

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE CARSIX

PREFECTURE DE L'EURE

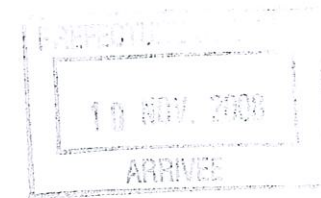
-1 SEP. 2008

ARRIVEE

CARTE COMMUNALE

Note de présentation

Pièce n°1



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

Délibérations du conseil
municipal :

Prescription : 20/01/2005

Approbation : 19/06/2008

Approbation préfectorale :

- 5 JAN. 2009



CACHET DE LA MAIRIE



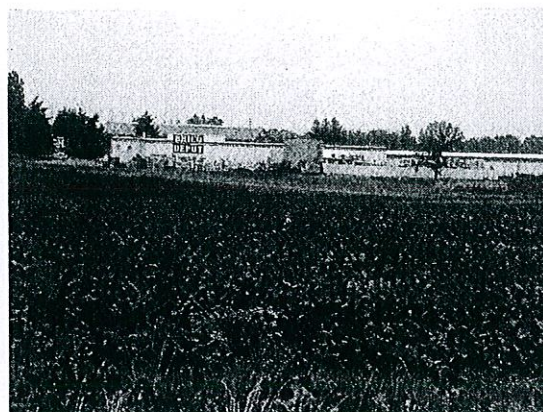
SIGNATURE

CARTE COMMUNALE de CARSIX

NOTE de PRÉSENTATION



Le bourg en bordure du plateau de culture



La zone d'activités de Malbrouck



Château de la Haye

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

- a) Généralités
- b) Cadre juridique
- c) Documents supra communaux
 - La Directive Territoriale d'Aménagement
 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne
- d) Contenu des Cartes communales
- e) Etapes d'élaboration d'une Carte communale et enjeux
- f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

CONCLUSION

2. VIE et DEVELOPPEMENT de la COMMUNE de CARSIX

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

BILAN

3. ETAT INITIAL de l'ENVIRONNEMENT

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

- h) Risques naturels et nuisances
- i) Servitudes

BILAN de l'Etat initial de l'environnement

4. Les DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Prise en compte de dispositions spécifiques

- Lutte contre le mitage
- Prise en compte des cavités souterraines
- Loi d'Orientation Agricole

b) Le projet communal : justification et motivations des choix d'aménagement retenus

- Perspectives démographiques
- Prise en compte des contraintes d'urbanisation
- Principes d'aménagement retenus

c) Traduction du projet communal par une décomposition du territoire en zones constructibles et inconstructibles – Justifications des limites adoptées

- Dispositions relatives aux zones inconstructibles
- Dispositions relatives aux zones constructibles

d) Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

e) Bilan de la Carte communale

- Aspect quantitatif
- Aspect qualitatif : incidence du projet sur l'environnement

CONCLUSION

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

a) Généralités

L'ensemble du territoire de Carsix 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 inscrit à l'article L.111-1-2 fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

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

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

b) Cadre juridique

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

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

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

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

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

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

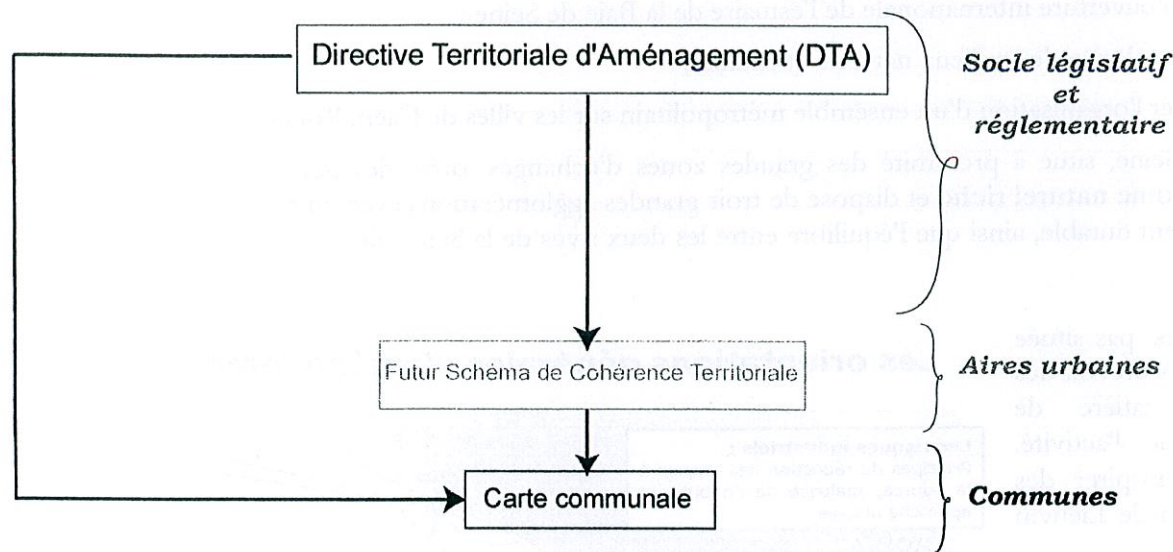
c) Les documents supra communaux

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

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) qui s'applique sur l'ensemble de la région de l'Estuaire et comporte les orientations générales d'aménagement de l'Etat ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne.

Le SCOT n'étant pas suffisamment avancé, seules les orientations générales de la DTA de l'Estuaire de la Seine, approuvée par un décret interministériel le 13 juillet 2006, devront être prises en compte lors de l'élaboration de cette Carte communale.

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



⇒ La Directive Territoriale d'Aménagement

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

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

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

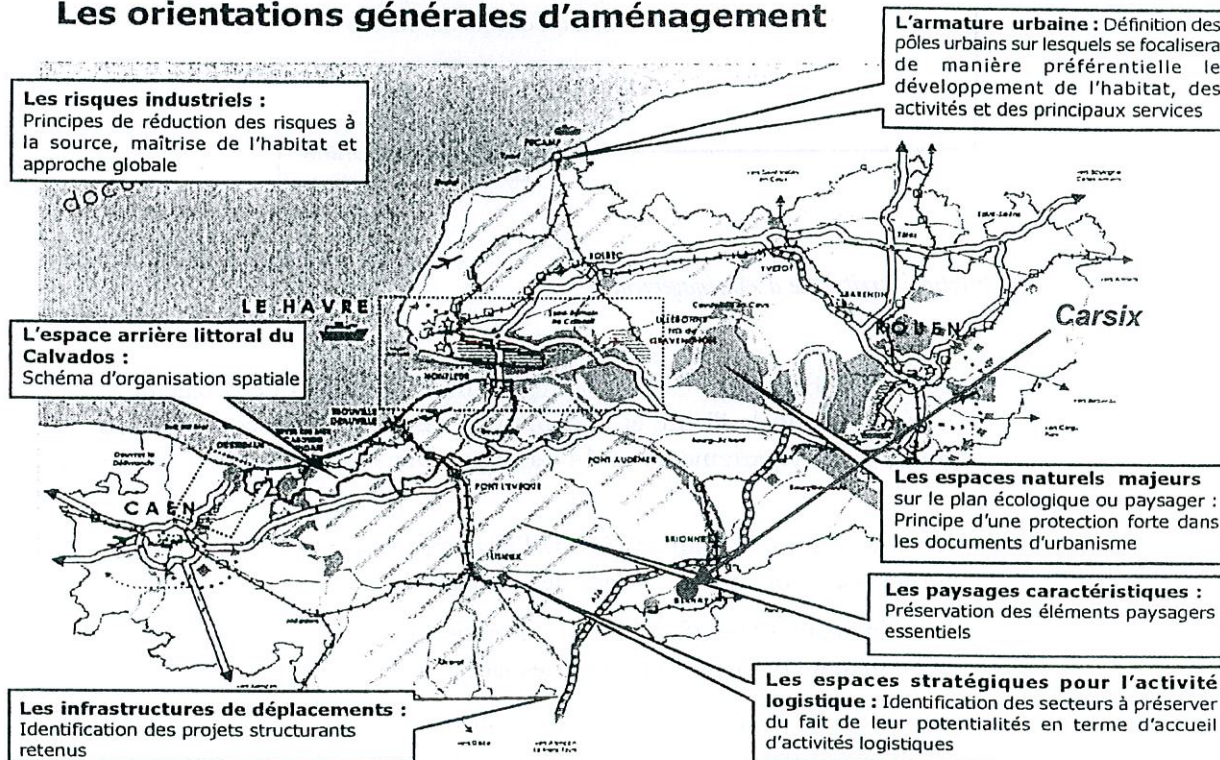
- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.

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

La commune de Carsix n'est pas située dans un secteur dans lequel la DTA prévoit des orientations particulières en matière de préservation des paysages et de l'activité. Cependant, il est possible de s'inspirer des orientations de la DTA concernant le Lieuvin ou le Pays d'Auge qui prévoient :

- La préservation de la trame bocagère : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère ;

Les orientations générales d'aménagement



- le maintien d'une activité agricole durable, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarios d'évolution.

La commune de Carsix peut aussi être concernée par les orientations générales concernant les infrastructures de transport qui prévoient :

- un rééquilibrage des modes de transport en conférant une nette priorité aux ouvrages ferroviaires (marchandises et personnes) pour la desserte interne et les liaisons vers l'Ile de France : la commune est à une dizaine de kilomètres de la gare de Bernay qui offre des liaisons régulières en direction de Paris, Evreux, Caen ou Rouen. La ligne Rouen-Bernay-Caen-Cherbourg a notamment fait l'objet d'améliorations en matière de desserte et de rapidité ;
- la liaison A28 entre Rouen et Alençon, qui a été mise en service en décembre 2005.

⇒ *Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne*

La commune de Carsix est incluse dans le périmètre du SCOT du Pays Risle-Charentonne. Les SCOT ont été introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme. Ils s'imposent aux Cartes communales.

Les SCOT fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau d'un bassin de vie, visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville, à la prévention des risques, ...

Le SCOT du Pays Risle-Charentonne est en cours d'élaboration. Le syndicat mixte du Pays Risle-Charentonne a été associé à l'élaboration de la Carte communale de Carsix.

d) Le contenu des Cartes communales

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

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

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

e) Etapes d'élaboration et enjeux

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

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

1^{ère} phase :

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

2^{ème} phase :

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

La commune de Carsix est confrontée à une baisse et à un vieillissement de sa population depuis un peu plus de 20 ans en raison notamment de la désindustrialisation dans le bassin économique de Bernay et Brionne. Elle souhaite donc redynamiser sa vie locale en :

- favorisant le développement démographique de la commune par la levée de la règle de la constructibilité limitée, règle qui bloque actuellement le développement de la commune ;
- évitant l'implantation anarchique des constructions et en planifiant les investissements en matière de réseaux ;
- en densifiant et en étendant la zone d'activités de Malbrouck, source d'emplois locaux pour ses habitants, de dynamisme démographique et de maintien des équipements existants.

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

f) Les documents d'urbanisme sur les communes voisines

Les communes de Plasnes, Saint-Léger de Rôtes et Serquigny sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols. La Carte communale devra être cohérente avec les orientations et le zonage prescrits sur les communes voisines.

CONCLUSION

La Carte communale :

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

CONCLUSION

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

Le développement communal est peu orienté par les politiques supra communales. Néanmoins, il s'agit de retenir les grands enjeux suivants :

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

- 1. conservation de la trame bocagère et des éléments remarquables du paysage ;*
- 2. maintien et promotion de l'activité agricole.*

⇒ des enjeux de développement à travers l'amélioration des infrastructures ferroviaires et la réalisation de l'A28 entre Rouen et Alençon. Le développement de ces liaisons doit permettre de désenclaver Bernay et de dynamiser le bassin d'emploi sinistré de la Vallée de la Risle auquel se rattache Carsix

2. Vie et développement de la commune :

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

a) Géographie et histoire de la commune

⇒ *Situation géographique : une situation stratégique sur un carrefour très fréquenté*

La commune de Carsix est située en **Haute-Normandie** dans le département de l'**Eure**, dans l'arrondissement de Bernay et le canton de Bernay Est. Elle est à mi-chemin entre Brionne et Bernay qui sont distantes d'une petite vingtaine de kilomètres. Elle est par contre relativement éloignée des grandes agglomérations de la région puisqu'elle est distante d'une quarantaine de kilomètres de Rouen et d'Evreux. Carsix occupe une position de carrefour entre deux axes de communication majeurs : Caen-Lisieux-Evreux (RN13) et Alençon-Rouen (RN138).

De plus, la nouvelle A 28 passe un peu plus au Nord. Les habitants peuvent rejoindre facilement l'échangeur de Bernay, situé à une dizaine de kilomètres ; celui de Brionne est pour sa part un peu plus éloigné (une quinzaine de kilomètres).

Carsix bénéficie donc d'une situation centrale par rapport aux grands pôles de la région puisque les distances entre le carrefour des deux routes nationales et les grands pôles économiques de la région (Evreux, Rouen, estuaire, Lisieux) sont relativement équivalentes.

Carsix compte 233 habitants et couvre une superficie de 657 hectares. Il s'agit d'une commune peu étendue et peu peuplée (35 habitants au km²).

—> *Carsix est donc une commune rurale, mais son principal atout réside dans sa position stratégique sur un carrefour central entre 2 routes nationales qui a permis le développement d'une zone d'activités artisanales et commerciales (carrefour de Malbrouck).*

⇒ *Une identité portée par une dynamique économique et associative*

La commune n'a pas connu d'événements marquants qui auraient pu structurer son identité, hormis en 1848 avec la venue du roi Louis-Philippe I^{er}, qui a instauré une **foire au melon** qui a duré jusque dans les années 1960.

Comme de nombreuses communes rurales, la population de Carsix était relativement importante au XIX^{ème} siècle avec plus de 500 habitants. La commune a connu dans la première moitié du XX^{ème} siècle un déclin démographique. A partir des années 1960, les 30 Glorieuses, ont permis de maintenir une certaine vitalité économique et démographique. Mais le déclin industriel du bassin d'emploi de Bernay dans les années 80 a entraîné la commune dans sa « chute ». En effet, celle-ci enregistre depuis une forte baisse de sa population.

La commune connaît un rayonnement commercial ancien, lié à sa localisation au carrefour de Malbrouck. Dès la première moitié du XX^{ème} siècle, des activités commerciales sont implantées au carrefour (relais, épicerie, commerces en lien avec la circulation sur les deux routes). « Tombée en sommeil » dans les années 50 et 60, l'activité économique redémarre dans les années 70 avec l'implantation des Nouvelles Galeries, à l'endroit où se trouve actuellement le magasin Brico Dépôt.

En 1968, des habitants de la commune fondent un **club de handball** qui prend une dimension intercommunale puisqu'il compte environ 160 licenciés venant de Carsix et des communes voisines (principalement la communauté de communes Risle-Charentonne). En 1998, le club a battu l'équipe de Marseille !

La construction la plus remarquable du patrimoine communal est un **château** du XVIII^{ème} siècle, entouré de son parc. Il accueille un établissement spécialisé dans la prise en charge des jeunes nécessitant un accompagnement psychopédagogique. Cet établissement va prochainement déménager dans des nouveaux locaux à Serquigny. La question du devenir et de la valorisation du château est donc posée...

—► *La commune n'a donc pas une identité forte en raison de l'absence d'événements historiques marquants mais elle a certaines spécificités qui font sa notoriété et animent la vie locale et intercommunale : le club de handball, le carrefour de Malbrouck et sa zone d'activités, le château.*

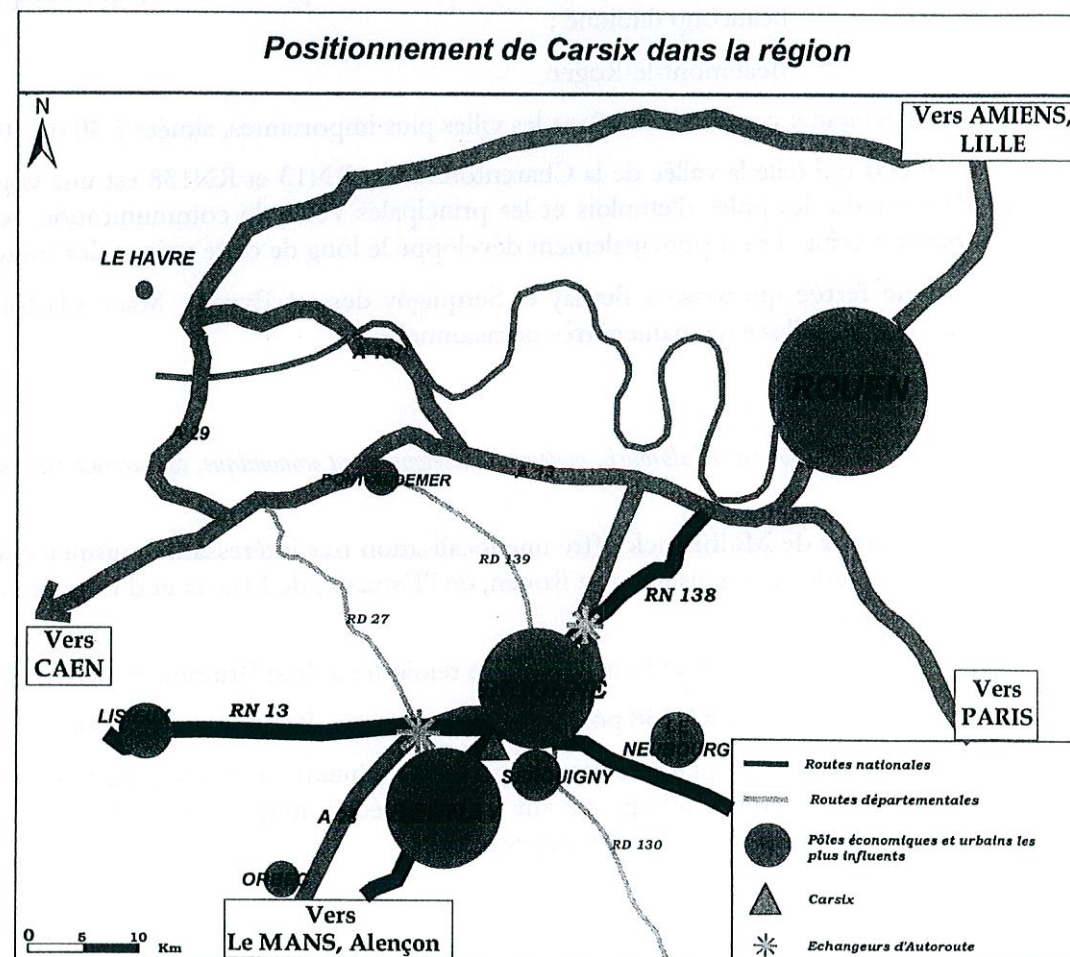
b) Positionnement de la commune

⇒ Une commune relativement excentrée dans une région hautement stratégique

La commune est située dans une région à forts enjeux de développement avec :

- l'axe **Bretagne-Seine-Paris**, via l'A13, très développé et qui constitue un axe de distribution industrielle et portuaire qui confirme son importance avec le projet Port 2000 ;
- l'axe **Angleterre-Calais-Bayonne-Espagne** en émergence avec la mise en service de l'A28, dernier tronçon manquant à la grande autoroute du littoral qui permet de « court-circuiter » Paris et sa banlieue.

