

Département de l'Eure
COMMUNE d'HECTOMARE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PREFECTURE DE L'EURE
28 JAN. 2009
ARRIVEE

Cabinet LEROY-DEBOOS
Géomètres-Experts D.P.L.G.

Siège

60A rue République – BP 57
27110 Le Neubourg
tél. : 02 32 35 10 88
fax : 02 32 35 50 21

Permanence

177 Grande Rue – BP 6
27520 Bourgheroulde-Infréville
tél. : 02 35 77 04 16
fax : 02 35 77 07 45

**Enquête publique sur
le projet de carte communale :**

**du : 23 septembre 2008
au : 28 octobre 2008**

**Carte communale approuvée
par délibération du conseil
municipal du : 13 janvier 2009**

**Carte communale approuvée
par arrêté préfectoral du :
13 MARS 2009**

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

15

Département de l'Eure
COMMUNE D'HECTOMARE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION **PIECE 1**

COMMUNE D'HECTOMARE

CARTE COMMUNALE

Partie 1

PROPOS PREALABLE et CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION

Partie 2

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Partie 3

LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE de SAINT-CYR-LA-CAMPAGNE

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Partie 1

PROPOS PREALABLES ET CADRE JURIDIQUE DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 GENERALITES

- 1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »
- 1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale
- 1.1.3 Le choix de la commune d'HECTOMARE

1.2 LA CARTE COMMUNALE

- 1.2.1 Régime juridique
- 1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration
- 1.2.3 Initiative de la commune d'HECTOMARE d'élaborer une Carte Communale
- 1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale
- 1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

1.3 LE DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

- 1.3.1 Contenu et portée juridique
- 1.3.2 Le rapport de présentation
- 1.3.3 Les documents graphiques

1.4 GESTION DANS LE TEMPS et ACCES AU DOCUMENT

- 1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion dans le temps
- 1.4.2 Accès au document approuvé

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME

(Rappel : articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme)

1.1.1 Règlement national d'urbanisme et Principe de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de la commune d'HECTOMARE 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 » découlant de l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou être refusée.

Les 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 considération, outre les caractéristiques propres du terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

Le principe de « constructibilité limitée » repose sur la définition des « parties actuellement urbanisées » de la commune. En dehors de ces parties, seules quelques constructions sont autorisées.

Article L.111-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles générales applicables en dehors de la production agricole et maîtrise d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales d'urbanisme mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé. Un décret en Conseil d'Etat fixe ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

Article L.111-1-2 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de Carte Communale opposable aux tiers, ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

1.1.2 Règlement national d'urbanisme et Carte Communale

En vertu de l'article L.124-1 du code de l'urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un plan d'occupation des sols) peuvent élaborer une Carte Communale. Ce document permet de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme telles que posées dans l'article L.111-1.

Dans la mesure où des secteurs constructibles peuvent y être définis en dehors des seules parties actuellement urbanisées, la Carte Communale permet de déroger au principe de « constructibilité limitée » tel qu'il découle de l'article L.111-1-2.

Article L.124-1 du code de l'urbanisme

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une Carte Communale précisant les modalités d'application de règles nationales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. »

1.1.3 Le choix de la commune d'HECTOMARE

Conformément à la législation en vigueur, la commune d'HECTOMARE a choisi d'élaborer une Carte Communale qui permette de préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur son territoire, notamment par la définition de secteurs constructibles correspondant aux besoins et enjeux locaux.

1.2.1 Régime juridique

Le statut de document d'urbanisme est reconnu aux Cartes Communales. En effet, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et la loi n°2003-580 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat consacrent législativement les Cartes Communales tout en leur conférant le statut de document d'urbanisme (articles L.124-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les Cartes Communales se situent au même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation ;
- Leur durée de validité n'est pas limitée et elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision ;
- Une fois approuvées, les Cartes Communales sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la Carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les Cartes Communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers et soumis aux principes fondamentaux réunis dans les articles L. 10 et L.121-1 du code de l'urbanisme : protection des espaces naturels et des paysages, respect de l'environnement au sens large, utilisation économe de l'espace, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale.

1.2.2 Initiative d'élaboration d'une Carte Communale et modalités d'élaboration

Les Cartes Communales peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ; la procédure d'élaboration est conduite soit par le maire soit par le président de l'EPCI compétent.

1.2.3 Initiative de la commune d'HECTOMARE d'élaborer une Carte Communale

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le conseil municipal de HECTOMARE. En effet, par délibération du 11 avril 2006, la commune a souhaité engager cette procédure. Elle a sollicité le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé au Cabinet LEROY DEBOOS s.s au Neubourg (27) de prendre en charge l'établissement du document.

1.2.4 Le contenu du document de Carte Communale

En 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 dudit code et communément appelées « règlement national d'urbanisme » ou « R.N.U. » ;
- ⇒ 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, du changement de destination, de la réfection ou de 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.

1.2.5 Les dispositions spécifiques à prendre en compte

Compatibilité avec les documents de rang supérieur : La Carte Communale s'insère dans la hiérarchie des normes en tant qu'elle doit être compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur, s'ils existent. Cette hiérarchie des normes est posée dans l'article L.124-2 du code de l'urbanisme.

Respect du contexte législatif : La Carte Communale doit prendre en compte l'ensemble de la législation en vigueur, notamment s'agissant de la protection de l'environnement, de la prévention des risques et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Pour la commune d'HECTOMARE : S'agissant du contexte législatif, il y a notamment lieu de se conformer aux dispositions relatives à la protection du milieu agricole et à la prévention des risques.

Article L.124-2 du code de l'urbanisme :

« Les Cartes Communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les Cartes Communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont

approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les Cartes Communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de habitat. »

1.3.1 Contenu et portée juridique

La Carte Communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ce ou ces derniers étant opposables aux tiers.

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

« La Carte Communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

1.3.2 Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques de la commune, tout autant au sens physique qu'aux sens économique, social, culturel, patrimonial, et du projet de la commune, le rapport de présentation doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport de présentation constitue en quelque sorte l'exposé des motifs à la fois des modalités d'application des règles générales d'urbanisme qui ont été précisées dans la Carte Communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

1.3.3 Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent aussi délimiter, s'il y a besoin, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sans que cela constitue une obligation, et tout en prenant garde à ne pas nuire à leur lisibilité, il peut être reporté sur les documents graphiques un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : réseaux, servitudes d'utilité publique, etc.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur »

Article R.124-3 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment si celles-ci sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

1.4.1 Approbation de la Carte Communale et Gestion du document dans le temps

Après enquête publique, les Cartes Communales sont approuvées par le conseil municipal et par le préfet. Leur durée de validité n'est pas limitée et en tant que de besoin, les Cartes Communales peuvent être révisées. A l'instar de la procédure d'élaboration, la procédure de révision est conduite par le maire ou le président de l'EPCI compétent.

1.4.2 Accès au document approuvé

Après enquête publique et une fois approuvée par le conseil municipal et le préfet, la Carte Communale sera tenue à disposition du public.

1.5 PRINCIPES FONDAMENTAUX S'IMPOSANT AUX DOCUMENTS D'URBANISME (rappel)

Article L.110 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° 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 de développement durable ;

2° 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 en compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et la gestion des eaux ;

3° 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 et 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 nuisances de toute nature.

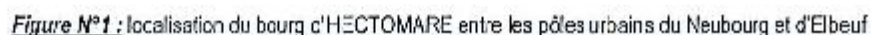
Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1. »

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT

- 2.1.1 SITUATION GECGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE
- 2.1.2 POLES ATTRACTIFS ET AIRES DE REFERENCE
- 2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

2.2.1	QUELQUES ELEMENTS SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE
2.2.2	LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT
2.2.3	ACTIVITES ET SERVICES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE
2.2.4	EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE
2.2.5	CADRE NATUREL ET CADRE BATI
2.2.6	CONTRAINTES D'AMENAGEMENT
2.2.7	LES RISQUES DE CAVITES SOUTERRAINES
2.2.8	LES PROJETS DE LA COMMUNE & TOUCHANT LA COMMUNE

2.3.1 OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT
2.3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT



2.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

HECTOMARE est située sur le plateau du Neubourg, au cœur du triangle **Le Neubourg – Elbeuf – Louviers**.

Les communes limitrophes d'HECTOMARE sont : AMFREVILLE-LA-CAMPAGNE, FOUQUEVILLE, LE CRESTOT, IVILLE, LE TRONCQ.

La commune se situe **en retrait de la RD840**, axe de desserte important qui relie directement Le Neubourg à Elbeuf, auquel elle est néanmoins connectée **grâce à la RD66**, un axe secondaire connecté à la RD840, et qui permet également d'accéder à Evreux, en évitant les axes locaux traditionnellement plus fréquentés, notamment par les poids lourds.

La commune est également **desservie par la RD84**, un axe d'importance secondaire qui part d'Iville et qui supporte une circulation conséquente dans la mesure où cette « transversale » draine une partie de la circulation vers Louviers et Elbeuf.

Le territoire d'HECTOMARE s'étend sur **2,05 km²**, en ne comptant aucun hectare de bois ou de forêts, dans une zone de plateau offrant un paysage très ouvert : c'est un paysage d'« openfield » (littéralement de « champ ouvert ») qui domine.

Au sein même du territoire d'HECTOMARE, **le point le plus haut est à 155 mètres d'altitude**, tandis que le point le plus bas se situe à 144 mètres d'altitude. Cette **faible variation d'altitude** montre qu'HECTOMARE se situe sur un plateau où aucune variation topographique ne vient bouleverser le paysage.

