normandie et constitue un outil de référence qui fixe l'ensemble des objectifs et des actions menées sur le territoire pour 10 ans. Le territoire du Parc couvre des milieux naturels diversifiés de grand intérêt comme les **zones humides** de l'estuaire de la Seine ou les tourbières du Marais Vernier et d'Heurteauville, les forêts de Brotonne, du Trait-Maulévrier ou de Roumare, les coteaux calcaires de Saint-Samson de la Roque ou d'Hénouville ainsi que des **milieux ruraux**, répartis entre la vallée de la Seine, le Pays de Caux et le Roumois, mais également des pôles urbains avec des zones d'activités développées comme à Pont-Audemer ou au Trait.

Aujourd'hui, le Parc souhaite se recentrer sur la **vallée de la Seine** et en particulier sur ses zones humides, d'où son changement récent d'appellation et de périmètre, afin d'intégrer toutes les communes de bords de Seine. La charte 2001-2011, précisant les orientations du parc, représente un véritable enjeu de développement durable pour la vallée de Seine et ses bassins versants, compte tenu de la richesse de son patrimoine naturel, culturel et paysager et des pressions qui s'exercent dans cette région industrielle et portuaire.

Sur la commune de la Haye-de-Routot, les objectifs d'aménagement prévus dans la carte de projet de la Charte sont la prise en compte du **risque de banalisation du bâti** et du **paysage** dans le bourg. Dans le cadre de l'étude de territoire menée avec les élus pour l'élaboration de la Carte communale, il est apparu que le bourg de la Haye-de-Routot tendait à se développer de manière linéaire, menaçant de faire disparaître les « **coupures vertes** ». La carte prévoit également la préservation du vallon situé à l'Ouest, secteur rattaché aux espaces d'intérêt paysager et écologique majeur. Enfin, la commune comprend le musée du sabot, dont la gestion fait l'objet d'une convention avec le Parc.

La charte est basée sur un programme d'actions en fonction duquel l'élaboration de la Carte communale doit se positionner. Le programme d'actions du Parc prévoit :

Pendant l'élaboration de la Carte communale :

- Gestion agricole qualitative du territoire : entretien des espaces sensibles, restauration des milieux linéaires et interstitiels (haies, talus, têtards, mares, fossés...) ;
- Protection du patrimoine végétal (haies, bois, vergers, têtards) et préservation et restauration du petit patrimoine bâti ;
- Conseil et aides aux collectivités *via* :
 - ✓ Un recensement du petit patrimoine bâti en partenariat avec la direction régionale des affaires culturelles (qui avait effectué un recensement du bâti ancien dans les années 70) ;
 - ✓ Un diagnostic paysager qui prévoit notamment la préservation des cônes de vue, des fenêtres paysagères, la recréation de l'espace linéaire (haies, arbres), ...
 - ✓ Un recensement de la faune et de la flore. Seuls les abords de la forêt de Brotonne peuvent présenter un plus grand intérêt, ainsi que le vallon situé à l'Ouest : bocage résiduel et espaces boisés ;
 - ✓ Un recensement des mares et un classement en fonction de leur intérêt (faunistique, hydraulique, patrimonial) ;
 - ✓ Une démarche d'entretiens avec les habitants pour connaître leur vision du territoire

En amont et en aval de la Carte communale :

- Préservation du patrimoine végétal et aide à la réalisation de haies : le Parc peut contrôler la réalisation des haies au moment de l'instruction des permis. Il peut même se charger du choix des essences et de la commande des végétaux ;
- Préservation des mares et éventuellement restauration de certaines mares jouant un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement ;
- Rôle de conseil pour faciliter l'intégration des constructions nouvelles :
 - ✓ soit en amont : le pétitionnaire fait appel à l'architecte-conseil du Parc Naturel Régional ;
 - ✓ soit au moment de l'instruction du permis de construire : en partenariat avec les subdivisions de l'équipement, le Parc naturel régional émet un avis consultatif

- Contrôle de la qualité des réhabilitations du bâti ancien ;
- Valorisation touristique par la mise en place d'infrastructures d'accueil : itinéraires de randonnée (les actions à prendre en compte cependant sont celles actuellement menées par le SYDAR), création d'hébergement rural, relais d'informations services, schéma de signalisation, musées (le Parc a aidé à leur création). La gestion de ces équipements est désormais assurée par une association ;
- Promotion de l'énergie renouvelable.

Le diagnostic paysager a été remis à la municipalité au printemps dernier. Elle complète la partie « analyse paysagère » de l'état initial de l'environnement (*voir chapitre 3*)

L'enquête menée par le Parc auprès des habitants a pour objet de comprendre la perception du territoire par ses occupants, afin d'apporter un regard complémentaire et un outil d'aide à la décision pour les élus.

Une liste d'habitants représentatifs (âge, sexe, date d'arrivée dans la commune, localisation, ...) a été fournie par la commune au Parc qui se charge du déroulement de l'enquête. L'entretien a été individuel et il s'est déroulé en deux temps :

- une série de 6 questions :
 - ✓ en quelques mots, décrivez votre commune.
 - ✓ quels paysages véhiculent l'image la plus fidèle ?
 - ✓ Quelles sont les richesses paysagères ? Quelles menaces pèsent sur ces richesses ?
 - ✓ Estimez-vous que votre commune s'embellit ?
 - ✓ Quelles sont les évolutions que vous avez pu noter depuis ces dernières années ? Quel jugement portez-vous sur ces évolutions ?
 - ✓ Comment souhaiteriez-vous que le paysage évolue dans un futur proche ou plus lointain ? Quelles actions pourraient répondre à vos souhaits ?
- une discussion autour de planches photos classées par thèmes (le bourg, la voirie et les aménagements, le patrimoine, les espaces agricoles, le bâti, les clôtures et les haies, les espaces naturels et les espaces de détente).

Les entretiens ont révélé, à la quasi-unanimité, un fort attachement des habitants à leur commune. Ceux-ci aiment son caractère de commune « petite », « rurale », « agréable », « naturelle ». Les espaces collectifs sont jugés bien entretenus. Les atouts du patrimoine naturel et bâti sont fréquemment évoqués : les ifs, l'église, les musées, le petit village, la campagne, les vallons, la forêt. Un souhait très fort de conserver les ouvertures vers la forêt et les espaces agricoles a souvent été clairement formulé : « ne pas se sentir enfermé », « respirer », « voir la forêt ».

Quelques craintes sont exprimées au sujet de l'évolution du paysage : se sentir englobé par une urbanisation galopante polarisée par Routot et perdre son identité. Les avis convergent pour désigner quelques points noirs : l'entrée dans le bourg par le Sud, le long de la RD686, ainsi que les constructions récemment implantées en linéaire le long de la route départementale.

Si certains habitants souhaitent un arrêt de la construction, d'autres estiment qu'il reste encore un peu de place pour construire, mais qu'il faut maîtriser ce qui va être fait : laisser de l'espace entre les maisons avec des parcelles suffisamment grandes, un choix des revêtements et des toitures plus en adéquation avec le bâti ancien, une implantation des habitations sur des parcelles vastes. Cependant, même ceux qui estiment que l'on peut construire sur la commune pensent que les espaces sont aujourd'hui restreints et qu'il faut penser au bien-être des habitants actuels. Le sentiment d'éviter l'« entassement » est latent.

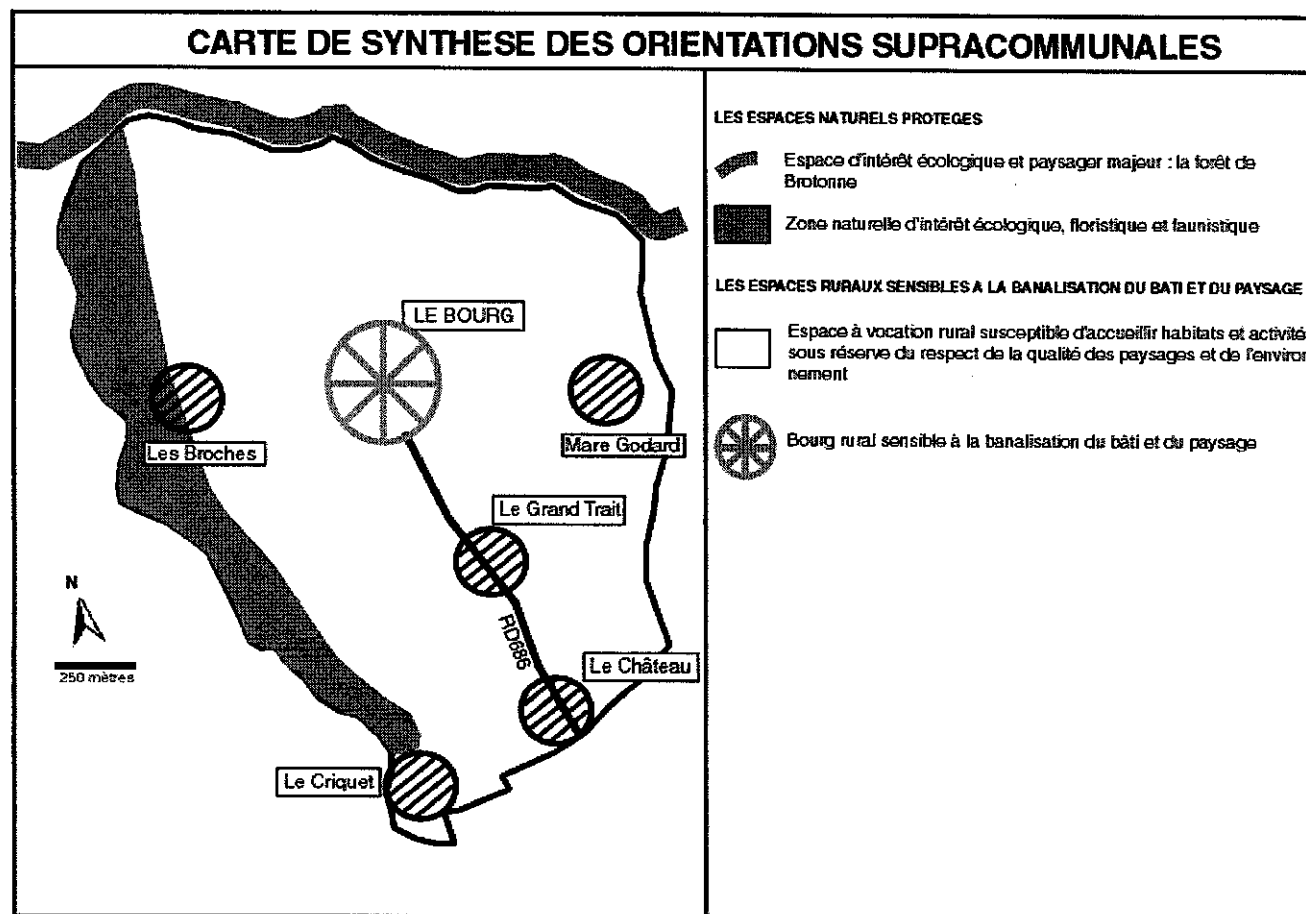
Les habitants ont également exprimé leur souhait d'inciter à la plantation de haies plus « régionales », « sauvages » ou « naturelles » y compris par ceux ayant planté des haies de type thuya ou laurier dans leur jardin.

Les personnes interrogées vivent le tourisme comme un atout parce que cela crée de l'animation et apporte un dynamisme à la vie communale. Un développement de cette activité est envisagé sous forme de randonnées, gîtes, plutôt que par la création d'équipement de grande envergure qui n'est pas évoquée. Dans le même état d'esprit, des habitants expriment le souhait de développer les équipements (réouverture de l'école), d'implanter une épicerie.

Enfin, les habitants ont formulé un certain nombre d'attentes vis à vis du projet de Carte communale :

- la conservation des ouvertures : les habitants rencontrés vont même un peu plus loin en demandant de conserver ces ouvertures à l'intérieur même de l'espace bâti (grandeurs de parcelles notamment) et en évoquant implicitement un seuil à ne pas dépasser ;
- l'incitation aux plantations d'essences régionales ;
- l'harmonisation des contraintes du permis de construire avec l'environnement architectural et paysager.

Bilan des orientations du schéma directeur
et de la charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande :



➔ Les orientations du schéma directeur, de la charte du PNR ainsi que l'étude réalisée par ce dernier aboutissent à un objectif principal qui est de préserver les paysages naturels et bâtis de la commune, et d'augmenter son attractivité touristique.

d) Le contenu des Cartes communales

En vertu de l'application des articles L.124.1 et L.124.2 du code de l'urbanisme, les Cartes communales doivent :

- d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111.1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme ;
- d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le dossier de Carte communale se compose d'une note de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent être jointes au dossier (plan des réseaux, extrait du porter à la connaissance de l'Etat, ...).

e) Etapas d'élaboration et enjeux

L'initiative de l'élaboration de la Carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du **20 janvier 2005**. La commune a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé la mise à disposition des services de l'Etat pour le suivi de la procédure.

Les opérations d'élaboration de la Carte communale comprennent deux phases :

1^{ère} phase :

- Analyse de la situation communale et de l'état initial de l'environnement ;
- Choix des perspectives démographiques et de la politique d'aménagement à long terme.

2^{ème} phase :

- Délimitation des zones constructibles et inconstructibles ;
- Etudes des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme ;
- Etudes des incidences des choix d'aménagement retenus par la commune.

Le conseil municipal de La Haye-de-Routot a décidé d'élaborer une Carte communale pour :

- Conserver un cadre de vie rural de qualité, qui peut être menacé par l'urbanisation linéaire ;
- Implanter les nouvelles constructions dans les secteurs les mieux desservis afin de limiter les investissements communaux. ;
- Poursuivre le dynamisme touristique et associatif, la principale action envisagée étant l'acquisition d'un terrain servant d'aire de stationnement les jours des manifestations festives organisées sur la commune.

De plus, la Carte communale va permettre de connaître l'occupation du sol et d'avoir un diagnostic territorial complet pour aider les élus à gérer leur territoire de manière économe dans le cadre du développement durable.

f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

Plusieurs démarches de planification sont en cours sur les communes voisines de la Haye-de-Routot. Hauville, Vatteville-la-Rue et la Mailleraye-sur-Seine élaborent chacune un Plan Local d'Urbanisme. La commune de la Haye-Aubrée, pour sa part, a opté pour une Carte communale prescrite en 2005.

CONCLUSION

La Carte communale :

- 1) est un document d'urbanisme à part entière, opposable aux tiers ;*
- 2) est un outil simple, adapté aux petites communes sans projet de grande ampleur ;*
- 3) précise le champ d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme ;*
- 4) permet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.*

CONCLUSION

Ce contexte législatif et supra communal permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des objectifs d'aménagement aux différentes échelles du territoire qui devront se traduire localement dans le projet communal.

Le développement communal est déjà fortement orienté par des politiques supra communales aboutissant à une certaine spatialisation des diverses fonctions sur le territoire en terme de logements, d'environnement, etc.

De grands enjeux sont déjà définis :

⇒ des enjeux de préservation des milieux naturels et du cadre de vie

- 1. les vallons et les abords de la Forêt de Brotonne*
- 2. la préservation et la restauration de la trame bocagère et des éléments remarquables du paysage*
- 3. la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel*
- 4. la promotion de l'activité agricole*

⇒ des enjeux de développement

- 1) le développement encadré du bourg et des hameaux;*
- 2) le renforcement de l'accueil touristique.*

2. Vie et développement de la commune :

Identifier les dynamiques démographiques et économiques sur la commune et comprendre le fonctionnement du territoire

a) Géographie et histoire de la commune

⇒ *Situation géographique : une commune située à la limite entre le Roumois et la forêt de Brotonne*

La commune de La Haye-de-Routot est située en **Haute-Normandie**, dans le département de l'**Eure**. « Tapie » aux abords de la forêt de Brotonne, elle est distante de 20 kilomètres de Pont-Audemer et de 35 kilomètres de Rouen.

Les pôles urbains de proximité et les voies de communication permettant de rejoindre les principales villes sont situés au Sud de la commune (A13, RN175). La **forêt de Brotonne** constitue une **frontière naturelle majeure** qui incite la commune à se tourner vers le Sud et le plateau du Roumois. Néanmoins, la commune entretient des liens forts avec cet ensemble forestier :

- Liens paysagers en premier lieu : la lisière boisée de la forêt de Brotonne est visible sur une partie importante du territoire communal ;
- Liens touristiques en second lieu puisque la forêt est accessible par de nombreux chemins piétons appréciés par les promeneurs et parce qu'elle participe à l'attractivité touristique de la commune.

En fait, la vie communale est doublement marquée par son appartenance au Roumois et par la proximité de la forêt de Brotonne.

La superficie de la commune est faible (250 hectares environ) mais offre des paysages diversifiés en raison de la perception de la forêt de Brotonne et de la présence d'un vallon sec le long de sa limite Ouest.

Bien que relativement proche des agglomérations de Rouen et Pont-Audemer, La Haye-de-Routot demeure relativement excentrée par rapport aux grands axes de communication. Les habitants doivent en effet parcourir 5 à 10 kilomètres de voies secondaires avant de rejoindre la RD313, la RN175 et l'A13, voies qui rejoignent Rouen, Le Havre ou Pont-Audemer.

⇒ *Une identité et une histoire portées par une dynamique touristique et associative*

La commune a une identité forte en lien avec son histoire et son patrimoine.

Trois manifestations, « Soupe du jardin », « Fringales vertes » et « Fest'if » rassemblent entre 1000 et 2000 visiteurs. Les « Fringales » ont même accueilli jusqu'à 5000 personnes. « Fringales vertes » est le festival national de l'ortie qui popularise ses propriétés, ses usages et ses vertus : en cuisine, au jardin, en médecine populaire, en textile... à travers des ateliers, des démonstrations, des causeries, un parcours botanique, des dégustations, un marché et un forum de livres. Fest'if, pour sa part, est une cérémonie religieuse au cours de laquelle le prêtre de la paroisse consacre le nouvel autel de l'if Sainte-Anne. « Soupe du jardin », enfin, fait redécouvrir des légumes oubliés.

La principale manifestation est le **feu de Saint-Clair**, qui attire 5000 à 6000 personnes. L'origine de ce feu remonte à plusieurs siècles, où il était de tradition dans chaque village de faire un feu de joie pour fêter le solstice d'été, dans l'espérance d'avoir de bonnes récoltes. Plus tard, le christianisme a intégré ces réjouissances païennes en lui imprimant sa marque : Saint-Clair, Saint-Christophe...

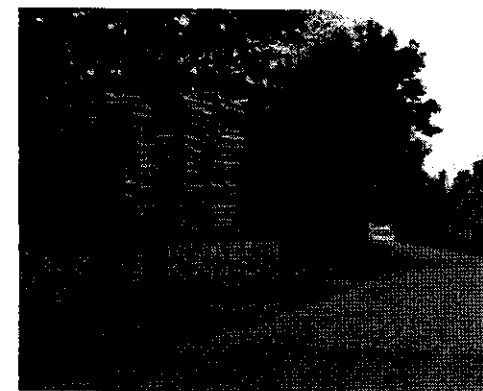
Le **musée du sabotier** et le **four à pain** consacrent les savoir-faire du monde rural. Des animations sont organisées autour du musée et du four à pain avec cuisson de pains et brioches, découverte de spécialités, cuisine à l'âtre, stages pour acquérir des savoir-faire, randonnées - découvertes. Par ailleurs, le musée du sabotier accueille 9000 visiteurs par an.

La gestion de ces manifestations et du musée est assurée par un **réseau associatif dynamique**. L'association du four à pain et du musée du sabot gère le musée et le four à pain et organise les manifestations de la « soupe du jardin », des « fringales vertes », de « fest'if ». Elle emploie une personne à temps plein et deux personnes à temps partiel. L'association de la Confrérie de la Charité s'occupe du feu de Saint-Clair.

La commune attire également de nombreux **randonneurs** en raison de ses paysages agréables, de ses nombreux chemins et de la proximité de la forêt de Brotonne. Cette attractivité liée à l'organisation des manifestations et à un cadre rural agréable font que La Haye-de-Routot est souvent surnommée la « **capitale touristique du Roumois** ».

De nombreuses autres associations apportent de la vie à la commune :

- Comité des fêtes ;
- Association des anciens combattants ;
- Association « Mieux-être à la Haye-de-Routot » (cours de gymnastique avec une dizaine de personnes inscrites) ;
- Club les « Millénaires » (environ une douzaine d'adhérents) ;



Préparatifs du feu de Saint Clair

- Club « Image 27 » (initiation au développement et agrandissement de clichés photographiques – environ 10 adhérents) ;
- Association des Parents d'élèves qui s'est maintenue malgré la fermeture de l'école (organisation loto et repas dansant afin de permettre l'achat de jouets à Noël pour les enfants de la commune).

b) Positionnement de la commune

⇒ Une commune relativement excentrée dans une région hautement stratégique

La commune de La Haye-de-Routot est située dans une **région stratégique** à forts enjeux de développement avec :

- L'**axe Bretagne-Seine-Paris** qui constitue un axe de distribution industrielle et portuaire. La vallée de la Seine est une région fortement développée ;
- Un second axe en cours d'émergence avec la réalisation de l'**A28**, qui permet désormais de relier Calais à Bayonne par l'autoroute. Il s'agit d'un nouvel axe de circulation alternatif à l'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille.

La Haute-Normandie est donc une région au **carrefour** de deux grands axes stratégiques. L'étude des lieux de travail et de consommation révèle que La Haye-de-Routot est relativement proche des principaux pôles d'emplois de la région.

⇒ Une commune proche des principaux pôles d'emplois de la région mais située en impasse

La Haye-de-Routot est une commune en **impasse** puisque la **RD686** ne se poursuit pas au-delà du bourg. La localisation en retrait des grands axes est perçue par le conseil municipal comme un atout : la commune bénéficie de la présence des grands axes à moins de 10 kilomètres sans être soumise aux contraintes liées à ces infrastructures (coupure du territoire, nuisances sonores et visuelles...).

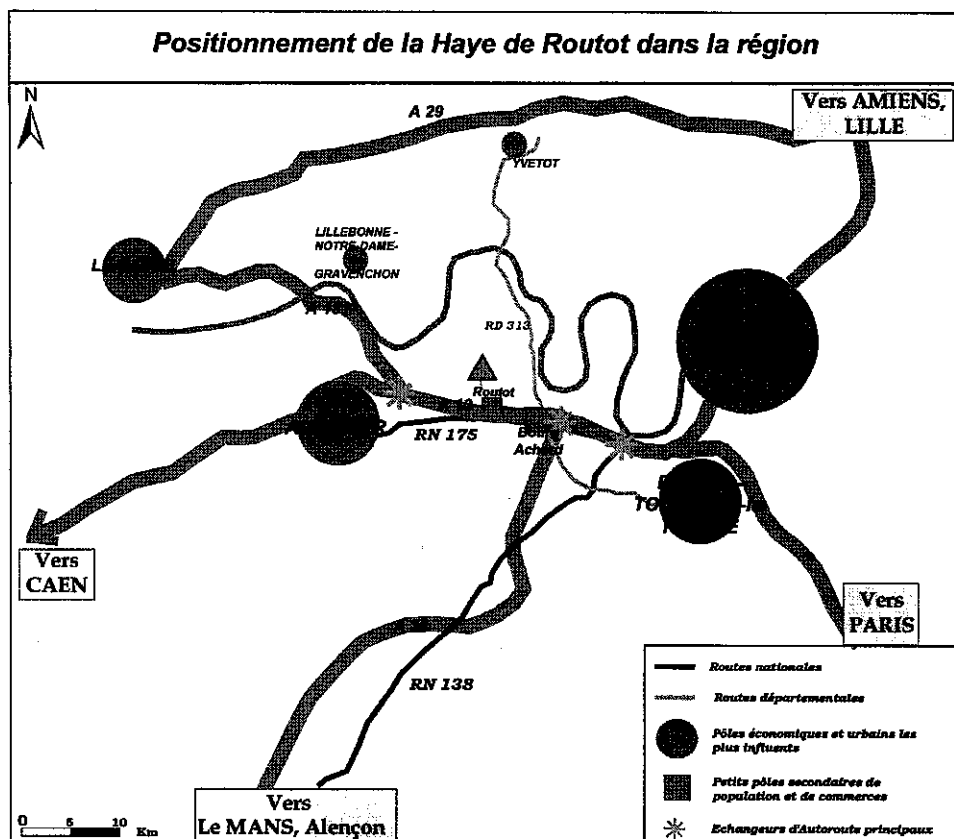
L'analyse des us et coutumes des habitants a mis en évidence plusieurs **itinéraires** préférentiellement empruntés pour le travail ou les achats, notamment :

- en direction de **Rouen, Elbeuf, Tourville-la-Rivière** : il s'agit de la destination la plus fréquentée, dont dépend de plus en plus la commune. Certaines entreprises de ces secteurs emploient de nombreux habitants de la commune : Renault Cléon qui offre un service de car à Routot, Shell à Grand Couronne. Les automobilistes empruntent des routes secondaires (RD686 et VC12)

sur 7 kilomètres avant de rejoindre la RD313 jusqu'à Bourg-Achard. Ils accèdent ensuite à l'A13 soit à Bourg-Achard s'ils disposent d'un abonnement, soit à Maison Brûlée. Les temps de trajets sont de 35 à 40 minutes pour rejoindre Rouen ou Tourville-La-Rivière, lorsque la circulation est fluide ;

- en direction de **Pont-Audemer** : les habitants peuvent travailler à Pont-Audemer. Ils suivent la RD686 jusqu'à Routot. De là, ils rejoignent la RN175 en direction de Pont-Audemer. Le temps de trajet est de 25 minutes. Cependant, Pont-Audemer est durement touchée par les fermetures d'entreprises ;
- en direction du **Havre** : des habitants travaillent au Havre en passant par Routot (RD686) et en rejoignant l'autoroute à Bourneville. Le temps de trajet total est de 45 minutes environ.