La Haute-Normandie est donc une région au carrefour de deux grands axes stratégiques. Cependant, la commune est relativement éloignée de ce carrefour qui est situé plus au Nord, non loin de la Vallée de la Seine, à Bourg Achard.



L'étude des lieux de travail et de consommation révèle que la commune dépend principalement de petits pôles économiques situés dans un rayon de moins de 15 kilomètres :

- Bernay est le pôle principal, accessible par la RD31 puis la RN138. Les habitants s'y rendent pour travailler et pour profiter des services administratifs et commerciaux ;
- Brionne, accessible également par la RD31 puis la RN138, qui offre des activités économiques, et certains services administratifs et commerciaux auxquels peuvent avoir recours des habitants de Carsix ;
- Serquigny et Nassandres, accessibles par la RD31, qui comptent des entreprises importantes, mais dont les effectifs ont beaucoup diminué ;
- Beaumont-le-Roger.

Peu d'habitants vont travailler dans les villes plus importantes, situées à 40 ou 50 kilomètres : Evreux, Louviers, Rouen-Elbeuf.

La **RD31** qui relie la vallée de la Charentonne aux RN13 et RN138 est une voie essentielle pour la plupart des habitants de Carsix puisqu'elle permet de rejoindre les pôles d'emplois et les principales voies de communication vers l'extérieur. Elle est également une **voie structurante** pour l'habitat puisque celui-ci s'est principalement développé le long de cette voie et des routes adjacentes.

La **voie ferrée** qui passe à Bernay et Serquigny dessert Evreux, Mantes-la-Jolie et Paris et permet de rejoindre les grands pôles d'emplois. Néanmoins, elle est utilisée de manière très occasionnelle.

⇒ *Le carrefour de Malbrouck, moteur du développement économique, concurrencé par l'avènement de l'A28*

Le **carrefour de Malbrouck** offre une localisation très intéressante puisqu'il occupe une position centrale par rapport aux principaux pôles de la région. Il est en effet à équidistance de Rouen, de l'Estuaire, de Lisieux et d'Evreux qu'il est possible de rejoindre par les deux axes importants qui se croisent au carrefour :

- la RN13 qui permet de rejoindre à l'Est Brionne et Evreux et à l'Ouest Lisieux ;
- la RN138 pour se rendre à Bernay, Brionne puis à Rouen.

Cette localisation est peu intéressante pour les habitants de Carsix qui travaillent principalement dans des villes proches. Elle est par contre attractive pour des entreprises qui opèrent sur un bassin économique élargi. En effet, ces deux axes sont les principales voies de desserte de l'Ouest de l'Eure et supportent des trafics de transit importants.

La commune attend peu de retombées pour sa population avec la venue de l'A28. En effet, les échangeurs restent relativement éloignés mais surtout onéreux pour les habitants. Ils ne rapprochent pas notablement la commune des grands pôles de la région :

- Pour Rouen, Elbeuf et Louviers, le trajet par l'autoroute n'est pas plus rapide que par la RN138 ;
- Pour Evreux et Paris, la RN13 reste plus commode, la jonction avec l'A13 en direction de l'Île de France pouvant se faire après Evreux.

La question des retombées économiques au carrefour de Malbrouck est plus sensible. L'A28 captera une partie de la circulation le long de la RN138 qui était, jusqu'à la mise en service de l'autoroute, la seule voie de communication entre Rouen, Alençon et le Sud de la France. Une baisse du trafic de poids lourds le long de la RN138 pourrait porter atteinte aux commerces qui captent une clientèle de passage : restaurants routiers, station service. Cependant, le carrefour reste attractif en raison de sa position centrale entre Rouen et Evreux et de la gratuité des deux routes nationales. En effet, le carrefour de Malbrouck continue à être un carrefour relativement fréquenté. La RN 13 est un axe Paris – Caen alternatif à l'A 13. Il est emprunté par une part importante de Franciliens qui rejoignent leur résidence secondaire en Basse-Normandie. Ce trafic concentré dans le temps (week-end) constitue un potentiel commercial conséquent : il fait vivre, en grande partie, les différents établissements commerciaux localisés tout au long de la RN 13. En outre, une partie importante du trafic local Nord-Sud continuera d'utiliser la RN 138 entre Bernay et Rouen afin de minimiser les coûts de transports : l'A 28 est une infrastructure payante et son coût sur ce tronçon (actuellement environ 8 euros) est dissuasif au regard du peu de gain de temps obtenu.

—► *L'étude de Carsix dans un fonctionnement de territoire fait donc apparaître un double positionnement de la commune, relativement indépendant l'un de l'autre :*

- ***un positionnement résidentiel et rural :*** la commune accueille des habitants qui veulent vivre dans des campagnes proches de leur lieu de travail (Bernay, Nassandres, Serquigny ou Brionne) ;
- ***un positionnement artisanal et commercial :*** la commune accueille au carrefour de Malbrouck des entreprises qui recherchent une position centrale pour mieux fonctionner sur une aire de chalandise élargie englobant notamment Rouen, Pont-Audemer, Evreux, Bernay, voire au-delà.

⇒ Une appartenance à de nombreuses structures intercommunales

De nombreuses structures intercommunales interviennent dans l'aménagement du territoire communal.

- **La communauté de communes de Risle-Charentonne** comprend 5 communes (Carsix, Serquigny, Fontaine L'Abbé, Launay, Nassandres). C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. La Carte communale doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire. La communauté de communes de Risle-Charentonne dispose de compétences dans les domaines suivants :

- ✓ **Compétences obligatoires** en terme de **développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi, développement et promotion du tourisme) et **d'aménagement de l'espace** (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;
- ✓ **Compétences optionnelles** en terme de protection et de mise en valeur de l'environnement (politique d'élimination des déchets, tri sélectif, ramassage des ordures ménagères, politique de l'eau et de l'assainissement, assainissement collectif et autonome, gestion des eaux de ruissellement, préservation et valorisation du patrimoine naturel et bâti) et de politique du logement et du cadre de vie (OPAH, programme local de l'habitat, action sociale, ...).



La communauté de communes Risle-Charentonne

- **Le syndicat mixte du Pays de Risle-Charentonne** en charge de l'élaboration du SCOT du Pays Risle-Charentonne. Il fonctionne grâce à un Comité Syndical (43 membres), composé des représentants de chaque Communauté de Communes du Pays. Le Pays signe un Contrat de Pays avec l'Etat, la Région (contrat de plan Etat-Région) et le Département afin de bénéficier

d'un soutien financier pour la mise en œuvre de son projet de développement. En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays doit permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement. Ce Contrat de Pays rassemble toutes les actions portées par le territoire autour de 4 grandes orientations (animations culturelles et sportives pour améliorer l'attractivité du Pays, maintenir et favoriser les activités économiques et les emplois sur le Pays, sauvegarder et valoriser économiquement les diverses ressources du Pays, améliorer l'organisation territoriale et les relations entre les acteurs locaux)

○ **Les syndicats gestionnaires de réseaux :**

- ✓ Syndicat d'adduction d'eau potable de la région de Fontaine-la-Sorêt (syndicat AEP) ;
- ✓ Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE)

○ **Autres structures intercommunales :**

- ✓ Syndicat intercommunal à vocation scolaire de Boisney, Carsix, Fontaine La Soret et Saint-Léger de Rôtes ;
- ✓ Syndicat intercommunal de transport d'élèves de la région de Nassandres qui englobe 13 communes de l'Est de Bernay, en charge du transport des élèves du collège et du lycée.

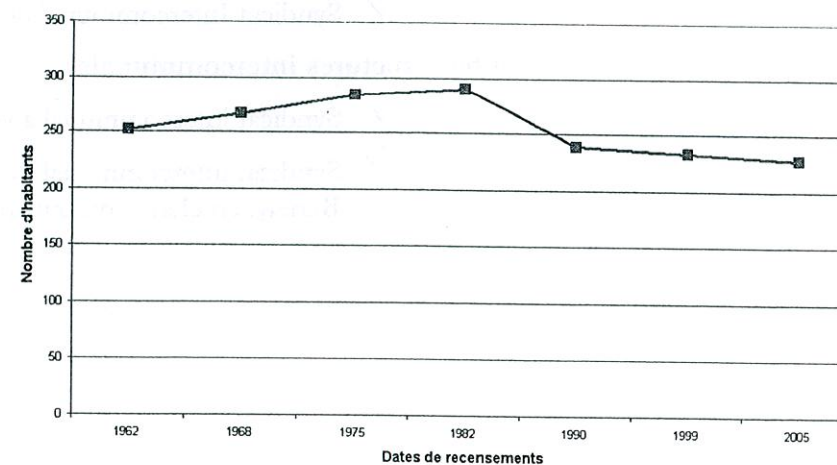
c) Les dynamiques démographiques et économiques

⇒ Les dynamiques démographiques : une stagnation et un vieillissement préoccupants de la population

Evolution de la population :

Année	Population	Taux de variation		Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)	Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %)
		En nombre	En %		
1962	252				
		+ 14			
1968	266				
		+ 18			
1975	284				
		+ 6	+0,3	+0,1	+0,2
1982	290				
		- 51	-2,39	+0,05	-2,43
1990	239				
		- 6	-0,28	+0,38	-0,66
1999	233				
		- 6			
2005	227				

Evolution de la population de Carsix depuis 1962



La commune de Carsix a été, comme beaucoup de communes rurales, relativement peuplée au XIX^{ème} siècle (536 habitants en 1856) avant de connaître une forte baisse dans la première moitié du XX^{ème} siècle (224 habitants en 1936). Après la seconde guerre mondiale, la population remonte progressivement jusqu'à atteindre 290 habitants en 1982. Le nombre d'habitants chute alors de plus de 50 dans les années 80 en raison d'un solde migratoire négatif assez fort. Depuis les années 90 et jusqu'en 2005, la population connaît une lente érosion, malgré un solde naturel positif, notamment entre 2000 et 2005 où 15 naissances sont enregistrées sur la commune contre 8 décès.

Il faut ajouter une cinquantaine de personnes recensées par l'INSEE comme une communauté : il s'agit des enfants pris en charge au centre éducatif du château de Carsix. Cependant, le centre est en passe d'être transféré à Serquigny.

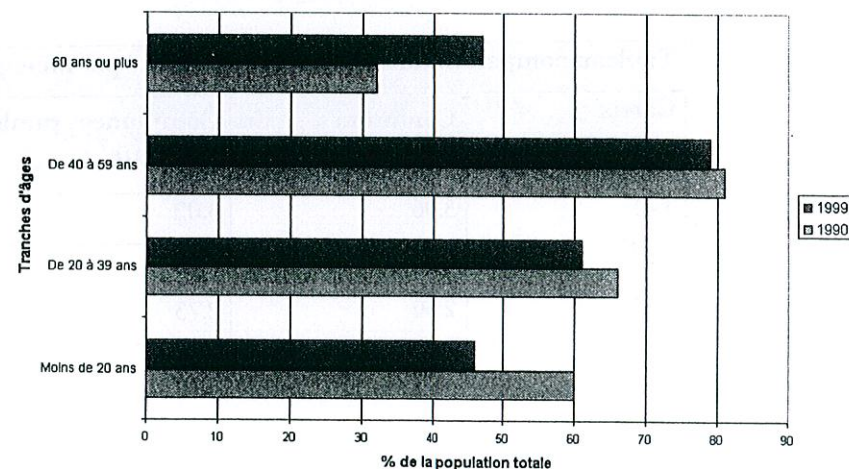
Les causes des variations de population de ces dernières décennies ont été étudiées avec la commune. Dans les années 60 et 70, la commune a bénéficié de la croissance démographique et économique des 30 Glorieuses, avec le développement de grosses entreprises entre Brionne et Bernay. Dans les années 80, la commune a connu une baisse due au départ d'une population jeune parce que la crise économique a entraîné de nombreuses suppressions d'emplois des grosses entreprises les plus proches : Saint-Louis Sucre qui n'a plus que 200 salariés aujourd'hui contre 1000 au début des années 70, ATOCHEM, ERCELAB, SFER... Les jeunes ont donc quitté le canton voire la région pour trouver du travail. Suite à cette forte baisse, la population s'est stabilisée, mais elle vieillit et stagne, en raison peut-être du faible dynamisme économique du bassin économique Brionne-Bernay.

Evolution de la structure de la population :

TRANCHES D'AGE	1982		1990		1999	
	valeur	%	valeur	%	valeur	%
- de 20 ans	106	37	60	25	46	20
De 20 à 39 ans	93	32	66	28	61	26
De 40 à 59 ans	62	21	81	34	79	34
60 ans ou plus	29	10	32	13	47	20
Total	290	100	239	100	233	100

La baisse de la population est principalement due au départ des jeunes, puisque la population des moins de 40 ans était de 199 en 1982 (69% de la population totale) avant de descendre à 107 personnes en 1999 (46% de la population totale). Par contre, la classe d'âge des 40 à 59 ans augmente modérément tandis que la proportion des personnes âgées (+ de 60 ans) double, passant de 10% en 1982 et 20% en 1999. La population de

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



la commune vieillit donc fortement. La municipalité ne dispose pas de données pour 2005 mais dans la mesure où la population stagne, il est peu probable que la situation ait notablement évolué.

Comparaison avec les autres communes :

TRANCHES D'AGE	Carsix (%)	Communes du canton (en %)	Communes rurales de l'Eure (en %)	Communes de l'Eure (en %)
- de 20 ans	20	25	27	27
De 20 à 39 ans	26	24	25	27
De 40 à 59 ans	34	29	29	27
60 ans ou plus	20	22	19	19
	100 %	100 %	100 %	100 %

La population du canton mais surtout de la commune est plus âgée que dans le reste de l'Eure. La commune a une part des jeunes de moins de 20 ans particulièrement faible et une part des personnes âgées de 40 à 59 ans particulièrement importante.

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

Tableau comparatif du nombre de personnes par ménage				
	Carsix	Communes du Canton	Communes rurales de l'Eure	Communes de l'Eure
1982	3.41	3.06	3.02	2.89
1990	2.82	2.87	2.92	2.76
1999	2.53	2.60	2.73	2.58

Un ménage correspond au nombre de personnes par logement. De 1982 à 1999, sur Carsix, le nombre de personnes habitant une même résidence principale diminue pour atteindre le chiffre de 2,44 en 2005, ce qui, comparé aux autres communes rurales de l'Eure, apparaît assez faible.

Les petits ménages (une ou deux personnes) constituent la situation majoritaire puisqu'ils représentent 61% du nombre des ménages en 1999 contre 57% dans le département et 52% dans les communes rurales de l'Eure. Le nombre de petits ménages de deux personnes, surtout, a augmenté et représente 44% du nombre des ménages de la commune. Cette proportion importante s'explique par le vieillissement de la population : des personnes se sont installées dans les années 60 à 80 avec leurs enfants. Depuis, leurs enfants ont grandi et ont quitté le domicile familial. Les maisons ne sont plus occupées que par un couple. On parle du phénomène de desserrement des ménages ou de décohabitation, ce qui engendre de nouveaux besoins en terme de constructions.

Les ménages de 3 ou 4 personnes (familles avec un ou deux enfants) représentent une part de plus en plus faible, avec 31% du nombre des ménages en 1999 contre 48% en 1982, alors que dans d'autres communes rurales de l'Eure, il s'agit d'un type de ménage plus courant (38% du nombre des ménages en 1999). La commune n'accueille donc pas suffisamment de familles avec enfants. Enfin, les familles nombreuses de 5 personnes ou plus sont en baisse à Carsix et dans l'Eure en général où elles ne représentent respectivement plus que 8% et 10% du nombre des ménages en 1999.

NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MENAGE	NOMBRE DE MENAGES					
	1982		1990		1999	
1	10	12	16	20	16	17
2	18	22	24	30	40	44
3	16	20	17	21	18	20
4	23	28	16	20	10	11
5	6	7	5	6	5	5
6 ou plus	9	11	3	3	3	3
TOTAL	82	100 %	81	100 %	92	100 %

⇒ *Les dynamiques de la construction : un parc de logements ancien dominé par les habitations individuelles*

ANNEE	NOMBRE DE LOGEMENTS	VARIATIONS	RESIDENCES PRINCIPALES		RESIDENCES SECONDAIRES		LOGEMENTS VACANTS	
			En nb	En %	En nb	En %	En nb	En %
1990	110		81	74	19	17	10	9
		+5						
1999	115		92	80	15	13	8	7
		+1						
2005	116		93		18		5	

Le nombre de **résidences principales** a augmenté de manière notable jusqu'à représenter 80% du parc de logements, en raison :

- de la construction de nouveaux logements ;
- de la transformation de résidences secondaires en résidences principales (diminution de 4 du nombre de résidences secondaires entre 1990 et 1999)
- de logements vacants réoccupés.

Depuis 2000, le nombre de logements stagne, avec un seul logement supplémentaire occupé à titre de résidence principale. Le nombre de résidences secondaires augmente légèrement tandis que celui de logements vacants cède du terrain (3 logements vacants réutilisés ces 6 dernières années). Comparativement aux autres communes de l'Eure ou du canton, le nombre de résidences secondaires est assez important (18 contre respectivement 9 et 7). Cette constatation peut s'expliquer par l'importance du patrimoine bâti ancien, qui a été réhabilité à partir des années 60. La bonne localisation de la commune par rapport aux voies de communication qu'empruntent les habitants de Paris ou Rouen pour partir en vacances ou en week-end doit également aider au maintien des résidences secondaires. Toutefois, les résidences secondaires sont moins prisées qu'autrefois en raison des nombreuses contraintes que cela représente (achat, entretien de la maison et du jardin).

Le **parc de logements** est relativement **ancien** avec 57% des habitations qui datent d'avant 1949, ce qui est à relier à la remarque précédente, concernant els résidences secondaires. Le parc résidentiel est composé essentiellement de maisons individuelles et de fermes (91% du parc des résidences principales en 1999 contre 71% en 1990, absence de logements collectifs en 1999). 81% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette tendance s'est accentuée depuis 1990.

Ce style de parc résidentiel est un cas de figure typique des communes rurales. En effet, la part des résidences principales occupées par leur propriétaire est de 80% dans les communes rurales de l'Eure. En tout état de cause, la petite taille de la commune et l'offre faible en commerces et équipements collectifs ne permettent pas le développement d'une offre locative importante.