Administrativement, HECTOMARE fait partie du **Canton du Neubourg**, dans l'arrondissement d'Evreux.

Au recensement de **1999**, la commune comptait une **population totale de 184 habitants**, soit 1.7 % de la population du canton. En 1990, avec 186 habitants, la commune représentait 1.6 % de la population totale du canton.

Cependant, l'**Enquête Annuelle de Recensement de 2004** indiquait qu'HECTOMARE comptait **203 habitants**, ce qui lui a permis d'obtenir une **progression démographique de + 8,6 %** depuis 1999.

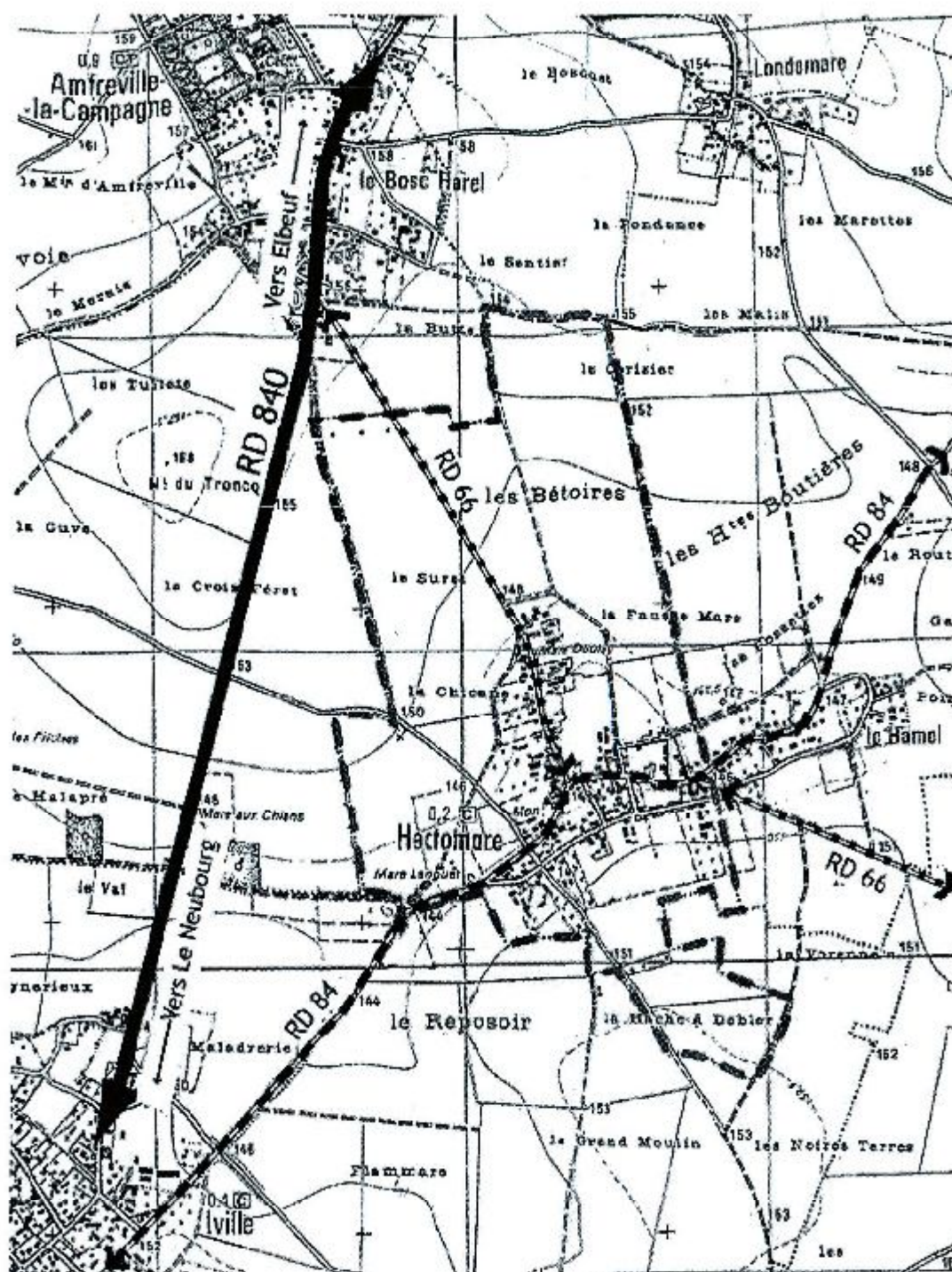
HECTOMARE ne compte qu'un pôle bâti principal : le bourg d'HECTOMARE (c'est le « Village »), où est regroupé la totalité de l'habitat de la commune.

2.1.2 POLES ATTRACTIFS & AIRES DE REFERENCE

EN TERME DE TERRITOIRE : au sens de l'INSEE, HECTOMARE est une commune multipolarisée au sein de l'**aire urbaine de Rouen**.

EN TERME D'EMPLOI : au sens de l'INSEE, la commune est rattachée à la **zone d'emploi de Rouen**.

EN TERME DE SERVICES, EQUIPEMENTS ET COMMERCE : compte tenu de la proximité du Neubourg, la commune est essentiellement attirée vers ce pôle urbain, même si elle peut également bénéficier, dans une certaine mesure, des **équipements publics et commerciaux d'Elbeuf**.



Fond IGN : 1-25 000

PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION A HECTOMARE

Figure N°2 : Les voies de circulation automobile traversant le territoire d'HECTOMARE

2.1.3 DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

La commune appartient à la **Communauté de Communes du Neubourg**, laquelle est compétente dans les domaines suivants :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace, habitat, environnement
- Tourisme
- Voirie et eaux pluviales
- Ordures ménagères
- Affaires sociales

La commune est aussi adhérente à plusieurs SIVU (syndats à vocation unique), notamment :

- SIVOS : **regroupement scolaire** autour des équipements scolaires du NEUBOURG.
- SERGEP : gestion de la **Piscine du territoire**.
- SIEGE : **électrification** du territoire
- SAEP : syndicat de gestion du **réseau d'adduction d'eau potable**



Figure N°3 : Composition actuelle de la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg (34 communes)

2.2.1.1 QUELQUES ELEMENTS HISTORIQUES SUR L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

Source : *Dictionnaire historique des communes de l'Eure* – 1868 – Charpillon & Caresme :

Les premières indications de cette commune remontent au Moyen-Âge : dans les registres paroissiaux, il y est d'abord indiqué le nom de *Quefomare* en 1374. La dénomination de la commune évolue ensuite, entre 1658 et 1790, en *Esquetomare*, *Ectomare*, pour enfin prendre le nom que la commune porte de manière définitive depuis la Révolution : Hectomare.

Hectomare se trouvant à quatre kilomètres d'Ecquetot, il y a lieu de croire que son nom est lié à un élément du paysage de cette commune voisine : le marais d'Ecquetot. Rappelons que les racines du nom « Ecquetot » sont scandinaves, car composées des appellatifs *eskí*, qui signifie « frêne », et *topt*, qui signifie « domaine », « village ».

A noter également que dans la commune voisine du Crestot, un hameau du nom « Ecquetomare » appartenait en 1204 à Guillaume d'Auge, chevalier. En 1679, Charles le Veneur prend le titre de seigneur du hameau d'Ecquetomare, et la famille Pavict le porte ensuite.

C'est à Hectomare que se situe l'Eglise Saint-Taurin. Datant du XVI^{ème} siècle, cette église est réputée à l'époque pour sa « poutre de gloire » qu'elle possède. L'église Saint-Taurin dépendait du chapitre de la Saussaye. L'église Saint-Louis de a été bâtie en 1307 par Guillaume d'Harcourt, seigneur de la Saussaye, sur le territoire de Saint-Martin-la-Cornelle, avant de se voir munir d'un chapitre composé de treize chanoines, en 1317.

D'abord hameau tout au long du Moyen-Âge, le bourg d'Hectomare devint progressivement un village tournée vers l'agriculture céréalière et l'élevage après la Révolution. Vers la fin du XVI^{ème} siècle, il comptait déjà une centaine d'habitants, chiffre qui allait lentement progresser au cours des siècles suivants.

2.2.1.2 INFORMATIONS UTILES POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE : les sites archéologiques

A l'occasion de l'élaboration de la Carte Communale, le Service Régional de l'Archéologie a signalé un site sur le territoire de la commune :

- 1 enclos et un site dans le secteur des **Bétoires**, dont la datation et les tracés exacts restent indéterminés.

La cartographie fournie de ces sites a été prise en compte pour la définition des secteurs constructibles.