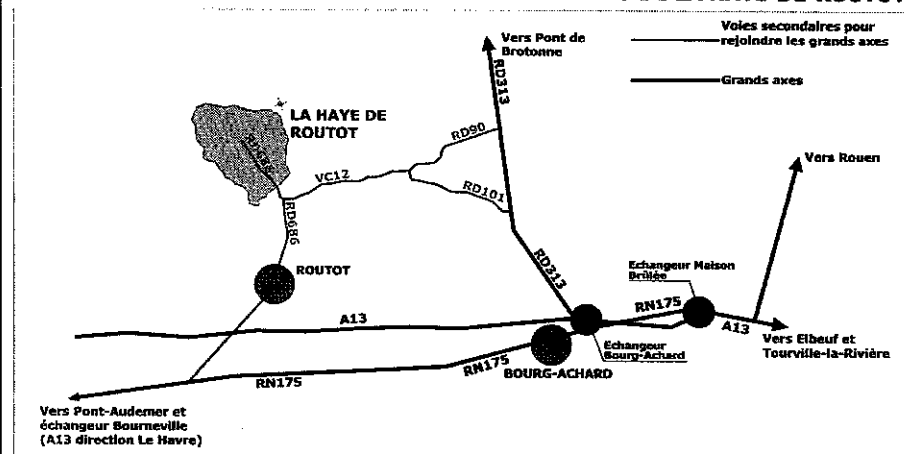
Quelques habitants peuvent également travailler dans les pôles d'emplois secondaires situés de l'autre côté de la Seine (Port-Jérôme, Yvetot).



En tout état de cause, on constate que la **RD 686** constitue un **axe privilégié de communication** pour la commune

La création d'une zone d'activités à Bourg-Achard au niveau du croisement de l'A28 et de l'A13 offrira peut-être de nouvelles possibilités d'embauche pour les habitants.

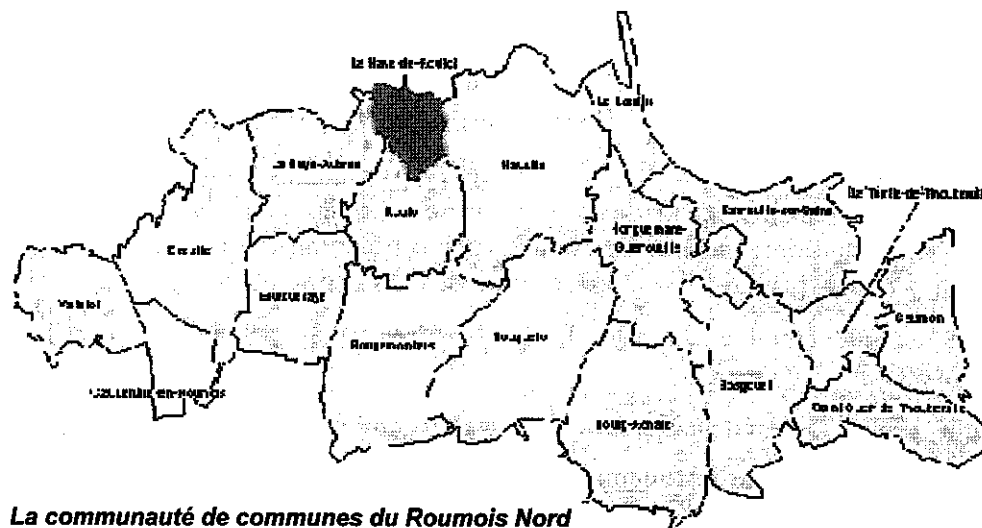
VOIES DE CIRCULATION UTILISEES PAR LES HABITANTS DE LA HAYE-DE-ROUTOT



⇒ Une appartenance à de nombreuses structures intercommunales

- **La communauté de communes du Roumois Nord** : c'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. La Carte communale doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire. La communauté de communes du Roumois Nord dispose de compétences dans les domaines suivants :
 - ✓ développement économique : aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, développement et promotion du tourisme ;
 - ✓ Aménagement de l'espace : création et réalisation de zone d'aménagement concerté, schéma de cohérence territoriale ;
 - ✓ protection et mise en valeur de l'environnement : politique d'élimination des déchets, tri sélectif, déchetterie, ramassage des ordures ménagères, lutte contre la pollution de l'eau et de l'air, gestion des eaux de ruissellement, contrat paysage, préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti) ;
 - ✓ politique du logement et du cadre de vie : création de logements locatifs, opération programmée d'amélioration de l'habitat ;
 - ✓ voirie : création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux ;
 - ✓ construction, entretien et fonctionnement des équipements : création et entretien des équipements sportifs et culturels, transports scolaires et activités scolaires et périscolaires.
- **Le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande**
- **Le pays du Roumois** : le syndicat d'aménagement du Roumois (SYDAR), regroupant les villes de trois communautés de communes (Roumois Nord, Bourghteroulde-Infreville, Amfreville-la-Campagne), a mis en place le pays du Roumois, dont le périmètre définitif a été entériné le 23 juillet 2002. Le pays du Roumois est un territoire de projets définis dans un contrat de pays mis en oeuvre sur une période de 4 ans (2002-2006). Ce document présente le programme d'actions voulu par les acteurs locaux concernant le développement économique, le tourisme, l'environnement et le cadre de vie, le suivi de la démarche « pays » et la communication.

- Les **syndicats gestionnaires de réseaux** : la gestion des réseaux et celle des déchets sont assurées par des syndicats intercommunaux auxquels adhère la commune de La Haye-de-Routot :
 - ✓ le Syndicat des ordures ménagères (SDOMODE) ;
 - ✓ le syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot ;
 - ✓ le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Routot ;
 - ✓ le SIEGE, qui est le syndicat intercommunal d'électricité.



La communauté de communes du Roumois Nord

➔ Relativement proche des pôles économiques de la région sans subir les nuisances liées aux circulations, La Haye-de-Routot bénéficie d'un cadre rural particulièrement agréable qui en fait une commune attractive non seulement pour des citoyens désireux de vivre à la campagne, mais aussi pour des touristes qui viennent visiter la commune et assister à ses manifestations. Les échanges avec le Conseil municipal au sujet de l'identité de la commune ont confirmé ce positionnement spécifique. En effet, il est apparu qu'un réseau associatif particulièrement étoffé apportait des animations aux habitants, gérant le musée du sabot et le four à pain, organisait les nombreuses manifestations. Cette animation de la commune contribue à la rendre attractive non seulement pour des visiteurs mais également pour des résidents potentiels.

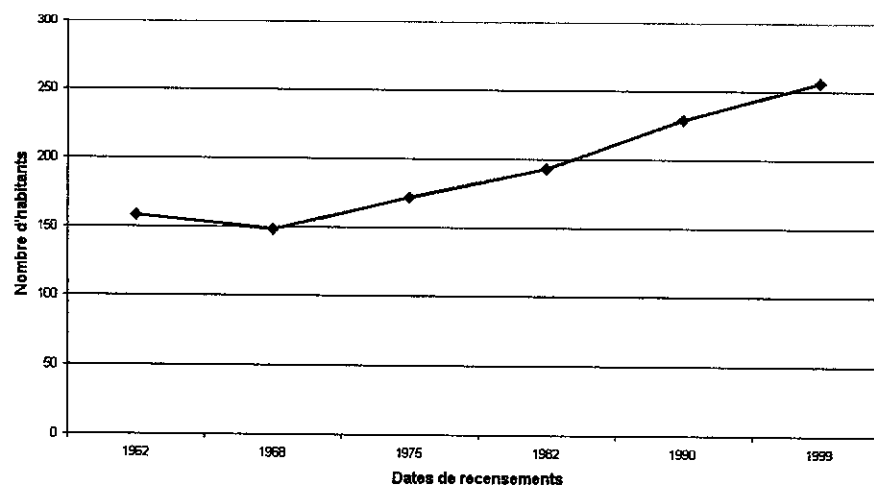
c) Les dynamiques démographiques et économiques

⇒ *Les dynamiques démographiques : une croissance régulière jusqu'à la fin des années 90 puis une stagnation depuis une dizaine d'années*

Evolution de la population :

Année	Population		Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)	Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %)
1962	159			
		- 11		
1968	148			
		+ 24		
1975	172			
		+ 21	+0,23	+1,71
1982	193			
		+ 32	+0,6	+1,19
1990	229			
		+ 27	+0,05	+1,30
1999	256			

Evolution de la population de la Haye de Routot depuis 1962



La population croît à partir de 1968. Au cours des années 50-60, la population française a connu une augmentation de son niveau de vie sans précédent, avec l'apparition de la société de consommation. La maison avec jardin devient le type d'habitat auquel aspirent une part croissante de personnes qui recherchent un cadre de vie plus agréable. La diffusion de la voiture, la réalisation des infrastructures de communication, les grands

travaux pour amener les réseaux dans les campagnes permettent à des citadins de s'installer en milieu rural où le foncier est moins cher, où ils peuvent bénéficier du confort qu'ils avaient en ville qu'ils peuvent rejoindre grâce à la voiture et aux infrastructures de transport.

Le solde migratoire positif est l'explication principale de la croissance. Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) est faible et contribue peu au développement de la population.

De 1968 à 1999, celle-ci connaît une croissance régulière, alors que dans de nombreuses communes rurales de l'Eure la croissance est plus variable (dans le Roumois, forte augmentation dans les années 60-70 puis ralentissement dans les années 80-90). La **croissance** demeure **modérée** parce que la commune n'a pas connu de projets d'aménagement importants type lotissements, qui auraient accentué son développement. En effet, la petite taille de la commune et ses équipements peu étoffés ont favorisé une croissance régulière. La notoriété de la commune grâce aux nombreuses manifestations, son cadre paysager de qualité contribuent à attirer une population qui s'installe, bien que la commune soit peu pourvue en commerces et équipements collectifs.

Selon le conseil municipal, la **population stagne depuis 1999**. En effet, de nombreux jeunes ont quitté le domicile familial, les parents restant en couple dans leur logement. L'arrivée de nouveaux habitants et le solde naturel faible (9 naissances pour 4 décès) compensent ces départs, sans être suffisants pour impulser une nouvelle dynamique de développement.

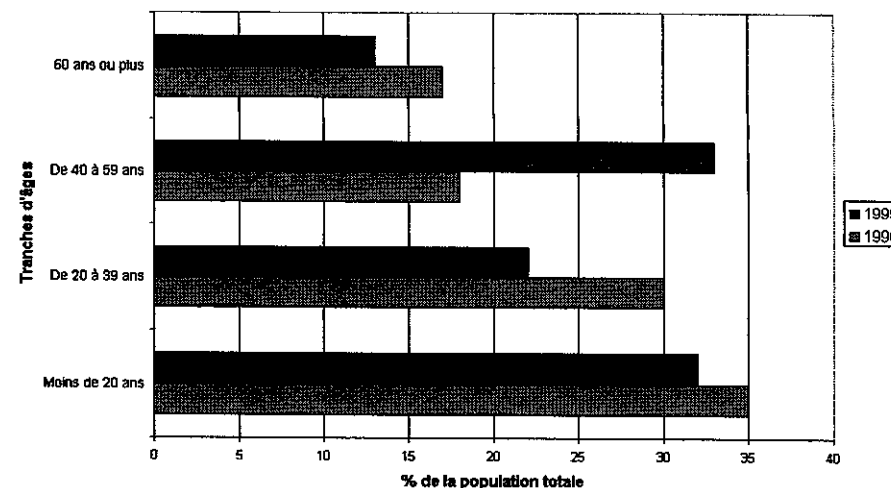
Evolution de la structure de la population :

TRANCHES D'AGE	1982		1990		1999	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%
- de 20 ans	64	33	79	35	82	32
De 20 à 39 ans	69	36	68	30	55	22
De 40 à 59 ans	33	17	42	18	85	33
60 ans ou plus	27	14	40	17	34	13
Total	193	100	229	100	256	100

En 1999, la population avait conservé une **population encore jeune**. En effet, les moins de 40 ans représentaient 54% de la population qui maintenait une bonne capacité de renouvellement. Cependant, cette capacité s'affaiblit en raison d'un vieillissement de la population au cours des trois dernières décennies :

- Une forte baisse des personnes ayant entre 20 et

Comparaison entre la pyramide des âges de 1990 et celle de 1999



39 ans : départ de la commune des jeunes adultes pour leurs études ou pour leur premier travail, phénomène couplé à une installation ralentie des jeunes ménages ;

- Une très forte augmentation des personnes ayant entre 40 et 59 ans : vieillissement des ménages installés sur la commune depuis les années 70-80, installation de ménages appartenant à cette classe d'âge (jeunes retraités, anciens résidents secondaires, ménages s'installant pour devenir propriétaires, ...) ;
- Une diminution du nombre de personnes âgées : les personnes les plus âgées quittent La Haye-de-Routot pour rejoindre des communes plus importantes, où elles seront à proximité des équipements et des commerces

A noter que la part des jeunes de moins de 20 ans est restée élevée, se maintenant à un tiers de la population communale. Néanmoins, selon le conseil municipal, le vieillissement s'est accentué depuis 2000 : les nombreux jeunes recensés en 1999 ont dû partir pour leurs études ou leur premier emploi et de nombreux retraités se sont installés, attirés par le cadre de vie de la commune. La part des moins de 20 ans a probablement diminué. Par contre, la fermeture de l'école n'a pas dissuadé les jeunes couples qui voulaient s'installer.

Comparaison avec les autres communes :

TRANCHES D'ÂGE	La Haye de R. (%)	Communes du canton (en %)	Communes rurales de l'Eure (en %)	Communes de l'Eure (en %)
- de 20 ans	32	26	27	27
De 20 à 39 ans	22	26	25	27
De 40 à 59 ans	33	27	29	27
60 ans ou plus	13	21	19	19
	100 %	100 %	100 %	100 %

La répartition par tranche d'âge caractéristique des communes rurales se retrouve à La Haye-de-Routot, mais de manière moins prononcée : certes, on enregistre une part particulièrement importante des 40-59 ans (33%), mais la commune de La Haye-de-Routot a une spécificité : l'importance des jeunes de moins de 20 ans. Les plus de 60 ans ne représentent que 13% de la population totale contre une moyenne de 20 % dans les autres communes de l'Eure.

⇒ Les ménages : les couples avec enfants sont les plus nombreux

	Moyenne du nombre de personnes par ménages			
	La Haye de R.	Communes du Canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1982	3.21	3.00	3,02	2,89
1990	3.22	2.82	2,92	2,76
1999	3.01	2.66	2,73	2,58

La taille des ménages a diminué, passant de 3,21 personnes par ménages en 1982 à 3,01 personnes par ménages en 1999. Elle reste supérieure à la taille des ménages dans les communes rurales dans l'Eure.

La proportion des petits ménages, c'est-à-dire une ou deux personnes est stable : les petits ménages représentent 36,5% du nombre des ménages de la commune en 1982 et 37% en 1999. la moyenne des communes de l'Eure est de l'ordre de 57%. Les familles avec un ou deux enfants constituent le type de ménages qui se rencontre le plus fréquemment : de 45% du nombre des ménages en 1982 à 47% des ménages en 1999 (Moyenne de l'Eure : 34%). Face à cette stabilité des petits ménages, on assiste à une légère baisse des familles nombreuses de 5 personnes ou plus : 18,5% du nombre des ménages en 1982 contre 16% en 1999. La moyenne de l'Eure est de 9%.

Cette étude indique que la commune de la Haye-de-Routot a conservé des **ménages** d'une **taille particulièrement importante**, contrairement au département de l'Eure où les petits ménages (une à deux personnes) sont désormais le type de ménage majoritaire. Il semble que la commune de La Haye-de-Routot ait attiré beaucoup de familles avec enfants, qui viennent s'installer durablement sur la commune. Depuis 1999, il est possible qu'il y ait eu un **desserrement** des ménages : les enfants ont grandi et quitté le domicile familial.

⇒ Les dynamiques de la construction

ANNEE	Nombre de logements	Variations	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
			En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %
1990	97		71	73	19	20	7	7
		+4						
1999	101		85	84	13	13	3	3

Le nombre de **résidences principales** a augmenté de manière relativement importante jusqu'à représenter 85% du parc de logements, en raison :

- de la construction de nouveaux logements
- de la transformation de résidences secondaires en résidences principales (diminution de 7 du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999)
- de la diminution du nombre de logements vacants.

La commune conserve une proportion assez importante de résidences secondaires (20% en 1990). Elle est en effet attractive en raison de la proximité de la forêt de Brotonne, d'un patrimoine bâti ancien qui a été réhabilité à partir des années 60, tout en étant peu éloignée de Rouen et des grandes infrastructures de communication qui la rendent facilement accessibles. Cependant, le nombre de résidences secondaires diminue parce que leurs occupants s'installent à titre permanent sur la commune au moment de la retraite. De plus, la résidence secondaire est moins prisée en raison des nombreuses contraintes que cela représente (achat, entretien de la maison et du jardin).

Le **parc de logements** est relativement **ancien** avec 48 % des habitations qui datent d'avant 1949. Le parc résidentiel est composé essentiellement de maisons individuelles et de fermes (95% en 1999). La commune conserve encore un immeuble collectif dans le bourg. Cependant, il devrait être vendu et remis en état. Il n'y a actuellement plus qu'un seul locataire dans ce bâtiment. 85% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette tendance s'est accentuée depuis 1990, date à laquelle la part des résidences principales occupées par des propriétaires était de 80%.

La situation à La Haye-de-Routot est celle d'une commune rurale. La part des résidences principales occupées par leur propriétaire est de 80% dans les communes rurales de l'Eure. La petite taille de la commune et l'offre faible en commerces et équipements collectifs ne permettent pas le développement d'une offre locative importante.

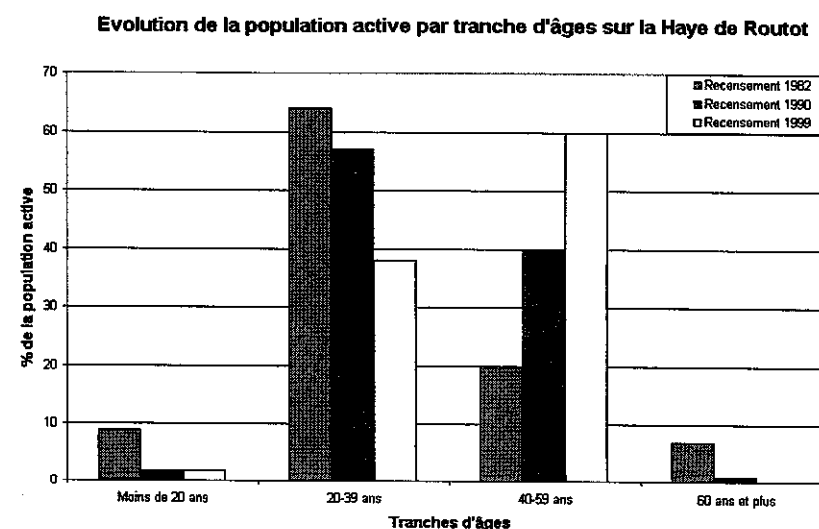
La taille des logements ne cesse d'augmenter :

- 44% des résidences principales de la commune ont 5 pièces ou plus en 1999 contre 38% en 1990.
- 30% des résidences principales de la commune ont 4 pièces ou plus en 1999 contre 38% en 1990.
- 26% des résidences principales de la commune ont 3 pièces ou moins en 1999 contre 24% en 1990.

Depuis 2000, le rythme de la construction s'est accéléré puisque **15 permis de construire** ont été accordés pour des habitations **entre 2000 et 2005**, principalement le long de la RD686. De plus, 16 pétitionnaires ont formulé des demandes d'extension de leur habitation et 8 demandes de transformations ont été enregistrées par la municipalité.

⇒ *Le vieillissement de la population se répercute sur la population active :*

ANNEE	POPULATION ACTIVE		DONT							
	Totale	% de la population totale	Moins de 20 ans		20-39 ans		40-59 ans		60 ans ou plus	
			Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1999	112	48	2	2	43	38	67	60	0	0
1990	86	38	2	2	49	57	34	40	1	1
1982	84	44	7	9	54	64	17	20	6	7



48% de la population de la commune est active (population ayant un emploi et chômeurs). Le taux de chômage est de 9,8% contre 12,8% dans le département.

L'évolution de la population active reflète celle de la population globale avec une baisse du nombre d'actifs âgés de 20 à 39 ans et une augmentation du nombre d'actifs âgés de 40 à 59 ans. Ce phénomène s'observe dans les autres communes rurales de l'Eure. Ces chiffres montrent un **vieillissement** de la **population active** et pose le problème de son renouvellement au moment des départs en retraite.

⇒ L'activité agricole

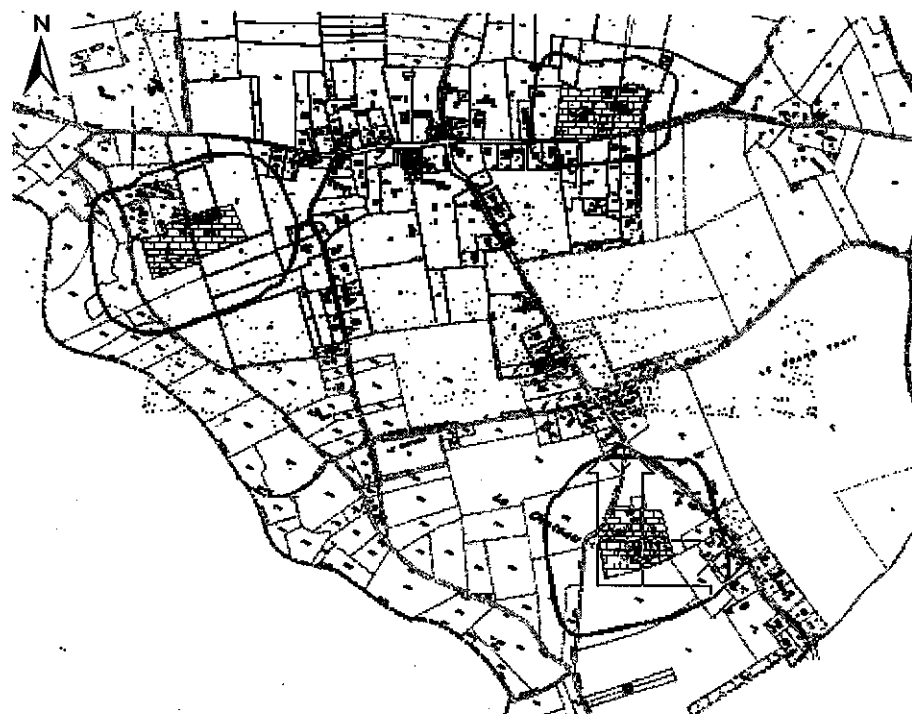
La superficie agricole utilisée (SAU) communale est de 200 hectares, soit près de 80% du territoire communal, ce qui est supérieur à la moyenne du département (65%). Parallèlement à l'élaboration de la Carte communale, la Chambre d'Agriculture a réalisé une étude de **recensement des exploitations agricoles** et de leurs activités. Au terme de cette étude, il ressort que 12 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune. **Trois corps de ferme** en système de polyculture/élevage situés sur la commune ont été recensés par la Chambre d'agriculture :

- une exploitation agricole spécialisée en vaches laitières ;
- un exploitant couplant vaches laitières et bovins viande ;
- une exploitation spécialisée en vaches allaitantes.

Les exploitants agricoles de la Haye-de-Routot et des communes avoisinantes, en plus des jachères obligatoires et des surfaces en prairie, ont des productions végétales diversifiées (céréales, cultures fourragères). Le territoire de la commune est également mis en valeur par des exploitations non professionnelles.

Sur les 3 sièges d'exploitation recensés :

- 1 chef d'exploitation a moins de 50 ans. Si son outil reste à mettre aux normes, il s'agit d'une exploitation pérenne au regard des critères définis ci-après;
- 2 chefs d'exploitation ont plus de 50 ans : le premier a un bon outil mais il n'est pas propriétaire du corps de ferme et n'a pas de successeur. Une incertitude se pose quant à l'avenir agricole du site sur le long terme (il lui reste un peu plus de 5 années d'activité) ; le second, propriétaire de son corps de ferme, n'a pas de successeur et il semble vouloir continuer une petite activité agricole sur le site tant qu'il le pourra. A moyen terme, le corps de ferme pourrait cesser toute activité.