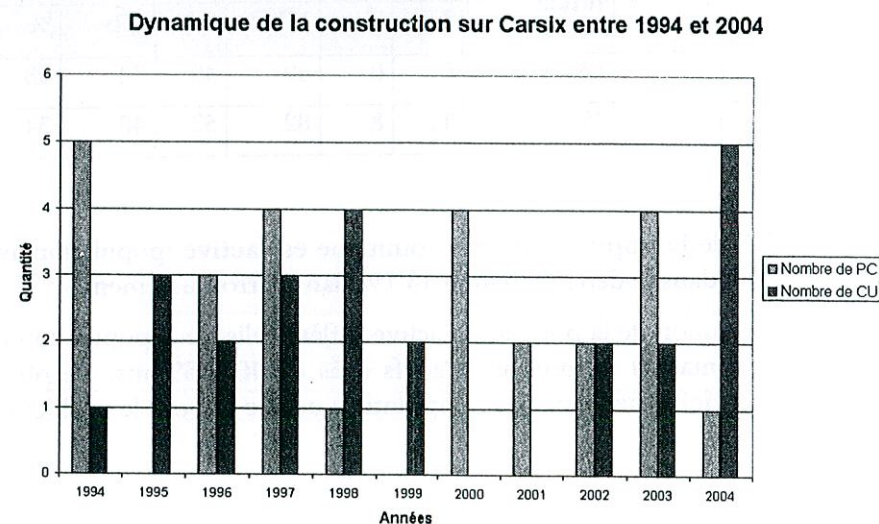
La taille des logements ne cesse d'augmenter :

- 55% des résidences principales de la commune ont 5 pièces ou plus en 1999 contre 39% en 1990.
- les résidences principales de la commune de 4 pièces reste stable.
- La part des résidences principales de 2 ou 3 pièces diminue (divisée par 2 en 9 ans, entre 1990 et 1999).

A noter que la commune compte 3 logements d'une pièce en 1999 (4% du parc de logements) alors qu'elle n'en avait pas en 1990.

Evolution récente de la construction d'habitations : nombre de permis de construire (PC) accordés et de certificats d'urbanisme (CU)

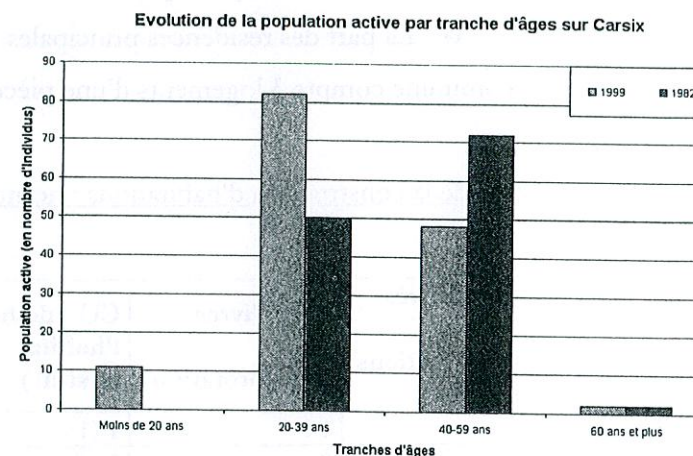
	PC délivrés pour constructions neuves	PC délivrés pour transformation	CU demandé pour de l'habitat (dont CU positifs)
1994	5	1	1 (1)
1995	0	0	3 (3)
1996	3	0	2 (2)
1997	4	0	3 (3)
1998	1	0	5 (4)
1999	0	1	2 (2)
2000	4	1	0
2001	2	0	0
2002	2	0	2 (2)
2003	4	0	6 (2)
2004	1	0	11 (5)



Le nombre de permis de construire délivrés pour des constructions neuves reste stable avec une moyenne de 2 à 3 chaque année. Une hausse du nombre de permis de construire délivrés et de certificats d'urbanisme demandés peut être observée en 2003 et 2004. La tendance reste cependant trop récente pour parler d'un regain de dynamisme. La réponse à la majorité des certificats d'urbanisme déposés au cours de ces deux années a été négative, alors qu'au cours des années précédentes les demandes étaient satisfaites. La commune souhaite donc que la carte communale permette de répondre aux demandes « bloquées » actuellement par le régime de la constructibilité limitée.

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

ANNEE	POPULATION ACTIVE		DONT							
	Totale	% de la population totale	Moins de 20 ans		20-39 ans		40-59 ans		60 ans ou plus	
			Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1999	124	53	0	0	50	40	72	58	2	2
1982	143	49	11	8	82	57	48	34	2	1



53% de la population de la commune **est active** (population ayant un emploi et chômeurs). Le taux de chômage est de 10,4% (13 chômeurs contre 12,8% dans le département et 13,7% dans l'arrondissement).

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

⇒ L'activité agricole, encore très dynamique sur la commune

La superficie agricole utilisée (SAU) communale est de **558 hectares**, soit pas moins de **85%** du territoire communal, ce qui est largement supérieur à la moyenne du Département (65%). Parallèlement à l'élaboration de la Carte communale, la Chambre d'Agriculture a réalisé une étude de **recensement des exploitations agricoles** et de leurs activités. Au terme de cette étude, il ressort que :

- 24 exploitations agricoles mettent en valeur le territoire de la commune
- 8 sièges d'exploitation sont situés sur la commune pour 11 corps de ferme en activité (2 chefs d'exploitation ayant deux corps de ferme sur la commune et un exploitant agricole ayant un corps de ferme sur Carsix mais son siège social est sur Valailles).

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

Sur les 11 corps de ferme professionnels recensés, 6 ont une activité d'élevage :

- 2 exploitations en bovins à l'engraissement et vaches allaitantes ;
- 2 exploitations en vaches laitières et bovins à l'engraissement ;
- 1 exploitation spécialisée en vaches allaitantes ;
- 1 exploitation spécialisée en ovins.

Pour les autres corps de ferme, il s'agit d'exploitations céréalieres avec hangars de stockage et/ou de matériel agricole. Le long de la RN13, le corps de ferme recensé correspond à celui d'un pépiniériste.

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

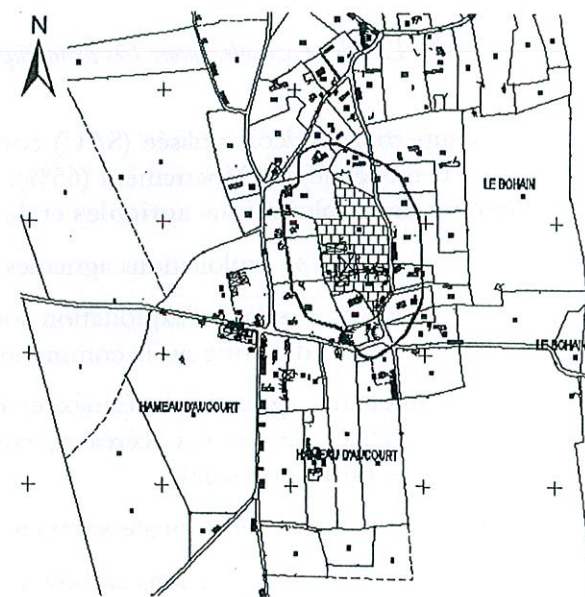
Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, le périmètre de protection est de :

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

L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. En ce qui concerne les élevages de chèvres, de chevaux ou de moutons, les exploitations sont soumises au règlement sanitaire départemental : le périmètre de protection est de 50 mètres de rayon. La loi d'orientation agricole ne prévoit aucun principe de réciprocité pour les autres bâtiments non liés à l'élevage.

La Chambre d'Agriculture de l'Eure émet des préconisations plus ambitieuses afin d'assurer un développement optimal de l'agriculture. Le périmètre de protection n'est pas fixé autour du bâtiment mais autour des limites de la parcelle du corps de ferme, afin que l'exploitant puisse poursuivre son développement à l'intérieur de ses limites. Outre la taille et la nature de l'élevage, la Chambre d'Agriculture retient également les critères suivants dans la définition des périmètres de protection :

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



Le corps de ferme du hameau d'Aucourt et son périmètre de protection



De plus, autour des bâtiments sans activité d'élevage (exploitations céréalières et sites de stockage isolés), la Chambre d'Agriculture applique systématiquement un périmètre de 50 mètres, pour anticiper tout risque de nuisances (bruits lors de la moisson, incendies de paille notamment), même s'il n'existe aucune réglementation en la matière.

Sur la commune de Carsix, parmi les 8 sièges d'exploitation recensés :

- 3 chefs d'exploitation ont plus de 50 ans. Sans successeur potentiel, ils ne peuvent pas aujourd'hui se prononcer sur l'avenir de leur corps de ferme ;
- pour les autres exploitants, plus jeunes, on remarquera un certain dynamisme. Certains ont des projets de développement ou de construction (construction d'un nouveau bâtiment de stockage dans un corps de ferme, création de chambres d'hôtes...) d'autres valorisent leur activité par de l'accueil pédagogique et/ou de la vente directe. Ces projets témoignent d'une activité agricole viable qui a les moyens d'investir.

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

- les exploitations agricoles pratiquant l'élevage ont toutes un plan d'épandage en cours hormis deux qui en ont débuté l'élaboration ; ils devraient être prochainement finalisés. Il est préférable d'exclure ces parcelles de tout secteur constructible
- les exploitations agricoles pratiquant l'élevage sont en cours de mise aux normes ;
- certaines parcelles de la commune, sous Contrat d'Agriculture Durable, sont à protéger en raison de leur qualité environnementale.

⇒ *Des activités artisanales et commerciales assez diversifiées et toutes concentrées sur le carrefour de Malbrouck*

La commune n'a pas de commerce de proximité et compte quelques artisans locaux (un menuisier, une entreprise de travaux agricoles, un chaumier) dans le bourg. L'activité commerciale et artisanale est donc concentrée au sein d'une zone d'activités située au carrefour de Malbrouck.

La présence d'activités est ancienne au carrefour de Malbrouck, mais les activités actuelles sont pratiquement toutes implantées depuis ces deux dernières décennies. Il est possible de regrouper la liste des entreprises présentes au carrefour en trois catégories :

- Des **entreprises fortement spécialisées** opérant sur une **aire géographique étendue** :
 - ✓ SA Euro Dépôt : commerce de matériels et matériaux de bricolage à bas prix. L'aire de chalandise de ce magasin peut s'étendre jusqu'à Rouen, attirant notamment des artisans qui viennent acheter en grande quantité ;
 - ✓ SA Carl Edouin : vente de véhicules neufs et occasions tous terrains ;

- ✓ La Maison du sanitaire : installation sanitaire, chauffage, plomberie. L'implantation de cette entreprise s'était faite en complémentarité avec celle des Nouvelles Galeries, magasin de meubles remplacé en 1997 par la SA Euro Dépôt ;
- ✓ Ramber Claude : horticulture pépinières ;
- ✓ Nordem : marketing et transport levage. Cette entreprise opère partout en France et à l'étranger ;
- ✓ Société exploitation Kopec – Piscine Desjoyaux : matériel pour la construction de piscines, opérant en Haute-Normandie et dans les régions limitrophes ;
- ✓ L'art du fer forgé (implanté sur une commune voisine de Carsix) : vente de produits en fer forgé ;
- ✓ Vans Jean-François Demarcy (implanté sur une commune voisine de Carsix) : vente et réparation de vans.



Brico Dépôt : entreprise emblématique de la zone d'activités de Malbrouck

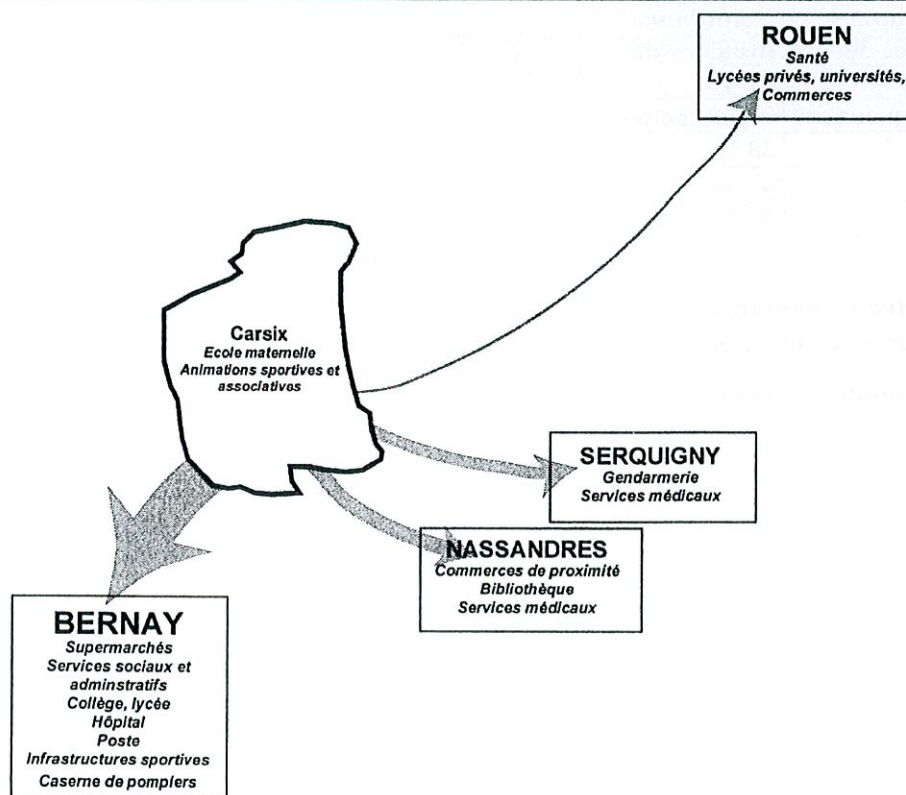
- Des **entreprises implantées** sur le carrefour pour **capter le trafic routier** des deux routes nationales : ce sont ces entreprises qui risquent d'être frappées de plein fouet par l'ouverture de l'A28 :
 - ✓ SNC Saphire - TOTAL : vente de carburants, cafétéria et commerce de détail (alimentaire notamment) ;
 - ✓ Leduc Patrice – L'Escale : restauration ;
 - ✓ Robert Laurent, bar-brasserie de Malbrouck (implanté sur une commune voisine de Carsix) : bar brasserie.
- Des entreprises implantées le long des deux routes nationales qui leur offrent une vitrine attractive ainsi qu'une bonne localisation pour attirer une clientèle qui reste locale :
 - ✓ SA Réseau Services Nettoyage (implanté sur une commune voisine de Carsix) : entreprise de nettoyage ;
 - ✓ Alpha Baie SARL : vente et installation menuiseries PVC ;
 - ✓ Citroën (implanté sur une commune voisine de Carsix) : vente de véhicules neufs et occasions

⇒ Les services publics et la vie associative

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

- une école maternelle (petite et moyenne section) dont les effectifs varient de 25 à 30 élèves chaque année. Cet équipement fait partie d'un regroupement scolaire associant 4 communes qui a permis à Carsix de le conserver. Les classes primaires sont réparties entre les 3 autres communes partenaires (Fontaine la Sorêt, Boisney et Saint-Léger de Rôtes).

Carsix : flux de population



- une garderie fonctionnant 4 jours par semaine de 7 heures le matin à 18 heures le soir, créée dans le cadre du syndicat à vocation scolaire. Elle accueille donc les enfants des 3 autres communes membres du syndicat.
- une cantine dont peuvent bénéficier quelques 20 enfants.
- un espace de jeux (pétanque, football, handball) au centre du bourg où des entraînements de hand-ball peuvent se dérouler.

La commune a une dynamique associative entraînée principalement par l'Association sportive de Carsix Handball (160 licenciés). Elle est également animée par un comité des fêtes et une association d'anciens combattants

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

S'ils sont assez variés, ces équipements sont loin de couvrir la palette de tous les besoins des habitants de la commune. C'est ainsi qu'ils se rendent principalement à Bernay où se trouvent la poste, les services

sociaux (CAF, ASSEDIC, ANPE), administratifs (Trésorerie, Sous-Préfecture, DDE), scolaires (collèges et lycées), l'hôpital, les infrastructures sportives et la bibliothèque. Les habitants peuvent également se rendre à Nassandres pour la bibliothèque et les services médicaux ; des adolescents sont scolarisés à Brionne au lycée professionnel spécialisé dans le travail du bois. La gendarmerie est à Serquigny et la caserne des pompiers à Bernay.

Pour ce qui est des migrations domicile –travail, la proportion de personnes qui vivent et travaillent sur la même commune est plus importante à Carsix que dans les autres communes rurales de l'Eure (27% contre 16%). C'est l'« effet » zone d'activités de Malbrouck. Il faut néanmoins tempérer le propos en remarquant que cette proportion est en net déclin. Selon la commune, cette baisse s'est accentuée depuis 1999, le nombre d'agriculteurs et de résidents travaillant au carrefour de Malbrouck ayant diminué.

ANNEE	Personnes résidant et travaillant dans la même commune				
	Carsix	Communes du canton	Communes rurales de l'Eure	Communes urbaines de l'Eure	Communes de l'Eure
	% pop active	% pop active	% pop active	% pop active	% pop active
1999	27 %	15 %	16 %	38 %	45 %
1990	36 %	22 %	25 %	47 %	37 %
1982	41 %	40%	32 %	54 %	28 %

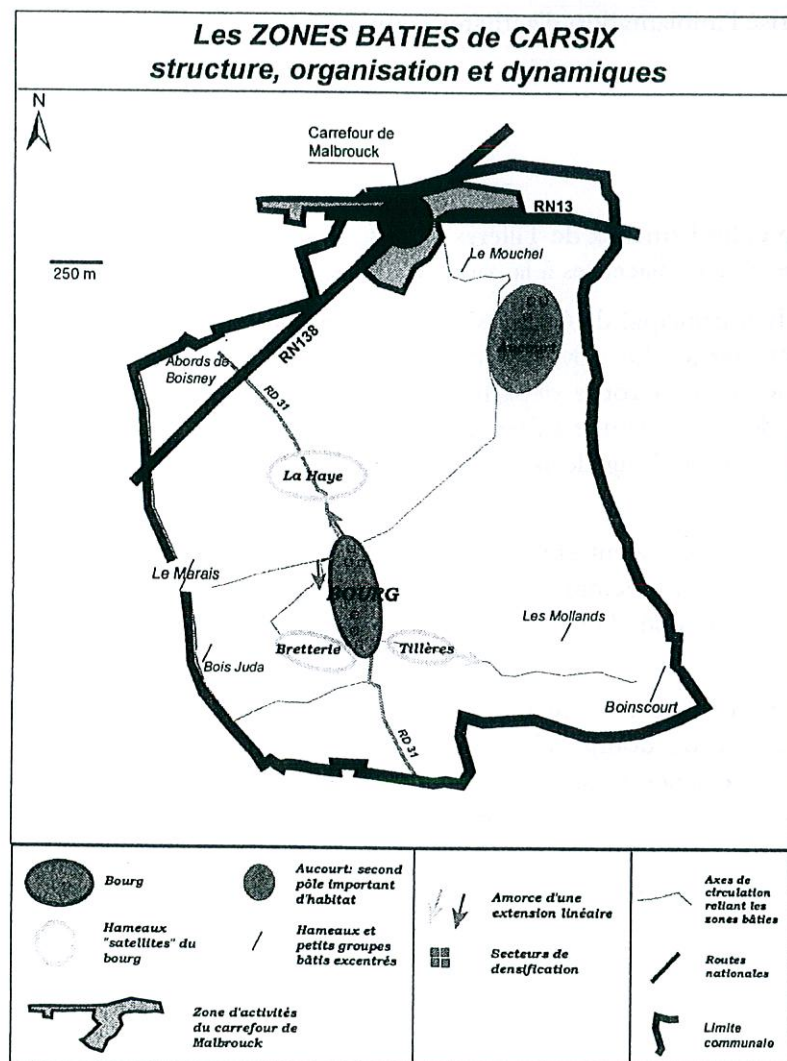
Les actifs de Carsix travaillent à 66% dans une autre commune du même Département et à 7% seulement hors du Département. Ces chiffres confirment la relativement faible attractivité des pôles d'emplois des départements voisins (notamment Rouen-Elbeuf, Louviers et Lisieux) et de Paris.