2.2.2 LA POPULATION ACTUELLE, SON ACTIVITE, SON HABITAT

2.2.2.1 Evolution du nombre d'habitants et structure de la population actuelle (source : INSEE)

a) Evolution de la population

Evolution du nombre d'habitants entre 1982 et 2004 à HECTOMARE	1982	1990	1999	2004
POPULATION (*)	138	166	187	203
Variation absolue		+28	+21	+16
Nombre d'habitants supplémentaires par an		+3.5	+2.3	+3.2
Moyenne 1982-2004				+2.9

(*) Population sans double compte (PSDC)

Quelques données comparatives		HECTOMARE	Communes du canton (moyenne)	Communes du département
1975	Variation de la population (en % par an)	- 0.60	+ 0.97	+1.27
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+ 1.01	+ 0.28	+0.54
1982	Dû au solde migratoire (en % par an)	- 1.61	+ 0.69	+0.73
1982	Variation de la population (en % par an)	+ 2.33	+ 1.38	+1.33
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+ 0.42	+ 0.39	+0.59
1990	Dû au solde migratoire (en % par an)	+ 1.92	+ 0.99	+0.74
1990	Variation de la population (en % par an)	+ 1.15	+ 0.51	+0.57
-	Dû au mouvement naturel (en % par an)	+ 0.70	+ 0.22	+0.49
1999	Dû au solde migratoire (en % par an)	+ 0.45	+ 0.29	+0.09

A retenir :

- La population d'Hectomare a augmenté de manière importante entre 1982 et 1990 (+ 28 habitants), essentiellement grâce à un solde migratoire positif tout au long de cette période (+ 1,92 % par an), alors que, entre 1975 et 1982, ce même solde avait été nettement négatif (- 1,61 % par an).
- Cette augmentation de la population est principalement liée à l'arrivée d'une population nouvellement résidente : les soldes migratoires sont en effet largement supérieurs aux moyennes relevées sur la même période au niveau du canton et du département.
- Entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants continue d'augmenter de manière favorable à Hectomare (+ 21 habitants), même si le solde migratoire est nettement moindre que lors de la décennie précédente (+ 0,45 % par an). Le solde naturel est le principal phénomène qui permet de maintenir une augmentation positive de la population à cette période, le renouvellement naturel de la population (= de naissances que de décès) ayant été assuré durant cette période, et de manière largement supérieur à celui du canton.
- Depuis 1999, la tendance démographique communale reste à la hausse. En effet, sur la période allant de 1999 à 2004, la commune a à nouveau gagné 16 habitants supplémentaires, avec un taux annuel de l'ordre de + 3,2 habitants par an, proche du fort taux positif de 1990 (+ 3.5 habitants par an). Ce fait tend à démontrer que la commune d'Hectomare exerce une certaine attractivité, tout en continuant à bénéficier d'un renouvellement démographique favorable.

b) Structure de la population totale par classes d'âge

La population totale de la commune par classes d'âge en 1990 et 1999	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
En 1982 en valeurs absolues (en % de la population totale)	39	36	36	17	10
Population totale en 1982 : 138 habitants	(28%)	(26%)	(26%)	(12%)	(8%)
En 1990 en valeurs absolues (en % de la population totale)	42	55	40	17	12
Population totale en 1990 : 166 habitants	(25%)	(33%)	(24%)	(10%)	(8%)
En 1999 en valeurs absolues (en % de la population totale)	62	55	50	23	7
Population totale en 1999 : 187 habitants	(27%)	(29%)	(26%)	(11%)	(7%)

Comparaison pour 1999 avec...	0/19 ans	20/39 ans	40/59 ans	60/74 ans	75 et +
L'ensemble des communes du canton (en %)	25%	28 %	26 %	13 %	7 %
L'ensemble des communes rurales de l'Eure (en %)	27 %	25 %	29 %	13 %	6 %
L'ensemble des communes de l'Eure (en %)	27 %	27 %	27 %	12 %	7 %

Indicateur de jeunesse (ratio -20 ans/ + 60 ans) en 1999

Département	1.43
Canton du Neubourg	1.25
Amfreville-la-Campagne	1.65
Fouqueville	1
Le Crestot	1.10
Iville	1.63
Le Troncy	1.04
Hectomare	1.7

A retenir :

- En 1990 comme en 1999, les moins de 40 ans étaient majoritaires dans la commune d'HECTOMARE, représentant plus de 50 % de la population communale. Bien qu'en 1999, le taux global des moins de 40 ans avaient légèrement baissé par rapport à 1990, il était encore supérieure de 56 % à la moyenne du canton à la même époque (53 % de moins de 40 ans). Un exemple de plus qui démontre que le renouvellement générationnel a bien été effectué à Hectomare.
- Parallèlement, le nombre d'habitants de plus de 40 ans n'a augmenté que faiblement entre 1990 et 1999, principalement dans la tranche d'âge des 40/59 ans, ce qui tend à démontrer que le vieillissement de la population d'Hectomare semble se faire plus lentement que dans la plupart des communes du canton.
- De manière globale, l'augmentation des tranches d'âge les plus âgées reste contenue, si l'on se réfère à la proportion que représentent ces mêmes tranches d'âge à l'échelle du canton.
- De même, l'indicateur de jeunesse démontre que la commune d'Hectomare est une des communes du canton du Neubourg comptant un nombre important d'habitants jeunes au sein de sa population totale, aux côtés des communes voisines tels que Iville, le Crestot et Amfreville-la-Campagne.

c) Structure des ménages

Répartition des ménages par taille	En 1982 en nb (en % du total)	En 1990 en nb (en % du total)	En 1999 en nb (en % du total)
Ménages de 1 personne	5 (11%)	7 (12%)	10 (14%)
Ménages de 2 personnes	18 (39%)	18 (32%)	28 (40%)
Ménages de 3 personnes	6 (17%)	14 (24%)	15 (21%)
Ménages de 4 personnes	9 (20%)	13 (23%)	11 (16%)
Ménages de 5 personnes ou +	6 (13%)	5 (9%)	6 (9%)
TOTAL	46	57	70

Taille moyenne des ménages Desserrment	HECTOMARE	Comparaison avec		
		Communes du canton	Communes rurales du département	Communes de l'Eure
En 1982	3	3	3	2.9
En 1990	2.9	2.8	2.9	2.7
En 1999	2.6	2.6	2.7	2.6

A retenir :

- La taille des ménages se réduit à Hectomare : en 1999, les familles composées de trois personnes et plus représentaient 46 % des ménages, alors qu'en 1980 elles représentaient encore 56 % des ménages.
- De manière globale, entre 1990 et 1999 la baisse des ménages composés de 3 ou 4 personnes a été notable, tandis que parallèlement le nombre de ménages composés de 2 personnes ont augmenté.
- De la diminution du nombre de familles nombreuses combinée à l'augmentation du nombre de ménages de 2 personnes résulte une diminution de la taille moyenne des ménages, désormais inférieure à 3 personnes depuis 1999.
- Compte tenu de l'évolution de la population d'Hectomare et de la répartition des tranches d'âges, on peut supposer que les phénomènes de déshabitation sont à l'origine de cette diminution de la taille des ménages. Dans le même temps, la sur-représentation de la tranche d'âge des 20-39 ans en 1999 laisse supposer que de nombreux ménages « jeunes » se sont implantés à Hectomare au cours des années 90.

2.2.2.2 Activité de la population et lieux de travail (source : INSEE)

a) Activité de la population

Part des actifs en 1999	Hommes			Femmes			Total des 20/59 ans
	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	20/39 ans	40/59 ans	20/59 ans	
Population totale	30	25	55	25	25	50	105
Population active	25	23	48	18	22	40	88
Taux d'activité moyen (*)	83 %	92 %	87 %	72 %	88 %	80 %	83.8 %

(*) Taux d'activité moyen : nombre d'actifs rapporté à la population du même âge

Taux d'activité moyen : comparaisons	En 1999	En 1990	En 1982
Pour les actifs de la commune	83.8 %	54.6 %	80 %
Communes du canton	86.2 %	83 %	80.7 %
Communes rurales de l'Eure	84.7 %	81.7 %	80.4 %
Communes de l'Eure	84 %	82.1 %	81 %

Actifs ayant un emploi	Nombre d'actifs de la commune (20 ans et +)	Nombre d'actifs ayant un emploi		
		Total (en % du nb d'actifs)	Dont hommes	Dont femmes
En 1982	99	71.7 %	52	47
En 1990	124	74.6 %	63	61
En 1999	135	72.1 %	70	65

Répartition selon le statut (salarié / non salarié) & évolution depuis 1990		Actifs ayant un emploi	En nombre	En %
En 2004	Total		109	
	Dont Salariés		81	74 %
	Dont Non salariés		29	26 %
En 1999	Total		83	
	Dont Salariés		66	79.5 %
	Dont Non salariés		17	20.5 %
En 1990	Total		73	
	Dont Salariés		56	70.9 %
	Dont Non salariés		23	29.1 %

A retenir :

- A l'image du canton, le taux d'activité à Hectomare est important parmi les habitants appartenant à la tranche d'âge des 20-59 ans, puisque que l'on relève que 83,8 % d'entre eux étaient présents sur le marché du travail en 1999. Ce taux d'activité est cependant moins important chez les femmes, notamment parmi les plus « jeunes » d'entre elles (20-39 ans), où seulement 72 % d'entre elles sont en activité, contre 83 % chez leurs homologues masculins de la même tranche d'âge.
- Entre 1990 et 1999 le nombre d'actifs occupant un emploi a diminué à Hectomare, sans doute en raison du phénomène de décohabitation, et d'une légère augmentation du nombre d'habitants inactifs. Néanmoins, l'ensemble de la population d'Hectomare reste moins touchée par le chômage (à l'image du canton qui en 1999 comptait 9,8 % de chômeurs), si l'on s'en tient à la moyenne départementale de l'époque (13 % de la population active au chômage en 1999).
- S'agissant du nombre des actifs, et bien que leur nombre ait augmenté depuis 1990, le nombre de salariés a diminué entre 1999 et 2004, principalement en raison de l'augmentation du nombre de non-salariés.

b) Emploi et mobilités : Les lieux de travail

Les actifs résidant et travaillant dans la commune	En nombre	En % du total des actifs occupant un emploi
En 1999	11	13.2 %
En 1990	23	29.1 %
En 1982	28	40.5 %

Les actifs travaillant dans une autre commune : les migrations alternantes domicile / travail

Etant donné le peu d'emplois disponibles sur la commune, les déplacements domicile/travail sont importants au départ d'Hectomare.