Les corps de ferme et leur périmètre de protection sur la commune de la Haye de Routot

Le développement de l'activité agricole sur le territoire est régi par la **Loi d'Orientation Agricole** de 1999 affinée depuis janvier 2006. Cette loi impose notamment la **réciprocité d'implantation** entre un bâtiment d'élevage et une habitation. Précisément, l'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité aux changements de destination. Ce principe doit permettre, d'une part, de pérenniser et même de développer les exploitations existantes en acceptant les constructions liées à l'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter les nuisances entre riverains et agriculteurs, sources de conflits. Les distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 m) et la législation sur les installations classées (100 m).

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, le périmètre de protection est de :

- 50 mètres de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumis au règlement sanitaire départemental ;
- 100 mètres de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les élevages de chèvres, de chevaux ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon. De plus, autour des bâtiments sans activité d'élevage (exploitations céréalières et sites de stockage isolés), la Chambre d'Agriculture applique systématiquement un périmètre de 50 mètres, pour anticiper tout risque de nuisances (bruits lors de la moisson, incendies de paille notamment), même s'il n'existe aucune réglementation en la matière.

Afin de pérenniser l'activité, le périmètre de protection n'a pas été fixé par la Chambre d'Agriculture autour du bâtiment mais autour du corps de ferme, afin que l'exploitant puisse poursuivre son développement à l'intérieur de ses limites. Outre la taille et la nature de l'élevage, la Chambre d'Agriculture retient également les critères suivants dans la définition des périmètres de protection :

- l'état de l'outil de production ;
- sa mise aux normes ou non ;
- l'âge des actifs ;
- la succession assurée ou pas.

Le corps de ferme recensé au bourg, sur lequel une petite activité agricole se poursuit, génère un périmètre de protection de 50 mètres. Autour des deux autres exploitations, plus développées, le périmètre de protection est de 100 mètres.

D'autres **contraintes environnementales** liées à l'agriculture doivent être prises en compte dans le projet de Carte communale :

- 5 exploitations agricoles ont un plan d'épandage qui concerne des parcelles du territoire communal. Un 6^{ème} plan est en cours. Il s'agit de veiller à ne pas nuire à l'exploitation en développant l'urbanisation sur des parcelles nécessaires à la bonne réalisation du plan d'épandage ;
- un exploitant agricole compte souscrire un Contrat d'Agriculture Durable.

⇒ *Des activités artisanales et commerciales extrêmement réduites*

La commune compte uniquement un **café-épicerie**. Pour le reste, seuls un exploitant forestier et un photographe scolaire sont basés sur la commune. D'une manière générale, les activités commerciales, artisanales et agricoles ont déserté la commune ces 30 dernières années. L'agriculture emploie moins d'ouvriers et plusieurs activités artisanales et commerciales ont disparu : les deux plombiers et une entreprise de peinture sont les deux exemples les plus éloquents.

⇒ *Les services publics*

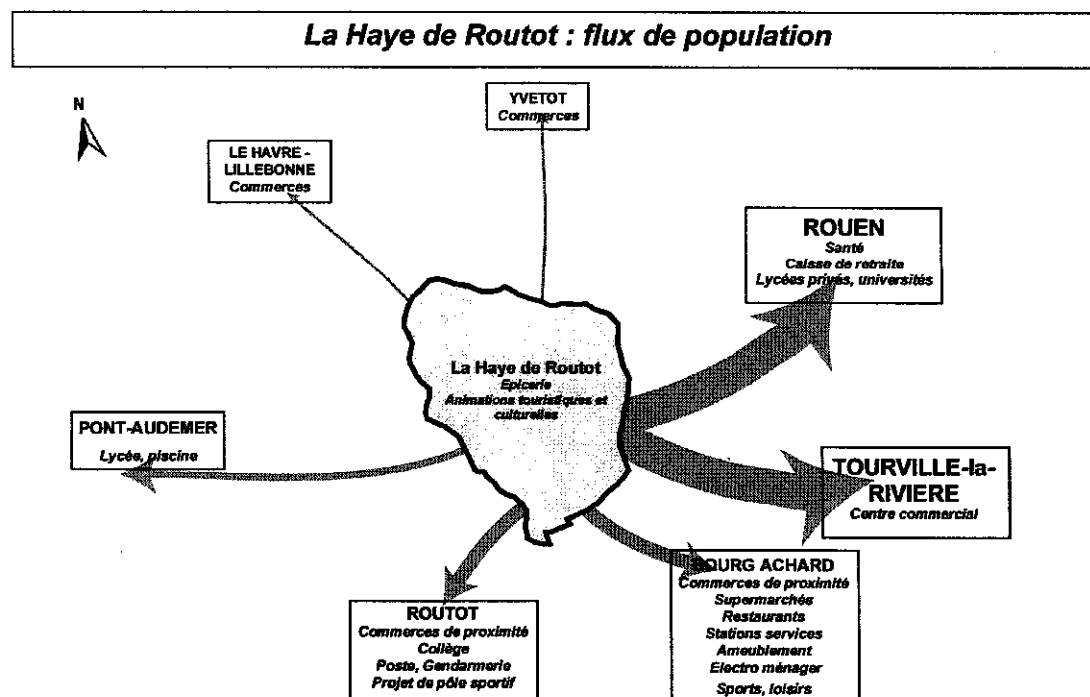
Des équipements apportent un certain nombre de services publics à la population. Certains ont une fonction en lien avec la vocation associative et touristique de la commune :

- une mairie ;
- l'église (son cimetière et ses ifs millénaires) ;
- une salle polyvalente ;
- un musée ;
- le four à pain ;
- un terrain de foot ;
- gîte rural communal ;
- un bibliobus qui passe tous les mois.

L'école a été **fermée** en 2000, alors qu'une trentaine d'élèves y étaient scolarisés. Ont contribué à la fermeture de l'école le fait qu'il n'y avait pas de cantine et que le regroupement scolaire n'avait pas encore été créé. Depuis, environ 30 enfants sont scolarisés dans les communes voisines : Routot et Hauville.

⇒ *Conséquence du faible développement des activités économiques et des équipements : les habitants se rendent dans des pôles d'emplois, de commerces et de services extérieurs*

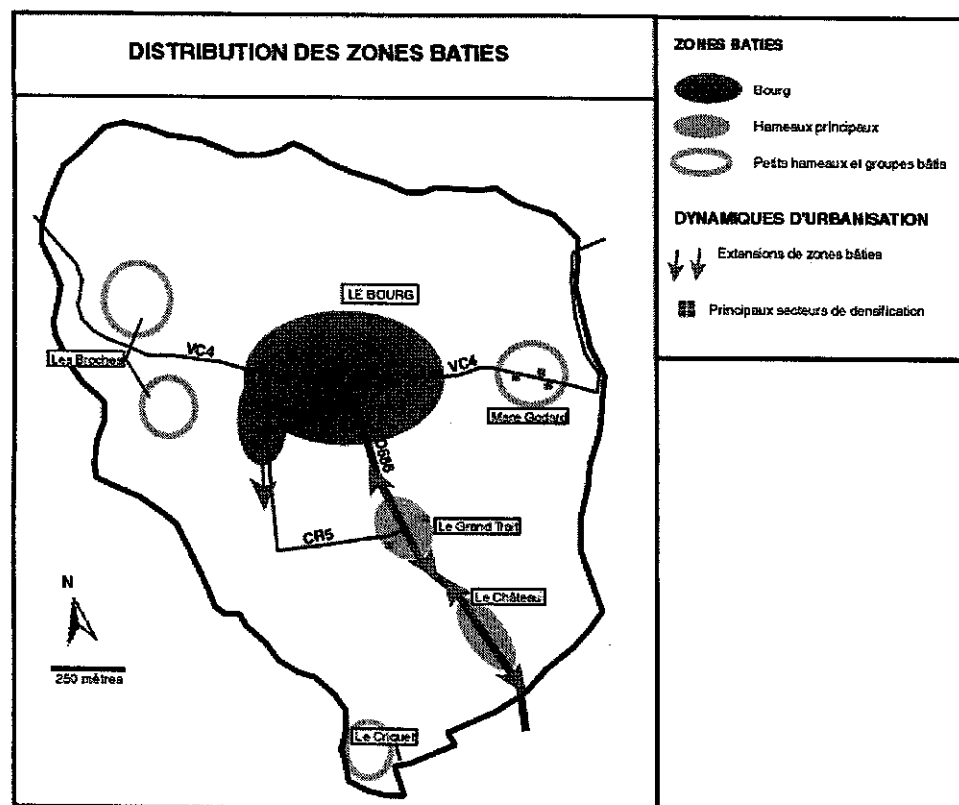
Les équipements, les commerces et les activités économiques en général ne sont pas suffisants pour répondre aux besoins de la population de consommer, de travailler et de recourir aux services publics (éducation, médecine, sécurité...). Les habitants doivent donc se rendre dans des pôles mieux pourvus : Rouen, Routot, Bourg-Achard, Pont-Audemer, ... Le développement de la voiture a facilité les déplacements vers ces pôles et a favorisé le déclin des activités économiques sur La Haye-de-Routot. En ce qui concerne le lieu de travail, 9% des habitants de La Haye de Routot travaillent sur leur commune de résidence en 1999, contre 31% en 1982. 47% des habitants travaillent hors du département de l'Eure, essentiellement en Seine-Maritime.



d) Le fonctionnement du territoire

La présente partie porte sur le fonctionnement du territoire au regard notamment des dynamiques économiques, démographiques, de la construction, qui ont été présentées précédemment.

⇒ La distribution des zones bâties et les déplacements intra-communaux : un développement accentué aux abords de la RD686



La distribution des zones d'habitat s'est effectuée principalement aux abords des axes de desserte et de circulation permettant de rejoindre aisément Routot (en direction de Pont-Audemer) ainsi que Bourg-Achard (en direction de Rouen). La **RD686** est de ce point de vue le **principal axe structurant** de la commune. Il s'agit d'une voie de circulation qui permet de rejoindre depuis le bourg la route de la Haye-Aubrée et la RD90 à Routot. Les zones d'habitat se sont ainsi principalement développées le long de cette voie ou le long du CR5 : le bourg, le Château, le Grand Trait. La **VC4** peut être un **itinéraire alternatif** pour rejoindre la RD94 en direction de Bourneville et du Pont de Brotonne. Elle joue un rôle de desserte important puisqu'elle est la principale voie de desserte du bourg et des hameaux des Broches et de la Mare Godard. La **VC4** est également la **voie touristique** de la commune, permettant d'accéder au musée et aux sentiers de randonnée qui rejoignent les vallons et la forêt de Brotonne.

Les petits hameaux et groupes bâtis sont situés sur les **franges** du **territoire** communal. La Mare Godard et les Broches sont accessibles par la VC4. Le Crique est accessible par une voie extérieure à la commune et fonctionne peu avec cette dernière.

Même si elles sont étroites, les voies de la commune sont bien entretenues.

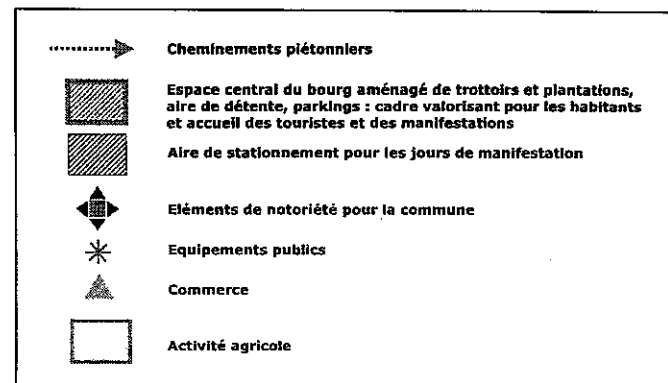
⇒ Le fonctionnement du bourg

Le **bourg** est le **pôle principal d'habitat** de la commune. L'espace central du bourg longe la VC4, le long de laquelle des trottoirs ont été aménagés et des plantations ont été réalisées. Le long de cet axe se trouvent les équipements publics, l'unique commerce de la commune ainsi que les ifs millénaires, le four à pain, le gîte rural et le musée du sabotier. Des parkings et des aires de détente permettent également d'accueillir les visiteurs dans des conditions agréables. En raison de sa localisation à proximité de la forêt de Brotonne et de la présence des équipements et aménagements précédemment mentionnés, le bourg forme un **espace convivial attractif** dont profitent les habitants et les touristes.



Le fonctionnement du bourg de la Haye de Routot

Un grand herbage situé au Sud du bourg sert d'**aire de stationnement** à l'occasion des grandes manifestations. L'accueil de plusieurs milliers de visiteurs dans le bourg nécessite que ces derniers puissent se garer avant le centre du bourg où se déroulent les manifestations. La VC4 doit être laissée libre de toute circulation entre le bourg et la commune de Hauville pour permettre l'accès des véhicules de sécurité et de secours. Au vu de ces contraintes, cet herbage est le mieux situé pour servir d'aire de stationnement : il est localisé le long de la RD686 qui est la principale voie d'accès au bourg, à proximité du centre qu'il est possible de rejoindre à pied. Le stationnement est peu envisageable sur les labours situés plus au Sud, qui sont de surcroît excentrés.

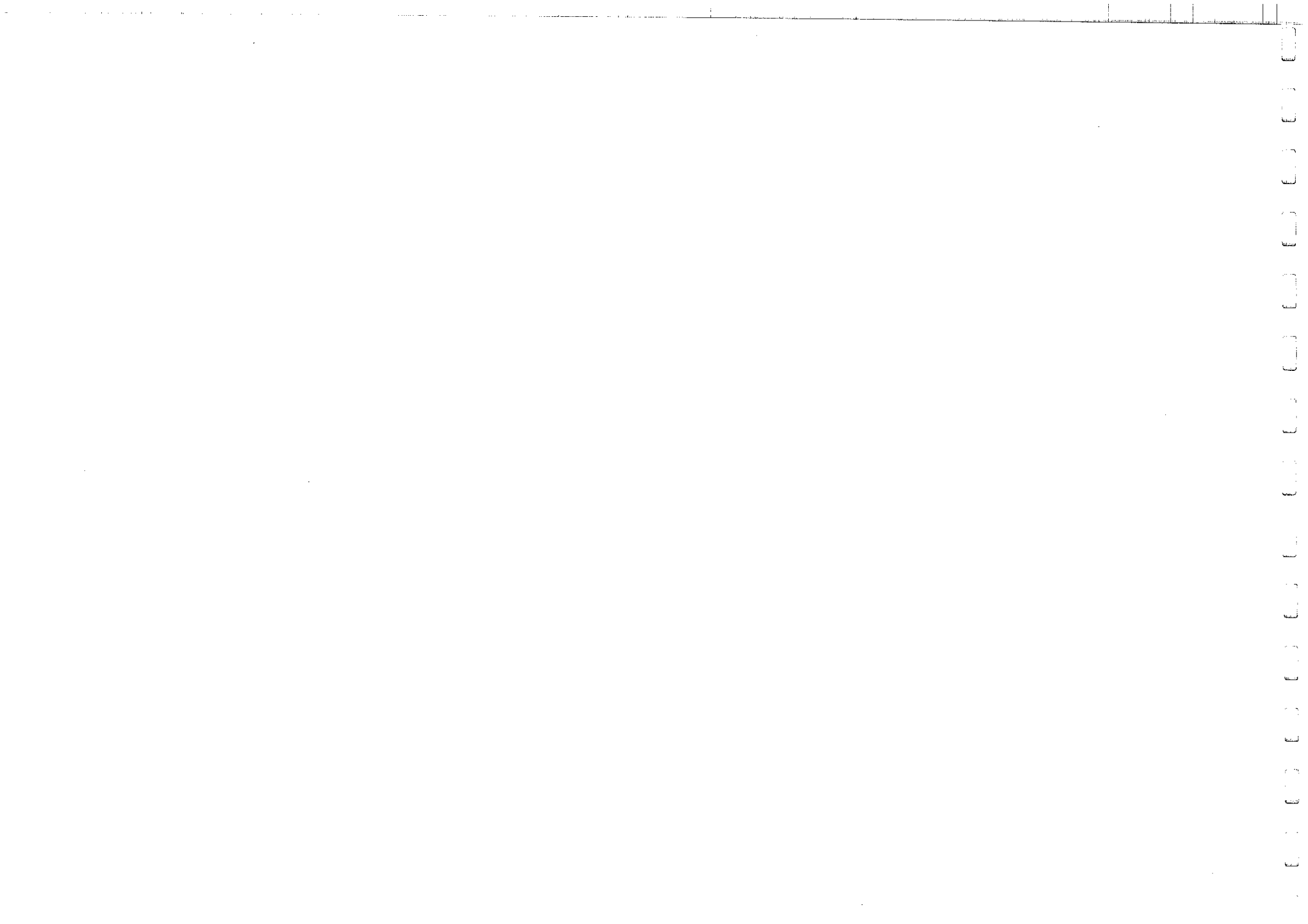


⇒ *Le fonctionnement des hameaux*

Les hameaux du **Château** et du **Grand Trait** ont connu un développement relativement important avec l'implantation de constructions récentes principalement le long de la route départementale. Une exploitation agricole existe entre les deux hameaux.

Le **hameau des Broches** n'a pas connu de développement et conserve une identité rurale très marquée en raison du maintien d'une trame bocagère étoffée, de la proximité des bois du vallon et d'un corps de ferme tenu par un jeune exploitant.

Le hameau de la **Mare Godard** et le groupe bâti au **Criquet** se sont peu développés en raison de leur petite taille, de leur caractère excentré et du faible dimensionnement de la voirie et des réseaux dans leur secteur.



CONCLUSION

La vie et le développement de la commune sont marqués par :

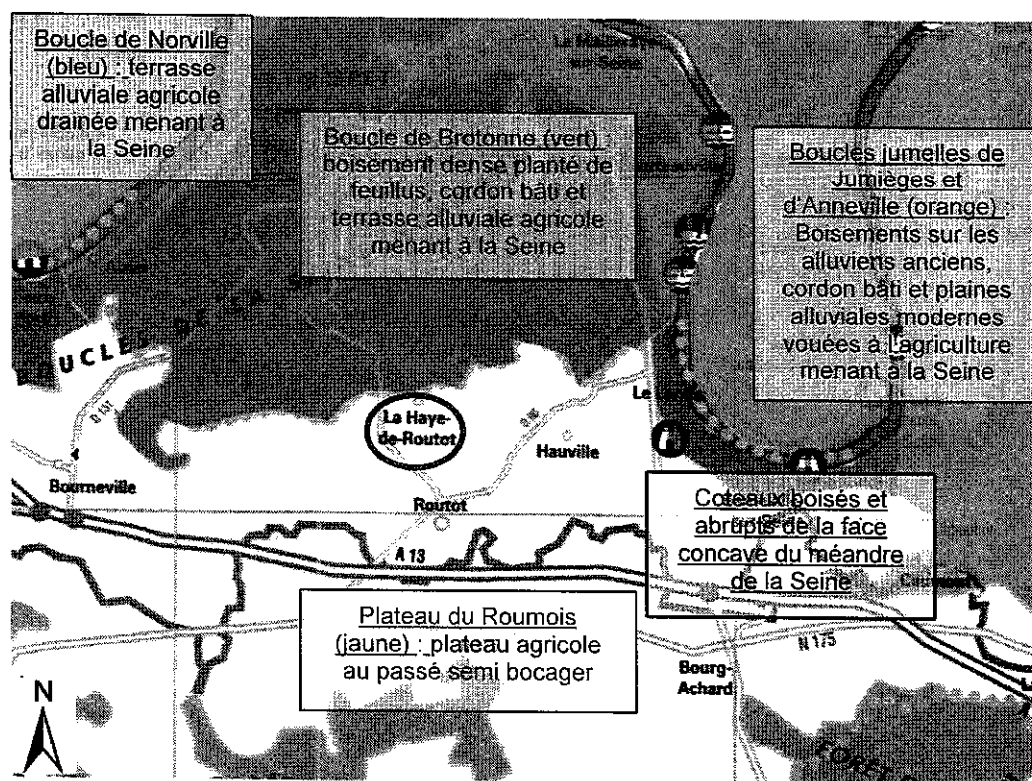
- 1) une identité forgée autour d'une tradition touristique et associative ;*
- 2) un positionnement en impasse et relativement excentré en lisière de Forêt de Brotonne mais qui bénéficie des facilités de circulation offertes par les grandes infrastructures du Roumois (A13, A28, RN 175) ;*
- 3) une dynamique démographique et une pression de la construction modérées ;*
- 4) une dépendance accrue vis à vis des pôles d'emplois, de commerces et d'équipements régionaux (Routot, Bourg Achard localement puis Rouen, Pont-Audemer et Elbeuf) du fait du peu d'activités économiques encore présentes sur la commune ;*
- 5) des groupes bâtis structurés autour de la RD 686, principale voie de desserte, et la VC 4, voie touristique et alternative à la précédente ;*
- 6) un bourg convivial, authentique et attractif qui regroupe les équipements et le seul commerce.*



3. Etat initial de l'environnement :

Qualités et sensibilités de l'environnement naturel, paysager et bâti de la commune

a) Géographie de la commune : à la jonction entre le Roumois et la Forêt de Brotonne



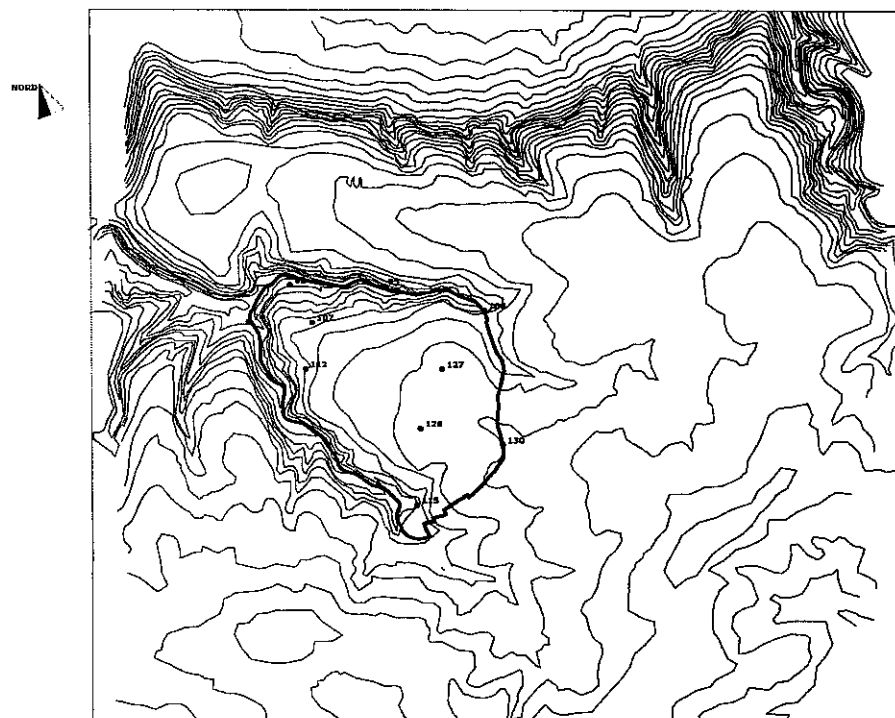
La Haye de Routot dans les entités paysagères locales

La commune de La Haye-de-Routot se rattache au **Roumois** (qui signifie Pays de Rouen). Ce pays est formé d'un plateau situé entre les vallées de la Risle et de la Seine. Le plateau du Roumois, très peu ondulé, était originellement un vaste ensemble **semi bocager** voué principalement à l'élevage bovin. Le remembrement, les nouvelles pratiques agricoles et la déprise agraire ont eu raison de la structure singulière de cette entité paysagère. Le plateau a alors perdu ses motifs paysagers (suppression des haies, des mares, des talus, des chemins enherbés). En effet, aujourd'hui, il est caractérisé par un paysage horizontal et complètement ouvert dont la monotonie n'est rompue que par quelques motifs à l'intérêt inégal (clochers d'églises, réseaux électriques aériens de haute tension, châteaux d'eau, bâtiments agricoles, ...). Des vestiges de sa structure paysagère d'antan subsistent aux abords des groupes bâtis et en lisière vallonnée de la forêt de Brotonne, là précisément où se situe la commune de la Haye de Routot. Des alignements d'arbres de hauts jet enserrant encore les anciens corps de ferme, formant ce que l'on appelle les « clos masures ». La liniculture est emblématique du Roumois. Du reste, les terres sont vouées à la culture de céréales, colza, betterave à sucre.