Enfin, le parc automobile communal se développe, conséquence de l'amplification des migrations dues au travail :

- 5 ménages n'ont aucune voiture en 1999 contre 8 en 1990 ;
- 39 ménages ont une voiture en 1999 contre 56 en 1990 ;
- 48 ménages ont deux voitures ou plus en 1999 contre 17 en 1990.

d) Le fonctionnement du territoire

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



⇒ La distribution des zones bâties et les déplacements intra-communaux : un développement accentué autour du carrefour de Malbrouck et aux abords de la RD31

La distribution des zones d'habitat s'est faite principalement aux abords des axes de desserte et de circulation permettant de rejoindre aisément les RN13 et 138 ainsi que les pôles d'emplois et de services. Aussi, le principal pôle d'habitat comprenant le bourg et ses hameaux « satellites » (La Haye, Tillières, Bretterie) est situé le long de la RD31 ou des voies adjacentes.

La RD31 présente un gabarit qui n'est pas adapté à la circulation importante qu'elle supporte. Elle sert de voie de transit pour les habitants de la communauté de communes, mais également pour les véhicules agricoles et de nombreux poids lourds qui empruntent la route départementale plutôt que la RN138. Le passage fréquent de ces véhicules lourds est dangereux pour la sécurité des habitants et endommage la voie dont les bords s'affaissent. En l'absence d'assainissement eaux pluviales, les ruissellements s'effectuent le long de la chaussée, en salissant cette dernière tout en accentuant sa dégradation. La commune a fait réaliser des études pour un renforcement et un recalibrage de la RD31. Le Conseil général réfléchit actuellement à une programmation des travaux pour les sections situées en agglomération et hors agglomération. L'aménagement de la RD31 constitue la condition à un développement harmonieux de la commune, étant donné son rôle essentiel de structuration du territoire.

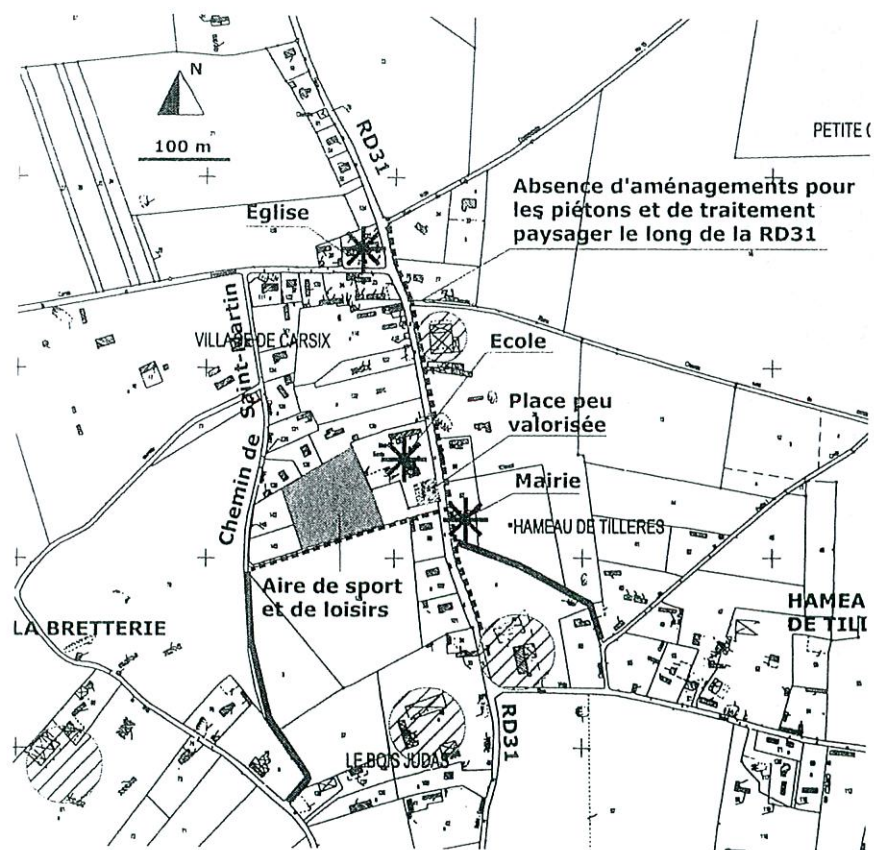
Un autre axe de circulation et de desserte privilégié est la rue du Mouchel qui relie Auourt, deuxième pôle d'habitat et principal hameau de la commune, au rond-point de Malbrouck, offrant ainsi un accès sécurisé sur les RN13 et RN138. Le développement de ce hameau s'explique également par son cadre paysager agréable,

la bonne capacité des réseaux et par les nombreuses possibilités de densification (dans le cadre de la règle de la constructibilité limitée) compte tenu de son étendue et de la relative aération du bâti ancien.

Le long des voies de faible gabarit ou dans les zones excentrées de la commune, l'habitat se limite à quelques petits hameaux et groupes bâtis.

Les RN13 et RN138 jouent un rôle de communication plutôt que de desserte pour les habitants de Carsix. L'habitat s'est peu développé à leur proximité. Par contre, le croisement de ces deux voies de circulation importantes a favorisé l'implantation d'activités commerciales et artisanales autour du rond-point.

⇒ *Le fonctionnement du bourg*



Le bourg et les hameaux de Tillères et de la Bretterie sont situés le long de la RD31 et des voies adjacentes à la route départementale.

Le pôle bâti principal du bourg s'est développé le long de la RD31 et du chemin Saint-Martin. Le noyau initial autour de l'église s'est prolongé linéairement le long de la route départementale jusqu'à la mairie et l'école. L'aire de jeux et de sports, située à l'arrière de l'école, fait la transition entre la partie du bourg située le long de la RD31 et celle située le long du chemin Saint-Martin.

Bien que deux lots aient été vendus pour la construction d'habitations entre l'aire de jeux et le chemin Saint-Martin, une bande de terrains a été préservée pour le maintien d'une circulation piétonne entre la RD31 et ce chemin.

La Départementale souffre d'un manque d'aménagements qui porte atteinte à l'attractivité du bourg : cheminements piétons limités à une faible portion de la voie, absence d'espaces publics conviviaux, pas de valorisation par des aménagements paysagers. La commune projette d'aménager le bourg, opération de longue haleine visant à améliorer la vie locale (fonctionnement des équipements, renforcement d'un réseau piéton actuellement déstructuré, aménagement d'espaces publics), la circulation et l'assainissement eaux pluviales.

Une première série d'actions est en cours :

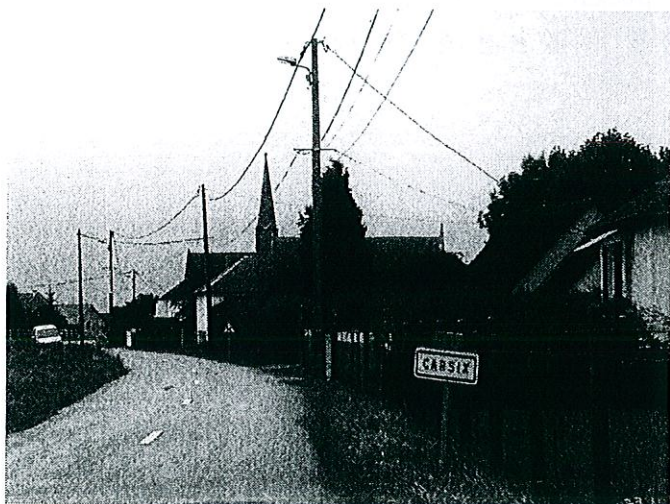
- Création d'un parking arboré à proximité de l'église. Une attention particulière sera portée au choix des plantations.
- Aménagement de l'aire de parking située à proximité de l'école : il est prévu de retirer les bennes de tri sélectif, une cabine téléphonique ainsi qu'une station électrique et d'implanter un abribus avec point phone.
- Création à proximité de la mairie d'une circulation piétonne sur une « petite » portion de la route départementale et aménagement d'un passage piéton à proximité.



Aire de stationnement à proximité de l'école non aménagée

Le bourg est encore marqué par des exploitations agricoles qui restent fortement présentes malgré la proximité d'habitations.

⇒ *Le fonctionnement des hameaux « satellites » (la Haye, la Bretterie et Tillères)*



Une entrée dans le bourg peu attractive qui, de surcroît, n'est pas sécurisée

Le hameau de La Haye, pour sa part, est situé le long de la RD31, au Nord du bourg. Il forme un ensemble de constructions anciennes dominé par le château et son parc. Suite au départ de l'établissement psychopédagogique, la question du devenir du château se pose. Celui-ci doit être appréhendé comme un véritable atout en terme de développement touristique pour la commune.

A l'Est et au Sud-est, le hameau de Tillères forme une longue zone bâtie qui s'étale le long de voies et de chemins étroits. Il se situe dans la continuité du bourg dont il ne se différencie plus dans la mesure où la coupure d'urbanisation a disparu.

Au Sud-Ouest, enfin, le hameau de La Bretterie, à l'instar du précédent, fonctionne avec le bourg en raison de sa proximité. L'aménagement d'une voie piétonne entre ce hameau et le bourg améliorerait fortement les liaisons entre ces deux groupes bâtis. Là encore, la lisibilité des groupes bâtis se trouve brouillée du fait de l'absence de coupure d'urbanisation.

⇒ *Le fonctionnement du hameau d'Aucourt*



La mare centrale du hameau d'Aucourt

Aucourt est le principal hameau de la commune. Il s'est développé à faible distance du rond-point de Malbrouck, le long de plusieurs voies de desserte, ce qui lui procure une forme groupée.

Au Nord, au croisement entre trois voies desservant chacun des secteurs du hameau ainsi qu'un chemin piéton qui permet de rejoindre les bois, une vaste mare aménagée constitue le cœur de vie du hameau. Cet espace central convivial est prétexte à une étape d'un itinéraire de promenade.

Le hameau bénéficie d'une localisation à faible distance des RN13 et 138, ce qui constitue à la fois un avantage et un inconvénient en raison des nuisances sonores portées par le vent d'Ouest et résultant de la circulation routière. Cependant, ces bruits restent faibles et très ponctuels.

Le hameau bénéficie d'un cadre paysager agréable puisqu'il est situé au sein d'un environnement bocager, à proximité des vallons boisés. Il a développé une vocation résidentielle, sauf dans sa partie Sud où des exploitations agricoles sont encore bien présentes.

Le reste de la population se répartit entre des petits hameaux ou groupes bâtis souvent excentrés et qui se sont peu développés.

⇒ *Le fonctionnement de la zone d'activités de Malbrouck*

Liées par une convention de partenariat, **la communauté de communes rurales de Brionne, la ville de Brionne et la communauté de communes Risle-Charentonne** conduisent un projet de développement de la zone d'activités. Des études sont en cours, réalisées avec l'appui de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et désormais avec le Syndicat d'économie mixte Eure Aménagement Développement (EAD).

La CCI a mis en évidence, dans une première étude, la possibilité et la nécessité d'un renforcement du carrefour de Malbrouck. Il présente un intérêt géographique de premier ordre, déjà expliqué dans les chapitres précédents. La zone d'activités de Malbrouck se développera en complémentarité de celles qui ont été ouvertes à proximité de l'autoroute.

En effet, l'avènement de l'A28 a incité les acteurs locaux à se saisir de cette opportunité pour engager des démarches volontaristes d'accueil d'entreprises aux abords des échangeurs. Par ailleurs, l'essor du Port du Havre et le manque de terrains disponibles à ses abords conduit les industriels à rechercher de vastes espaces à proximité des axes autoroutiers Nord-Sud pour accueillir des entreprises de logistique. Désormais situé en dehors des sites stratégiques en accès direct sur les axes autoroutiers, le carrefour de Malbrouck perd son potentiel de développement logistique. C'est pourquoi ce secteur d'activité a été écarté de la cible du projet par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Toutefois, le carrefour de Malbrouck a une vocation commerciale ancienne liée à l'implantation du magasin de meubles de l'enseigne Nouvelles Galeries, transformé en magasin de bricolage Brico Dépôt, un hard discount, en 1997. Une urbanisation diffuse au gré des opportunités foncières a favorisé le développement d'entreprises commerciales et de services aux particuliers autour du carrefour. L'analyse de l'appareil commercial sur la région de Bernay met en évidence une carence en activités commerciales centrées sur le loisir et la détente (marché de l'équipement du jardin, de la maison et du foyer, secteur des camping-cars, piscines, ...), un marché très porteur, alors que les commerces à vocation alimentaire sont déjà particulièrement bien représentés.

Le site de Malbrouck est déjà ainsi marqué par un début de spécialisation (*voir liste d'entreprises ci-contre*). Une étude démographique a montré un essor des résidences secondaires dans l'Ouest de l'Eure. Ces résidents secondaires constituent une demande occasionnelle à fort pouvoir d'achat. Ceux-ci contrastent avec près du quart des revenus des ménages de l'Ouest de l'Eure constitué de retraite et de pensions, un pouvoir d'achat plutôt faible. Pourtant, les retraités sont des consommateurs importants en terme de loisirs et de détente. Aussi, pour capter une population aussi diversifiée, le site de Malbrouck doit se démarquer fortement de la concurrence.

LES ENTREPRISES DU CARREFOUR DE MALBROUCK

Nom	Activité
Sa Euro dépôt	Commerce matériels et matériaux de bricolage
SA Carl Edouin	Vente de véhicules neufs et occasions
La Maison du Sanitaire	Installation sanitaire, chauffage, plomberie
SA Réseau Services Nettoyage	Entreprise de nettoyage
Alpha Baie Sarl	Vente et installation menuiseries PVC
Leduc Patrice - L'escale	Restauration
SNC Saphire - Total	Vente de carburant
Ramber Claude	Horticulture pépinières
Robert Laurent - Bar Brasserie de Malbrouck	Bar brasserie
Ste exploitation Kopec - Piscine Desjoyaux	Matériel construction piscine
Nordem	marketing - transport levage
Citroën	Vente de véhicules neufs et occasions
Retro auto passion	Vente et réparation de véhicules de collection
Vans Jean François Demarcy	Vente et réparation de Vans
L'art du fer forgé	Vente de produits en fer forgé

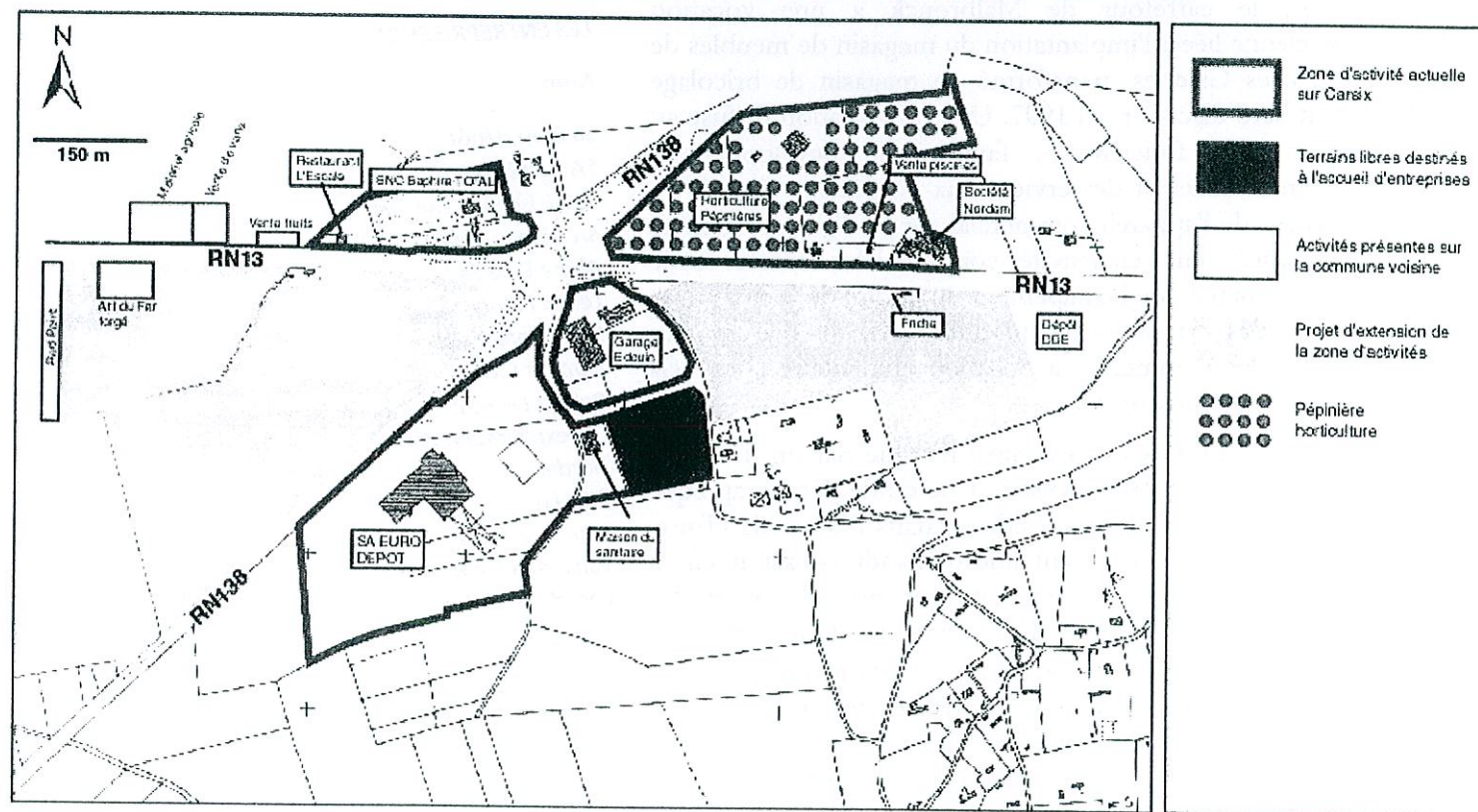
Un début de positionnement et de spécialisation autour d'une offre commerciale centrée sur le loisir et la détente

La Chambre de Commerce et d'Industrie, après avoir interrogé les principaux donneurs d'ordres de l'industrie, du commerce et de l'artisanat a mis en évidence un potentiel d'accueil en terme de petites et moyennes entreprises commerciales et artisanales, dans le domaine de la prestation de service, du bâtiment, des installateurs et fournisseurs spécialisés, ...