Ainsi, en 1999, sur les 83 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune, on notait que :

- 67 % travaillent dans le département, dont :
 - 13 % travaillent dans la commune,
 - 30 % dans une des communes de la CdC du Plateau du Neubourg, dont la plupart au Neubourg ;
- 24 % dans le reste du département.
- 29 % travaillent en Seine-Maritime, principalement à Elbeuf ou Cléon,
- 4 % en région parisienne.

Par rapport à 1990, on constate que le nombre d'actifs travaillant dans la commune d'Hectomare a considérablement diminué, passant de 29 % en 1990 à 13 % en 1999.

c) Une commune « monopolisée »

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5 000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes « monopolisées ») formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit « multipolarisée » (40% de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

Au regard des critères définis par l'INSEE, Hectomare est une commune « monopolisée », car faisant partie de la couronne périurbaine du Neubourg.

A retenir :

- En 1990, 29 % des actifs d'Hectomare résidaient et travaillaient dans la commune même. Cette proportion est en chute constante, puisqu'en 1999 ils n'étaient plus que 11 actifs dans ce cas, soit tout juste 13 % de la population active communale. Au vu de l'évolution du marché de l'emploi local, on peut supposer que ce chiffre s'est encore affaibli en 2004.
- De ce fait, on estime qu'au départ d'Hectomare les déplacements domicile-travail sont importants, sachant que l'essentiel des actifs travaillent principalement dans le département de l'Eure, en Seine-Maritime ainsi qu'en Ile-de-France.
- C'est précisément la situation géographique d'Hectomare au sein du triangle Elbeuf-Louviers-Le Neubourg qui permet à près de 60 % de ses actifs de se répartir entre ces trois pôles urbains, avec toutefois une proportion importante et grandissante d'actifs travaillant dans le secteur Elbeuf-Cléon.

2.2.2.3 Composition et évolution du parc de logements (source : INSEE, sauf mention contraire)

a) Le parc de logements : sa composition et son évolution

<i>Evolution du nombre de logements dans la commune</i>	<i>En 1990</i>	<i>En 1999</i>	<i>En 2004</i>
Nombre de logements	66	76	81
Evolution en valeur absolue		+ 10	+ 5
En nt / en		+ 1	+ 1

<i>Age des logements en 2004</i>	<i>Construits avant 1949</i>	<i>Construits entre 1949 et 1974</i>	<i>Construits entre 1975 et 1981</i>	<i>Construits entre 1982 et 1989</i>	<i>Construits entre 1990 et 1999</i>	<i>Construits entre 1999 et 2004</i>
Nombre	16	25	9	9	17	5
(en % du total des logements)	(19 %)	(30 %)	(11 %)	(11 %)	(20 %)	(6 %)
<i>Moyenne annuelle des logements achetés depuis 1975</i>			+ 1,5	+ 1,2	+ 1,8	+ 1

<i>Répartition du parc</i>	<i>Résidences principales (en % du total)</i>	<i>Résidences secondaires</i>	<i>Logements vacants</i>
<i>En 2004</i>	95,1 %	3,7 %	1,2 %
<i>En 1999</i>	92,1 %	5,2 %	2,6 %
<i>En 1990</i>	86,3 %	12,1 %	1,5 %

b) Les logements à titre de résidence principale

Type de résidences principales	Maison individuelle, ferme	Immeuble collectif	Autre
En 2004	78	3	1
En 1999	76	2	1
En 1990	66	3	0

Statut de l'occupant	Propriétaires (en % du total)	Locataires et sous-locataires	Autres (logés gratuitement)
En 2004	87,8 %	16,9 %	1,3 %
En 1999	84,3 %	15,7 %	0
En 1990	75,6 %	24,3 %	0,4 %

Installations sanitaires des résidences principales

Nombre de logements n'ayant ni baignoire ni douche :

En 1999 : 1

En 1990 : 7

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou +	TOTAL
En 1999	0	5	15	24	26	70
En 1990	1	1	10	25	20	57

Taille moyenne des logements	En 2004	En 1999
Nombre moyen de pièces par résidences principales	4,6	4,3
Nombre moyen de pièces par maison	4,6	4,4
Nombre moyen de pièces par appartement	0	3

c) Evolution de la construction de 1990 à 2007 - (Source : Commune d'HECTOMARE et DDE)

Sur la période allant de 1990 à 2007, 25 Permis de construire ont été accordés pour la construction de maisons individuelles au titre de résidence principale, et avec des S.H.O.N. minimaux de 90 m², soit une moyenne de 1,6 Permis d'aménager par an. De ce fait, en 2007 la commune d'Hectomare comptait 92 logements.

Localisation des constructions :

La plupart des permis d'aménager accordés à HECTOMARE a donné lieu à des constructions qui ont été essentiellement construites dans le centre du Village, notamment le long de la Rue de la Mairie et de la Route de Cesseville. Cependant, depuis les années 2000, d'autres P.A. ont été concédés pour l'implantation de nouvelles demeures au nord du Village, principalement le long de la route d'Amfreville.

SHON moyenne :

127 m²

Taille moyenne des parcelles :

1 000 m²

Origine des pétitionnaires :

Canton du Neubourg, Canton d'Elbeuf, Seine-Maritime.

A retenir :

- A Hectomare, l'augmentation du nombre de logements entre 1990 et 2004 s'est fait de manière constante : + 17 logements, soit environ + 1 à 2 logements par an.
- Le parc de logement de la commune reste malgré tout assez ancien : avec 30 % de logements construits entre 1949 et 1974. Hectomare dispose d'un parc de logements anciens assez important, plus important comparé à la moyenne du canton où 24 % ces logements ont été construits entre 1949 et les années 1970.
- Alors que la population a augmenté de manière constante (+ 37 habitants) entre 1990 et 2004, le nombre de logements s'est lui aussi accru de manière nette sur la même période (+ 17 logements), en parallèle à un rythme de construction de 1,2 par an entre 1990 et 2004. Malgré la présence des phénomènes de denserement des ménages et de décohabitation observées dans la commune durant la même période, la production régulière de nouveaux logements au sein de la commune démontre le potentiel d'attractivité qu'exerce la commune d'Hectomare en terme « d'immobilier ».
- Un parc de logements quasi-exclusivement résidentiel : en 2004 la quasi-totalité des logements sont des résidences principales.
- La totalité des logements sont des maisons individuelles, fermes ou fermettes, dont le confort n'a cessé de progresser depuis la fin des années 1990 : en 1999, seule une habitation ne possédait ni baignoire ni douche, tandis qu'en 2004 le nombre moyen de pièce par maison atteignait 4,6.
- Les ménages d'Hectomare sont en très grande majorité propriétaires de leur logement : 81 % d'entre eux l'étaient en 2004.
- Malgré tout, le marché de l'immobilier reste tendu : l'absence de logements vacants et d'appartements en 2004 sur le territoire témoigne d'un taux de vacance moindre, malgré une forte demande d'installation.
- Cette tension a eu des répercussions sur la construction de nouvelles demeures puisque, depuis 2000, près d'une vingtaine de permis de construire ont été accordés pour l'édification de maisons individuelles à titre de résidence principale, soit une moyenne de 2.25 constructions neuves par an, largement supérieure à celle que la commune a connue entre 1990 et 1999 (1,3 par an).
- La taille moyenne des logements et des parcelles bâties est conséquente : les constructions comptent plus de 4 pièces, et la surface moyenne des parcelles bâties se situe à une moyenne de 1 300 m².

2.2.2.4 En résumé

On peut noter les caractéristiques suivantes pour la commune d'HECTOMARE :

S'agissant de l'évolution de la population :

- Une évolution notable de la population entre 1982 et 1990, avec 26 habitants supplémentaires sur cette période, soit une moyenne d'un peu plus de + 3 habitants supplémentaires par an, augmentation principalement liée à l'arrivée d'une nouvelle population résidente.
- Une évolution de la population qui se poursuit de manière un peu moindre entre 1990 et 1999, mais qui se fait cependant de manière constante durant toute cette période, principalement grâce à un solde naturel positif.
- Depuis le début des années 2000, l'évolution démographique communale se poursuit de manière constante en lien avec les constructions de résidences principales autorisées sur le territoire de la commune.

S'agissant de la structure de la population :

- Une population qui reste essentiellement jeune, les moins de 40 ans représentant un peu plus de 50 % de la population communale en 1999. Dans le même temps, un début de vieillissement de la population d'Hectomare peut être constaté, le nombre de personnes appartenant à la tranche d'âge des 40-59 ans augmentant sensiblement.
- Des ménages dont la taille se réduit, avec une prépondérance des ménages composés de 2 personnes.

- Une proportion de familles composées de plus de trois personnes qui diminue.

S'agissant de la population active :

- Un taux d'activité important : la grande majorité de la population des 20/59 ans est active,
- Une population active moins touchée par le chômage par rapport à la moyenne départementale,
- Une majorité de salariés,
- Seulement 13% actifs résident et travaillent dans la commune en 1999, tandis que la grande majorité des actifs travaillent dans l'Eure et en Seine-Maritime.

S'agissant du parc de logements :

- Un parc de logement plutôt ancien (36 % de logements achevés entre 1949 et 1974) et marqué par un nombre important de constructions des années 60 et 70 ;
- Une vocation résidentielle avec un parc où dominent les résidences principales ;
- Une baisse régulière du nombre de résidences secondaires, de logements vacants et une disparition de logements de type collectif, ce qui souligne l'attractivité du territoire et la forte demande d'installation qui se reporte sur l'ensemble du parc bâti existant ;
- Des ménages pour l'essentiel propriétaires de leur logement, bien que le nombre de locataires n'est pas négligeable ;
- Un parc exclusivement constitué de maisons individuelles ;
- Un rythme de constructions nouvelles qui, après avoir été de + 1 à 2 par an entre 1990 et 1999, se situe depuis le début des années 2000 entre 2 et 3 logements par an, ce qui démontre l'attractivité qu'exerce le territoire d'Hectomare vis-à-vis des projets de construction de nouvelles propriétés individuelles.