La géographie de la commune ne reprend donc que partiellement les caractéristiques du Roumois décrites ci-dessus. Située en **lisière** de la forêt de Brotonne, en direction de laquelle le plateau s'incline, entaillée à l'Ouest par un **vallon boisé**, la commune de la Haye-de-Routot a un contexte géographique spécifique qui explique que le plateau de culture reste limité à la moitié Sud du territoire.

b) Relief, géologie, hydrographie

⇒ *Le relief : du plateau de culture au Sud-est aux vallons au Nord et à l'Ouest*



Les lignes de niveau sur la commune de la Haye de Routot et sur ses abords

La partie Sud de la commune est dominée par le plateau de culture qui se caractérise par son **horizontalité** avec des altitudes oscillant entre 125 et **130 mètres** d'altitude. Au Nord, le plateau s'incline et descend en pente douce vers un vallon qui borde la forêt de Brotonne. Les altitudes varient entre 120 mètres et 90 mètres d'altitude. A l'Ouest, la commune est longée par un **vallon sec** qui rejoint les vallons situés dans la forêt de Brotonne. Ce vallon s'amorce au Sud du territoire communal. Peu marqué au départ, il gagne progressivement en profondeur. Les coteaux prennent de l'amplitude, de part et d'autre d'un fond plat humide.

⇒ *Géologie et hydrologie*

Le plateau du Roumois se caractérise par des **formations crayeuses** recouvertes par des formations superficielles du Quaternaire. Une formation résiduelle à silex est issue de la décalcification de la craie et se compose d'une argile rougeâtre englobant des silex. Au-dessus, les limons des plateaux, des dépôts éoliens mis en place durant les périodes interglaciaires forment un **complexe argilo-sableux**. D'épaisseur variable (jusqu'à 15 mètres), ils recouvrent parfois directement la craie mais le plus souvent la formation résiduelle à silex.

Les formations crayeuses affleurent dans les vallons secs qui longent la commune.

La nappe de la craie est l'unique **ressource en eau souterraine** exploitée à l'échelle locale. La succession de formations (limons, silex, craie) constitue une protection importante de la nappe de la craie. Elle est, toutefois, rompue naturellement par des phénomènes karstiques. Des circulations rapides sont alors envisageables et rendent la nappe particulièrement vulnérable. Si La Haye-de-Routot comprend **plusieurs bétaires**, aucun point d'injection n'a été recensé sur la commune dans le cadre de l'étude d'assainissement réalisée par le Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot (SIVU). Néanmoins, cette étude a révélé la présence de deux installations d'assainissement autonome présentant un risque pour la pollution des eaux souterraines sur le territoire communal.

⇒ *Hydrographie et ressource en eau potable*

La commune n'a pas de ruissellement permanent mais possède des lignes de **ruissellement temporaires** qui drainent les eaux pluviales du plateau vers des vallons secs et des chemins qui descendent vers la forêt de Brotonne. Le vallon qui longe la commune à l'Ouest recueille de nombreux ruissellements de La Haye-de-Routot et des communes voisines. L'eau circule le long d'un fossé situé au fond du vallon. Sur le reste du territoire communal, les eaux de ruissellement sont collectées par des chemins qui descendent depuis la VC4 jusqu'à la forêt de Brotonne. Ainsi, les eaux de ruissellement, canalisées par les voies et fossés jusqu'à la forêt de Brotonne, n'entraînent pas de problèmes particuliers.

Les **mares** sont situées dans les espaces de bocage de la commune, au voisinage des zones bâties, des exploitations agricoles et en bordure des vallons. Utilisées jadis pour l'élevage, les mares tendent à disparaître à l'exception de celles situées dans les hameaux où elles valorisent les jardins des particuliers. Outre leur fonction agricole et récréative, elles jouent également un rôle tampon lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables réservoirs de biodiversité, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante.

Concernant le **réseau d'eau potable** (voir pièce n°4 : plan des réseaux), il a une bonne capacité le long de la RD686 et dans le bourg le long de la VC4. Ce réseau de forte capacité court jusqu'à l'entrée de la Mare Godard avant de « bifurquer » le long du chemin de la Maison forestière. Au Criquet et aux Broches, le réseau d'eau a une faible capacité et ne permet pas la mise en place de bornes incendie.

L'**assainissement des eaux usées** est **individuel** sur toute la commune, qui dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé le 19 décembre 2000. Ce document prévoit un assainissement autonome sur l'ensemble du territoire. Le SIVU réalise régulièrement des contrôles et des travaux sur les installations existantes afin de mettre en place des installations conformes à la réglementation en vigueur selon les dispositions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996. Ces travaux s'intègrent dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie, approuvé en septembre 1996, pris en application des articles L114-1 à L114-6 du Code de l'environnement. Ces travaux sont prévus dans le cadre de dossiers de déclaration d'intérêt général. Enfin, les installations d'assainissement autonome à créer sont contrôlées dans le cadre de l'instruction des permis de construire avec la mise en place d'un service d'assainissement non collectif.

c) Climat, air et ressources énergétiques

⇒ *Climatologie*

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type **sub-océanique tempéré**, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les pluies sont fréquentes mais peu abondantes. Le climat est assez doux, été comme hiver, avec des températures moyennes oscillant entre 13 et 25°C en été, et entre 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

⇒ *Air*

La Haye-de-Routot est situé entre les deux grandes sources de pollution situées à Rouen et dans l'estuaire de la Seine. Les activités les plus polluantes sont la pétrochimie et le raffinage du pétrole, la production d'électricité, les verreries, les cimenteries et la fabrication de piles et accumulateurs, la métallurgie et des matériaux ferreux et non ferreux... Elles se concentrent principalement dans l'estuaire de la Seine et l'agglomération rouennaise.

La circulation automobile et le chauffage peuvent aussi être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de benzène, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... La Haye-de-Routot est située à faible distance des axes de circulation les plus fréquentés et les plus pollués, situés au sein d'une bande comprise entre Evreux, Rouen et Le Havre.

L'organisme **Air Normand** a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute-Normandie a été divisée en trois zones : agglomération rouennaise, estuaire de la Seine et zone territoriale. La Haye-de-Routot se rattache à cette dernière où seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le seuil minimal n'est pas dépassé.

Il faut souligner qu'une Carte communale est un outil trop limité pour « impacter » sur la qualité de l'air en raison de son échelle d'action limitée au territoire d'une commune. Cependant, des actions telles que le développement de zones bâties à faible distance des pôles d'équipement et des voies de communication, la préservation des bois, le développement des circulations douces, sont des actions qui favorisent la limitation de la pollution de l'air et qui peuvent être menées dans le cadre de la Carte communale.

⇒ *L'énergie : un faible recours aux énergies renouvelables*

La commune est desservie par un réseau d'électricité basse tension qui a été renforcé en plusieurs endroits (voir pièce n°4, « plan des réseaux ») :

- Dans les hameaux situés à l'Est du bourg (manoir de Fréville), le réseau aérien est suffisant depuis qu'il a été adapté ;
- Dans le hameau La Mare Godard ;
- Au Sud du bourg, le long du CR5.

Quelques sections de faible capacité existent encore, essentiellement le long du chemin du Grand Trait, à l'Est du bourg.

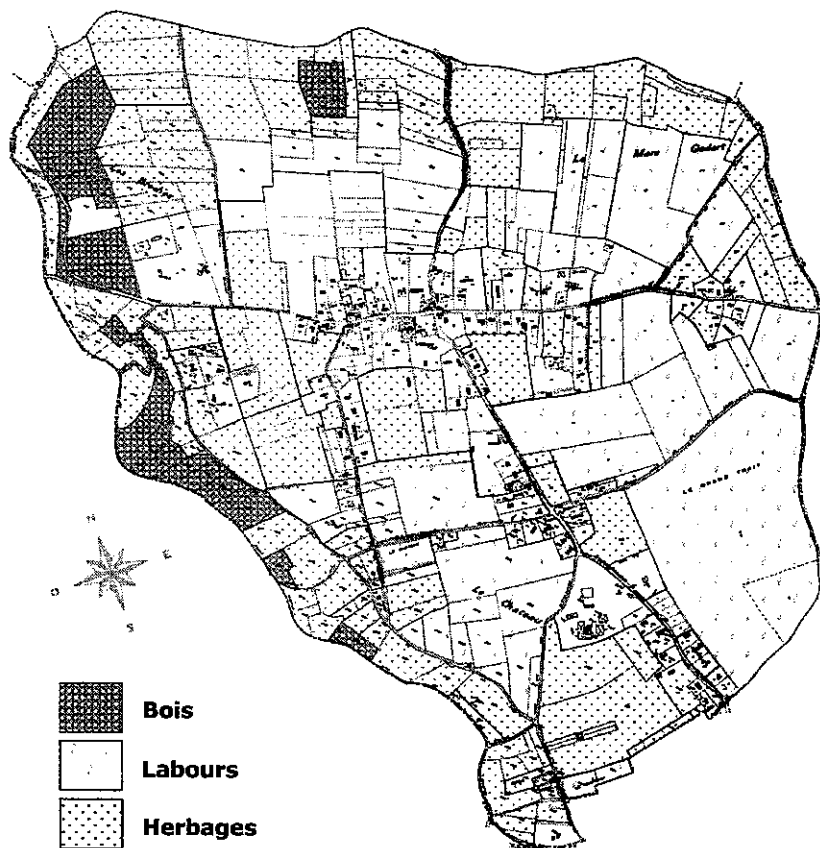
La commune ne dispose d'aucune ressource d'énergie fossile (pétrole, charbon, gaz naturel) dont elle aurait été informée. Il n'y a pas d'exploitation notable des énergies renouvelables : bois, énergies éolienne et solaire, hydraulique.

La démarche de qualité environnementale des constructions ne s'est pas encore développée sur la commune. Cependant, les matériaux assurant une meilleure isolation des constructions – brique creuse, bois – et les projets d'énergie solaire et éolienne connaissent un engouement croissant en Haute-Normandie en raison notamment de l'augmentation du coût des énergies fossiles. L'architecture et la disposition de certaines constructions permettent également de diminuer les consommations d'énergie (exposition au Sud, grandes baies vitrées, éviter les ponts de chaleur...).

Enfin, les bois de La Haye-de-Routot sont d'une faible superficie, ce qui ne permet pas de véritable activité d'exploitation.

d) Typologie des sols et végétation

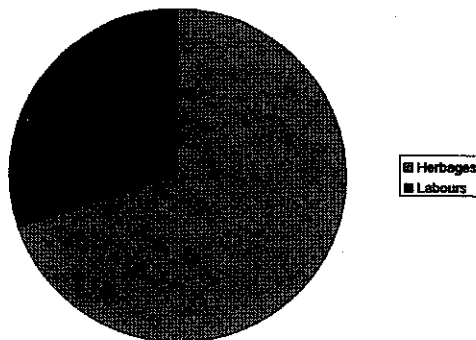
⇒ Typologie des sols : le développement des labours



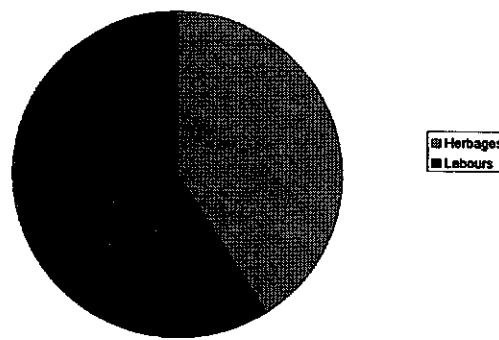
On entend par « typologie des sols » les occupations et utilisations par la végétation du territoire communal. Cette typologie comprend principalement les labours, les herbages et les bois dont la présence dépend des activités humaines, du relief, de la pédologie et de l'hydrographie. La typologie des sols a beaucoup évolué à La Haye-de-Routot au cours des dernières décennies, comme sur l'ensemble du plateau du Roumois.

Prédominante dans les années 70, la superficie en herbages mise en valeur par les exploitations agricoles de la Haye-de-Routot a diminué d'environ 40 hectares : sur les 104 hectares de 1979, il ne restait en 2000 que 62 hectares. Cette diminution s'est faite au profit des labours dont la superficie a plus que doublé, passant de 45 hectares en 1979 à 90 hectares en 2000. La commune a effectivement connu d'importants remembrements agricoles.

Rapport herbages - labours sur la commune en 1979



Rapport herbages - labours sur la commune en 1999



Typologie des sols sur la commune de la Haye de Routot

Cependant, le développement des labours est moins important que dans les autres communes du Roumois. En effet, le contexte géographique particulier de La Haye-de-Routot et l'enclavement des terres agricoles entre les vallons et les zones bâties ont favorisé le maintien de zones d'herbages.



Labours en bordure de la forêt de Brotonne

Les **labours** occupent la superficie la plus importante du territoire communal. Au Sud-Est, où ils se sont le plus développés, les labours forment de grands ensemble homogènes, constitués de vastes parcelles rectilignes. Au Sud-Ouest, est également présent un ensemble de parcelles de labours, plus petites. Côté Nord de la VC4, dans le secteur où le plateau descend en pente douce en direction de la forêt de Brotonne, les labours dominent au début des pentes, mais ils laissent progressivement place aux herbages lorsqu'on se rapproche du vallon situé en lisière de la forêt. La mise en culture des terres a été facilitée par l'apparition des machines agricoles, par les remembrements et par les aides européennes. Ils ont remplacé les herbages qui diminuent en raison de la baisse du nombre d'animaux et d'exploitations. La présence de limons rendent les sols propices aux cultures. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail.

Les **herbages** se maintiennent dans des secteurs situés à proximité des exploitations agricoles ou qui peuvent difficilement être mis en culture. Ils se situent :

- au Nord, aux abords de la forêt de Brotonne, au niveau du vallon situé en lisière des boisements ;
- sur le plateau, à proximité des corps de ferme comprenant des bâtiments d'élevage ou sur les espaces enclavés entre les zones bâties et le vallon situé à l'Ouest ;
- à l'amorce du vallon, les herbages dominent sur ses coteaux, puis ils laissent place aux espaces boisés lorsque la profondeur du vallon augmente. Au fond du vallon se trouve une bande plane d'herbages, qui serpente entre les coteaux.

Sur le reste du territoire communal, quelques herbages « tampons » se maintiennent aux abords des zones bâties.



Herbages à l'amorce d'un vallon



Sentier dans un bois à proximité des Broches

Les **bois** sont présents sur les coteaux. Ils forment un milieu ombragé, en bordure ou au sein desquels circulent des voies piétonnes ou routières. Les bois jouent un rôle écologique primordial dans la lutte contre l'érosion des terres et constituent un refuge pour la faune et la flore. Les massifs boisés retiennent également les eaux de ruissellement. Couvrant une superficie d'une quinzaine d'hectares, les bois occupent une petite proportion du territoire communal. Cependant, ils sont omniprésents sur la commune en raison de la proximité de la forêt de Brotonne dont la lisière est perceptible sur la plus grande superficie du territoire.

⇒ *le patrimoine végétal : un héritage du passé bocager fragile*

Les composantes du paysage semi bocager qui faisaient la particularité du Roumois sont :

- les haies libres – ou vives - d'essences régionales plantées fréquemment sur talus enherbé. Elles sont composées de trois strates :
 - ✓ une strate arborescente composée de feuillus de haut jet qui peuvent atteindre 8 à 10 mètres d'envergure et développent des racines imposantes (hêtres sylvestres, frênes, chênes pédonculés, érables champêtres ou sycomores, peupliers, charmes et, dans une moindre mesure, merisiers, tilleuls, marronniers d'Inde, châtaigniers) ;
 - ✓ une strate arbustive de petits feuillus à développement limité (noisetiers, aubépines, cornouillers, houx, sureaux, prunelliers, ...) ;
 - ✓ une strate herbacée où se retrouvent les fougères, le lierre, le chèvrefeuille, les clématites et les ronciers.

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque la

céréaliculture a été préférée à l'élevage. Les haies sont arrachées pour laisser place aux labours ou sont mal entretenues. Elles ont pour la plupart disparu du plateau de culture. Elles sont situées principalement dans les zones d'herbages où elles traversent les prairies et bordent la plupart des chemins ruraux. Elles ont également pu se maintenir dans les zones bâties, où elles peuvent être libres ou taillées. D'autre part, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).



Haies bocagères à la Mare Godard



Haies bocagères arborescentes plantées sur talus et longeant la VC 23

Pourtant, le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un refuge naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « corridor écologique » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies associées aux talus jouent également des rôles fonctionnels tels que la régulation de l'écoulement des eaux et la lutte contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Elles bordent les chemins ruraux et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un maillage fortement structurant.

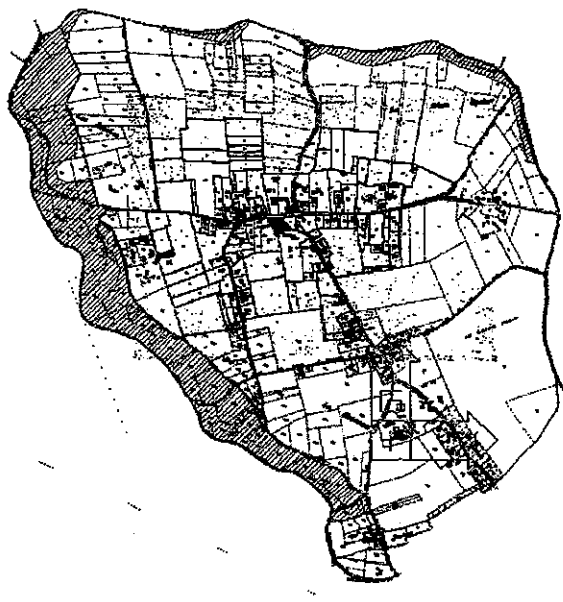
- Quelques vergers de fruitiers hautes tiges subsistent sur la commune. Ils sont situés aux abords des zones bâties ou dans les cours des fermes. De nombreux vergers ont disparu parce qu'ils correspondent à une activité agricole de moins en moins rentable. Le cours de la pomme est faible. En outre, l'autorisation de faire son cidre et son calvados est moins facilement accordée ;
- La commune compte quelques alignements de têtards. Cependant, les arbres les plus remarquables sont les deux ifs millénaires plantés à proximité de l'église, dans le bourg.



Ifs millénaire et vierge du cimetière

e) Protection du patrimoine naturel et archéologique

⇒ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



Limites de la ZNIEFF de type II sur la commune de la Haye de Routot

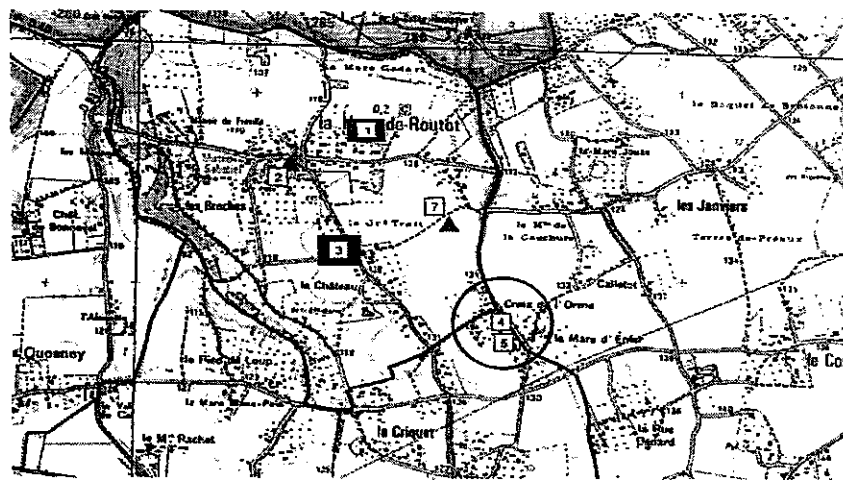
Les ZNIEFF ont été établies suite à un inventaire réalisé sur le plan national. L'inventaire ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les enjeux écologiques que représentent les ZNIEFF doivent être pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type II correspondant à la forêt de Brotonne. Cette zone de protection concerne un site très étendu qui joue un rôle fonctionnel fondamental. C'est un élément de diversité pour la région et une zone refuge pour la faune et la flore. L'ensemble forestier a un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques. La gestion sylvicole est inadaptée dans cette forêt. En effet, l'enrésinement et les coupes à blanc dégradent le sol, favorisent l'installation de la fougère aigle et appauvrissent considérablement la flore. D'autres menaces peuvent également peser sur le site : mise en culture, décharges sauvages, utilisation d'herbicides de plus en plus fréquente, exploitation de carrières de sable et de graviers.

La ZNIEFF de la forêt de Brotonne concerne sur la commune de La Haye de Routot les abords de la forêt au Nord et le vallon bordant la commune à l'Ouest.

⇒ Un patrimoine archéologique riche

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé **7 sites archéologiques** sur le territoire de la commune. Les sites archéologiques sont recensés avec plus ou moins de précisions. Les sites ne génèrent pas de servitudes s'imposant à la délimitation des zones constructibles dans le cadre de la Carte communale. Par contre, des fouilles préventives pourront être exigées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

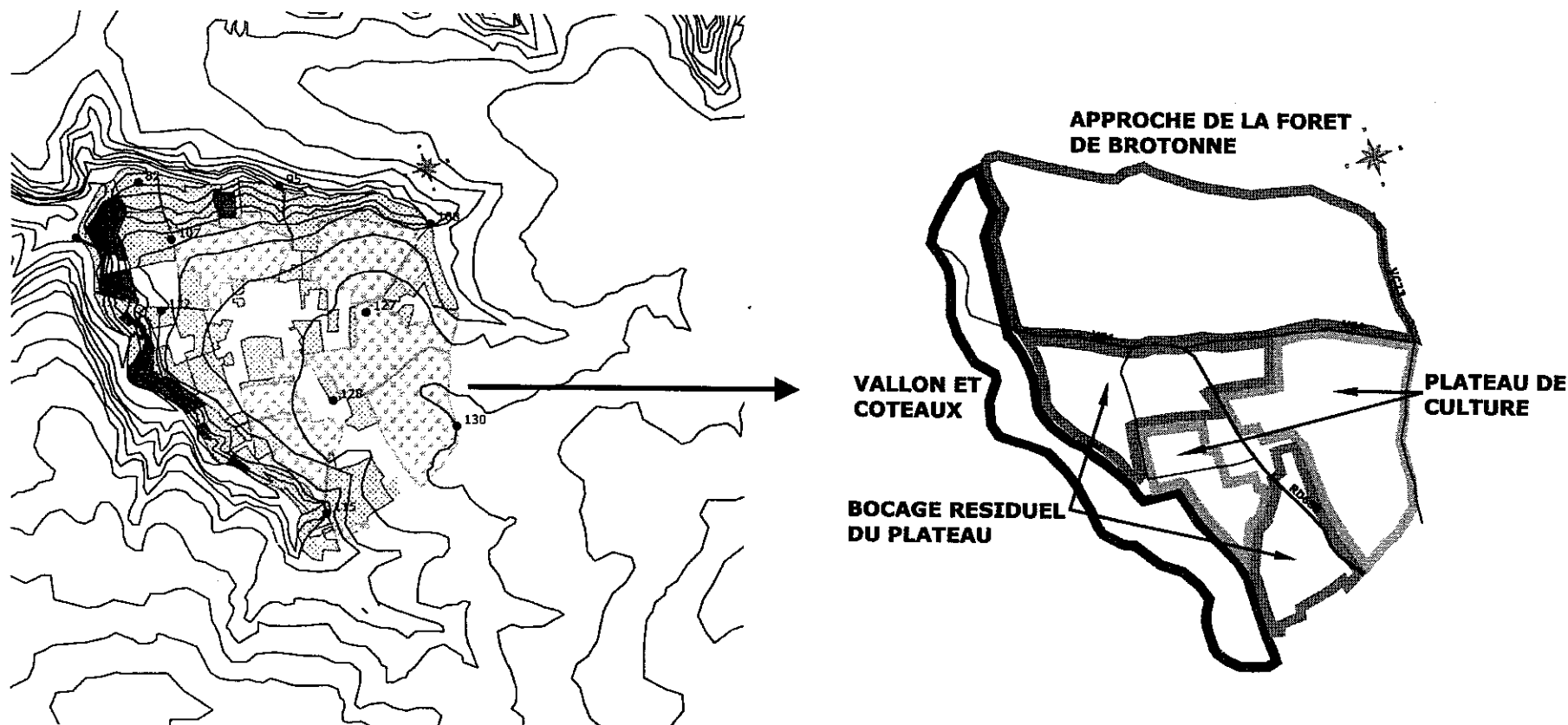


- 1 - villa gallo-romaine
- 2 - église Notre-Dame
- 3 - tuiles et poteries gallo-romaines
- 4 - Monnaies romaines (localisation approximative)
- 5 - haches en silex (localisation approximative)
- 6 - Haches en bronze (non localisée)
- 7 - moulin à vent (détruit)

Cartographie SRA Haute-Normandie - 2005
Localisation des sites archéologiques sur la commune de la Haye de Routot

f) Les grandes entités paysagères

Le relief, l'hydrographie, la typologie des sols et le patrimoine végétal précédemment évoqués créent des situations paysagères différenciées sur la commune de La Haye-de-Routot. L'objet du présent chapitre est de décrire les caractéristiques et de délimiter chaque entité paysagère.