La suite de l'étude a porté sur le dimensionnement de l'offre de terrains sur la zone d'activités. La CCI a lancé deux enquêtes sur les besoins fonciers et immobiliers des entreprises locales. Elle a également analysé la demande spontanée reçue par les trois communes concernées par le carrefour de Malbrouck (Aclou, Carsix et Boisney). Il s'agit essentiellement d'entreprises de nature commerciale, ce qui confirme le positionnement envisagé pour la zone d'activités. Il en ressort qu'une vingtaine d'hectares seraient nécessaires pour accueillir les entreprises sur le carrefour.

La CCI a identifié alors deux possibilités de développement, toutes deux situées au Sud de la RN13. En effet, la rive Nord est déjà urbanisée en façade et les terrains libres sont limitrophes de hameaux résidentiels. De plus, l'exploitant agricole et propriétaire foncier de ces terrains est déjà très pénalisé par le passage de l'A28 : un prélèvement supplémentaire de terres agricoles représenterait un nouveau préjudice. La superficie prélevée sur les labours reste limitée à 17 hectares.

PROJET DE DEVELOPPEMENT ZONE D'ACTIVITES DE MALBROUCK



Les deux options retenues sont les suivantes : une extension à l'Ouest de 15 hectares et une extension à l'Est de 7 hectares. Les terrains concernés bénéficient d'une localisation attractive en bordure des routes nationales. Ils sont environnés par les bâtiments d'activités et enclavés entre les entreprises et les infrastructures. La nouvelle zone d'activités englobera donc les activités actuellement dispersées dans un ensemble cohérent, faisant l'objet d'un aménagement paysager destiné à accroître son attractivité et sa lisibilité. La zone forme actuellement un espace relativement déstructuré, avec des entreprises éparpillées le long des routes nationales. En effet, l'implantation des entreprises s'est réalisée au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

CONCLUSION

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

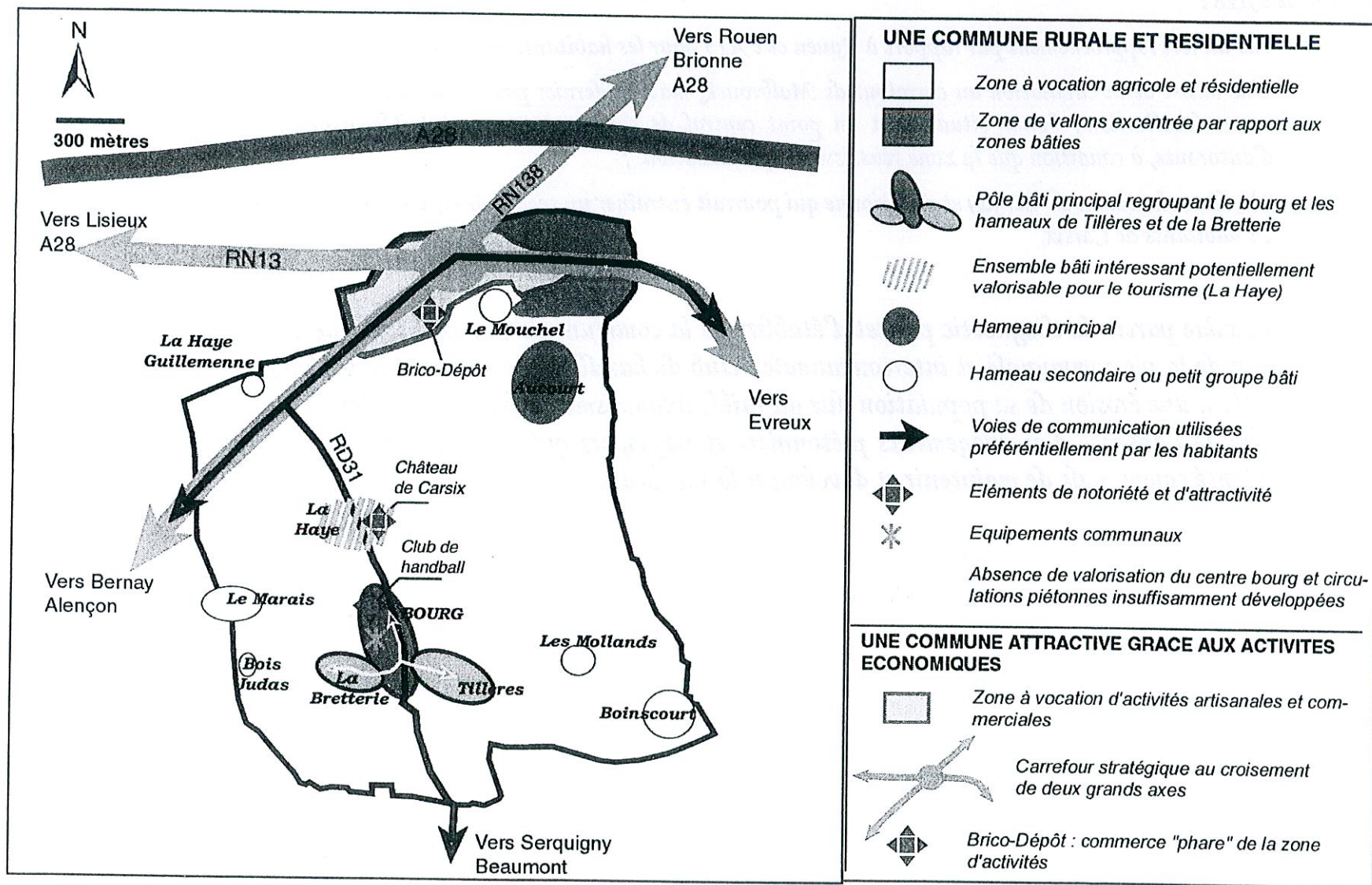
- 1) Un double positionnement, à la fois rural et résidentiel, d'une part, et commercial et artisanal d'autre part grâce à une position stratégique aux abords du carrefour entre les RN 138 et RN 13, permettant de rejoindre facilement et rapidement les grands pôles urbains régionaux et extrarégionaux (Bernay, Lisieux, Evreux, Rouen) ;*
- 2) Une forte baisse de la population dans les années 80 suivie d'une stagnation et d'un vieillissement assez préoccupant ;*
- 3) Un parc immobilier dominé par les constructions anciennes et l'habitat individuel, assez révélateur de l'identité foncièrement rurale de la commune ;*
- 4) Des activités économiques dominées par une agriculture encore dynamique et par les activités commerciales et artisanales variées de la zone de Malbrouck, centrées autour d'une offre de service à la personne, de commerces de loisirs et de détente pour laquelle il est prévu une double extension ;*
- 5) Une dépendance accrue vis à vis des services et commerces de proximité des communes voisines mais une attractivité conservée grâce notamment au maintien des équipements scolaires ;*
- 6) Une répartition du bâti autour de deux pôles clairement identifiés : le bourg et ses hameaux satellites (la Bretterie, Tillères) et le hameau d'Aucourt ;*
- 7) Un aménagement vital de la RD 31 accompagné de cheminements piétons pour sécuriser le bourg et lui rendre son attractivité et sa fonctionnalité.*

Les apports de l'A28 :

- *Pas un réel rapprochement par rapport à Rouen et l'A13 pour les habitants de Carsix;*
- *Une baisse de la circulation au carrefour de Malbrouck, mais ce dernier peut rester attractif parce qu'il offre toujours une très bonne localisation : bonne situation à un point central de communication et faible distance par rapport aux échangeurs d'autoroute, à condition que la zone réussisse sa spécialisation ;*
- *Un désenclavement de Bernay et de Brionne qui pourrait entraîner un regain de dynamisme économique dont pourront bénéficier les habitants de Carsix,*

Cette première partie du diagnostic permet d'établir que la commune de Carsix dispose de certains pôles de notoriété et de dynamisation de la vie communale et intercommunale : club de handball, zone d'activités, château de Carsix. Elle est par contre confrontée à une érosion de sa population due au faible dynamisme du bassin d'emploi de Bernay et Brionne. De plus, le bourg souffre de l'absence d'aménagements piétonniers et paysagers qui porte atteinte à son attractivité. Ces constats appuient la volonté communale de maintenir et développer la vie locale.

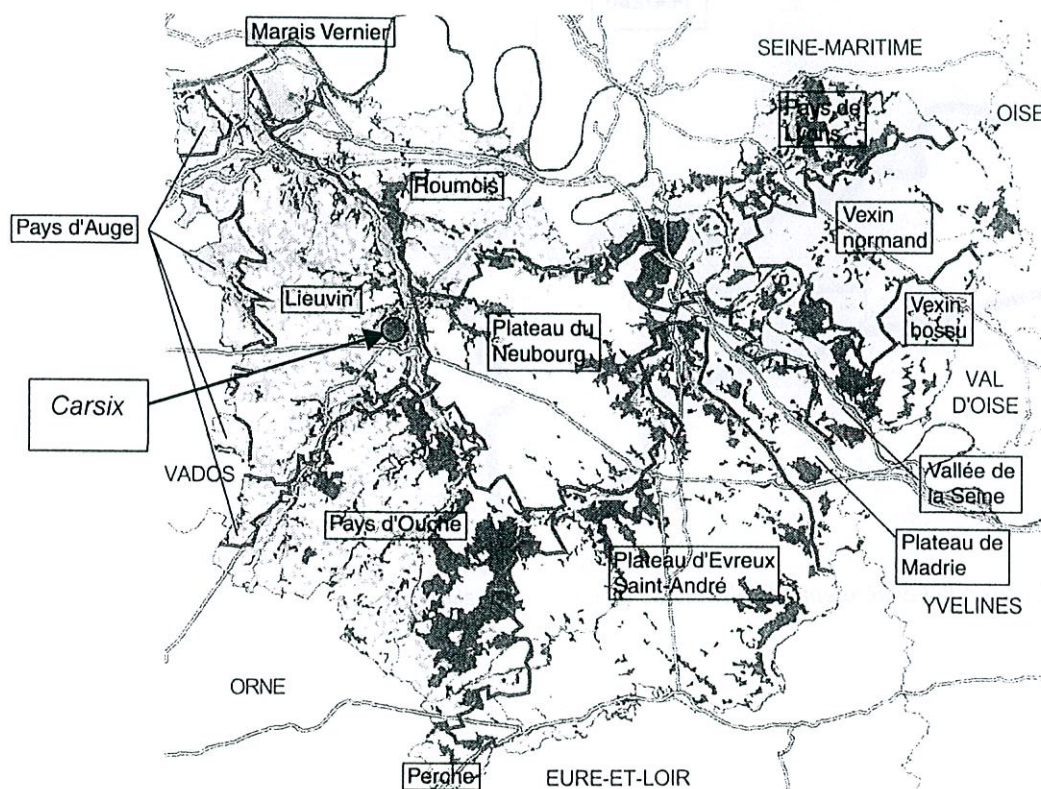
Carte bilan: VIE et DEVELOPPEMENT de la COMMUNE



3. Etat initial de l'environnement :

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

a) Géographie de la commune : en lisière du plateau du Lieuvin



Carsix dans les entités paysagères régionales

La commune de Carsix est située dans la région agricole du Lieuvin. Il s'agit d'un plateau constitué d'une couche de limons d'épaisseur variable reposant sur de l'argile à silex et sur un substrat calcaire. Les terres y sont lourdes et liées à un climat humide, favorisant les herbages. Seule l'apparition d'un matériel agricole puissant a permis d'y développer la grande culture, sur de grandes parcelles, à l'origine d'une profonde transformation du paysage.

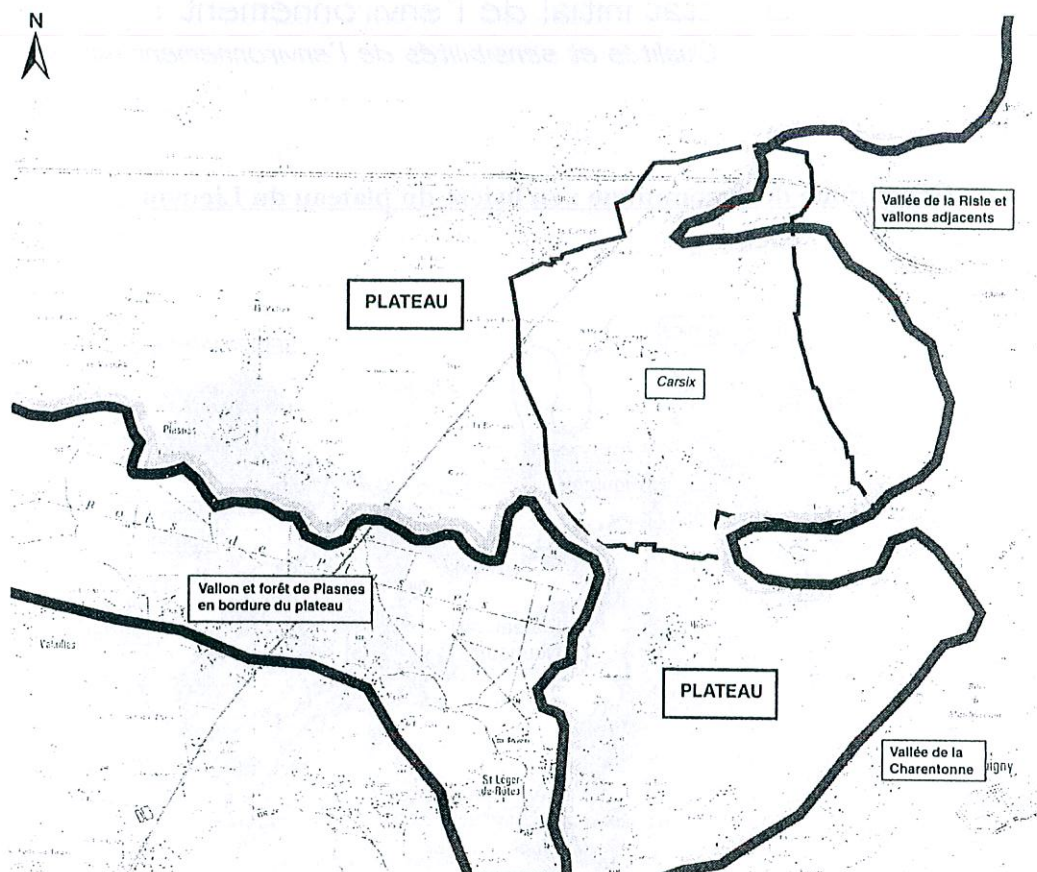
La carte située ci-contre fait apparaître que le bocage reste plus présent dans le Lieuvin que dans les régions agricoles situées à l'Est du département (Neubourg, Roumois, plateau d'Evreux) mais qu'il a été largement entamé par les cultures. Le Lieuvin sert donc de transition douce entre la Haute-Normandie et la Basse-Normandie, dont l'identité forte est plus marquée dans le Pays d'Auge.

Les caractéristiques du Lieuvin se retrouvent à Carsix, commune de plateau, où les labours se sont fortement étendus, mais qui conserve des espaces bocagers sur les franges de son territoire.

Carsix est située à l'amorce d'une « pointe » du plateau, encadré sur trois côtés par des vallons et une vallée. A l'Est et au Sud, le plateau est bordé par les vallées de la Risle et de la Charentonne. Il est également entamé par les vallons adjacents aux deux vallées. Au Sud-Ouest, le plateau est coupé par un vallon et par la forêt de Plasnes qui s'étend sur les coteaux et en bordure du plateau.

La commune de Carsix est donc située à faible distance d'autres entités géographiques. Ses caractéristiques topographiques, végétales et paysagères s'en trouvent modifiées :

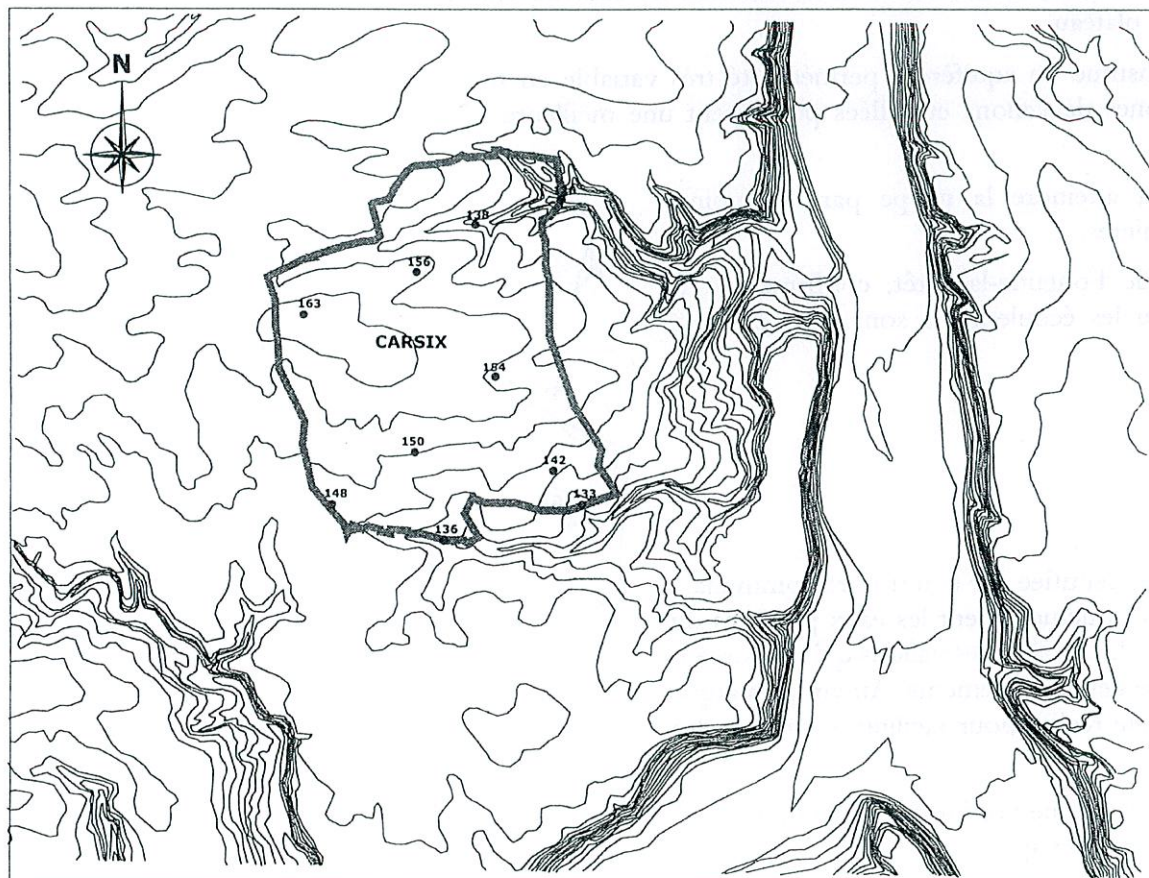
- Au Nord-Est, le territoire communal présente un relief caractérisé par l'amorce de vallons qui descendent vers la vallée de la Risle. Les bois et les herbages sont omniprésents dans ce secteur ;
- Au Sud-Est, la commune est située sur la bordure du plateau précédant un vallon sec qui descend jusqu'à la vallée de la Risle. Les bois et le bocage se sont maintenus sur des terrains plutôt humides ;
- Au Sud-Ouest, le bois Juda annonce la forêt de Plasnes située à quelques centaines de mètres à l'Ouest.