2.2.3 LES ACTIVITES ET SERVICES

2.2.3.1 L'activité agricole

La commune d'Hectomare ne compte plus que deux agriculteurs exploitants encore en activité sur son territoire.

Si la couverture du territoire communal est dominée par la présence de vastes ensembles de parcelles cultivées, ces terres sont en majoritairement exploitées par des agriculteurs demeurant dans des communes voisines.

2.2.3.2 Les autres activités

En dehors de l'agriculture, la commune d'Hectomare ne compte pas d'autres activités économiques.

2.2.3.3 Loisirs et Tourisme

Aucune activité touristique organisée n'existe sur la commune.

En revanche, il est opportun de signaler la présence de nombreux chemins ruraux et vicinaux permettant d'accéder, à partir d'Hectomare, aux autres communes voisines telles que Amfreville-la-Campagne, Ivry, Cesseville ainsi que Crestot. Or, la mise en valeur de ces tracés praticables, tant au niveau pédestre que cyclable, permettrait de développer un potentiel touristique avantageux.

2.2.3.4 Les services à la population et équipements publics

Services

La mairie, la salle polyvalente, l'école primaire et l'église se situent dans la partie centrale du « Village ». Le cimetière d'Hectomare se situe dans l'enceinte même de l'église.

Enseignement

Les enfants de maternelle et ce primaire sont scolarisés à l'école primaire d'Hectomare.

Un service de ramassage scolaire est assuré pour les enfants et adolescents de la commune allant au collège ou au lycée du Neubourg.

2.2.3.5 En résumé

- « L'offre » du territoire est restreinte : l'activité agricole, ne comptant plus que deux sièges d'exploitations, est devenue résiduelle, et il n'y a pas d'autres secteurs d'activités économiques sur la commune.
- L'offre de services au public est très limitée, ce qui rend la commune dépendante du Neubourg, notamment en termes d'équipements de services et d'offre commerciale.

Les points d'activité, d'attractivité et de rencontre se situent au centre du « Village » : salle polyvalente, mairie, école, transport, etc.

2.2.4 EQUIPEMENT ET DESSERTE DU TERRITOIRE

2.2.4.1 Voirie

La commune est desservie par la hiérarchie des différentes voies, allant de la route départementale jusqu'aux chemins ruraux et vicinaux non aménagés et non carrossables.

a) Voirie départementale

La commune est desservie par deux routes départementales :

- La RD66, départementale qui s'origine dans la RD840, qui rejoint Elbeuf et traverse Hectomare dans sa partie nord. Traversant Amfreville-la-Campagne, Hectomare et Iville, elle permet également de rejoindre Le Neubourg.
- La RD84 qui traverse la commune dans la partie est du Village. Connectée à la RD81, elle permet de raccorder Hectomare à Louviers.

Sur la commune, trois points d'accès sont à noter : l'entrée ouest vers Le Village, l'entrée nord de la commune en venant de la RD840, enfin l'entrée est vers le Village en venant de la RD84.

b) Voirie communale

De la voie revêtue au chemin rural enherbé, les voies communales et autres chemins ruraux sont nombreux et forment un bon maillage du territoire, permettant à la commune de bénéficier de moyens d'accès variés sur le bassin de vie formé par la CdC du Plateau du Neubourg.

La qualité d'aménagement est variée, allant de la voie goudronnée et bordée de haies aux chemins ruraux. Ces derniers étant plus ou moins carrossables, il ne semble pas souhaitable de les aménager en tant qu'ils constituent des « tours de village » : en effet, en plus d'être des chemins d'intérêt communal, ils peuvent également servir de « limites » visuelles au tissu urbain du Village, d'autant plus qu'ils offrent des panoramas intéressants sur les plaines cultivées du plateau du Neubourg.

2.2.4.2 Adduction d'eau potable

a) Réseau d'adduction d'eau potable

Le « Village » bénéficie d'une desserte de qualité, de par la présence d'une canalisation principale de diamètre 125 longeant la rue de la Mairie (RD84) et la route d'Amfreville-la-Campagne (RD66). Parallèlement, une canalisation de diamètre 100 longe la route de Cesseville (RD84).

En dehors des principales artères de desserte de la commune, la partie sud du Village bénéficie de la présence de canalisations de diamètre 60 et 63, longeant la rue de l'Eglise.

En outre, la défense incendie est assurée en quatre points du Village :

- Rue de la Mairie
- Route d'Amfreville
- Route de Cesseville
- Au carrefour entre la rue de la Mairie et la route d'Amfreville

De par les capacités limitées de certaines canalisations, tout projet d'extension des parties actuellement urbanisées devra être étudié au regard de ce maillage, surtout dans la partie sud du Village, afin d'éviter à court terme d'éventuels frais d'extension ou de renforcement des réseaux. De même, l'emplacement des poteaux et autres bouches d'incendie devra être pris en compte pour délimiter les secteurs constructibles de la Carte communale.

b) *Electricité*

A l'instar de la desserte en eau potable, le réseau de distribution d'électricité s'appuie sur les principaux axes de la commune, à savoir la rue de la Mairie, la route d'Amfreville et la route de Cesseville., ainsi que la rue de l'Eglise. Trois transformateurs et plusieurs lignes basse-tension existent. Les lignes BT (basse-tension) situées le long du chemin de Marboeuf et de la rue de la Mairie ont même été renforcées. De ce fait, l'ensemble du pôle bâti que forme le Village est connecté au réseau de distribution électrique.

c) *Ordures ménagères*

Le ramassage des ordures ménagères est assuré dans le cadre de la CdC, et leur traitement relève du SETOM (syndicat de la région d'Evreux).

Si le ramassage des O.M. se fait sans difficulté sur le territoire d'Hectomare, il convient toutefois de rappeler que celui-ci est tributaire de la voirie existante et de son tracé. A ce titre, la définition des secteurs constructibles de la commune suppose de veiller à ce que le passage du camion à benne des O.M. puisse s'effectuer sans difficulté d'accès, de passage et de retournement.

2.2.4.3 Perspectives d'équipements et enjeux

Le Village bénéficie de bonnes capacités de desserte, autant en eau qu'en électricité, ce qui lui confère des capacités qui permettent des extensions urbaines à ce pôle bâti. Toutefois, afin de ne pas graver les finances communales, il s'agira d'abord de s'en tenir aux dessertes existantes afin que la commune d'Hectomare n'ait pas à engager, dans un premier temps, des investissements trop importants en matière d'équipement.

2.2.5 CADRE NATUREL – CADRE AGRICOLE – CADRE BATI

2.2.5.1 CADRE PHYSIQUE : topographie, relief, hydrographie superficielle, géologie

A) Données géographiques : superficie, topographie, géologie, hydrographie

• Superficie et relief

S'étendant sur une superficie de 205 hectares, HECTOMARE présente un relief de plateau très faiblement ordulé, à une altitude moyenne de 149 mètres. On ne recense aucun espace boisé sur la commune.

• Géologie

Le plateau du Neufbourg repose sur des formations calcaires.

Les formations superficielles rencontrées à HECTOMARE sont :

- Des limons de plateaux (LP) sur la quasi-totalité du territoire communal,
- Des formations résiduelles à silex (RS), s'étendant de la « Mare Languet » au « Haine », en recouvrant l'ensemble du « Village ».

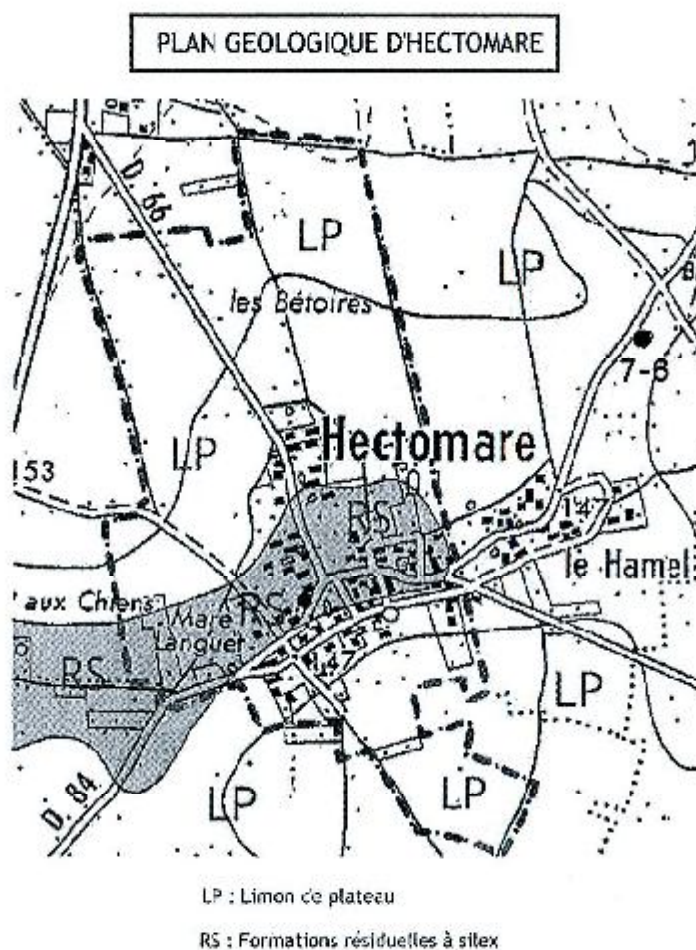


Figure N°4 : Composition géologique des sols d'HECTOMARE

• Hydrographie et ruissellement

On peut noter la présence d'une ligne de crête sensiblement orientée est-ouest, et qui traverse le Village. Il n'y a pas de cours d'eau permanent.