Les grands entités paysagères : localisation et délimitation

⇒ *Les abords de la Forêt de Brotonne : l'entité paysagère remarquable de la commune*



Plateau agricole en pente douce vers la lisière de la Forêt



Vallon longeant la lisière de la Forêt de Brotonne

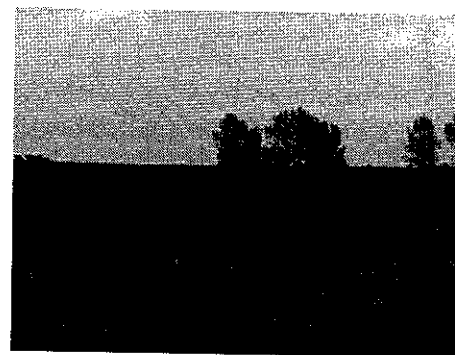
Les abords de la forêt de Brotonne forment un paysage agréable marqué par les nombreuses vues sur les labours et les herbages descendant doucement vers la forêt de Brotonne. Cette dernière est mise en valeur par l'inclinaison du plateau, qui crée un effet de surélévation de la zone boisée. Des chemins piétons bordés de haies bocagères permettent de rejoindre la forêt de Brotonne. Le promeneur longe des labours, qui cèdent peu à peu la place à des herbages.

Le cheminement vers la forêt est progressif, ponctué par la succession des haies bocagères, vergers, labours, herbages, arbres. Le promeneur finit par rejoindre un vallon qui offre de belles perspectives sur le prolongement de la lisière boisée.

Les abords de la forêt de Brotonne forment une entité paysagère originale très présente sur la commune. De ce fait, ils constituent son principal atout en terme de paysage.

⇒ *Le plateau agricole ouvert*

Limité à la partie Sud du territoire, le plateau de cultures crée un **paysage ouvert** (vastes parcelles héritées du remembrement, grandes ouvertures visuelles) assez monotone. Tout obstacle en bordure du plateau (végétation, constructions) est très visible. L'intégration du bâti récent dans le paysage est donc très sensible. Les réseaux aériens sont particulièrement prégnants. Quelques arbres isolés agrémentent encore le paysage. Les prairies, haies et mares ont en bonne partie disparu.



Ouverture du paysage ponctuée de quelques arbres isolés



Impact visuel des constructions situées en périphérie des zones bâties

⇒ *Le plateau bocager semi ouvert*



*Exploitation agricole entourée d'herbages
et de haies libres*

Les herbages, les vergers et les haies d'essences locales du plateau forment une trame bocagère bordant souvent les zones bâties, qui contribue fortement à l'intégration paysagère de ces dernières (haies marquant la limite des zones bâties, masquant les constructions, herbages faisant office d'espaces tampons entre les zones bâties et les labours). Un plateau bocager agréable s'étend également autour des exploitations agricoles et en lisière du vallon à l'Ouest. La présence de haies bocagères qui ferment le paysage créent une ambiance intimiste particulièrement agréable.

⇒ *Le vallon boisé en limite Ouest de la commune*



*Bande d'herbages au fond du vallon
encadrée par les boisements*

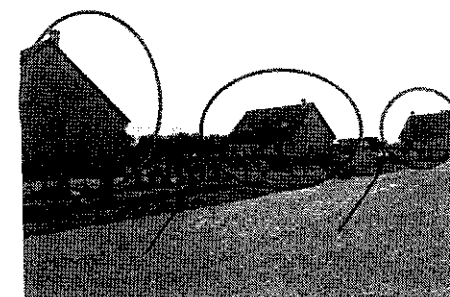
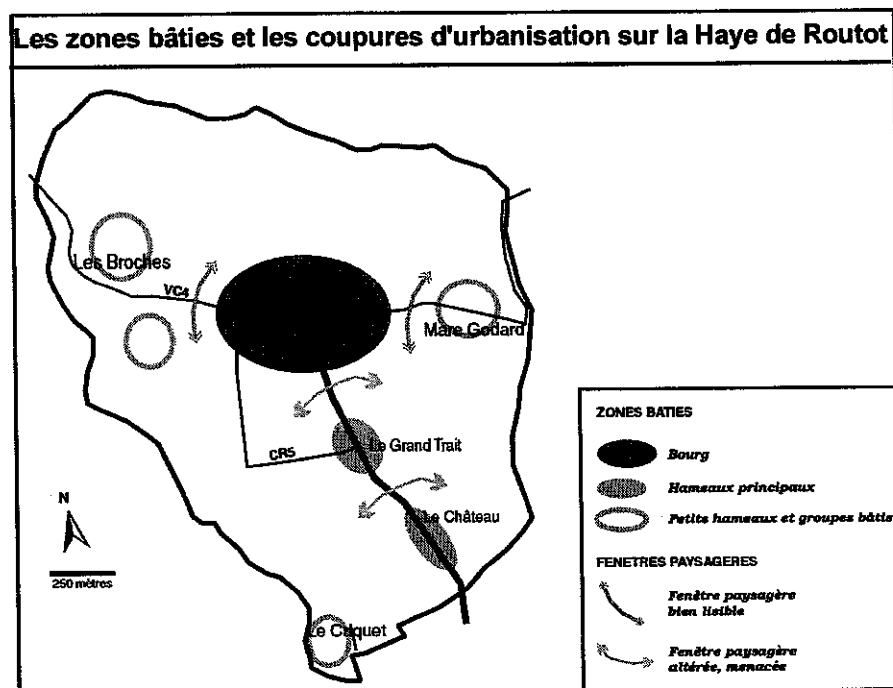


*Herbages sur les pentes des coteaux à
l'amorce du vallon*

Ce vallon contribue, avec celui qui borde au Nord la forêt de Brotonne, à diversifier le paysage communal et à limiter le développement du plateau agricole. Les bois forment un milieu ombragé, particulièrement rafraîchissant. Au fond du vallon, une bande plane d'herbages serpente et le caractère secret produit par les boisements est des plus harmonieux. La trame bocagère est assez bien préservée dans cette entité paysagère.

La municipalité a souhaité attirer l'attention sur **deux éléments** du paysage à mettre en valeur et protéger : la VC 4 et les coupures vertes

- La **VC4** est reliée à une trame étoffée de sentes piétonnes généralement bien entretenues, qui longent notamment le vallon situé à l'Ouest de la commune et permettent de rejoindre la forêt de Brotonne par plusieurs itinéraires de randonnée. Les chemins piétons sont des **itinéraires de promenade** et de **découverte** de la commune puisqu'ils irriguent une grande partie de son territoire. Le réseau piéton reste cependant un patrimoine fragile, menacé par la baisse de l'activité agricole qui contribuait fortement à son entretien. La VC4 est donc l'axe de mise en valeur de la commune, qui permet de découvrir son environnement privilégié, et qui rend le bourg plus convivial. Elle fait d'ailleurs partie d'un itinéraire de grande randonnée (variante du GR23) qui part de Routot, traverse la commune en longeant le vallon situé à l'Ouest de son territoire, passe par les Broches puis le bourg jusqu'à la Mare Godard puis bifurque vers la forêt de Brotonne. Le chemin rejoint alors la maison forestière située sur la commune voisine.
- Sont considérées comme des « **coupures vertes** » ou « **fenêtres paysagères** » des espaces agricoles et naturels situés entre des zones bâties. Les coupures vertes sont de faible largeur (entre 150 et 400 mètres généralement) et ont de ce fait un fort intérêt paysager parce qu'elles permettent de marquer clairement la séparation des zones bâties et préservent ainsi leur identité. Elles



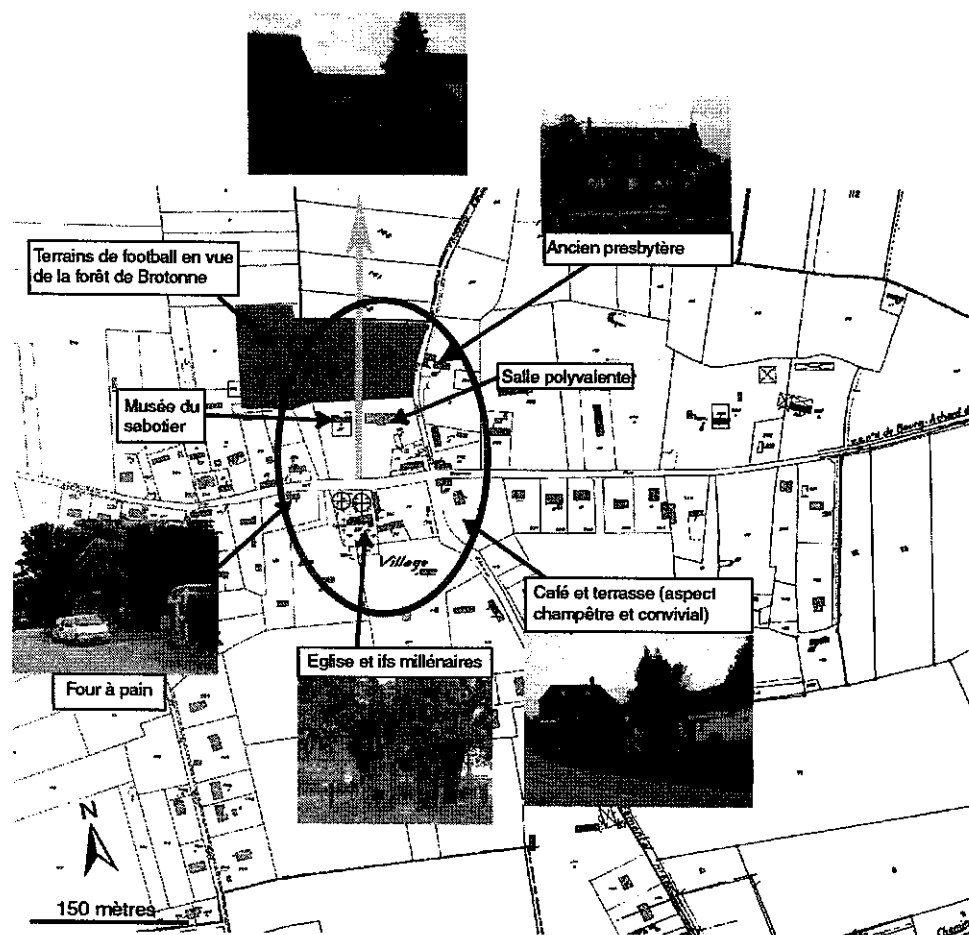
Une urbanisation linéaire disgracieuse au hameau du Grand Trait qui menace la coupure d'urbanisation

empêchent la banalisation du paysage sous forme de « nappe » bâtie. Ce sont des espaces fragiles, soumis à une

forte pression foncière, notamment sous la forme d'une urbanisation linéaire le long des voies. Certaines coupures vertes peuvent disparaître sur le territoire communal, soit en permettant la formation d'une zone bâtie mieux organisée, soit en favorisant une urbanisation linéaire et un mitage de l'espace qui portent atteinte au paysage en le banalisant. Quatre coupures vertes ont été identifiées. Les deux premières séparent le hameau des Broches du bourg et le bourg du hameau de la Mare Godard. Les deux autres séparent le bourg du hameau du Grand Trait et ce hameau de celui du Château. La disparition des deux dernières serait très dommageable car elle aurait pour conséquence la formation d'une longue zone bâtie linéaire le long de la RD686 depuis le bourg jusqu'à la limite de la commune.

g) Les paysages bâtis

⇒ Le bourg et ses caractéristiques



Le noyau central du bourg : un ensemble de constructions authentiques de grand intérêt patrimonial

L'entrée principale dans le bourg se situe le long de la RD686. Elle est marquée par des haies de conifères et un chemin privé permettant d'accéder à une habitation. L'arrivée par le Sud dans le bourg le long de la RD686 est actuellement dévalorisée par l'absence de trame végétale de qualité sur ses abords, alors qu'il s'agit de l'entrée principale. Les constructions et haies domestiques ont de surcroît un fort impact en raison de leur localisation en bordure du plateau de culture. La progression vers le centre du bourg est ensuite valorisée par un bâti ancien de qualité, une terrasse de café et un muret en briques.

Le **noyau central** du bourg se situe au niveau du croisement entre la VC4 et la RD686. Il forme un ensemble de grand intérêt : l'aération d'un bâti ancien de qualité (musée, église) permet de dégager des vues harmonieuses sur la forêt de Brotonne. L'aménagement de la rue centrale met en valeur le caractère rural du bourg : plantations, barrières en bois, trottoirs qui n'ont pas été surélevés (évitant ainsi de donner au bourg un aspect trop minéral). Plus à l'Ouest, à hauteur de la mairie, le bâti est plus dense. Il est mis en valeur par des haies domestiques basses, pour la plupart composées d'essences locales variées. Cette trame végétale confère un caractère rural et domestique au bâti à proximité de la mairie.

Des constructions récentes se sont implantées de manière linéaire le long du CR5 (rue de la mairie). Le développement des haies de conifères ferment le paysage (vues sur les espaces agricoles environnants masquées) et le banalisent, ce type de végétation s'accordant mal avec les compositions végétales champêtres caractéristiques des communes rurales locales. Les limites du bâti le

long du CR5 sont marquées par des barrières végétales fortes : alignement d'arbres et haie bocagère. Ces deux linéaires de végétation structurent fortement le paysage en marquant la séparation entre espaces bâtis et espaces agricoles.



Entrée du bourg par la VC 4 : haies bocagères et haies domestiques marquent clairement la limite de la zone bâtie



L'alignement d'arbres de haut jet marque la limite du bâti le long du CR 5



Linéaires de haies de thuyas banalisant le paysage le long du CR 5

Le bourg s'est également étendu vers l'Est le long de la VC4. Les constructions récentes sont venues densifier le bâti ancien situé principalement côté Nord de la voie communale. L'intégration des constructions récentes est réussie grâce au maintien des haies bocagères et des talus le long de la voie communale.

⇒ *Les hameaux et leurs caractéristiques*

On peut distinguer deux types de hameaux :

- Les **hameaux situés sur le plateau bocager** : il s'agit des hameaux de la **Mare Godard**, des **Broches** et du **Criquet**. Ils se sont peu développés. Ils sont insérés dans une trame végétale qui masque les constructions et facilite l'insertion dans le paysage des habitations les plus récentes. A l'intérieur des hameaux, le bocage s'est maintenu et offre un paysage diversifié de haies bocagères, vergers et herbages cohabitant avec les habitations et leurs jardins. Les habitants bénéficient donc d'un cadre rural agréable constitué par la proximité du bocage et par des chemins piétons permettant de rejoindre les vallons ou la forêt.

Le hameau de la Mare Godard bénéficie d'une bonne « ceinture » végétale, à l'exception de sa limite Sud, située en bordure du plateau de culture. Les constructions du hameau sont visibles depuis le chemin du Grand Trait situé plus au Sud. L'aération du bâti permet le maintien de vues sur la forêt au sein même du hameau.

La partie Nord des Broches (côté Nord de la VC4) est formé d'un ensemble bâti de grande qualité en raison de constructions anciennes remarquables (y compris le manoir de Fréville, inscrit aux Monuments historiques) et d'un paysage particulièrement agréable (bois du vallon, bocage préservé, proximité de la forêt de Brotonne).

- Les **hameaux situés le long de la RD686** : Ce sont les **hameaux du Château** et du **Grand Trait**. Ils ont connu un développement relativement important, bénéficiant notamment d'une bonne desserte par les réseaux. Ces hameaux connaissent une urbanisation de type linéaire : les constructions se succèdent le long de la route. Elles sont souvent entourées de haies végétales de type urbain (laurier, thuya...). La coupure entre espace bâti et espace agricole est plus marquée : les constructions récentes, leur jardin et les plantations ont une typologie urbaine qui les distingue nettement des espaces agricoles environnants. L'impression d'aération, d'intimité et de végétation qui font le charme du bourg et des hameaux des Broches et de la Mare Godard est moins forte dans ces deux hameaux. L'aération du bâti et la trame bocagère auraient pu réaliser une transition douce entre les hameaux et leur environnement agricole, mais ils ont disparu consécutivement à l'urbanisation linéaire et au développement du plateau de culture. Certaines constructions ont un impact visuel important en raison de leur localisation en bordure du plateau de culture. Un ensemble de constructions anciennes ou à vocation agricole, relativement aéré et ouvert sur les espaces agricoles environnants, forme une respiration entre les deux hameaux, atténuant de ce fait le phénomène d'urbanisation linéaire.



Le manoir de Fréville est classé aux monuments historiques



Urbanisation linéaire, clôtures périurbaines et pavillons standardisés le long de la RD 686, au hameau du Château

⇒ *Typologie des constructions*

Le **bâti récent** est caractérisé par des constructions de **type pavillonnaire** symptomatiques des dernières décennies. Ces habitations ont une forme simple, une faible hauteur, des parpaings en guise de matériaux de façade et un toit le plus souvent en tuiles. Leur conception est relativement standardisée et a tendance à banaliser le paysage, qu'il devient difficile d'identifier comme étant celui d'une commune rurale de Normandie. Les portails pleins en bois ou en PVC, les poteaux de ciment, béton, briques flammées ou PVC et les haies de conifères s'apparentent à des motifs résidentiels périurbains et sont inadaptées au paysage de la commune.

Le **bâti ancien**, pour sa part, conserve une forte présence sur le territoire de la commune. Il se caractérise principalement par des constructions basses de forme simple, allongées dans le sens du faitage, coiffées d'une toiture haute à forte pente en chaume ou en ardoises. D'autres types de constructions anciennes enrichissent le patrimoine communal, notamment des constructions en hauteur telles que les maisons de maîtres (rez de chaussée + 1 étage + combles aménageables), avec une façade en briques et silex et un toit d'ardoises. Enfin, il existe aussi des habitations hautes avec une façade qui peut être recouverte d'un essentage d'ardoises ou d'un bardage de bois. **Pans de bois, briques et silex** sont les matériaux principaux utilisés pour les constructions anciennes sur la commune. Le patrimoine



Constructions contemporaines plus ou moins standardisées et portails en rupture forte avec le paysage bâti local



Essentage d'ardoises sur le pignon d'une habitation haute du bourg



Maison de maître



Habitation traditionnelle emblématique : rez de chaussée et combles aménageables, toit pentu en ardoises et pans de bois pour les murs

architectural ancien comprend également de nombreuses annexes et des bâtiments agricoles en torchis. Plusieurs motifs tels que les lucarnes en chiens assis et les charreteries sont également typiques du bâti ancien.

L'implantation du bâti ancien est très variée : le long d'une voie ou d'une limite de propriété ou au contraire avec un fort recul qui peut dépasser 100 mètres. Le bâti ancien se caractérise souvent par un groupe de constructions comprenant un bâtiment principal utilisé pour l'habitation et des dépendances. Au contraire, les constructions contemporaines s'implantent sur des parcelles de petite superficie et à faible distance de la voie, ce qui accentue leur impact et ne permet pas une intégration optimale.



Bâtiment agricole en torchis



Charreterie

Le **bâti patrimonial** recensé sur la commune comprend deux constructions : le manoir de Fréville qui est le seul monument historique inscrit et l'Eglise.

h) Les risques et les servitudes d'utilité publique

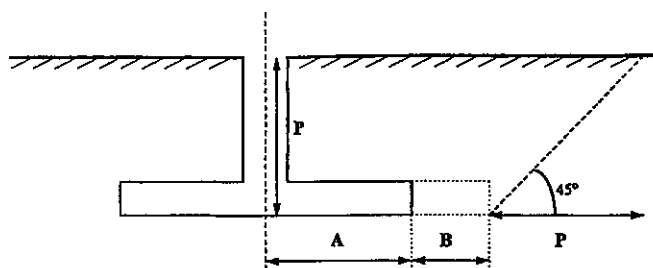
⇒ *Les servitudes*

Sont prises en compte les servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

- La **servitude AC1** : servitude relative à la protection du Domaine de Bonneval sur la commune de la Haye-Aubrée et du **Manoir de Fréville** sur la commune de la Haye de Routot. Elle impose une consultation de l'Architecte des bâtiments de France pour tout projet de construction dans un périmètre de 500 mètres autour de l'édifice.
- La **servitude AC2** : servitude de protection des sites et des monuments naturels inscrits, qui concerne les ifs du cimetière de la Haye-de-Routot.
- La **servitude IIb**, relative à la construction et à l'exploitation de 5 canalisations par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.). Ces canalisations se rattachent au pipeline Le-Havre-Paris, tronçon Port Jérôme – Petit Couronne. La protection des conduites des pipelines implique notamment une servitude forte de 5 mètres de largeur (10 mètres en zone forestière) interdisant toute construction et toute façon culturale descendant à plus de 0,6 mètre de profondeur et toute plantation d'arbres ou d'arbustes. Cette servitude d'interdiction de construire est portée à 10 mètres pour toute construction à usage d'habitation ou d'un local professionnel fréquenté régulièrement et isolé, c'est-à-dire situé à plus de 200 mètres de tout autre local habité ou occupé par du personnel à poste fixe.
- La **servitude PT3** concernant les communications téléphoniques et télégraphiques. Le libre accès pour l'entretien des lignes doit être assuré
- La **servitude T7** : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement portant sur des installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

⇒ Les risques

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses béttoires ou marnières dans son sous-sol.



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités. Ces dernières peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché. Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus.

La loi du 27 février 2002 relative à la **démocratie de proximité** prévoit que les communes élaborent autant que de besoin les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un **enjeu fort**, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

Une étude réalisée par les services de la DDE en 2006 a permis de mettre à jour et compléter l'inventaire de 1995. En fonction de la nature des indices de cavités souterraines, la solution proposée est la suivante :

- **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante : $R = A + B + P = 70 \text{ mètres}$. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce périmètre a été ramené à **60 mètres** de rayon autour de trois effondrements de marnière recensés **dans le bourg**, afin de tenir compte des résultats d'une étude réalisée par un organisme agréé qui a établi la profondeur de la cavité mais n'a pas pu déterminer la longueur des galeries. En limite Est, deux marnières situées sur la commune de Hauville intéressent le territoire communal. Le rayon qui leur est appliqué est de 105 mètres. Tous ces périmètres sont reportés sur le plan des contraintes

(pièce n°5) et sur le plan des zones constructibles (pièce n°3) par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de marnière.

- **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (respectivement les pièces n°5 et 6-1). Le pétitionnaire sera bien sûr invité à s'assurer de la stabilité du terrain. En particulier, le conseil municipal a identifié un indice pouvant présenter un danger pour les constructions et les habitants au hameau du Grand Trait (*indice n°30 au plan de recensement des indices de cavités souterraines et de mouvements de terrain joint au projet de Carte communale*). Cet indice est un effondrement qui s'est produit il y a quelques années sur 15 mètres de profondeur, emportant les canalisations d'eau potable.

En ce qui concerne la **sécurité routière**, la commune n'a pas identifié de risques particuliers sur son territoire. Des carrefours dangereux se situent en dehors du territoire communal mais sont empruntés par les habitants:

- Le long de la RD686 en direction de Routot ;
- Au croisement entre la VC101 et la RD313 où la réalisation d'un aménagement sécurité est réclamée par les élus locaux.