Carsix à la frontière entre le plateau du Lieuvin et les vallées et vallons qui entament le plateau

b) Relief, géologie, hydrographie

⇒ Le relief : caractérisé par la platitude propre aux plateaux, mais changeant sur les franges du territoire communal du fait de la proximité de vallons



Relief et topographie sur Carsix et ses environs

La majeure partie du territoire communal est caractérisée par un relief plat, dont les altitudes varient entre 136 et 165 mètres d'altitude. Au Sud-Est, le plateau s'incline légèrement aux abords d'un vallon situé sur les communes voisines de Serquigny et de Fontaine-la-Sorêt.

Au Nord-Est, un vallon s'ébauche sur le territoire communal. Il descend jusqu'à la vallée de la Risle. Il est sillonné par la RN13. Les coteaux, peu prononcés au début, prennent de l'amplitude au fur et à mesure de la descente vers la vallée de la Risle. C'est dans ce vallon que l'on rencontre le point le plus bas de la commune : 120 mètres d'altitude. Un autre vallon débute à l'aval du magasin Brico-Dépôt. Il se caractérise par un fond plat recouvert d'herbages et par des coteaux boisés de faible amplitude. Les deux vallons se rejoignent à l'extrémité Nord-Est de la commune pour former un vallon principal, plus prononcé, qui descend jusqu'à la vallée de la Risle.

⇒ Géologie et hydrologie

Le plateau du Lieuvin se caractérise par des **formations crayeuses** recouvertes par des formations superficielles du Quaternaire bien développées ; au-dessus de la craie se situent les argiles à silex, résultat de la décalcification du substrat crayeux. Un manteau superficiel de limons loessiques, épais de 0,5 à plusieurs mètres, s'étend sur le plateau.

Ainsi, l'ensemble des formations crayeuses constitue un aquifère à perméabilité très variable en fonction de la fracturation. Les zones de plateau sont assez peu perméables. Par contre, les zones de vallons et vallées permettent une meilleure infiltration des eaux de pluie qui assure l'alimentation de la nappe.

Les eaux de ruissellement peuvent également atteindre la nappe par des points d'infiltration concentrée, tels que les bétouilles et les marnières.

Le fonctionnement de l'aquifère du captage de Fontaine-la-Sorêt, confirmé par la qualité des eaux, comprend un réservoir productif où les écoulements sont lents et l'eau, filtrée, est de bonne qualité générale.

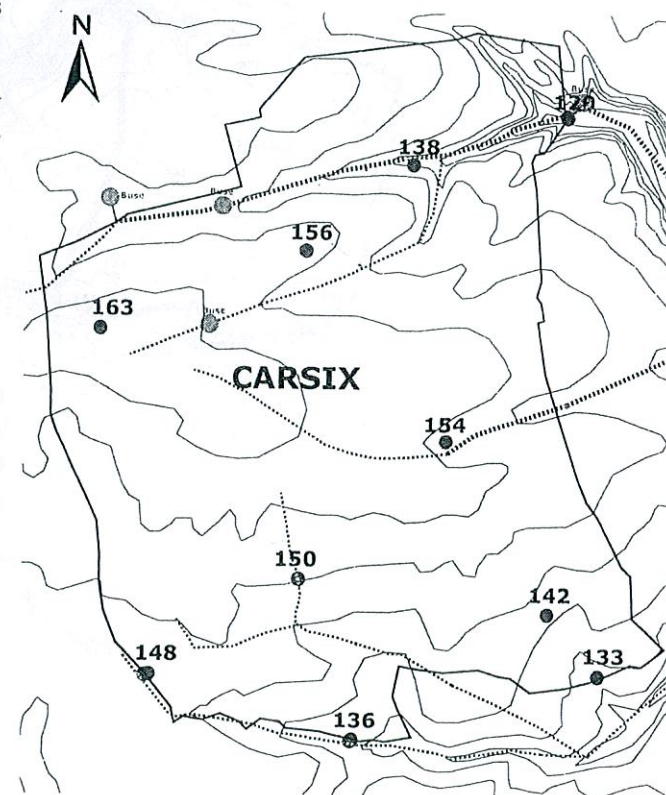
⇒ Hydrographie et ressource en eau potable

Les ruissellements

Aucune ligne de ruissellement permanent n'a été identifiée sur le territoire communal ; seules des lignes de ruissellements temporaires drainent ponctuellement les eaux pluviales du plateau vers les vallons secs qui descendent vers la vallée de la Risle. Les vallons qui s'amorcent au Nord-Est de la commune recueillent la majeure partie des ruissellements. Au virage marqué de la rue du Mouchel, un aménagement hydraulique a été réalisé pour faciliter le passage des eaux pluviales sous la voirie.

Les ruissellements des vallons rejoignent sur la commune voisine de Fontaine-la-Sorêt une zone sensible où se trouve le captage d'eau potable (traité ci-après).

Les passages d'eau ont un rôle régulateur primordial pour le maintien des espèces animales et végétales, mais peuvent être cause d'inondations. La commune ne connaît pas



Lignes de ruissellements temporaires sur la commune de Carsix

de problèmes d'inondation particuliers. Cependant, la chaussée de la RD31 est abîmée, notamment parce qu'elle collecte de nombreux ruissellements en provenance du plateau. En cas de pluie abondante, le passage d'eau démarre au niveau de l'église et descend vers le Sud.

Les mares

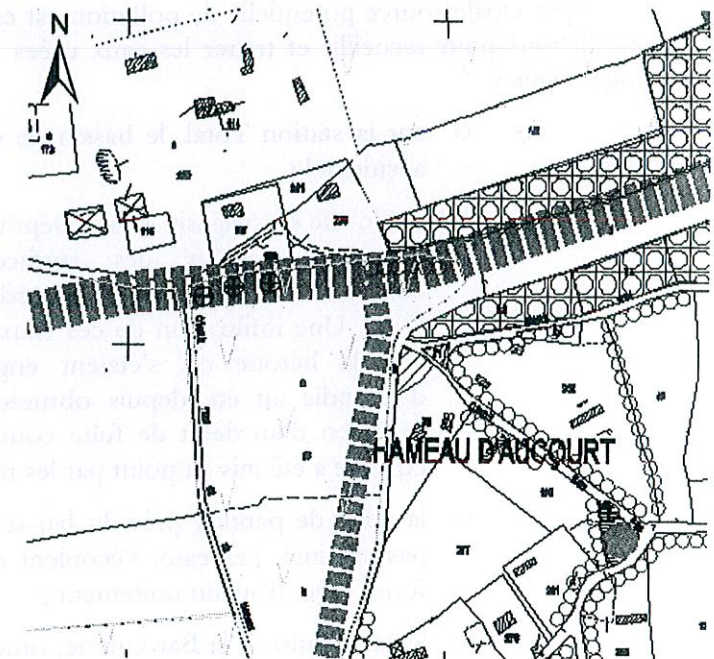
Les **mares** sont situées dans les espaces de bocage de la commune, au voisinage des zones bâties, des exploitations agricoles et en bordure des vallons. Utilisées jadis pour l'élevage, les mares tendent à disparaître à l'exception de celles situées dans les hameaux où elles valorisent les jardins des particuliers. Outre leur fonction agricole et récréative, elles jouent également un rôle tampon lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables réservoirs de biodiversité, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante. A noter que 3 mares remarquables au hameau d'Aucourt sont la propriété de la commune.

La ressource en eau potable

En ce qui concerne la **ressource en eau potable**, un captage est situé sur la commune voisine de Fontaine-la-Sorêt. Il constitue le seul point d'alimentation du Syndicat qui regroupe les communes d'Aclou, Berthouville, Boisney, Brionne, Carsix, Fontaine-la-Sorêt, Franqueville, Hermonville, Plasnes et Saint-Cyr-de-Salerno. La nappe est alimentée par une infiltration diffuse des pluies, qui garantit la bonne qualité de l'eau.

Une étude réalisée par un hydrogéologue en octobre 2005 revue en février 2006 met en évidence la grande vulnérabilité du captage. Cette étude devrait donner lieu à la mise en place, par arrêté préfectoral, d'une **servitude de protection**. L'étude identifie les sources potentielles de pollution du captage et présente un certain nombre de propositions d'aménagements. Des périmètres de protection sont délimités (protections immédiate, rapprochée, éloignée) au sein desquels un règlement est établi. La zone d'activités de Malbrouck est en grande partie incluse dans le périmètre de protection rapproché « satellite »...

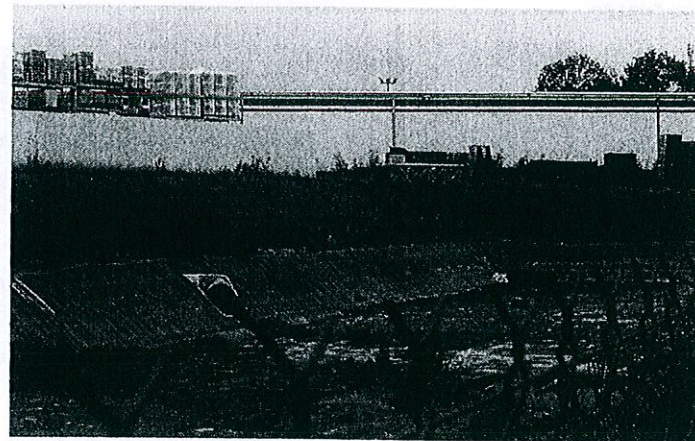
Le captage se situe dans un vallon sec au niveau duquel les eaux de ruissellement ont tendance à s'infiltrer facilement et les eaux souterraines à circuler rapidement. Ainsi, l'exemple des conséquences de l'incendie du magasin Brico-Dépôt en mai 2003 est particulièrement édifiant : les eaux d'extinction chargées de cendres et débris se sont engouffrées dans une bétoire à l'aval immédiat et ont rapidement (moins de 2 heures) atteint et contaminé le captage situé à 2,8 kilomètres.



Noue creusée à l'intersection entre les lignes de ruissellements temporaires

La principale source potentielle de pollution est en effet la **zone d'activités de Malbrouck**. Les différentes entreprises du secteur possèdent des installations pour recueillir et traiter les eaux usées et les eaux pluviales. Quelques dysfonctionnements sont mis en évidence dans l'étude de l'hydrogéologue :

- sur la station Total, le bassin de collecte des eaux pluviales ne possède pas de vanne de fermeture en cas de déversement accidentel ;
- sur le site du magasin Brico-Dépôt, les noues d'infiltration recevant les eaux traitées des surfaces de stationnement étaient complètement saturées et débordaient sur les parcelles situées à l'aval. Une infiltration de ces eaux en souterrain est possible, bien que la bêteoire où s'étaient engouffrées les eaux d'extinction d'incendie ait été depuis obturée ; en outre, une procédure de maintien d'un débit de fuite contrôlé et permanent du bassin de collecte a été mis au point par les responsables de l'établissement ;
- la zone de parking près du bar-restaurant routier « l'Escale » n'est pas assainie. Les eaux s'écoulent en bordure et stagnent. Elles ne font l'objet d'aucun traitement ;
- le casse-auto de la Baronnerie, situé à proximité de Carsix, le long de la RN13 : il n'y a plus d'activité depuis deux ans environ ;
- l'état de la cuve et le risque de pollution au niveau de l'ancien poste de distribution de carburant le long de la RN13 sont inconnus.



Bassin de collecte des eaux pluviales du magasin Brico Dépôt

L'**habitat** peut également être une source de pollution lorsque l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées n'est pas effectué de manière conforme.

Plusieurs **voies de communication** traversent le bassin d'alimentation du captage : RN13 avec 11500 véhicules par jour dont 1200 à 1500 poids lourds, RN138 avec 11300 véhicules par jour et plus de 2300 poids lourds. Les tronçons de route du secteur sont particulièrement accidentogènes avec implication fréquente de poids lourds, ce qui peut provoquer un déversement accidentel de produits dangereux. Les eaux de plate-forme sont récupérées dans des fossés non étanches en bordure des RN13 et RN138. Elles sont évacuées vers le milieu naturel sans traitement. De plus, les ouvrages de traversée sous voirie sont fréquemment encombrés de limons et branchages et n'évacuent pas correctement les eaux de ruissellement.

Le rond-point de Malbrouck est une zone très sensible. Les eaux de plate-forme routière sont collectées par un réseau de fossés périphériques et rejetées finalement dans le milieu naturel sans prétraitement ou possibilité de rétention préalable. Il en est de même des aires de stationnement très fréquentées qui bordent la RN13 et la RN138. L'autoroute A28, pour sa part, a été construite en bordure du bassin versant du captage qui concerne un tronçon de 6 km. Une petite partie seulement (environ 1,4 kilomètre) possède un assainissement routier rejetant dans le périmètre étudié par l'hydrogéologue.

Enfin l'**activité agricole** peut aussi être une source de pollution. Les cultures de maïs, colza et blé tendre ont augmenté aux dépens des zones de prairies. Les quantités de nitrates ou de pesticides peuvent devenir plus importantes.

Afin de conserver la qualité de la nappe sur le long terme, les mesures proposées et concernant le territoire de la commune de Carsix portent sur la réalisation de fossés, d'ouvrages de rétention, l'étanchéification des fossés, l'assainissement des parkings, le traitement des eaux de plate-forme des aires de stationnement et le renforcement de la signalétique ayant trait à la limitation de vitesse sur la RN 13.

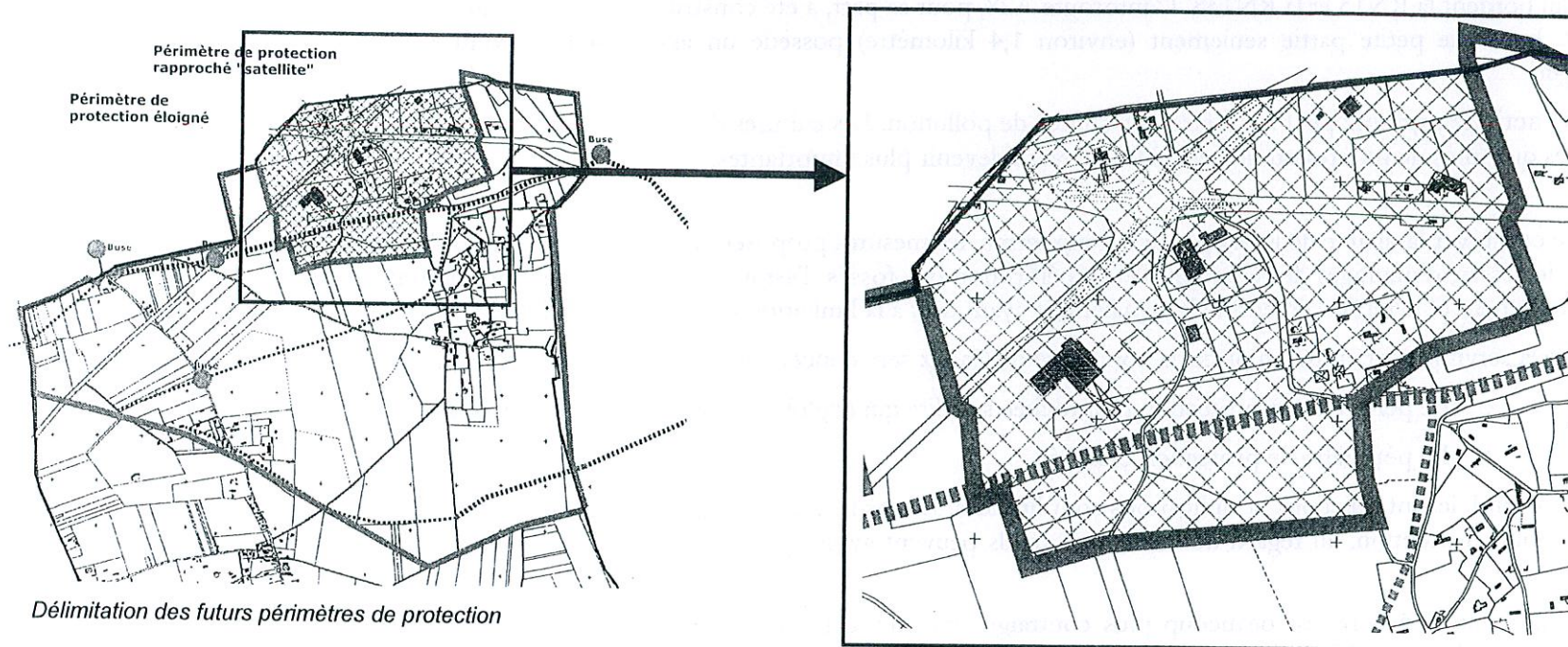
Lorsque la servitude sera mise en place, la commune de Carsix sera concernée par deux périmètres de protection du captage d'eau potable :

- Le périmètre de protection rapprochée satellite qui englobe la zone d'activité de Carsix ;
- Le périmètre de protection éloignée.

Sur le second, les interdictions et obligations sont limitées. Les projets de constructions et de développement d'une activité seront simplement examinés avec plus d'attention, au regard de l'incidence qu'ils peuvent avoir sur l'environnement, en particulier par les rejets dans le sous-sol qu'ils introduiront.

Le premier, au contraire, est beaucoup plus contraignant : interdictions portant sur le dépôt de déchets, l'épandage de lisier sur les terres agricoles, la création de puits, d'étangs, de stabulations, la transformation de prairies en cultures mais aussi l'interdiction de tout rejet d'eaux usées ou pluviales, non traitées, par le fait d'une activité industrielle, artisanale ou commerciale. Des mises en conformité pourront également être exigées.