Compte tenu des faibles oscillations de relief, la commune est sujette aux problèmes de stagnation des eaux de ruissellement. Cependant, la présence de nombreuses mares à HECTOMARE peut favoriser une bonne régulation de ces problèmes de ruissellement. De même, l'existence de deux bassins collecteurs vient renforcer la lutte contre le ruissellement.

B) Le paysage traditionnel

La couverture géographique du territoire a déterminé une occupation maximale de l'espace communal par l'agriculture. Cette particularité a pour conséquence la séparation de deux domaines distincts :

- La plaine cultivée sans élément structurant,
- Les zones d'habitation groupées, développées à partir des corps de ferme.

La qualité de l'habitat et son intégration par la végétation déterminent la qualité du paysage perçu par l'observateur, notamment depuis les principaux axes de circulation traversant la commune. A l'inverse, on peut dire qu'un bâti non typique, mal intégré par une végétation insuffisante ou non adaptée, conduit à une dégradation de l'esthétique générale. La qualité visuelle du site repose donc sur deux éléments :

- La densité et la qualité de végétation aux abords des zones bâties.
- La localisation et la nature des bâtiments et habitations.

Aujourd'hui, l'agriculture occupe une place importante sur le territoire d'HECTOMARE puisque la surface communale utilisée pour l'agriculture représente 168 hectares, soit 82 % de la superficie communale (source : Recensement agricole, 2000). L'impression de plaine domine : l'espace est constitué en grande partie par des terres agricoles cultivées, de parcelles de grande superficie dépourvues le plus souvent de maillage bocager et d'arbres de haut jet.

Néanmoins, aux abords des secteurs urbanisés, le parcellaire se resserre et l'on trouve différentes formes de transition végétale :

- arbres de haut jet ou herbages au sud du Village.
- herbages complantés et arbres de haut jet à l'est du Village et à proximité du Hamel.
- herbages complantés et entourés de haies dans les parties centre et nord du Village.
- herbages au nord dans la partie ouest du Village.

2.2.5.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN TERME DE PAYSAGE

Appartenant à l'aire du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Neubourg, la commune d'Hectomare devra suivre les indications et les orientations qui seront indiquées dans son volet paysager, en ce qui concerne les objectifs de protection du paysage et du cadre de vie, une fois que le SCOT du Plateau du Neubourg aura été approuvé.

A noter que la procédure d'élaboration et de concertation du SCOT du Plateau du Neubourg a été lancée le 1^{er} septembre 2004, avec :

- Un objectif général : intégrer au paysage des sites accueillant des activités ou de l'habitat
- Un objectif paysager : la préservation de l'identité des paysages ruraux.

Ce dernier objectif se décline par la nécessité de conserver, reconstituer et gérer les constituants essentiels des paysages du Rourmois : patrimoine arboré, les chemins, les mares et le petit patrimoine rural.

2.2.5.3 ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FLORISTIQUE OU FAUNISTIQUES (ZNIEFF)

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, les services de l'Etat ont informé la commune qu'elle est concernée par une ZNIEFF de type I correspondant à « la Mare d'Hectomare ».

Initiés par l'Etat, les ZNIEFF résultent d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique au titre de l'article 25 de la loi « Paysage ». L'inventaire ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu environnemental ce niveau supra communal.

Extrait du « Porter-à-Connaissance » fourni par les services de l'Etat :

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Fiche ZNIEFF	MARE d'HECTOMARE
Type de ZNIEFF	Type 1
Commune concernée	Hectomare
Date de la description	1987
Date de la mise à jour	1996
Altitude de la zone	147 m
Superficie	0,32 hectare
Typologie de la zone	Mare
Lithologie	Argiles, marnes ou limons
Activités sur la zone	Indéterminée
Mesures de gestion et de protection	Aucune
Principaux intérêts	Biocénétique, botanique, paysager
Intérêt de la zone	Cette mare contient une diversité de cortège floristique qui s'y développe, et la présence de groupements végétaux très typiques. La mare apporte en outre une plus-value paysagère à l'intérieur du village. Les entités phytosociologiques rencontrées sont : - le Polamion, - le Lemnion, - le Phragmilion
Evolution du site et proposition de gestion	Lors d'une visite effectuée en 1996, il a été constaté que la Mare était très dégradée. L'intérêt botanique n'était plus présent à l'époque, et ne semble pas avoir été retrouvé depuis. Le milieu aquatique de la mare a été colonisé par des espèces à caractère rudéral.

2.2.5.4 MISE EN PLACE DE L'URBANISATION - CADRE BATI

Le territoire de la commune d'HECTOMARE se compose de deux paysages principaux : les plaines agricoles, et le pôle bâti du Village qui regroupe la totalité des espaces bâtis. En effet, aucun hameau ou habitat isolé n'est présent sur le territoire d'HECTOMARE, en dehors du Village.

a) Caractéristique du pôle bâti

Le Village s'est principalement développé le long de deux axes perpendiculaires, la RD84 dite « Route de Cesseville » et la RD66 dite « Route de Quittebeuf à Amfreville-la-Campagne ».

Le Village est constitué d'éléments du patrimoine bâti notable (fermettes, maisons à colombage, maisons en brique) ayant bénéficiés de réhabilitations soignées. Cet habitat traditionnel comprend le plus souvent un rez-de-chaussée et des combles, ou bien un rez-de-chaussée, un étage et des combles. Les matériaux traditionnels sont utilisés, tels que le pan de bois, le silex ou la brique, le moellon calcaire, des matériaux qui sont d'ailleurs parfois associés entre eux. Les couvertures de ce bâti ancien sont le plus souvent faites d'ardoises ou de petite tuile.

De manière globale, l'urbanisation à HECTOMARE s'est toujours concentrée au sein de l'enveloppe bâtie du Village, en investissant les « dents creuses », autrement dit les parcelles libres ou d'anciens herbages. Malgré un aspect architectural et des volumes moins traditionnels et composés de matériaux modernes (ciment, tuiles béton, crépis, etc.), ces constructions récentes bénéficient toutefois d'une bonne intégration dans le Village, favorisée notamment par la présence de plantations effectuées sur ces parcelles bâties.

Après s'être essentiellement développé au cœur du Village, entre l'Eglise et la Mairie, depuis la fin des années 1990 l'urbanisation s'est beaucoup plus recentrée le long de la RD66 dite « de Quittebeuf à Amfreville-la-Campagne ». Cela n'a cependant eu aucune conséquence sur la perception d'ensemble du Village, les nouvelles parcelles bâties restant dans le prolongement de l'urbanisation traditionnelle le long de cet axe.

De manière générale, les récentes vagues d'urbanisation se sont regroupées autour du pôle bâti existant, en ne dépassant que rarement les limites de l'enveloppe bâtie formées par le maillage de chemins ruraux qui l'entourent.

b) Densité

Le parcellaire ancien est trop hétérogène pour que l'on puisse dégager une densité significative. Cependant, pour les constructions les plus récentes, la taille des parcelles s'établit à une moyenne de 1000 m².

2.2.5.5 EN RESUME

La commune présente les caractéristiques suivantes qu'il convient de préserver :

- un vaste espace agricole où l'habitat est regroupé et concentré ;
- un pôle bâti principal bénéficiant d'une enveloppe bâtie lisible, car elle est délimitée par la présence de chemins ou routes en « tours de village » ;
- un tissu urbain bénéficiant d'une enveloppe végétale qui renforce son identification, et assure une transition entre l'espace cultivé et les zones d'habitat ;

- une identité bâtie liée à la présence de nombreux bâtiments anciens dont les rénovations ont été soignées ; et appuyée par la présence d'équipements publics bien définis (mairie, école, salle polyvalente, église, etc.)
- à l'intérieur des enveloppes bâties, quelques constructions récentes sur des parcelles de taille notable (1000 à 1 200 m² en moyenne) qui contribuent à renforcer l'identité de village, où l'habitat est groupé mais non tassé.

A HECTOMARE, l'urbanisation s'est produite ces dernières années de manière éparpillée au sein du Village, le long des principaux axes de communication tels que la rue de l'Eglise, la route de Cesseville et la route d'Amfreville. En effet, c'est essentiellement dans les parcelles non bâties situées en front-à-rue des axes de circulation les plus importants de la commune, que les constructions les plus récentes se sont implantées.

Dans la mesure où le Village détiendrait encore de nombreuses parcelles non bâties, il conviendrait d'abord de concentrer l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, afin de d'éviter qu'un étalement urbain vienne « grignoter » l'espace agricole environnant, et n'entraîne un prolongement des réseaux difficilement supportables pour la collectivité.

Toutefois, il est recommandé d'apporter une attention particulière à la préservation de la qualité paysagère des entrées de la commune pour ne pas voir s'y développer, si des terrains constructibles y sont présents, des constructions dont l'aspect serait en rupture avec le bâti traditionnel, tant au niveau des volumes que de l'aspect extérieur ou des matériaux de couverture.