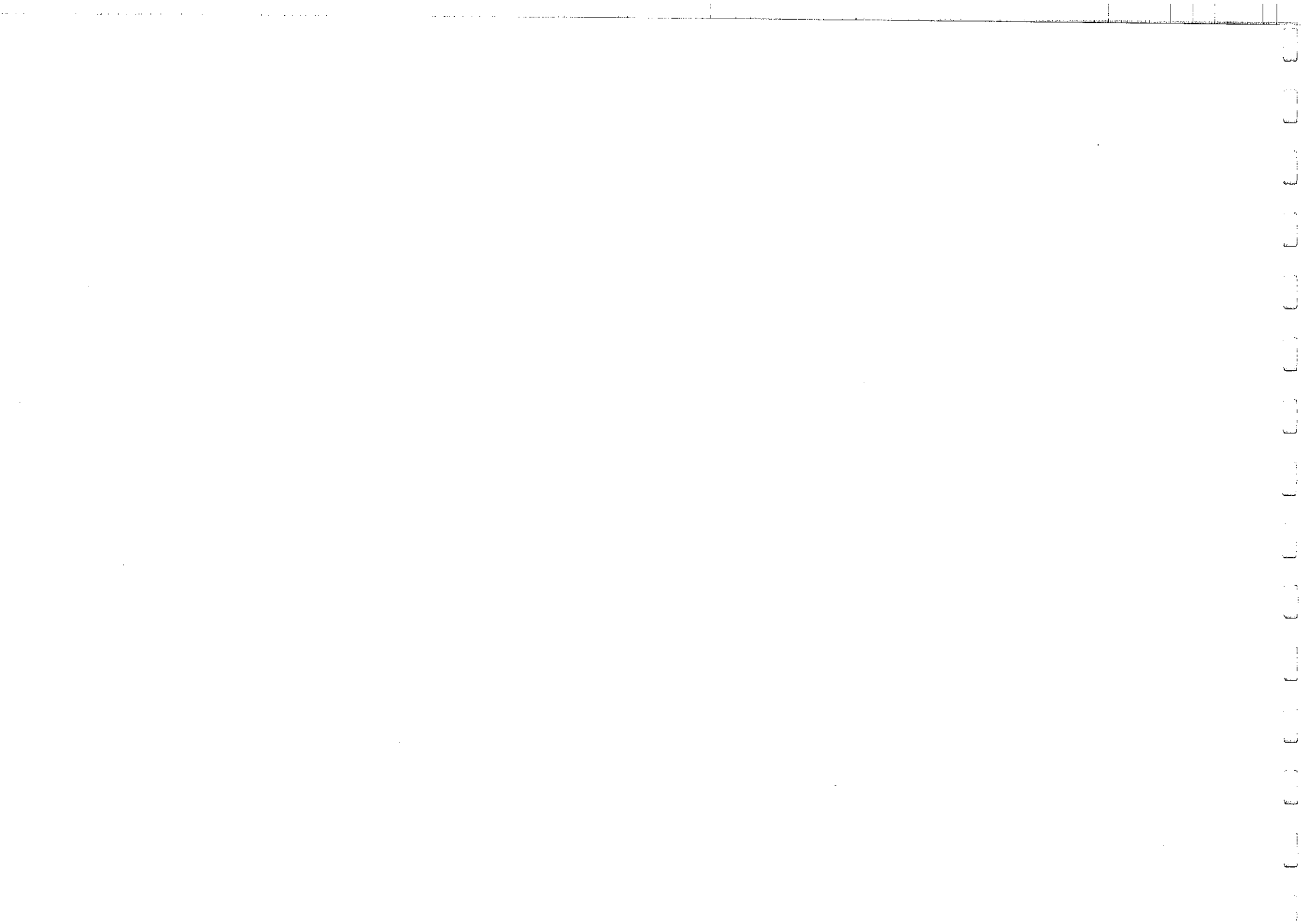
Enfin, il n'y a pas de désordre hydraulique notifié sur le territoire communal. Les principales lignes de ruissellement empruntent les chemins qui descendent vers la forêt de Brotonne et le fossé au fond du vallon situé à l'Ouest de la commune.

⇒ *Les nuisances*

Les nuisances liées à l'**activité agricole** ont été abordées dans la partie « vie et développement de la commune ». Les élus informent que la salle polyvalente accueille des activités festives bruyantes qui peuvent incommoder le voisinage.

⇒ *Les déchets*

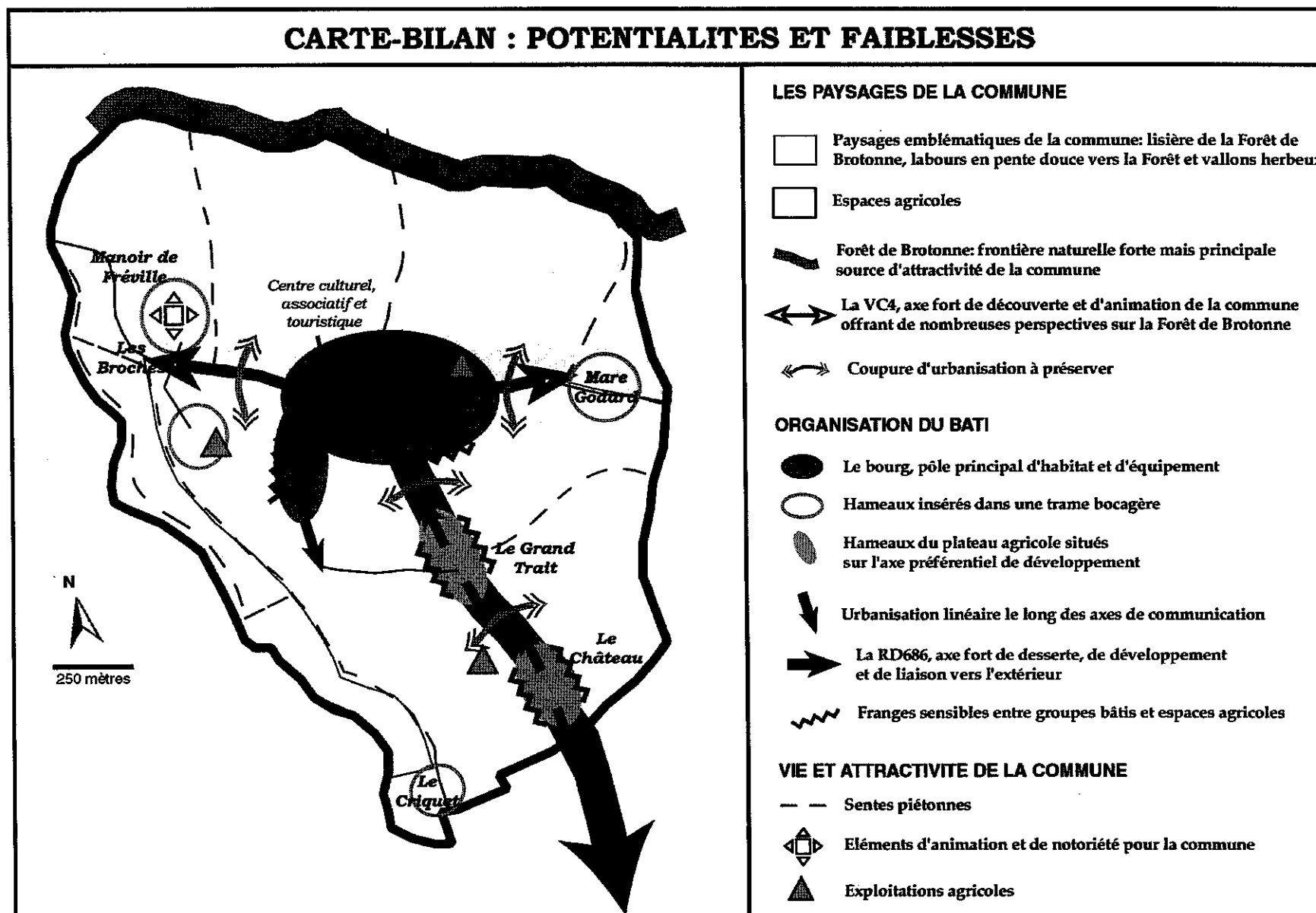
En ce qui concerne le ramassage des déchets, la collecte des ordures ménagères et des encombrants est effectuée par la communauté de communes. La commune a également mis en place la **collecte sélective** avec un espace conteneurs dans le bourg. Les déchets sont acheminés vers un centre d'enfouissement technique à Malleville-sur-le-Bec, une déchetterie à Bourg-Achard et une usine d'incinération. La commune a intégré le SDOMODE pour obtenir l'accès à de nouveaux équipements de traitement des déchets.

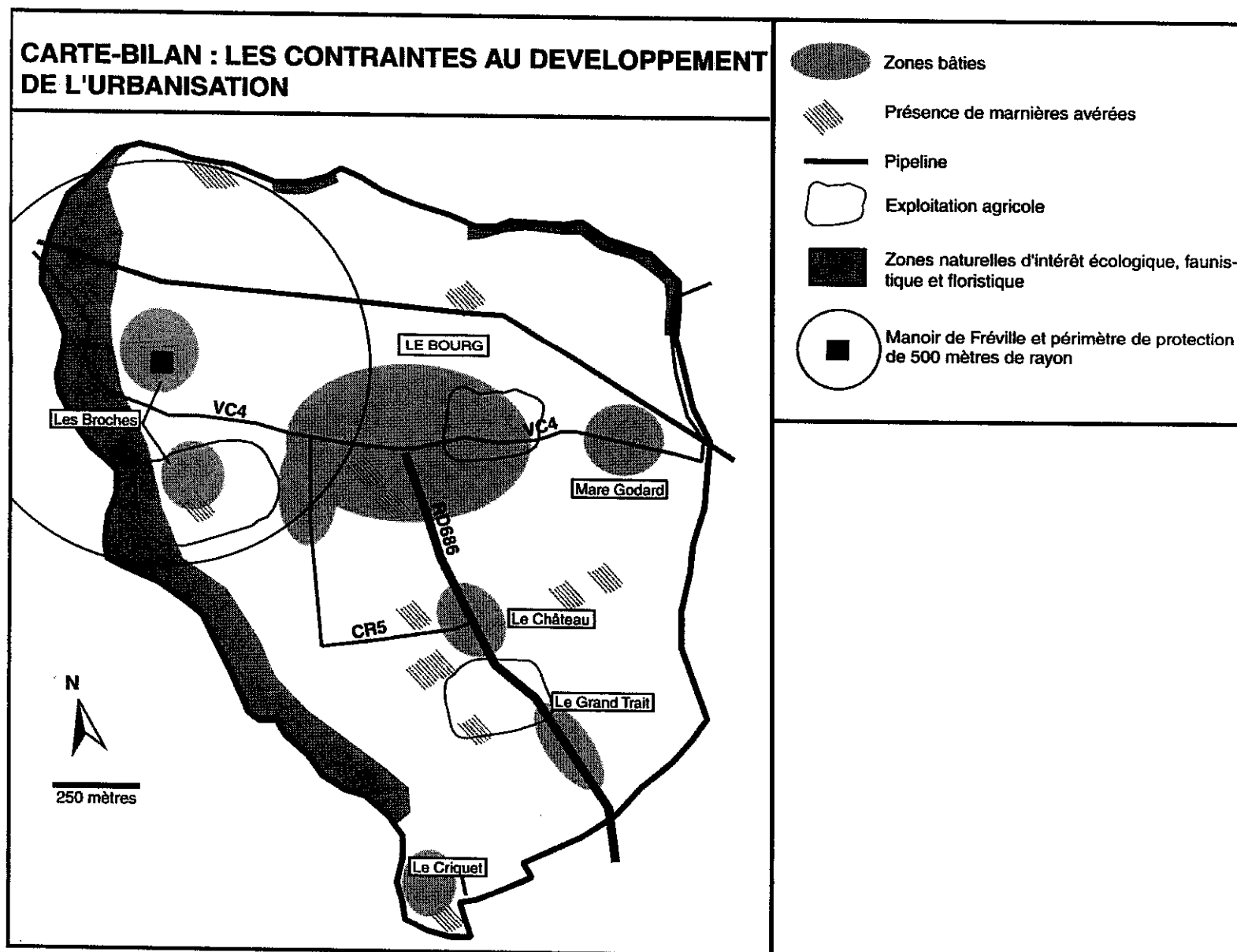


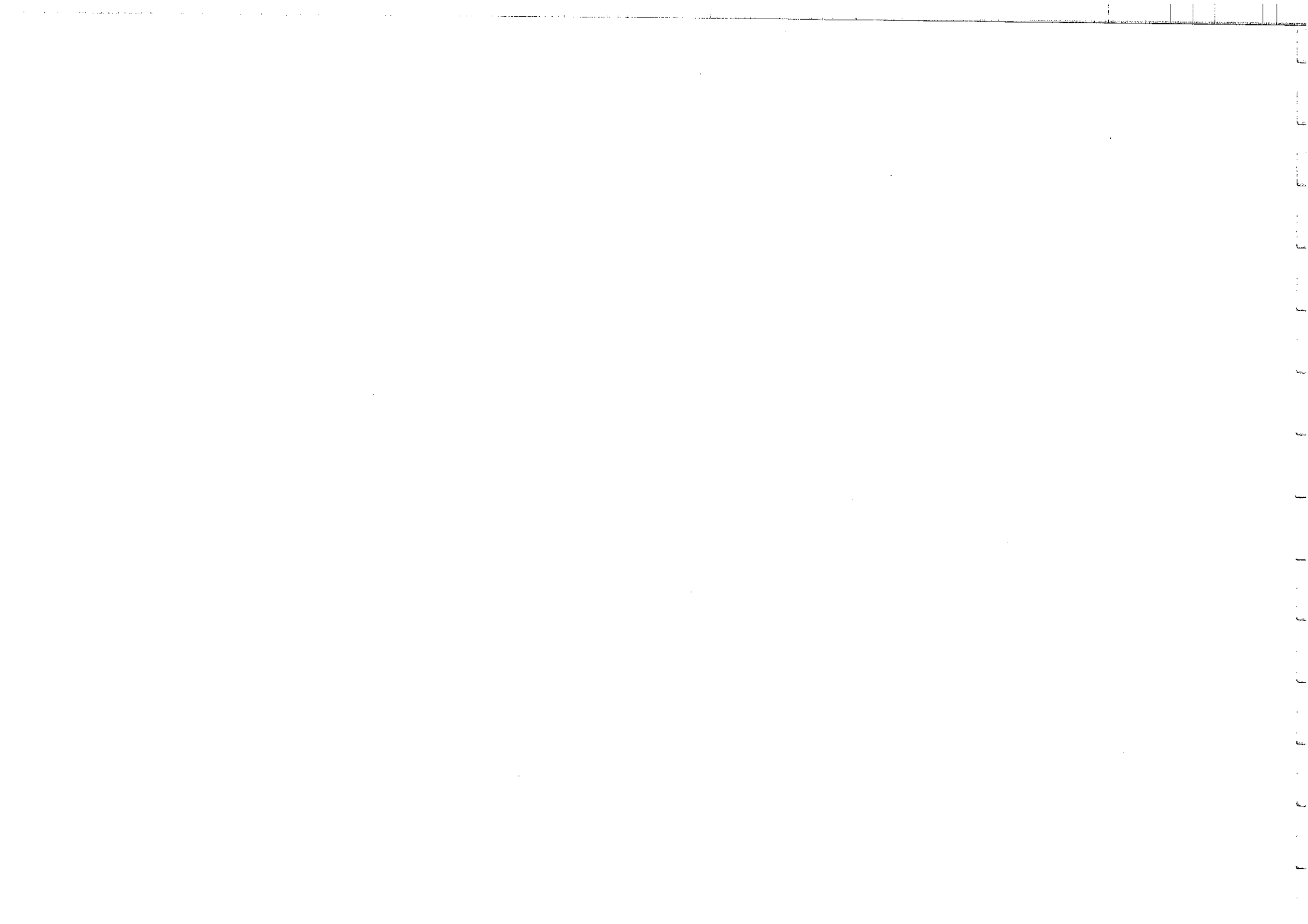
CONCLUSION

L'état initial de l'environnement révèle :

- 1) Un contexte géographique et topographique singulier, en lisière vallonnée de la Forêt de Brotonne à l'origine d'une grande diversité des paysages, moins altérés que sur le reste du plateau du Roumois ;*
- 2) Une vue imprenable sur la Forêt de Brotonne et un bocage encore bien préservé, principal atout paysager de la commune ;*
- 3) Un patrimoine végétal riche mais menacé (cours fruitières, haies libres d'essences régionales, alignements d'arbres, ...)*
- 4) Des coupures d'urbanisation entre les hameaux et le bourg qui structurent le paysage, préservent l'intégrité des groupes bâtis et constituent le rempart à un développement linéaire qui dégrade le paysage ;*
- 5) Un patrimoine bâti traditionnel encore riche dans le centre du bourg, le hameau des Broches et la Mare Godard mais des hameaux du plateau agricole (le château et le Grand Trait) durement touchés par une urbanisation pavillonnaire linéaire et standardisée ;*
- 6) Des risques de cavités souterraines très nombreux sur le territoire, y compris dans les zones bâties.*







4. JUSTIFICATION des DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Prise en compte de dispositions spécifiques

⇒ *Le mitage de l'habitat*

A la lecture des articles suivants L.110, L.121-1, L.111-1-2 et R.111-14-1 alinéa a du Code de l'urbanisme, il est possible de définir le mitage comme le fait de construire des unités d'habitations dans toutes les parties de la commune, sans aucune logique urbaine. Ainsi, le mitage peut entraîner des frais importants en termes de réseaux ou de ramassage d'ordures ménagères par exemple.

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent à la limitation du mitage. L'urbanisation à la Haye-de-Routot est ciblée sur le bourg et les hameaux qui se sont déjà développés. Elle s'inscrit dans une politique d'aménagement global ayant pour objectif la préservation des paysages et du cadre de vie rural, atouts déterminants de l'attractivité et de la vitalité de la commune. En conséquence, les éléments constitutifs de la qualité du paysage et du cadre de vie sont préservés :

- les terres agricoles ;
- les ensembles bâtis et naturels présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique ;
- les coupures vertes.

Le développement se caractérise essentiellement par une densification qui a été dans la mesure du possible affinée afin de préserver une structure du bâti aérée que le conseil municipal a voulu conserver.

⇒ *Le risque de cavités souterraines*

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Cartes communales doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

Le principe retenu est de **classer tous les espaces de sécurité établis autour d'indices de marnières avérées en secteur non constructible, que la marnière soit située dans un secteur déjà bâti ou non**. Cet espace est indiqué au plan des zones constructibles sous la forme d'une trame (hachures de petits points). Tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace seront refusés, en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme. Il est à préciser que les annexes et les extensions de constructions existantes situées dans un périmètre de risque pourront éventuellement être autorisées dans la mesure où le préjudice causé est déjà relativement important.

Si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité, soit par comblement de la marnière, le périmètre de risque pourra être réduit ou supprimé et le secteur constructible étendu lors d'une révision de la Carte communale.

⇒ *La Loi d'Orientation Agricole*

Les tenants et les aboutissants de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 et de ses ajustements de 2006 ont été développés dans le diagnostic (Chapitre 2 de la note de présentation), dans la partie consacrée aux activités sur la commune. Le but est d'établir une « zone tampon » entre les bâtiments d'activités agricoles et les zones d'habitat afin d'éviter au maximum les risques de conflits entre les agriculteurs et les riverains et de préserver des possibilités de développement pour l'agriculteur.

L'intimité de l'agriculture sur La Haye de Routot sera strictement préservée et respectée puisque les corps de ferme seront tous classés en **zone inconstructible**.

⇒ *La compatibilité avec le schéma directeur*

Le projet de Carte communale met en œuvre les orientations du schéma directeur, axées à La Haye-de-Routot sur la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que sur le développement du tourisme de découverte.

- La Carte communale classe le vallon et la ZNIEFF situés à l'Ouest en zone non constructible, en compatibilité avec le schéma directeur. Les bois, talus, vergers, sentes piétonnes (plébiscitées par les randonneurs) et haies bocagères du vallon font l'objet d'un recensement au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme, mené parallèlement à l'élaboration de la Carte communale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage recensé doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

- La Carte communale, en compatibilité avec le Schéma Directeur qui qualifie le plateau du Roumois d'espace à vocation rurale susceptible d'accueillir habitat et activités sous réserve du respect de la qualité des paysages et de l'environnement, favorise l'offre en logements en dégagant des terrains constructibles et en permettant de réhabiliter le bâti ancien. Par ailleurs, le maintien du tissu agricole et la conservation du patrimoine bocager que l'activité agricole permet d'entretenir est une des principales dispositions de la Carte communale.
- La préservation et la restauration du patrimoine communal prévu par le schéma directeur passe par le recensement des éléments du paysage déjà évoqué. Quant au patrimoine bâti, il est protégé par le permis de démolir qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal. De plus, la municipalité a fait le choix de classer en zone inconstructible les ensembles bâtis traditionnels d'intérêt patrimonial, à savoir les hameaux des Broches et de la Mare Godard.
- La Carte communale prévoit la conservation de la trame bocagère et de sa fonction de structuration du paysage : le développement s'effectuera essentiellement par le biais d'une densification du bâti existant, en respectant les limites marquées par des haies bocagères ou des alignements d'arbres. En outre, les recommandations paysagères de la Carte communale préconisent de recomposer des haies d'essences locales variées. Dans ce contexte, la commune souhaite créer une haie bocagère dans un endroit particulièrement stratégique puisqu'il s'agit de l'entrée principale dans le bourg, par la RD686 au Sud. La Carte communale a donc pour objectif de préserver et de renforcer la trame bocagère, plus particulièrement dans les secteurs sensibles identifiés par le schéma directeur.
- La démarche de promotion d'une meilleure intégration paysagère et architecturale des constructions prévue par le schéma directeur est véhiculée au travers de la Carte communale par le cahier de recommandations architecturales et paysagères (voir ci après).

La commune de la Haye-de-Routot est concernée par les orientations de préservation et de mise en valeur du patrimoine rural et paysager, mais aussi par la promotion touristique. Le projet de Carte communale est compatible avec le schéma directeur puisqu'il a été établi afin de préserver les paysages et le cadre de vie, source de la dynamique touristique et associative.

⇒ *La compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional*

Les objectifs du schéma directeur et de la charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande sont convergents à la Haye-de-Routot puisqu'ils privilégient la préservation des paysages, la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel et le développement du tourisme de

découverte. Le plan de la charte du Parc divise la commune de La Haye-de-Routot en deux entités paysagères. Cette division et les enjeux de préservation et de mise en valeur des deux entités sont sensiblement les mêmes que ceux établis sur le document graphique du schéma directeur.

Le plan de Parc met particulièrement l'accent sur le risque de banalisation du bâti et du paysage. Pour y remédier, les élus ont décidé de lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication. Le projet de Carte communale prévoit la préservation des coupures vertes entre le bourg et les hameaux voisins par le classement en zone non constructible des espaces agricoles et naturels séparant les zones bâties. L'extension linéaire du bâti est stoppée le long des voies de communication du bourg (RD686, VC4, CR5).

Le projet de la Carte communale recoupe également les pistes de réflexion mises en évidence par le Parc dans le cadre de l'étude paysagère qu'il a réalisée ainsi que dans les entretiens avec les habitants (identification des coupures vertes, développement mesuré, aération du bâti, préservation des vues sur la forêt de Brotonne, protection du centre bourg et du patrimoine bâti des Broches, ...)

Enfin, l'accompagnement des pétitionnaires dans leurs projets de constructions et de plantations de haies est relayé par le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

b) Elaboration du parti d'aménagement

⇒ *Prise en compte des contraintes d'urbanisation*

Les différentes études menées sur le territoire communal ont permis de réaliser une carte de synthèse qui fait apparaître les potentialités et les contraintes de la commune :

- **d'un point de vue paysager** : Les vallons situés en limite Ouest et Nord de la commune sont classés en zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2. Les haies bocagères entourent certains espaces bâtis assurent ainsi l'insertion des constructions dans le paysage et marquent fortement les limites des hameaux. La commune comprend également quelques petits vergers d'arbres de fruitiers hautes tiges à la Mare Godard ou en descendant vers la forêt. Le verger de la Mare Godard est une limite naturelle du hameau. Enfin, 4 coupures vertes ont été identifiées dans le diagnostic.
- **d'un point de vue agricole** : le plateau est le secteur de la commune où l'activité agricole est la plus importante. 3 corps de ferme ont été identifiés et un périmètre de protection leur est appliqué.
- **d'un point de vue de la desserte en réseaux et voirie** : la commune est desservie par un réseau d'électricité basse tension qui a été renforcé en plusieurs endroits. Cependant, quelques sections de faible capacité subsistent à l'Est du bourg et le long du

chemin du Grand Trait. Le réseau d'eau potable, pour sa part, a une capacité suffisante pour permettre l'implantation de nouvelles habitations. Malgré tout, le diamètre des canalisations d'eau potable peut être insuffisant pour permettre la mise en place de bornes incendie dans quelques hameaux : Les Broches et le Criquet. Enfin, ce dernier est desservi par une voie qui cesse d'être carrossable une fois les limites du hameau dépassées.

- **d'un point de vue patrimonial** : deux ensembles bâtis intéressants ont été identifiés dans le diagnostic en raison de l'homogénéité du bâti ancien et de la qualité architecturale de certaines constructions : le hameau des Broches en premier lieu et celui de la Mare Godard.
- **d'un point de vue des servitudes** : la commune est concernée par cinq servitudes susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces servitudes sont décrites dans le diagnostic communal, situé en première partie du rapport de présentation.
- **d'un point de vue des risques** : il s'agit des marnières : sont pris en compte tous les indices avérés générant un périmètre de risque qui sont classés en zone inconstructible. Quant aux ruissellements, aucun dysfonctionnement n'a été constaté mais la nouvelle urbanisation peut générer des perturbations dans la circulation des eaux pluviales.

⇒ *Perspectives démographiques*

Entre 1990 et 1999, la commune compte 27 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 12%. Cependant, les sources communales indiquent que la population stagne depuis 2000 en raison du départ des jeunes (ces derniers étaient particulièrement nombreux en 1999) et du manque de renouvellement dans les logements.

Le conseil municipal souhaite un développement limité de la commune parce que l'objectif est de préserver le cadre de vie. De plus, la commune n'a pas un réseau d'équipements collectifs suffisamment étoffé pour absorber une augmentation importante de la population. Le conseil municipal a fixé un maximum de 20 constructions nouvelles pour les 10 prochaines années, soit l'accueil d'une cinquantaine d'habitants. Il faut compter que 50 à 60% en moyenne des terrains dégagés par la Carte communale ne seront pas ouverts à l'urbanisation. On parle de rétention du foncier. Il faut donc tabler sur la construction d'une **dizaine d'habitations** et l'accueil de **25 à 30 habitants environ** (ménages comptant 2,5 à 3 personnes).