Dans le rectificatif que l'hydrogéologue a apporté à son rapport en février 2006, la mention portant « avis défavorable sur la création de la zone d'activités projetée par le Syndicat mixte tant que les aménagements ne seront pas réalisés » a été supprimée. Cet avis aurait eu pour effet de compromettre le développement de la zone. L'hydrogéologue a revu son jugement et impose désormais que le projet de création de zone d'activités tienne compte, dans son implantation et ses aménagements, des contraintes hydrauliques et hydrogéologiques précisées dans l'étude SAFEGE et reprises en partie dans son rapport. Autrement dit, lorsqu'une entreprise souhaitera s'implanter à Malbrouck, elle devra présenter son projet aux Services de l'Etat qui édicteront au cas par cas les mesures de protection de la ressource en eau à mettre en place (gestion des eaux pluviales et des eaux usées). De plus, les installations classées ne sont plus interdites dans le périmètre de protection rapproché satellite.



La zone d'activités de Carsix, la partie Nord du bourg, le hameau La Haye et une partie du hameau d'Aucourt bénéficient d'une **desserte en eau potable** par des canalisations d'un diamètre supérieur à 100 mm, qui permettent l'implantation de bornes incendies. La pression de l'eau est bonne dans la plupart des canalisations au hameau d'Aucourt en raison de la présence du château d'eau.

La partie Sud du bourg, les parties excentrées par rapport à la rue du Mouchel et au château d'eau dans le hameau d'Aucourt, les hameaux de la Bretterie, de Tillières, de Boinscourt et les zones bâties situées le long de la rue du Marais sont desservis par une canalisation de faible diamètre. En outre, de nombreuses canalisations passent sur des terrains privés. Le principal dysfonctionnement réside dans une canalisation de faible capacité desservant les hameaux de Tillières et de Boinscourt. De plus, un problème de pression insuffisante dans une canalisation desservant le corps de ferme aux Mollands a été signalé. Un développement trop important pourrait entraîner une saturation du réseau et une chute de pression au hameau de

Boinscourt. En collaboration avec la Syndicat d'eau potable de Fontaine la Sorêt, la commune étudie actuellement l'opportunité de renforcer cette canalisation afin de remédier aux dysfonctionnements, d'ici à la fin 2008.

L'assainissement

En 2006, la commune a élaboré son Schéma Directeur d'Assainissement. Deux scénarii ont été étudiés :

- réhabilitation de l'assainissement non collectif ;
- création d'un réseau et d'une station de traitement pour Aucourt et le bourg.

Au final, la commune a opté pour un **schéma d'assainissement non collectif** sur l'ensemble de son territoire. Les filières d'assainissement les plus adaptées pour chaque secteur bâti de la commune ont également été déterminées (pièce n°7).

c) Climat, air et ressources énergétiques

⇒ *Climatologie*

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

⇒ *Air*

Carsix est relativement éloignée des deux grandes sources de pollution situées à Rouen et dans l'estuaire de la Seine. Les activités les plus polluantes sont la pétrochimie et le raffinage du pétrole, la production d'électricité, les verreries, les cimenteries et la fabrication de piles et

accumulateurs, la métallurgie et des matériaux ferreux et non ferreux... Elles se concentrent principalement dans l'estuaire de la Seine et l'agglomération rouennaise.

La circulation automobile et le chauffage peuvent aussi être à l'origine d'émissions d'oxydes d'azote, de benzène, de monoxyde de carbone, d'ozone, ... Carsix est située à faible distance des axes de circulation les plus fréquentés et les plus pollués. Cependant la pollution est la plus importante au sein d'une bande comprenant Evreux, Rouen et Le Havre, qui concentre les habitants et les flux de circulation. Carsix est relativement excentrée par rapport à cette zone génératrice de pollutions.

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

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

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

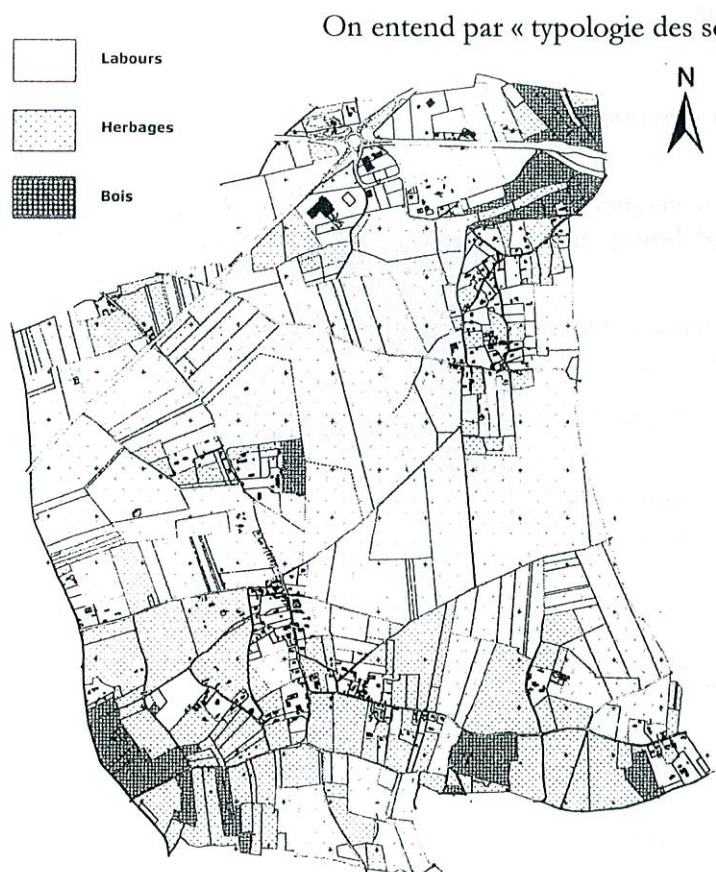
La commune bénéficie d'une couverture par un **réseau électrique de bonne capacité** malgré quelques portions de faible capacité localisées dans le bourg, le hameau de Tillères (chemin de la Petite Croix) et sur les terrains d'extension de la zone d'activité. Le transformateur du Mouchel est en outre assez fortement sollicité. Cependant, ces portions forment un linéaire très réduit et généralement peu éloigné d'un câble de bonne capacité. La capacité à desservir de nouvelles habitations est donc réduite dans certains secteurs de la commune. Cependant, les travaux de renforcement de la distribution publique engagés dans le bourg permettront une très bonne desserte de la zone et des futures habitations.

La commune ne dispose d'aucune ressource d'énergie fossile (pétrole, charbon, gaz naturel). Il n'y a pas d'exemple notable d'exploitation des énergies renouvelables (bois, énergies éolienne et solaire, hydraulique). La démarche de qualité environnementale sur la commune ne s'est pas encore développée. Cependant, les matériaux assurant une meilleure isolation des constructions –brique creuse, bois – et les projets d'énergie éolienne et solaire connaissent un engouement croissant en Haute-Normandie en raison notamment de l'augmentation du coût des énergies fossiles. L'architecture et la disposition de certaines constructions permettent également de diminuer les consommations d'énergie (exposition plein Sud, grandes baies vitrées, éviter les ponts de chaleur...).

Enfin, les bois de Carsix ont une trop faible superficie pour pouvoir permettre une véritable activité d'exploitation.

d) Typologie des sols et végétation

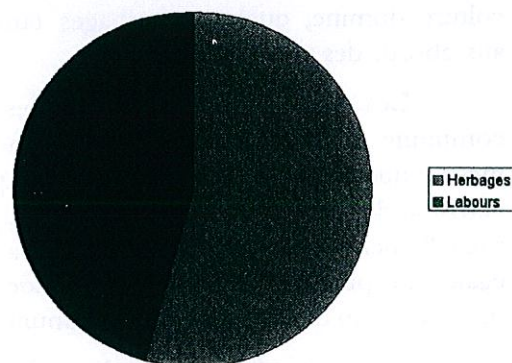
⇒ Typologie des sols : le développement des labours



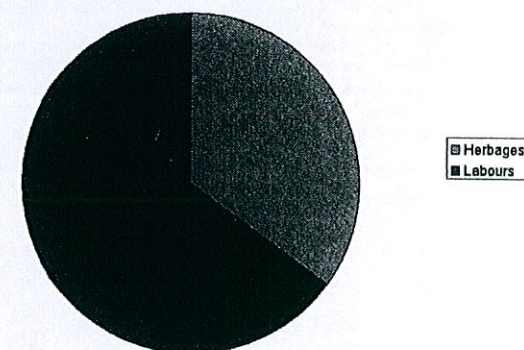
Typologie des sols sur la commune de Carsix

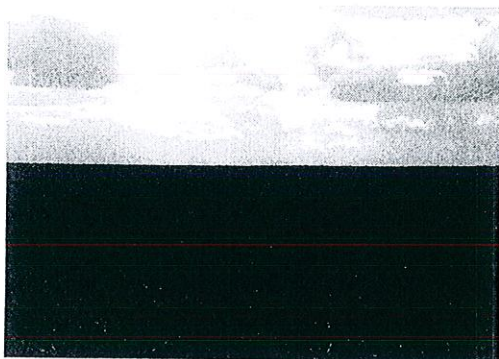
Encore prédominante dans les années 70, la superficie en herbages mise en valeur par les exploitations agricoles de Carsix a diminué de plus de 100 hectares : sur les 344 hectares de 1979, il ne restait en 2000 que 237 hectares. Cette diminution s'est faite au profit des labours dont la superficie a presque doublé, passant de 290 hectares en 1979 à 438 hectares en 2000. La commune a effectivement connu d'importants remembrements agricoles.

Rapport herbages - labours sur la commune en 1979



Rapport herbages - labours sur la commune en 2000





Labour à l'Est de la commune

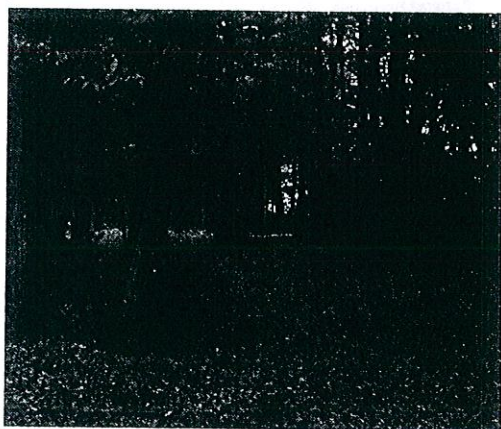
Les labours occupent la superficie la plus importante du territoire communal. Ils forment de grands ensembles homogènes, constitués de vastes parcelles rectilignes. La mise en culture des terres a été facilitée par l'apparition des machines agricoles, par les remembrements et par les aides européennes. Ils ont remplacé les herbages qui diminuent en raison de la baisse du nombre d'animaux et d'exploitations. La présence de limons rendent les sols propices aux cultures. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail. Le labour s'est développé à Carsix sur toutes les terres dont la configuration le permettait.

Les herbages ont quant à eux fortement diminué et se limitent aux franges du territoire communal :

- Au Sud-Ouest de la commune, où un grand ensemble d'herbages et de vergers s'est maintenu sur les terres agricoles enclavées entre le bois Judas, le bourg et le hameau de la Bretterie ;
- Au Sud-Est, de grandes parcelles d'herbages et de bois se sont maintenues, malgré la platitude des sols propice aux labours, ce, en raison de l'humidité des sols ;
- Au Nord-Est, des herbages sont présents en bordure des vallons, sur les pentes les moins prononcées des coteaux et sur le fond plat d'un petit vallon.



Herbage au Sud-ouest de la commune



Le bois Lubin : ensemble ombragé et intimiste

Sur le reste du territoire communal, le plateau de culture domine, quelques herbages tampons se maintenant aux abords des zones bâties.

Les bois sont localisés sur les coteaux les plus pentus des vallons situés au Nord-Est de la commune. Simple bande boisée à l'amorce des vallons, ils deviennent de véritables massifs au fur et à mesure que les coteaux prennent de l'amplitude. Ils jouent un rôle écologique primordial dans la lutte contre l'érosion des terres et constituent un refuge pour la faune et la flore. Les bois retiennent en outre les eaux de ruissellement et participent, de ce fait, à la protection du captage de Fontaine-la-Sorêt. Des bosquets sont également présents sur les terres humides et caillouteuses du plateau. Le plus remarquable d'entre eux est le bois Lubin au Sud-Ouest de la commune, situé à quelques centaines de mètres à l'Est de la forêt de Plasnes.

Un massif boisé récréatif est planté dans le parc du château de La Haye.

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

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

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



Haie bocagère au hameau du Marais

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque la céréaliculture a été préférée à l'élevage. Les haies sont arrachées pour laisser place aux labours ou sont mal entretenues. Elles ont pour la plupart disparu du plateau de culture. Elles sont situées principalement dans les zones d'herbages où elles traversent les prairies et bordent la plupart des chemins ruraux. Elles ont également pu se maintenir dans les zones bâties, où elles peuvent être libres ou taillées (notamment la partie Est du bourg, les hameaux de La Haye et d'Aucourt). D'autre part, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).

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

- Quelques vergers de fruitiers hautes tiges subsistent sur la commune. Un verger de fruitiers basses tiges est planté à proximité du hameau de la Haye. Les vergers sont d'une manière générale situés aux abords des zones bâties ou dans les cours des fermes. La plupart des vergers ont disparu parce qu'ils correspondent à une activité agricole de moins en moins rentable. Le cours de la pomme est faible. En outre, la fabrication du calvados dépend de la transmission des droits des aïeux et de l'application de taxes. Elle est fortement réglementée. Les vergers normands traditionnels, caractérisés par des arbres fruitiers plantés de manière aléatoire, relativement lâche et sans ordonnancement précis, ont disparu ;



Verger de fruitiers hautes tiges à proximité de la Bretterie



Alignement de peupliers assurant l'intégration paysagère des constructions

- La commune compte quelques alignements de têtards, dans les zones de prairies. La double rangée d'arbres de haut jet bordant l'allée menant au château de Carsix mérite tout particulièrement d'être recensée. L'alignement de peupliers marquant les limites d'Aucourt ne présente pas en soit un réel intérêt paysager, outre celui de camoufler les constructions et d'apporter une lisibilité entre secteur bâti et secteur agricole.

e) Protection du patrimoine naturel et archéologique

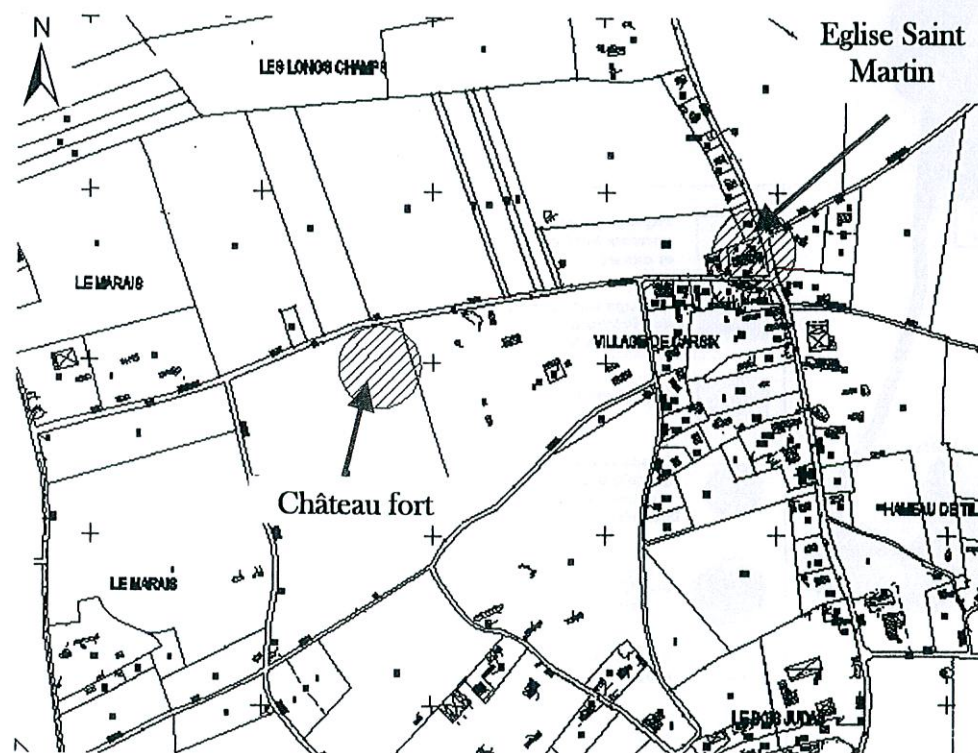
⇒ *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

Une petite portion du territoire communal est comprise dans une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type II. Celle-ci correspond à des ensembles géographiques importants dont les équilibres généraux doivent être préservés. Les ZNIEFF ont été établies suite à un inventaire réalisé sur le plan national. Elles n'ont pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les enjeux écologiques qu'elles

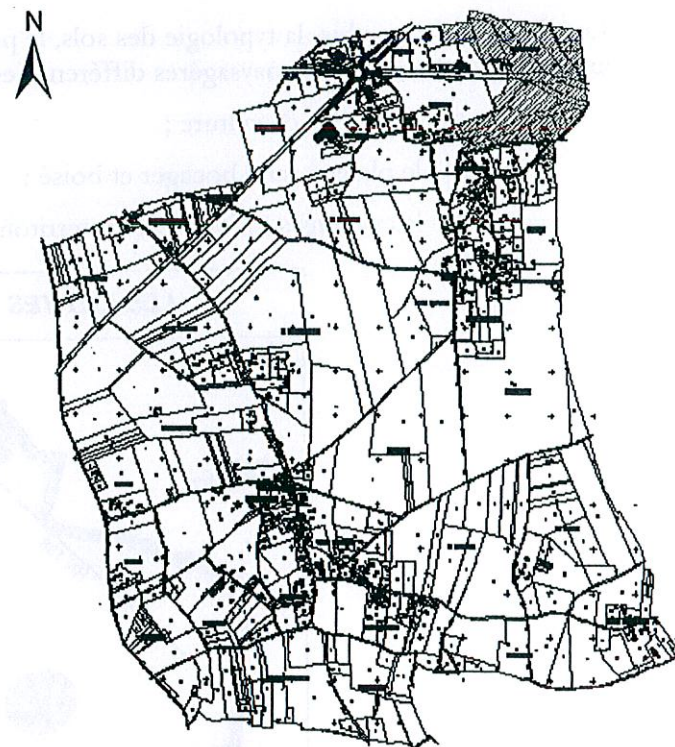
représentent doivent être pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme. A cet effet, la jurisprudence administrative a estimé que des constructions pouvaient être admises en ZNIEFF de type II lorsque la commune ne pouvait pas construire ailleurs.

La ZNIEFF qui concerne territoire de Carsix englobe la vallée de la Risle depuis la Ferrière-sur-Risle jusqu'à Brionne mais aussi la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne. Les milieux y sont diversifiés : prairies humides, marais, forêts (chênaie-charmaie, frênaie-aceraie, ormaie, ...), rivières, étangs. Les vallons situés au Nord-Est de la commune, qui se rattachent à la vallée de la Risle, présentent effectivement un intérêt écologique : naturels et excentrés par rapport aux zones d'habitat, leurs boisements abritent une faune et une flore riches et collectent les ruissellements du plateau.