2.2.6 CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Prescriptions générales et particulières du Code de l'Urbanisme

2.2.6.1 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

a) *Protection du patrimoine archéologique et du patrimoine bâti*

A l'occasion de l'élaboration de la Carte communale, le Service Régional de l'Archéologie a signalé la présence d'un enclos et d'un chemin antiques dans le secteur des Bétouires, dont la localisation et la datation exactes n'ont pas encore été définitivement déterminées. En attendant que des recherches plus précises aient été fournies sur les caractéristiques de ces éléments du patrimoine local, il convient de préserver le secteur des Bétouires de toute urbanisation.

b) *Protection de la ressource en eau*

Schéma Directeur d'Assainissement

Au titre de la loi sur l'Eau, et avec la participation de la CdC du Plateau du Neubourg, la commune a engagé les études nécessaires permettant la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement, entré en vigueur en 2005 à Hectomare, permettant de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif
- les zones d'assainissement individuel

Sachant que l'ensemble de la commune d'Hectomare est en assainissement non-collectif, on aura soin, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, de rappeler que la pédologie influe directement sur l'aptitude du sol à l'assainissement individuel, et qu'ainsi :

- les limons de plateau permettent la réalisation d'assainissement individuel avec des filières classiques (épandage souterrain à faible profondeur),
- les argiles à silex, compte tenu de la grande vulnérabilité de leur nature, nécessitent d'examiner au cas par cas le type de filières à mettre en place.

Comme on l'a vu précédemment, on trouve essentiellement des limons de plateaux à HECTOMARE.

c) *Protection de la richesse agricole*

La nouvelle Loi d'Orientation Agricole n°99-154 du 9 juillet 1999 affirme dans son article 104 (codifié L.111-1 et L.111-2 au code rural) que l'aménagement et le développement : « durable » de l'espace rural constitue une priorité essentielle de l'aménagement du territoire. De même, elle précise que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier doivent prendre en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociales.

L'article 107 de la loi (L.112-1) prévoit qu'il est établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage. Ce document peut être consulté lorsqu'il existe (article R.122-8, 123-7, 124-5 du code de l'urbanisme) lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme (SCOT, PLU, carte).

Ce document de gestion de l'espace agricole et forestier n'est pas encore établi.

L'article 108 autorise également la possibilité de délimiter et de classer des zones agricoles à protéger (L.112-2 du code rural). Ces zones agricoles à protéger font alors l'objet de SUP annexées à la Carte communale.

Par ailleurs, l'article 105 (L.113-3 du code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles, les exploitations et les immeubles d'habitation occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le PLU ou en application de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme en dehors des PLU.

La loi SRU a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut aussi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée par dérogation après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme et les parties actuellement urbanisées.

Lors de la dernière Enquête Agricole effectuée en 2006, deux sièges sociaux d'exploitation agricole ont été signalés au sein du territoire d'Hectomare. En dehors des cultures céréalières, l'élevage bovin est l'autre activité agricole pratiquée au sein de cette

commune, souvent à proximité du pôle bâti villageois. Dans ce contexte, il est préconisé de respecter les distances réglementaires autour des sites et bâtiments d'élevage, allant de 50 à 100 m, afin de limiter le développement de nuisances de co-voisinage (bruit, odeurs, risques d'incendie, etc.)

Par ailleurs, il convient également de porter une attention particulière à la protection des terres exploitées, tant par la valeur agronomique et économique que l'espace cultivé confère au territoire communal, qu'en terme de paysage et d'organisation de l'urbanisation.

2.2.6.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

A l'occasion de l'élaboration de la carte communale, les servitudes d'utilité publique ont été portées à connaissance de la commune afin qu'elles soient prises en compte.

Les servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal sont les suivantes :

- **I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :**
 - Antenne 80 mm du Neubourg
- **PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :**
 - Câble RG 27.35 G/05
- **T7 Servitudes aéronautiques :** servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, le territoire d'HECTOMARE est traversé par un **câble France Telecom de type RG 27.35**. Le tracé de ce câble longe le chemin rural n°3 et 4 dits « du Neubourg à Elbeuf », une partie de la RD 66, et traverse une grande partie de la plaine agricole au nord de la commune.

Le tracé de ces servitudes figure dans la Pièce N°3 du dossier intitulé « Plan des Servitudes d'Utilité Publique et du réseau AEP ».

2.2.6.3 EN RESUME

L'ensemble des points évoqués dans cette partie a été pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune, à savoir :

- La prise en compte de la richesse agronomique des sols,
- La prise en compte de la présence, au sein même du Village, d'exploitations agricoles spécialisées dans l'élevage, dont l'activité nécessite de prendre en compte des distances de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, afin d'en limiter l'impact sur le voisinage.
- Les servitudes d'utilité publique et le câble France Telecom, en tant qu'ils constituent ou peuvent constituer des freins à l'extension des pôles bâtis ou des hameaux.

2.2.7 LES RISQUES DE CAVITE SOUTERRAINE

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

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, les services de l'Etat ont indiqué à la commune que l'enquête générale, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales, font état de la **présence de trois marnières situées au cœur du Village.**

L'étude du CETE est jointe au présent dossier. La pièce n°4 intitulée « Informations Utiles » reprend les informations de l'atlas non exhaustif des cavités souterraines de la DDE de l'Eure et les compléments d'information apportés par les élus dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.

Conformément à la législation en vigueur, il y a lieu de prendre en compte l'ensemble de ces différents indices et cavités. Cette prise en compte est délicate. En fonction de la nature des indices, la règle appliquée est la suivante, qui distingue indices connus (cavités avérées, notamment) et indices d'origine indéterminée (exemple : effondrement d'origine inconnue).

1^{er} cas) Cas d'un indice connu, telle une cavité avérée

Cela entraîne la mise en œuvre d'un rayon de sécurité correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées sur la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune ce rayon est de 75 mètres.

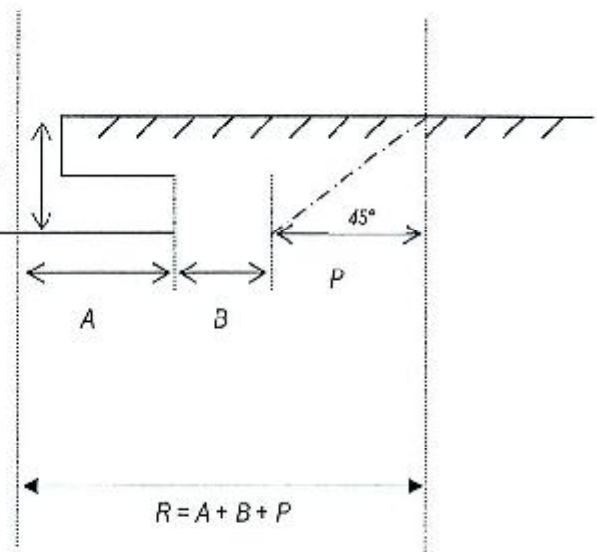
Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples et une trame particulière est inscrite sur les documents graphiques en vue de signaler la présence de ces marnières.

Croquis de détermination du rayon de sécurité

P = profondeur de puits maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur = 30 mètres

A = longueur maximum observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur = 25 mètres

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan = 10 mètres



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

Rayon mise en place = $R = A + B + P = 75$ mètres

Le rayon « R » ci-dessus est dit « au vu des indices connus ». On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

2nd cas) Cas d'une présomption de cavité souterraine

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au Document d'Urbanisme (Certificat d'Urbanisme, Permis de construire, Permis d'aménager) et une information incite le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

2.2.8 LES PROJETS COMMUNAUX

2.2.8.1 Développement économique

Pour la commune, les questions liées notamment au développement économique, à l'aménagement du territoire et à l'environnement sont, pour une grande partie, liées aux réflexions et projets en cours au niveau intercommunal, dans le cadre de la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg.

2.2.8.2 Environnement

S'agissant des eaux usées et des eaux de ruissellement, la commune s'est dotée depuis mars 2005 d'un Schéma Directeur d'Assainissement, réalisé en collaboration avec la CdC du plateau du Neubourg.

2.2.8.3 Equipements publics

Equipée d'une salle polyvalente et d'une école primaire, la commune n'a pas de projet de construction d'équipements supplémentaires.

2.3.1.1 Bilan de la situation existante

A l'instar de nombreux villages de la CdC du Plateau du Neubourg, le comportement démographique d'Hectomare est typique des communes rurales périurbaines dont le développement est lié à celui de l'agglomération de **Rouen-Elbeuf**. Comme de nombreux villages du Plateau du Neubourg, la population communale s'est réduite de façon constante jusque dans les années 1970 sous l'effet de l'**exode rural**. A partir des années 70, la commune a commencé à être touchée par le **phénomène périurbain** qui a vu la population désertifier les villes au profit d'une installation en milieu rural, mais à **proximité de pôles urbains importants** de Rouen et d'Elbeuf.

Ce « repeuplement » des campagnes a eu comme conséquence la **réhabilitation du bâti ancien traditionnel** en logements mais aussi le développement de l'**habitat pavillonnaire** en milieu rural, avec l'affirmation d'un **caractère essentiellement résidentiel** de petit village comme Hectomare, avec une majorité d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune.

Cette nouvelle attractivité du territoire a certes conféré un essor démographique à la commune d'Hectomare, mais cette attractivité comporte des risques liés aujourd'hui à une urbanisation par à-coups menaçant la qualité du site, à mesure que les phénomènes de **déprise agricole** sont susceptibles de libérer des parcelles qui pourraient devenir des terrains à bâtir.

2.3.1.2 Le choix de développement

Compte tenu du développement récent de la construction sur le territoire, les élus ont souhaité mieux répartir les futures constructions sur l'ensemble du territoire communal tout en cherchant à définir des **limites bâties cohérentes**, correspondant à l'organisation traditionnelle en « tours de village » des pôles bâtis.