Un faible développement démographique pourrait-il affaiblir la vie associative de la commune, qui joue un rôle fondamental dans l'animation de la vie communale et du tourisme ? Ayant constaté que les membres des associations provenaient beaucoup des communes voisines, le conseil municipal a conclu que la croissance démographique communale n'était pas déterminante dans la vitalité associative, mais que cette dernière était avant tout tributaire de la conservation d'un cadre rural de qualité.

⇒ *Principes d'aménagement retenus*

Au regard des enjeux qui pèsent sur la commune, la municipalité a choisi de mener une politique forte particulièrement encadrée et ciblée de l'urbanisation. Quatre thématiques ont été définies qui encadrent le parti d'aménagement :

- Préserver le paysage bâti et la structure du bourg et des hameaux :
 - ✓ cibler l'urbanisation sur les groupes bâtis les plus stratégiquement situés : le bourg et les hameaux du Grand Trait et du Château longeant la RD 686 ;
 - ✓ privilégier une urbanisation sous forme de petites opérations de densification du bourg et des hameaux. Les zones constructibles de la Carte communale ont donc été établies de façon à éviter d'englober de grands terrains libres ;
 - ✓ stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long de la RD 686 et préserver les coupures vertes identifiées dans le diagnostic ;
 - ✓ protéger les ensembles bâtis anciens les plus intéressants identifiés avec le conseil municipal dans le diagnostic, à savoir l'ensemble bâti traditionnel authentique de la partie Nord du hameau des Broches composé du manoir de Fréville (servitude AC1) et de constructions anciennes insérées dans la trame bocagère et l'ensemble bâti de la Mare Godard, là aussi constitué presque exclusivement de constructions traditionnelles ;
 - ✓ établir les zones constructibles à l'intérieur des limites naturelles du bourg et des hameaux figurées par la trame bocagère ;
 - ✓ recomposer des haies bocagères sur certaines limites de zones bâties identifiées dans le diagnostic comme sensibles ;
 - ✓ permettre la réhabilitation du bâti ancien, en zone constructible comme non constructible.
- Protéger le cadre de vie rural et naturel du village :
 - ✓ préserver les abords de la Forêt de Brotonne par un classement en zone inconstructible de toute l'entité paysagère identifiée dans le diagnostic ; maintenir également les deux fenêtres paysagères sur la forêt de

Brotonne au niveau des deux coupures vertes situées entre le bourg et les hameaux des Broches et de la Mare Godard ;

- ✓ ne pas autoriser de nouvelles constructions à destination d'habitation au sein du vallon bordant l'Ouest de la commune. Ce vallon est situé en retrait des zones d'habitat. Classé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II, il n'a pas à être ouvert à l'urbanisation puisque cette dernière peut se développer ailleurs sur la commune ;
- ✓ préserver les espaces agricoles dans un objectif de développement durable. Le plateau de culture ne sera que très anecdotiquement grignoté, à l'occasion d'extensions mesurées de l'urbanisation. Par ailleurs, la recomposition de haies bocagères sur certaines limites de zones constructibles situées en bordure du plateau agricole permettra de mieux figurer la frontière entre ces deux ensembles à la vocation et l'identité bien marquées et peu compatibles ;
- ✓ préserver les grands herbages et la trame bocagère du plateau bocager.

Comme il a déjà été évoqué précédemment, rappelons que la commune a décidé de mener, parallèlement à l'élaboration de la Carte communale, un recensement des éléments du paysage à préserver au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme. Seront protégés les haies bocagères, talus, mares, vergers, bois, chemins piétons.

○ Encourager le maintien des activités agricoles et touristiques sur la commune :

- ✓ Ne pas classer en zone constructible les herbages et les labours sources de richesse agronomique pour la commune ;
- ✓ Ne pas classer en zone constructible les corps de ferme et leurs périmètres de protection identifiés par la Chambre d'Agriculture ;
- ✓ En ce qui concerne le tourisme et le commerce, outre la préservation des paysages, le maintien de l'herbage comme aire de stationnement pour les grandes manifestations organisées sur la commune est nécessaire au bon fonctionnement de ces dernières.

○ Une économie d'investissement :

- ✓ privilégier l'urbanisation dans les secteurs déjà bien desservis par les réseaux d'électricité et d'eau potable ou situés à faible distance (le bourg et les hameaux du Château et du Grand Trait) ;

- ✓ préférer classer en zone constructible les terrains desservis par une voie carrossable.
- Une prévention des risques et des nuisances :
 - ✓ Empêcher le développement de l'habitat dans les zones touchées par des risques de marnières avérés (le Criquet, une partie du bourg) ;
 - ✓ Eviter de développer l'habitat à proximité du pipeline (la Mare Godard).

⇒ *Organisation spatiale souhaitée : BILAN du parti d'aménagement*

L'organisation spatiale souhaitée par le conseil municipal est de conserver la distribution du bâti actuelle en confortant le bourg comme principal pôle bâti et en autorisant l'implantation d'habitations nouvelles dans les hameaux qui se sont déjà bien développés et qui sont situés stratégiquement le long de la RD 686, axe principal de desserte de la commune. Il convient donc de distinguer de ces hameaux ceux des Broches, de la Mare Godard et du Criquet qui se caractérisent par un bâti ancien aéré homogène et de qualité, par une trame bocagère préservée et par leur caractère excentré par rapport à l'axe de développement privilégié.

La délimitation des zones constructibles dans le bourg et les hameaux a été établie de la manière la plus fine possible afin de conserver la structure bâtie lâche caractéristique du cadre rural de la commune, qui permet en outre de maintenir des liens étroits entre espaces bâtis et espaces naturels dont la proximité est toujours perceptible. Certaines vues sur des constructions ou des paysages naturels intéressants doivent être préservées.

La commune a également formulé la volonté de stopper l'urbanisation linéaire qui s'est développée au cours de ces dernières décennies. Ce type d'urbanisation crée des paysages bâtis monotones avec une succession de constructions et de haies domestiques. Les vues sur les espaces naturels disparaissent et la lisibilité du territoire se brouille. Les zones constructibles ont donc été établies de manière à ne pas étendre le bourg et les hameaux le long des voies de circulation, même si ces dernières sont longées par les réseaux d'électricité et d'eau potable. Les coupures vertes sont donc protégées afin de conserver au territoire sa lisibilité.

Enfin, la municipalité a souhaité, dans son projet, mettre l'accent sur la conservation voire le renforcement du rôle de structuration du paysage joué par la trame bocagère. Les zones constructibles sont donc établies en deçà des limites de bâti formées par le linéaire bocager. La commune prévoit également de favoriser le développement de cette trame en bordure de zone bâtie en effectuant des plantations au Sud et à l'Est du bourg et en incitant les pétitionnaires à planter des haies locales par des recommandations ciblées, argumentées et illustrées.

BILAN du PARTI d'AMENAGEMENT

Objectifs du parti d'aménagement de la commune de la Haye de Routot :

- 1) Développer très modérément l'urbanisation, au sein même du bourg et des hameaux les mieux constitués, situés le long de l'axe privilégié de développement et de communication (RD 686) et les mieux desservis par les réseaux et la voirie ;*
- 2) Conserver la distribution du bâti actuelle en préservant les fenêtres paysagères et coupures vertes encore existantes ;*
- 3) Préserver voire restaurer le maillage bocager qui forge l'atmosphère et l'identité du village ;*
- 4) Poursuivre la dynamique touristique et associative ;*
- 5) Maintenir et promouvoir l'activité agricole, seule activité économique permanente encore présente et dynamique sur la commune*
- 6) Prendre en compte scrupuleusement chaque indice de cavité souterraine avérée*



5. DECOMPOSITION en ZONES CONSTRUCTIBLES et INCONSTRUCTIBLES du TERRITOIRE COMMUNAL

a) Dispositions relatives aux zones inconstructibles

⇒ *En raison de la protection des espaces naturels*

La zone inconstructible comprend les secteurs qui doivent faire l'objet d'une protection en raison de la qualité du site ou du paysage comme les vallons, les espaces boisés. Ces espaces sont classés en ZNIEFF de type 2.

⇒ *En raison de l'activité agricole*

La zone inconstructible concerne les labours et les grands herbages du plateau agricole, ainsi que les corps de fermes en activité et leurs périmètres de protection. Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole et assurer la pérennité des exploitations. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées seront celles liées à l'agriculture et au logement des personnes nécessaires à l'exploitation des terres agricoles. La restauration des bâtiments et leur transformation en habitation pourront être autorisées, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne nécessitent aucune extension de réseaux.

⇒ *En raison de la présence d'un risque*

Les terrains traversés par des ruissellements ne sont pas classés en zone constructible, sauf des terrains déjà urbanisés au Nord du hameau du Château. Il n'y aura donc pas de nouvelle construction à destination d'habitation qui s'implantera sur les lignes de ruissellement.

Le pipeline et le périmètre d'inconstructibilité qu'il génère sont classés en zone inconstructible.

Tous les indices de cavités souterraines avérées ainsi que leur périmètre de sécurité sont classés en zone inconstructible, qu'ils soient situés dans un secteur déjà bâti ou non.

⇒ *En raison de la qualité du paysage et du bâti*

Dans un objectif de préservation des paysages et du bâti traditionnel aéré de la commune, un certain nombre d'espaces naturels et bâtis sont classés en zone non constructible :

- les coupures vertes ;
- les terrains situés au-delà de la trame bocagère marquant la limite des zones bâties ;
- les entités paysagères intéressantes : l'approche de la forêt de Brotonne, le vallon à l'Ouest, le plateau bocager

Les secteurs bâtis existants rendus inconstructibles par la municipalité, parce qu'ils ne répondant pas au projet de développement communal sont :

- les **Broches** : ce hameau a conservé un bâti ancien homogène. Les seules constructions récentes sont liées à l'activité agricole d'une exploitation située au Sud du hameau. La partie du hameau située au Nord de la VC4 forme un ensemble bâti d'une rare richesse comprenant notamment le manoir de Fréville, inscrit aux monuments historiques. Il est en outre inséré dans une trame bocagère étoffée. La partie située au Sud de la VC4 est intégralement comprise dans un périmètre de protection d'une exploitation agricole. Enfin, ce hameau n'est pas situé sur l'axe privilégié de développement. La commune a donc décidé de classer le hameau des Broches en zone non constructible afin de préserver la qualité de cet ensemble bâti et d'assurer la pérennité de l'activité du corps de ferme ;
- La **Mare Godard** : ce hameau est, à l'exception d'un pavillon des années 60, exclusivement constitué de constructions traditionnelles. Inséré dans une trame bocagère préservée, il a conservé son intimité et son **authenticité**. Les **vues** sur la **Forêt de Brotonne** et un **bâti ancien aéré** le rendent particulièrement attractif pour les touristes. De plus, il n'est pas situé sur l'axe de développement identifié (RD 686) mais le long de la VC 4 qui constitue la « voie touristique de la commune ». Ce classement doit permettre de préserver la qualité paysagère et bâtie de ce hameau ;
- Le **Criquet** : il s'agit d'un petit groupe bâti peu constitué. Il apparaît isolé au Sud de la commune et excentré de l'axe principal de communication représenté par la RD 686. De plus, il est desservi par une voie en impasse qui ne le rend uniquement accessible que depuis Routot. De fait, il ne participe pas à la vie communale. Par ailleurs, ce secteur est durement touché par le risque de cavités souterraines : deux ont été recensées par les services de la DDE et des demandes de réhabilitation et de changement d'affectation d'un bâtiment existant ont déjà été refusées au motif de la présence de marnières, le propriétaire ne pouvant fournir une étude démontrant la présence ou non d'un risque pour son projet.

BILAN sur les ZONES INCONSTRUCTIBLES

La zone inconstructible regroupe les parties de la commune qui doivent être protégées en raison de risques ou en raison de la valeur écologique, environnementale ou paysagère du site. Les seules possibilités de développement dans la zone inconstructible sont l'extension de constructions existantes et la réhabilitation avec un changement de destination en faveur de l'habitat, si les réseaux existent et si cette transformation n'engendre aucune nuisance sur le paysage et l'activité agricole et aucun risque pour les personnes et les biens. Dans cette zone, le patrimoine bâti est souvent de qualité, mais il doit être conforté. L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution normale du bâti existant tout en préservant les éléments paysagers structurants de la commune.



b) Dispositions relatives aux zones constructibles

Légende des cartes des zones constructibles

LEGENDE



Zone constructible

OCCUPATION ACTUELLE DU SOL



Cultures



Bois



Verger



Corps de ferme

— Périmètre de protection autour
des corps de ferme

INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES



Carrière souterraine et rayon non constructible



Périmètre non constructible d'une manière avérée
sans localisation précise



Indice de cavité souterraine d'origine indéterminée



Indice d'origine karstique (bétoire, point d'infiltration)

AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

----- Haie bocagère ou talus

..... Lignes de ruissellement

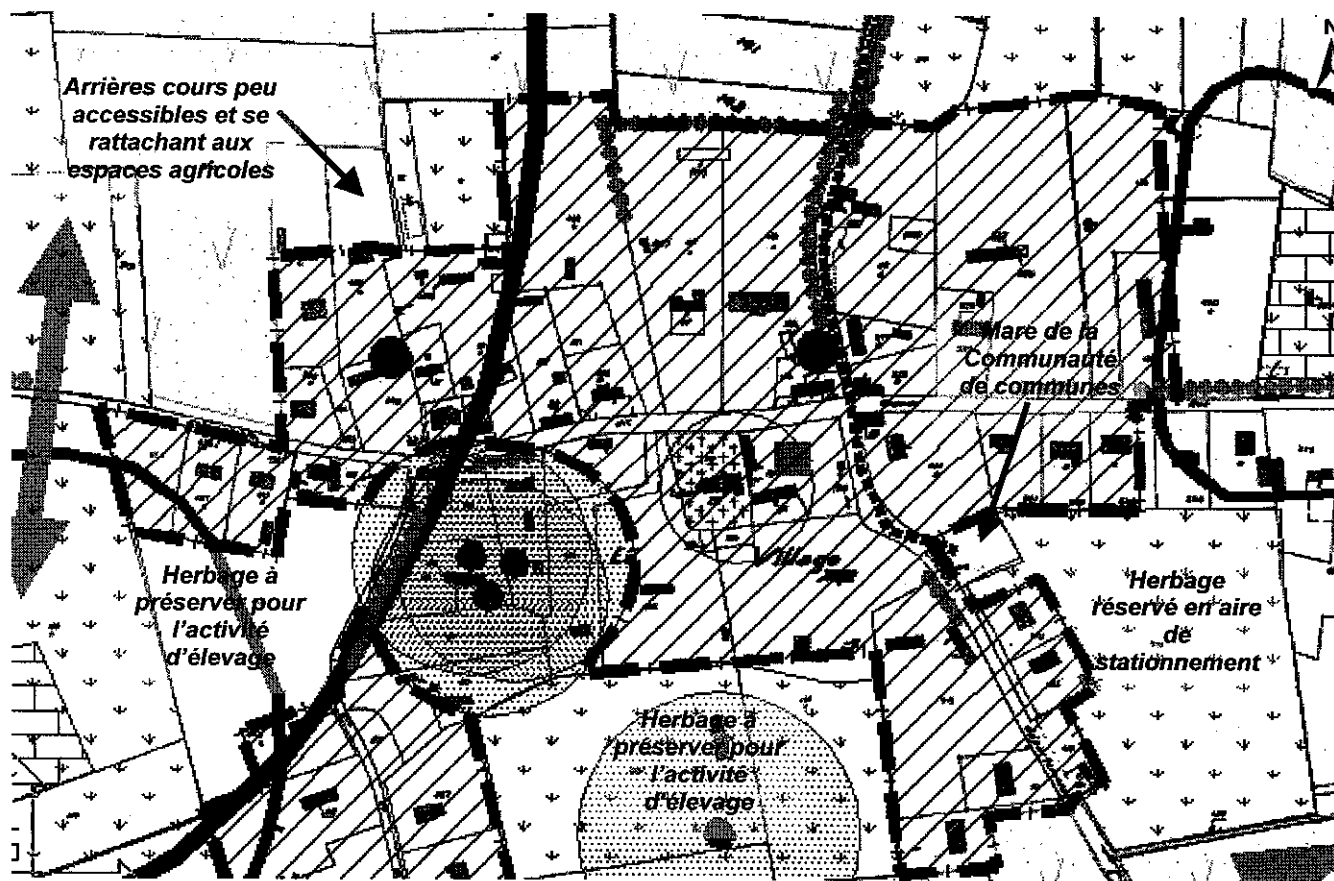


Coupures vertes ou fenêtres paysagères

⇒ Le bourg

Le bourg, **principal pôle bâti** de la commune, est classé en zone constructible sous réserve de préserver les coupures vertes identifiées dans le diagnostic et de stopper l'extension linéaire du bâti le long des voies de circulation. La zone constructible a été délimitée de manière à permettre une densification limitée du bourg, sous forme de petites opérations d'une ou deux habitations.

En raison des contraintes et des dispositions du parti d'aménagement de la commune, la zone constructible du bourg est divisée en deux parties distinctes.



Contraintes régissant la délimitation de la zone constructible du bourg

○ Etude de la délimitation de la première zone constructible du bourg:

A l'Est, le **périmètre de protection** du corps de ferme constitue la limite forte d'extension de l'urbanisation. Il est respecté dans son intégralité.

Au Sud-ouest, le long de la RD 686, la zone constructible n'englobe pas une vaste parcelle d'herbages, utilisée comme **aire de stationnement** lors des manifestations de la commune et que la municipalité, précisément pour cette raison, ne souhaite pas urbaniser. Le long de la RD 686, une petite parcelle est également exclue de la zone constructible : il s'agit du terrain d'assiette d'une **mare** appartenant à la communauté de communes, qui joue un rôle très efficace dans la gestion des eaux de ruissellement et qui doit, par conséquent, également être préservé par un classement en zone non constructible. Du reste, au Sud, la zone constructible se cantonne strictement au bâti existant. Elle n'est en effet pas étendue sur une petite parcelle de labours, bien que les réseaux et la voirie se situent à proximité, parce que cette parcelle constitue la **coupure verte** entre le bourg et le hameau du Grand Trait.

La zone constructible ne s'étend pas au Sud sur les parcelles non bâties afin de ne pas déséquilibrer l'urbanisation du bourg et de ne pas entamer manifestement des **terres agricoles**. De plus, les terrains sont éloignés de la voie, ne sont pas facilement accessibles depuis la RD 686 et sont touchés par une marnière et son périmètre de sécurité.

Le long du CR5, la zone constructible se limite strictement aux parcelles bâties existantes et évite scrupuleusement les 3 marnières et les périmètres de sécurité qu'elles génèrent (60 mètres, suite à l'étude réalisée par un organisme agréé). Le **développement linéaire** est bien perceptible sur ce secteur du bourg et, conformément au parti d'aménagement, la municipalité ne souhaite pas aggraver cet effet. Par conséquent, la zone constructible longe fidèlement le CR5. A l'extrême Sud, une rangée de pins en bordure du CR5 marque la limite physique du bâti. Sont ainsi dégagés les terrains situés en arrière du bâti existant, qui se rattachent plus volontiers aux espaces agricoles (grands herbages et labours).

Plus au Nord et non loin du carrefour avec la VC 4, une vaste parcelle d'herbage n'est pas incorporée à la zone constructible. L'ouvrir à l'urbanisation serait de nature à déséquilibrer le projet communal, avec une perspective de 8 à 10 constructions nouvelles (superficie de la parcelle de plus d'un hectare), ce qui est incompatible avec le souci de n'accorder que des **opérations ponctuelles de densification**. De plus, la municipalité ne souhaite pas rogner les vastes parcelles agricoles qui sont nécessaires à la viabilité de l'agriculture.

Le long de la VC 4, en limite Ouest du bourg, la zone constructible n'est pas étendue au-delà des parcelles déjà bâties afin de ne pas entamer le plateau agricole et de ne pas altérer la fenêtre paysagère avec le hameau des Broches. La parcelle B511, pour sa part, a été incluse à la zone constructible pour permettre à la construction existante d'évoluer dans les meilleures conditions¹. En effet, un PC positif a été obtenu par le propriétaire et la construction d'une habitation a déjà été amorcée.

¹ Celle-ci n'est pas encore cadastrée

Au Nord de la VC 4, la zone constructible se fixe sur le bâti existant. Elle n'englobe pas l'intégralité des parcelles bâties dans le respect des objectifs suivants :

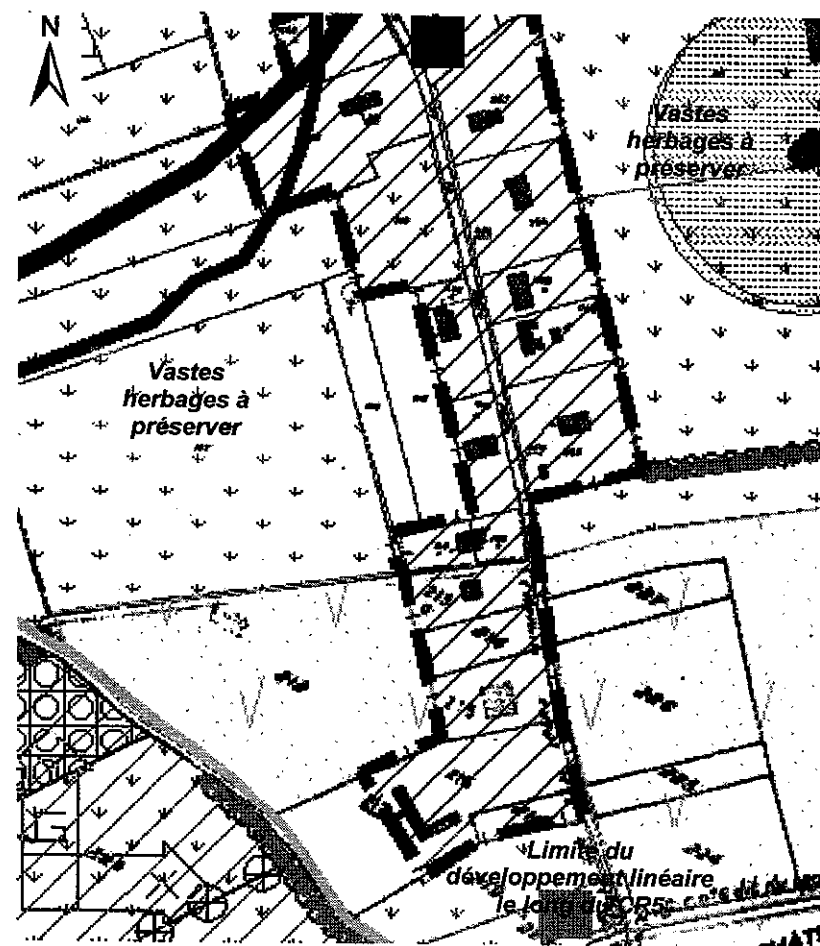
- ✓ éviter une trop forte densification du bâti existant ;
- ✓ préserver les vues sur la Forêt de Brotonne.

De plus, les **arrières des cours** sont peu accessibles et se rattachent plus naturellement aux terres agricoles voisines.

Au Nord de la VC 4 toujours, la zone constructible englobe le noyau traditionnel du centre bourg afin de ne pas entraver d'éventuels projets communaux qui viseraient à la création de **nouveaux équipements publics**. Par ailleurs, les possibilités de densification sont mineures. Le **terrain de sports** est également compris à la zone constructible mais ne sera pas urbanisé. Il ne sera donc pas pris en compte dans le calcul des superficies encore urbanisables (*voir chapitre suivant*).

Le long du CR9, enfin, la zone constructible se fixe sur les parcelles bâties existantes, ménageant quelques possibilités d'urbanisation qui conféreront au bourg un aspect mieux structuré, moins linéaire.

La parcelle d'herbages située en limite Ouest du bourg, le long de la VC4, et classée en zone constructible, est desservie par une section électrique en fil nu de faible capacité. Il faudra soit renforcer le transformateur dans le cadre du programme cantonal, soit étendre un câble électrique de bonne capacité depuis le transformateur.



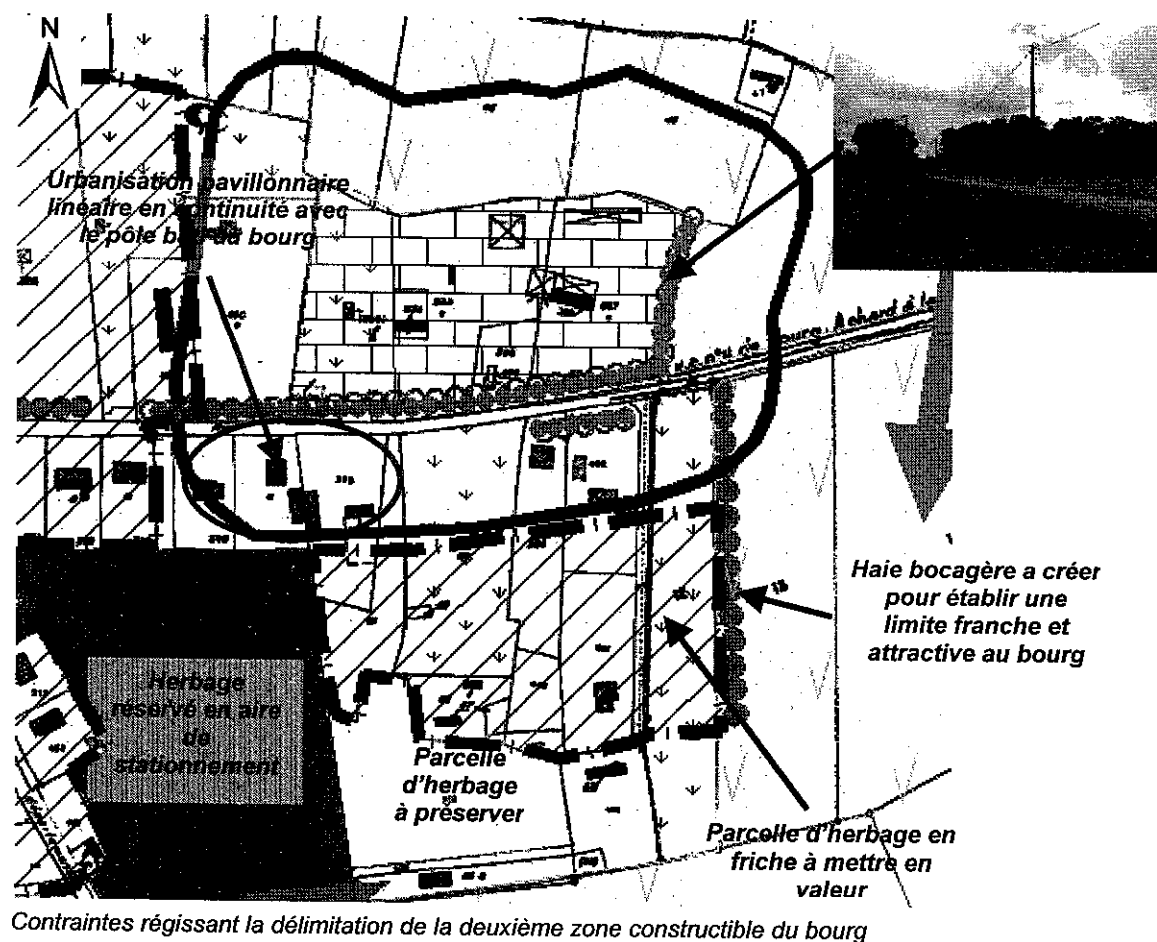
Contraintes régissant la délimitation de la zone constructible du bourg (le long du CR5)

○ Etude de la délimitation de la deuxième zone constructible du bourg:

En l'absence d'une exploitation agricole viable, toute la partie Est du bourg serait intégrée en une seule et même zone constructible. L'urbanisation pavillonnaire le long de la VC4 témoigne de la continuité du bâti avec le pôle du bourg précédemment décrit.

Au Sud, la zone constructible n'englobe pas des parcelles qui ne sont pas accessibles ou qui sont trop éloignées de la voie ou bien encore qui ont une **superficie trop importante**, conformément au projet communal.

En limite Est du bourg, le long de la VC4 en direction du hameau de la Mare Godard, la limite du bâti est actuellement marquée par des **haies bocagères** côté Nord de la voie et par une haie basse d'essences locales côté Sud. Côté Nord de la VC4, la haie bocagère constitue une limite forte de qualité entre le bourg et les labours. Par ailleurs, les terrains sont situés dans un **périmètre de ferme**, ce qui explique leur classement en zone inconstructible. Côté Sud de la VC4, la zone constructible est étendue à l'Est sur une **parcelle d'herbage en friche**, longue et étroite (25 à 30 mètres de largeur), qui présente peu d'intérêt pour l'activité agricole en raison de sa faible superficie et de sa configuration. Son intégration à la zone bâtie permettra de la mettre en valeur et de reconstituer, *via* une haie libre d'essences régionales qui s'inscrira en parfaite continuité avec celle établie en face; au Nord de la VC 4, une **entrée bien plus attrayante** au bourg. La zone constructible ne se poursuit pas au-delà afin de préserver la **coupure d'urbanisation** avec le hameau de la Mare Godard.



La limite Nord de la zone constructible se fixe sur le périmètre de corps de ferme afin de ne pas entraver l'activité agricole, une des orientations majeures du projet communal. Le périmètre a été fixé à 50 mètres autour des limites du corps d'exploitation. Seule une petite partie du corps de ferme du bourg est située à moins de 50 mètres des premières habitations. Le périmètre de protection permet donc à l'agriculteur de poursuivre son activité à l'intérieur de son siège d'exploitation. Par contre, il devra décaler son activité vers le Nord s'il veut implanter des installations générant un périmètre de protection de 100 mètres.

A l'Ouest, enfin, la limite de la zone constructible est établie en limite de la parcelle d'herbages, vouée au **stationnement** lors des fêtes locales.

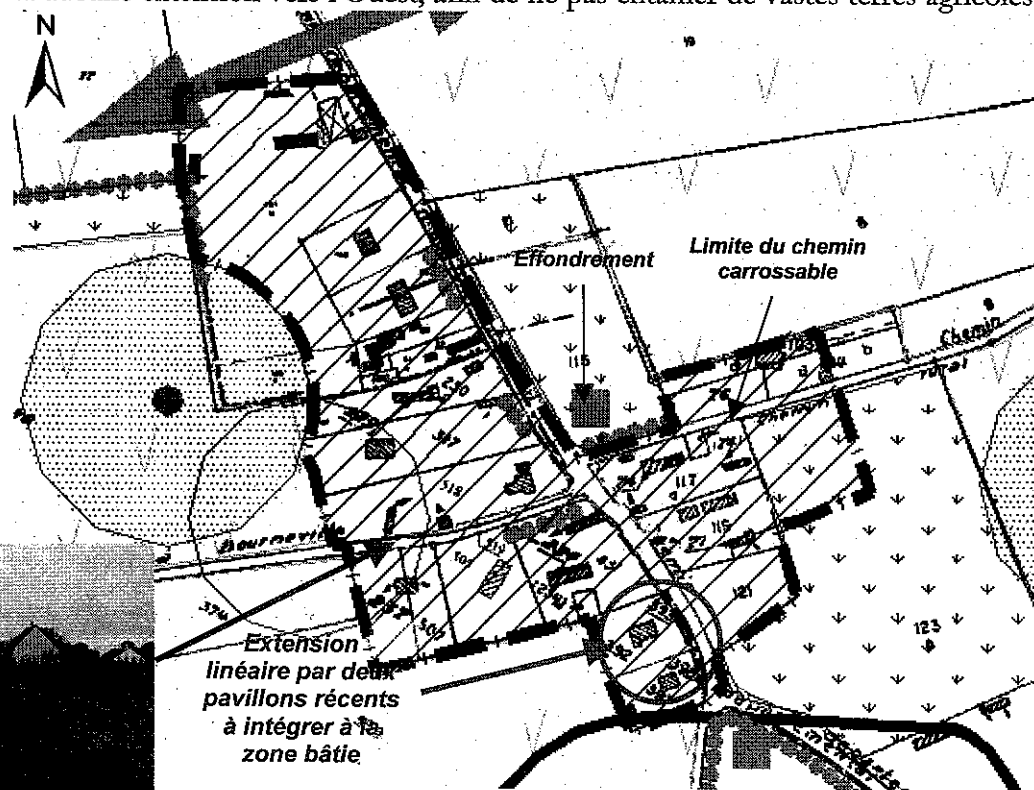
Quelques constructions pourront soit densifier l'existant, soit s'implanter sur la parcelle d'herbages située en limite Est du bourg.

⇒ Le hameau du Grand Trait

Le hameau du Grand Trait a connu un développement qui peut être poursuivi en évitant une extension linéaire le long de la RD686 et en privilégiant une urbanisation en profondeur par rapport à la départementale.

Au Nord, côté Ouest de la RD686, la zone constructible est fixée sur la **limite du bâti existant**, afin de préserver la **coupure verte** avec le bourg. La limite de la zone constructible longe ensuite les limites de parcelles bâties à l'Ouest², le périmètre de sécurité d'une cavité souterraine, puis comprend les terrains déjà bâtis situés le long du CR6, sans concéder aucune extension vers l'Ouest, afin de ne pas entamer de vastes terres agricoles. Au Sud, la zone constructible se cantonne strictement au bâti existant ; elle englobe une parcelle non bâtie, qui permet d'intégrer deux parcelles occupées par des pavillons contemporains situées de l'autre côté de la RD 686, et qui créent une sorte d'« appendice » à la zone bâtie. Cette parcelle, de petite superficie, se rattache volontiers à la zone bâtie ; elle est par ailleurs très bien desservie par les réseaux d'eau et d'électricité. La zone constructible ne s'étend pas au-delà pour **ne pas accroître le développement linéaire** du hameau mais aussi pour respecter le périmètre de protection établi autour du corps de ferme.

Dans le secteur Est du hameau, le long du CR 6, la zone constructible englobe une portion d'une parcelle d'herbages sur laquelle un projet de construction a été amorcé. En face, les parcelles A104 et A103 sont déjà bâties et ce classement permet de mieux les intégrer au groupe bâti dans la mesure où, à l'heure actuelle, elles font figure de « mitage de l'habitat ». Le chemin n'est plus carrossable au-delà de la parcelle A117 et la municipalité ne souhaite pas investir dans son aménagement. C'est la



Contraintes régissant la délimitation de la zone constructible du hameau du Grand Trait

² Deux constructions non cadastrées ont été bâties sur la parcelle B464

raison pour laquelle la limite de la zone constructible se fixe sur le bâti existant et scinde la parcelle en deux. Une haie bocagère qui borde la limite Est de la parcelle figure la limite traditionnelle du bâti et permettra de réduire fortement l'impact paysager de la future construction.

Enfin, le long de la RD 686 mais côté Est de cette voie, les parcelles d'herbages n'ont pas été incluses à la zone constructible : l'une d'elle présente un **effondrement**, non loin du carrefour entre la RD 686 et le CR 6. De plus, au vu de sa superficie, la municipalité ne souhaite pas l'inclure à la zone constructible. Elle pourrait en effet faire l'objet d'une urbanisation massive et non contrôlée contraire au souci de préservation de l'identité rurale de la commune défendue dans le parti d'aménagement.

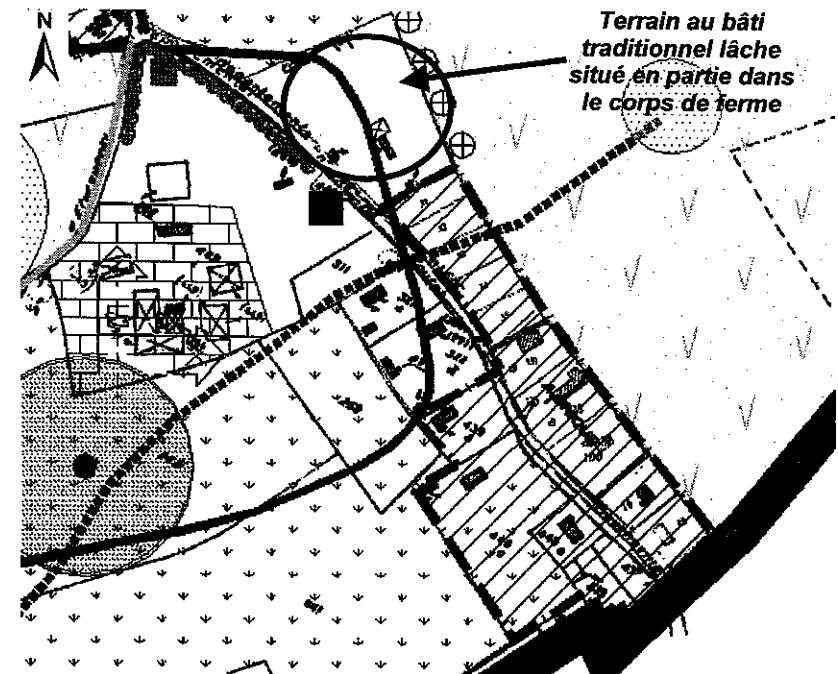
La délimitation de la zone constructible respecte le **principe d'économie d'investissement** affiché par l'équipe municipale. En effet, seule une petite extension des réseaux électrique et d'eau potable sera nécessaire à l'Est pour desservir la construction qui va s'implanter sur la portion de la parcelle A123. En ce qui concerne la voirie, aucun aménagement ne sera nécessaire.

⇒ Le hameau du Château

Le hameau du Château est classé en zone constructible afin de permettre une densification mesurée du hameau, dans les limites du bâti existant, le long de la RD686.

Côté Ouest de la RD686, les terrains situés dans le périmètre de **protection de l'exploitation agricole** ne sont pas classés en zone constructible. Cette dernière comprend des terrains bâtis situés le long de la route départementale où il existe encore de petites possibilités de densification. Les terrains situés en arrière des parcelles bâties ne sont pas classés en zone constructible parce qu'ils se rattachent ostensiblement aux espaces agricoles.

Côté Est de la RD686, la zone constructible se limite strictement aux parcelles bâties existantes, incluant les récentes opérations de développement linéaire dommageablement opérées le long de la RD 686 (parcelles A31, A32, A33, A34 et A35³). Il n'existe plus de possibilités de densification. Au Nord, un terrain comprenant des constructions anciennes, situé en partie dans un périmètre de corps de ferme, est classé en zone non constructible. Outre cette



Contraintes régissant la délimitation de la zone constructible du hameau du Château

³ Les habitations ne figurent pas encore sur le fond de plan utilisé pour la Carte communale

contrainte, ce terrain et le corps de ferme situé à proximité forment un **espace de respiration traditionnel** entre les hameaux du Château et du Grand Trait qu'il convient de préserver.

Le réseau électrique ne longe pas tout le linéaire de la route départementale dans la zone bâtie. La desserte d'habitations nouvelles sur la parcelle B446 nécessitera une petite extension du réseau électrique, inférieure à 100 mètres, ce qui constitue un investissement minime.

BILAN sur les ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles comprennent :

- 1) le bourg et les groupes bâtis qui lui sont attenants , en préservant des possibilités de densification mesurées ;*
- 2) les hameaux situés le long de la RD 686, à savoir les hameaux du Château et du Grand Trait, hameaux les mieux constitués, les mieux desservis par les réseaux et la voirie et les plus dynamiques.*

Les futures constructions s'établiront au sein du bâti existant, c'est-à-dire dans les « dents creuses », ou sur la périphérie des ensembles bâtis, dans des secteurs d'extension qui, néanmoins, demeurent fortement mesurés. La morphologie originelle de la commune n'est aucunement altérée puisque l'identité des hameaux principaux est préservée et leur organisation n'est pas bouleversée.

En somme, seuls les secteurs les plus développés qui présentent le moins de contraintes, que ce soit en matière de réseaux, de risques ou en matière de paysage, ont été ouverts à l'urbanisation, afin de respecter les grands principes d'aménagement retenus par la municipalité.



6. MODALITES D'APPLICATION du REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Au regard de l'application du RNU et notamment des articles R111-1 à R111-21 du Code de l'urbanisme, le précepte de base de la municipalité en matière d'architecture et d'implantation est de respecter les principes d'intégration au site environnant. La commune a la volonté d'éviter que les constructions nouvelles portent atteinte aux paysages bâtis et naturels de la commune, que ce soit en raison d'une volumétrie trop massive, de couleurs ayant trop d'éclat, d'ouverture de toit trop étendues.

Il est conseillé de conserver l'aspect général et la volumétrie des constructions traditionnelles qui sont souvent d'une grande simplicité et de préserver les plantations faisant partie du patrimoine local de manière à assurer l'insertion des futures constructions dans le site.

De manière à faciliter l'instruction des permis de construire, en zone constructible et inconstructible (où les réhabilitations et les constructions de bâtiments agricoles sont possibles), la municipalité a souhaité préciser les modalités d'application du RNU qui font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-1 : règlement national d'urbanisme ».

De plus, la municipalité souhaite accompagner ces modalités d'application de quelques recommandations architecturales, qui sont de simples conseils permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal. Pour simplifier la lisibilité des documents, ces recommandations font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ». Elles visent à informer et sensibiliser les pétitionnaires.



7. BILAN de la CARTE COMMUNALE

a) Aspect quantitatif

Le rythme de la construction a été en moyenne d'une voire deux constructions nouvelles à destination d'habitation chaque année entre 1995 et 2005.

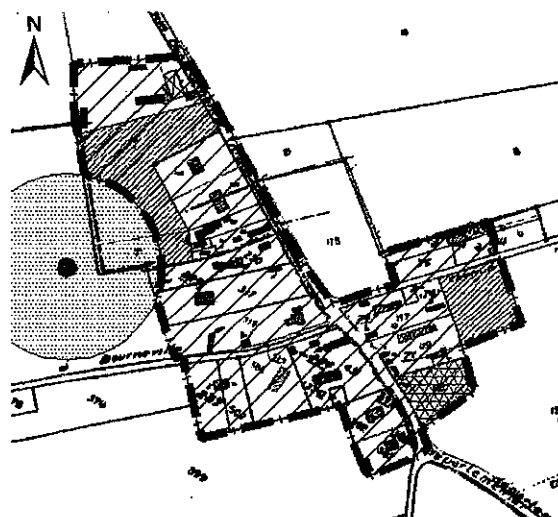
Groupe bâti	Superficie de la zone constructible en m ²	Superficie de la zone encore urbanisable en m ²	Nombre de constructions théoriques (calcul par surfaces)	Nombre de constructions réelles (calcul par surfaces avec 60% de rétention du foncier)	Nombre de constructions théoriques (calcul par dénombrement)	Nombre de constructions réelles (calcul par dénombrement avec rétention du foncier)
Bourg	138 258 + 15428	47255	31,5	12,6	20	8
Hameau du Grand Trait	46027	9512	6,3	2,5	4	3
Hameau du Château	28692	5662	3,7	1,5	3	1
La Mare Godard	0	0	0	0	0	0
Hameau des Broches	0	0	0	0	0	0
Hameau du Criquet	0	0	0	0	0	0
TOTAL	228405	62429	41,5	16,6	27	12

Le conseil municipal souhaite un développement limité afin de préserver son cadre de vie. Il s'est fixé pour limite 20 habitations nouvelles pour les 10 prochaines années.

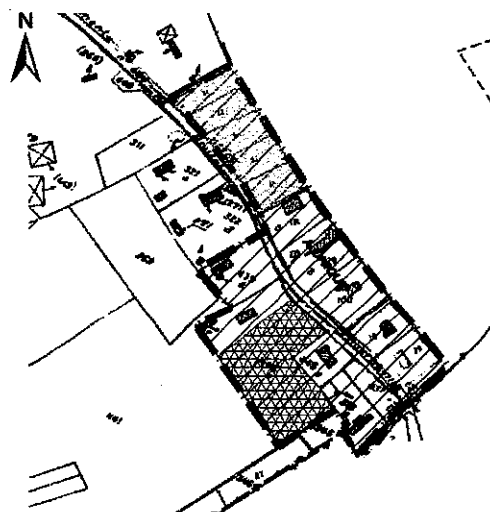
Il apparaît que, dans le bourg, la zone constructible a libéré un peu plus de 4,7 ha de surface encore urbanisable ; pour ce qui est des hameaux du Grand Trait et du Château, ce sont respectivement 0,9 ha et 0,6 ha qui ont été libérés. Il convient de remarquer que la surface urbanisable libérée dans le bourg est plus importante que celles des deux autres hameaux réunis, ce qui répond bien à la volonté de l'équipe municipale d'asseoir le **bourg** en qualité de **pôle majeur d'habitat**.

Le calcul par le dénombrement⁴ donne un résultat légèrement inférieur à celui effectué à partir des surfaces (*voir tableau page précédente*). Il annonce 27 constructions. En tenant compte d'un coefficient de rétention de 50 à 60%, il est envisageable de tabler sur la construction effective de **10 à 15 habitations** dans les **10 prochaines années**.

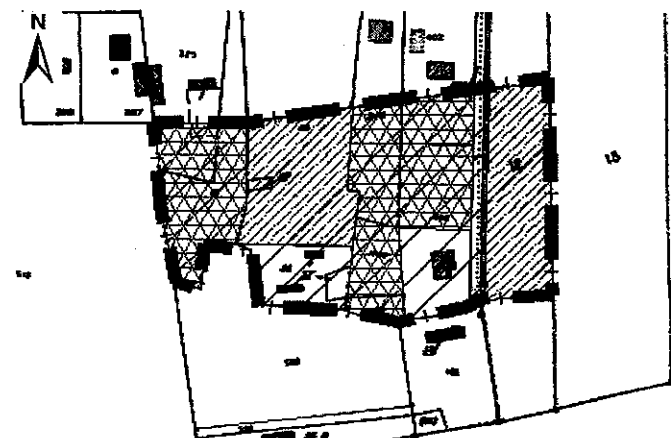
Cette projection s'inscrit en parfaite adéquation avec les perspectives de développement de la municipalité.



Hameau du Grand Trait : en pointillés bleus les superficies urbanisables sur lesquelles un projet de construction a été lancé ; en quadrillé rose, les autres superficies théoriquement urbanisables



Hameau du Château : en quadrillage orange, les superficies déjà urbanisées non cadastrées ; en quadrillé rose, les superficies théoriquement urbanisables



Le bourg Est : en pointillés bleus les superficies urbanisables sur lesquelles un projet de construction a été lancé ; en quadrillé rose, les autres superficies théoriquement urbanisables

⁴ Qui correspond à l'évaluation la plus précise



Le bourg : en pointillés bleus les superficies urbanisables sur lesquelles un projet de construction a été lancé ; en quadrillé rose, les autres superficies théoriquement urbanisables ; en aplat de couleur verte, le terrain de sport, non urbanisable



b) Aspect qualitatif : prise en compte de l'environnement

⇒ *L'environnement*

L'arrêt de l'étalement urbain a été assuré :

- La superficie constructible de la commune reste très limitée : elle concerne 10% de la superficie communale (la commune est relativement peuplée, puisque la densité d'habitants au km² est de 102 en 1999) et couvre une surface moins importante que celle du bâti existant. Trois hameaux (Les Broches, la Mare Godard et le Criquet) ne sont pas classés en zone constructible. Seul le bourg est légèrement étendu à l'Est ;
- Toutes les coupures vertes entre les zones bâties ont été maintenues en zone non constructible, afin d'éviter la formation de cordons bâtis faisant perdre au paysage sa lisibilité ;
- Le long des voies de communication, l'extension linéaire du bâti qui s'est poursuivie pendant plusieurs décennies est stoppée.

Les espaces agricoles ainsi que les éléments constitutifs du patrimoine rural et écologique sont préservés :

- Les quatre entités paysagères identifiées dans le diagnostic de la Carte communale –plateau de culture, approche de la forêt de Brotonne, vallon à l'Ouest, plateau bocager – sont préservées par un classement en zone non constructible, les zones constructibles existantes se limitant essentiellement au bâti existant. Les labours et les grands herbages sont classés en zone non constructible, ainsi que les corps de ferme et leurs périmètres de protection. Seul le bourg est légèrement étendu à l'Est, sur un herbage étroit, faiblement valorisable pour l'activité agricole, dans un secteur où la limite du bâti était peu marquée en raison de la présence d'une haie basse. Le projet assure donc une préservation durable des richesses agricoles et paysagères de la commune ;
- Les espaces bâtis les plus remarquables –hameaux des Broches, de la Mare Godard, du Criquet – sont classés en zone non constructible ;
- Maintien des coupures vertes offrant des vues remarquables sur la forêt de Brotonne ;
- Les bois, les haies bocagères, les talus, les vergers, les arbres et alignements d'arbres intéressants, les mares et les chemins piétons ont été recensés et font l'objet d'un classement en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme ;

- Des recommandations ciblées et illustrées ajoutées au projet de Carte communale ont pour objet de conseiller les pétitionnaires sur la démarche d'intégration des constructions au paysage et d'inciter au développement de la trame bocagère.

⇒ *La gestion de l'eau*

Le développement limité entraîne une faible augmentation des besoins en eau potable. Par ailleurs, les espaces de circulation des eaux de ruissellement ont été préservés

⇒ *Les déplacements*

Le développement de l'urbanisation est très limité, dans une commune où les habitants dépendent essentiellement de la voiture pour se déplacer dans la commune et à l'extérieur. Le développement est centré à la fois sur le bourg et sur la RD 686 : les habitants bénéficieront donc de la proximité des équipements et du commerce, qu'ils pourront rejoindre à pied, et de la proximité de l'axe principal de liaison vers l'extérieur.

BILAN général

Le projet répond aux exigences du développement durable, dans la mesure où il assure un développement limité et ciblé pour préserver et valoriser les richesses et les potentialités du territoire, liées à l'agriculture, au paysage, au patrimoine végétal et bâti, à la vitalité associative et culturelle, afin d'en faire bénéficier les générations présentes et futures.