Ainsi, l'objectif est de pouvoir accueillir des constructions en nombre suffisant pour **assurer le renouvellement de la population** et une hausse contenue des habitants, autrement dit d'appliquer un développement contrôlé qui demeure à l'échelle de la commune.

Cette volonté se traduit par quatre axes principaux :

- Admettre un rythme de **2 à 3 constructions nouvelles par an** ;
- Préserver les **espaces agricoles périphériques**.
- Donner priorité à la **densification des pôles urbanisés** de la commune, autant pour limiter les investissements en matière d'équipement que pour veiller à la bonne intégration des nouveaux habitants dans la commune, donc en évitant « l'étalement » en dehors du pôle bâti existant des constructions à venir.

Parce que la Carte Communale est un document pérenne qui ne connaît pas de délai d'expiration, les élus ont souhaité que le document permette de prendre en compte un **développement sur une dizaine d'années**.

2.3.1.3 L'estimation des besoins en construction et perspectives démographiques

En admettant l'hypothèse d'un rythme de constructions de 2 à 3 logements par an pendant 10 ans, il faut prévoir une surface nécessaire à la construction d'une **trentaine de logements de type maison individuelle** au maximum, ce qui correspond au mode actuel d'habitat sur le territoire communal. Néanmoins, les nécessités de **renouvellement du parc résidentiel vieillissant** pourraient venir s'intégrer dans cette hypothèse.

Une telle hypothèse impliquerait une augmentation de population **d'environ 80 habitants** en 10 ans, avec en moyenne de 2,6 personnes par logement (RGP 1995), soit **environ 8 habitants supplémentaires par an**. Cette moyenne peut paraître plus importante que celle enregistrée durant la période allant de 1982 à 2004 (+ 2,9 habitants/an), mais une telle hypothèse démographique, si elle est atteinte, présenterait l'avantage de renforcer le poids démographique de la commune, de consolider son pôle bâti tout en renforçant l'identité villageoise d'HECTOMARE.

2.3.2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR LA DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les principes généraux suivants retenus pour la Carte Communale d'Hectomare sont les suivants :

- ❖ Protéger les paysages et l'activité agricole.
- ❖ Préserver le caractère groupé du pôle bâti du Village, en concentrant les futures habitations dans les dents creuses.
- ❖ Veiller au maintien de l'organisation spatiale du territoire avec, d'une part, la plaine cultivée, et d'autre part la présence du Village.
- ❖ Prévoir un développement de la construction modéré, à l'échelle de la commune.
- ❖ Prendre en compte la structure en « tours de village », caractérisant notamment du Village.
- ❖ Prendre en compte les risques naturels et les contraintes d'aménagement.

2.3.3.1 BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE

Afin d'offrir du choix, compte tenu des propriétaires qui ne sont pas vendeurs, mais aussi pour lutter contre la spéculation foncière en raison d'une pénurie de terrains à bâtir, un document d'urbanisme doit avoir une capacité d'accueil supérieure au nombre de logements à construire, le coefficient multiplicateur communément utilisé est de 2,6 à 3. Ainsi, pour permettre la réalisation de l'objectif de 30 habitations nouvelles constructions à Hectomare en 10 ans, la capacité d'accueil doit être comprise **de 60 à 65 terrains**.

Partie 3

DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

3.1 DEFINITION DES SECTEURS DE LA CARTE COMMUNALE

3.2 BILAN QUANTITATIF et BILAN QUALITATIF

Les objectifs précédemment énoncés ont conduit à définir deux secteurs dans la Carte Communale :

- a) Un secteur constructible « S.C. » où les constructions sont autorisées.
- b) A l'extérieur du secteur SC, un secteur où sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- c) Les espaces agricoles périphériques, disposés en « openfields » et où toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles en rapport direct avec les activités agricoles.

Des parcelles, y compris bâties, plus proches de corps de ferme exploités et/ou installations liées, ont aussi été exclues de façon à préserver l'activité agricole et permettre son développement, et de protéger tout nouveau projet d'habitation d'éventuelles nuisances sonores liées aux exploitations agricoles. Dans ces parcelles déjà bâties resteront encore autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Seule exception à ce principe qui a été accordée par les Services de l'Etat, quelques constructions sont permises face à l'exploitation agricole située à la route d'Amfreville (parcelle n°435), afin d'assurer la continuité du bâti entre les habitations de la route d'Amfreville et celles de la route de Cesseville.

Sur l'ensemble du territoire communal sont donc autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les secteurs ZNIEFF ont été exclus de la zone S.C., de même que les zones situées dans les périmètres de réciprocity des cavités souterraines.

3.1.1 Le Secteur Constructible : les zone S.C. de la Carte Communale

Les zones S.C. étoffent les possibilités d'urbanisation du principal pôle bâti structuré de la commune, « Le Village », essentiellement dans ses secteurs centre et nord, en respectant les limites fixées par les chemins ruraux et vicinaux qui font office de « tours de village ».

3.1.2 Le territoire exclu de la zone SC

en dehors des secteurs concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines, ou par les risques de nuisances liés à la proximité d'activités agricoles, les parties de la commune non-inclues dans le Secteur Constructible sont :

- Les parcelles difficiles d'accès, ou trop éloignées des réseaux (exemple : secteur de La Fausse Mare)
- Les parcelles sensibles au risque de ruissellement des eaux et de stagnation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations (exemple : secteur de la Route du Troncq)
- Les parcelles où des présomptions d'affaissement de terrain ont été signalées (exemple : secteur de la Route du Troncq)
- Les ouvrages de lutte contre le ruissellement des eaux.

3.2.1 Rappel des choix municipaux et du besoin en terrains à bâtir

Pour répondre à l'objectif de **30 constructions nouvelles en 10 ans**, la Carte communale doit pouvoir dégager une capacité comprise **entre 60 et 65 terrains à bâtir** au minimum, si l'on tient compte du coefficient de rétention foncière.

3.2.2 Potentialités du secteur constructible de la Carte Communale

La définition du secteur constructible amène à dresser le tableau récapitulatif suivant :

Secteurs constructibles (SC)	Surface urbanisable (ha)	Dénombrement
LE VILLAGE	10,16 ha	76

La surface urbanisable définie par le secteur constructible de la Carte communale concerne **10,16 hectares, soit 4,9 % du territoire communal**, ce qui permet à la commune de conserver toute sa dimension à la vocation agricole du territoire.

Un dénombrement des terrains susceptibles d'être bâtis amène à une **capacité théorique de 76 terrains**, un chiffre supérieur à la capacité d'accueil prévue, mais qui reste en cohérence avec les choix municipaux de densifier le centre-bourg, tout en demeurant dans une dimension mesurée de développement.

En outre, sous l'effet de la rétention foncière qui pourrait s'opérer au sein des secteurs constructibles qui ont été définis, un **rythme de construction d'environ 3,8 logements par an** pourrait être envisagé à HECTOMARE. Or, cette estimation reste proche de la moyenne des constructions observée ces dernières années dans la commune.

3.2.3 Bilan qualitatif

La définition du Secteur Constructible a permis en premier lieu de préserver l'espace agricole cultivée.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, le Secteur Constructible vise d'abord le **renforcement des pôles urbanisés** existants. La priorité a été donnée à la **densification** des espaces bâtis existants, **en complétant d'abord les « dents creuses »** et en assurant **des extensions en continuité des secteurs bâtis**, extensions qui se sont appuyées sur la poursuite d'un mode d'urbanisation organisée en « tours de village ».

La définition du Secteur Constructible a intégré une **logique de préservation de la qualité des paysages et des espaces agricoles** cohérente entre espace bâti et plaine cultivée. Le développement de l'urbanisation du territoire prend appui au premier chef soit des herbages, soit des terrains délaissés, soit de surfaces cultivées susceptibles, à terme, d'être dépréciées et transformées en terrains potentiellement constructibles.

La prise en compte des contraintes et risques naturels est assurée dans les parties où la **présence de marnières est avérée** ont été exclues du Secteur Constructible, tout comme les parties du territoire soumises à des problèmes de ruissellement.

Partie 4

APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le zonage défini dans la présente Carte Communale délimite les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- ❖ Le refus ou les conditions spéciales sont dues à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.
- ❖ L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas :

Le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée :

a) Au titre de la protection des espaces agricoles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

(Article du R.N.U : R 111-14-1-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles – ou susceptibles d'être exercées – sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile – ou impossible – l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

(Articles du R.N.U : R 111-14-1-c) et R 111-14-2)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2.)

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la Commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il... (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de ... ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de ... ; exposé au risque de glissement de terrain ; exposé au risque d'effondrement des marnières.

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (...les indiquer...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de ..., et de sa destination à usage de..., est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de ... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-c)

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre – ou à rendre impossible – l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection des milieux fragiles :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-15

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement – en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels – ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-1-a)

Exemples :

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux :

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la Commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur)

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

2^{ème} cas :

L'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue en raison :

a) Des conditions d'accès et de voirie :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

b) De la desserte par les réseaux :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9, R 111-10, R 111-11 et R 111-12

c) De son implantation par rapport aux voies :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-17 et R 111-24

d) De son implantation par rapport aux limites séparatives :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-18

e) De son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-16

f) De sa hauteur :

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21 et R 111-22

g) De son aspect extérieur :

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucernes, etc.).

h) Des conditions de stationnement :
Secteurs concernés : tous
Article du R.N.U : R 111-6

i) Des espaces verts à réaliser :
Secteurs concernés : tous
Articles du R.N.U : R 111-7