⇒ *Un patrimoine archéologique riche*



Les sites archéologiques sur la commune de Carsix



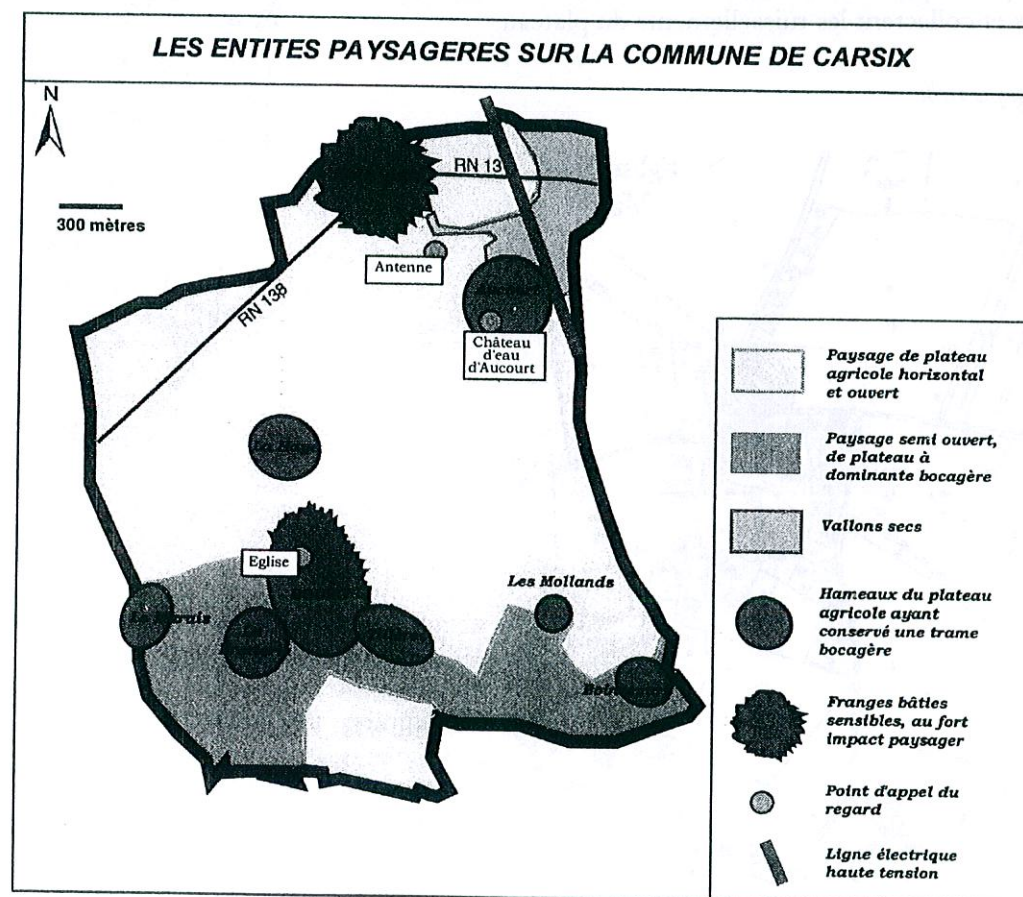
Limites de la ZNIEFF de type II sur la commune de la Carsix

Le Service Régional de l'Archéologie a identifié 2 sites archéologiques sur le territoire de la commune, recensés avec plus ou moins de précisions. Ils ne génèrent pas de servitudes s'imposant à la délimitation des zones constructibles dans le cadre de la Carte communale. Par contre, des fouilles préventives pourront être exigées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

f) Les grandes entités paysagères

Le relief, l'hydrographie, la typologie des sols, le patrimoine végétal précédemment évoqués et l'action humaine sont autant de paramètres dont la combinaison crée des situations paysagères différenciées sur la commune de Carsix. On distingue ainsi 3 grandes entités paysagères :

- le plateau de culture ;
- le plateau semi bocager et boisé ;
- les vallons au Nord-Est du territoire communal.



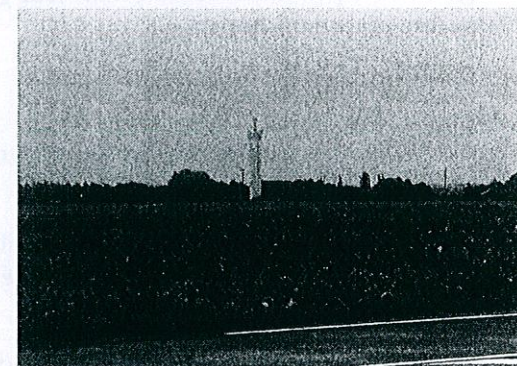
⇒ *Le plateau agricole ouvert*

Les labours du plateau de culture forment de vastes espaces homogènes au Nord et au centre de la commune. Après la coupure du bourg, ils se poursuivent à l'extrême Sud.



Eglise en point d'appel du regard

L'arbre y est pratiquement absent ; le plateau de culture offre de ce fait de vastes ouvertures visuelles. Les labours présentent un relief légèrement vallonné aux abords du magasin Brico-Dépôt, sans que cette particularité ne soit suffisamment marquée pour rompre la monotonie du paysage. La trame bocagère, lorsqu'elle subsiste, se limite aux abords des hameaux. En raison de l'horizontalité et de l'ouverture du paysage, tout obstacle au regard crée imparablement un impact visuel fort : c'est notamment le cas du Château d'eau et de l'antenne téléphonique située au Nord du bourg. L'intégration du bâti récent est donc également très sensible. L'Eglise constitue pour sa part le seul point d'appel qui présente un réel intérêt paysager. Quant au Château de la Haye, il est camouflé dans son « berceau » arboré. Les réseaux aériens sont particulièrement prégnants.



Château d'eau d'Aucourt en point d'appel

⇒ *Le plateau bocager et boisé semi ouvert*

Le plateau semi bocager forme un ensemble préservé au Sud de la commune. Au Sud-Est, le bocage s'est maintenu en raison de la situation enclavée des terres agricoles entre les bois et les zones bâties. Les terres sont ainsi peu propices aux labours qui préfèrent les grands espaces. Le bocage et les bois alternent, pour offrir un paysage harmonieux, sans cesse renouvelé. Les haies bocagères et les alignements de têtards contribuent également à la diversité du paysage et forment des limites végétales de qualité. Les chemins piétons et les petites voies



Vaste herbage et lisière du Bois Lupin en arrière plan



Haie bocagère encadrant l'herbage et fermant le paysage

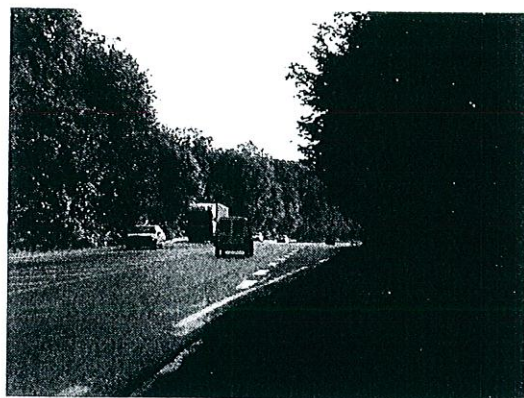
carrossables permettent au promeneur de découvrir agréablement cette partie de la commune.

Au Sud-Ouest, le plateau se caractérise par de vastes parcelles d'herbages s'étendant jusqu'à la lisière du bois Lubin. Le regard porte loin sur ce paysage verdoyant qui donne une impression agréable d'aération, d'ouverture, sans monotonie. Des chemins piétons serpentent entre les bois et les herbages et permettent de découvrir cet espace de transition entre le plateau de culture et le vallon situé plus au Sud. Il faut souligner que les haies bocagères sont peu nombreuses, mais leur grande qualité et leur localisation en bordure du plateau de culture dont elles marquent la limite, les rendent incontournables dans le paysage.

⇒ *Le vallon boisé en limite Nord-est de la commune*

Les vallons au Nord-Est constituent le seul relief marqué de la commune. Le premier s'amorce à partir du rond-point de Malbrouk et descend jusqu'à la vallée de la Risle. Il est emprunté par la RN13. Un peu plus au Sud, un autre débute à l'aval du magasin Brico-Dépôt et rejoint le premier vallon.

Le premier vallon est marqué, au départ, par une inclinaison du plateau à partir du carrefour de Malbrouk. Cette inclinaison s'accroît à mesure de la descente vers la vallée de la Risle. Des bois couvrent ces coteaux. Ils forment un « mamelon » boisé qui met en valeur le vallon. Ce dernier est malheureusement défiguré par la route.



Vallon n°1 bordé par les bois et défiguré par la RN 13

Par contre, le vallon situé plus au Sud est préservé. Les labours laissent place progressivement aux coteaux boisés lorsque les pentes s'accroissent. Les bois forment un milieu ombragé, particulièrement rafraîchissant. Au fond du vallon, une bande plane d'herbages serpente et le caractère secret produit par le véritable corridor de verdure des bois est des plus harmonieux. La bordure du plateau, avant le vallon, est caractérisée par un paysage de bocage assez agréable au sein duquel le hameau d'Aucourt s'est développé.



Ambiance intimiste au fond du vallon n°2

g) Les paysages bâtis du bourg et des hameaux

⇒ *Le hameau de la Haye*

Le hameau de La Haye se distingue des autres ensembles bâtis de la commune par son intérêt architectural. Le château de Carsix qui date du XVII^{ème} siècle est mis en valeur par un environnement bâti et végétal de qualité. Le parc boisé met en scène le monument : il l'embrasse et lui confère un « écrin vert » sans le masquer complètement. Le château se devine ; la façade du monument n'est entièrement visible qu'à la hauteur du portail d'entrée. Une allée longée de feuillus guide le regard vers l'édifice.

La propriété du château comporte des constructions de grande qualité : anciennes écuries, château d'eau, dépendances. Une construction récente a été réalisée : il s'agit d'un bâtiment pédagogique, d'architecture contemporaine. La construction a su rester néanmoins discrète grâce à l'emploi de couleurs éteintes s'harmonisant avec celles de l'environnement bâti et grâce à l'écrin de verdure qui l'enserme. Le reste du hameau est entièrement constitué de constructions traditionnelles, aucune habitation récente n'étant venu dénaturer l'authenticité de l'existant. La trame bocagère est particulièrement bien préservée. Le hameau de La Haye valorise l'arrivée dans le bourg, en formant une vitrine paysagère remarquable le long de la RD31.



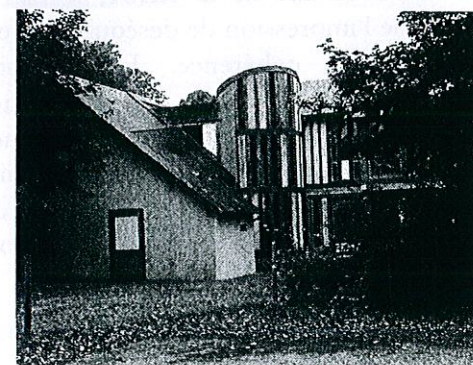
Ensemble de la Haye richement arboré



Château d'eau



Château de la Haye



Bâtiment pédagogique

⇒ Le bourg

Le bourg est situé à proximité du plateau de culture. L'insertion paysagère des constructions est particulièrement sensible au contact de cette entité paysagère, en raison de l'ouverture du paysage.



Côté Est de la RD 31, entrée Nord du bourg

Les premières constructions du bourg apparaissent sitôt les limites du hameau de La Haye dépassées. La coupure d'urbanisation entre les deux entités bâties n'est plus guère visible. Ceci est dû notamment à l'étalement urbain créé par les quelques pavillons des années 70, standardisés et alignés le long de la RD 31, côté Ouest. La perception de l'entrée principale du bourg s'en trouve regrettablement altérée. Elle apparaît en effet brouillée par cette urbanisation éparse et peu structurée que les haies domestiques de conifères choisies pour clôturer les parcelles n'aident pas à intégrer.



Côté Ouest de la RD 31, entrée Nord du bourg

Côté Est de la RD31, le bâti est absent, ce qui accentue l'impression de déséquilibre de l'urbanisation et de manque de cohérence. Les premières constructions apparaissent à plus de 200 mètres au Sud, en face de l'Eglise. La rue du Fay (VC 15) constitue une limite tangible de développement de l'habitat. Les haies domestiques des constructions ont un fort impact visuel en raison de leur localisation en limite du bourg et en bordure du plateau de culture.

L'entrée Nord-est du bourg, par la voie le reliant



Entrée Nord-est du bourg par la VC 15

à Aucourt (rue du Fay ci-dessus citée), est en confrontation directe avec le plateau de culture. Les vues portent loin et tout obstacle au regard ne « pardonne » pas. L'église constitue un point d'appel particulièrement prégnant qui permet d'identifier facilement la commune. Quelques constructions récentes mal intégrées ponctuent la périphérie du bourg qui, néanmoins, conserve un caractère assez arboré.

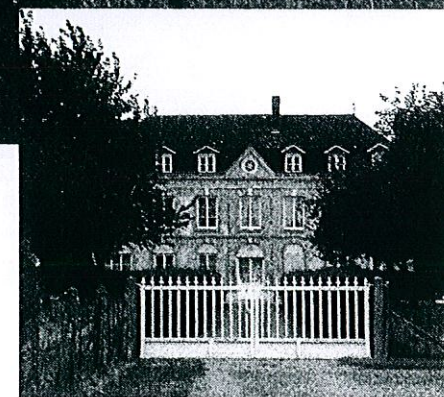
L'entrée Nord-ouest par la VC30 (depuis le hameau du Marais) présente une forte sensibilité paysagère parce qu'elle est également située dans le contexte paysager du plateau de culture. Elle est mise en valeur par l'église, située dans l'axe visuel de la route, ainsi que par un ensemble bâti ancien, dominé par un manoir, formant un espace de transition entre les espaces agricoles à l'Ouest et le bourg proprement dit dont la limite est marquée par le chemin Saint-Martin. Le paysage est cependant quelque peu altéré par les constructions implantées le long de la RD31 qui sont très marquantes en raison de l'ouverture visuelle du plateau de culture.



Entrée Nord-ouest du bourg par la VC 30

Au Sud-est, la liaison opérée avec le hameau de Tillères ne permet plus de distinguer l'entrée du bourg. L'habitat mêle indifféremment constructions anciennes et récentes implantées au sein d'un écrin de verdure formé par les haies libres, les cours fruitières et les herbages. L'arrivée dans le bourg s'effectue ainsi de manière progressive.

Plein Sud, enfin, le bourg est limité nettement par la VC71 côté Ouest et par le chemin rural de Boinscourt côté Est. Les premiers espaces bâtis sont très peu denses et dédiés à l'activité agricole, procurant au bourg un caractère rural bienvenu.

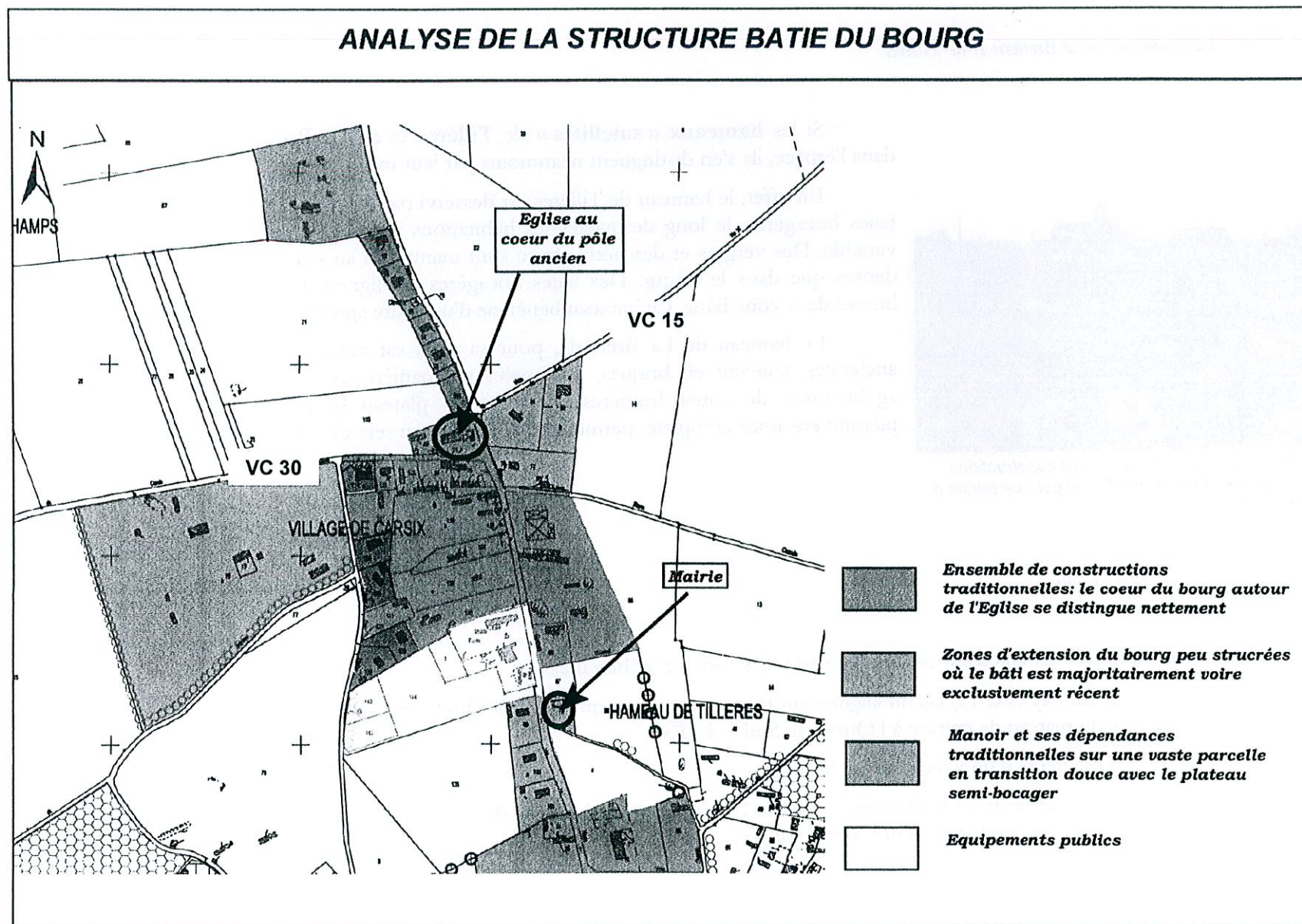


Manoir et ses dépendances sur un parcellaire lâche assurant la transition entre le bourg et les espaces agricoles



Le bourg s'apparente à une succession de constructions réparties principalement le long de la RD 31, sans aménagements qui lui procureraient une meilleure lisibilité

L'église forme le **cœur initial** du bourg. Le bâti s'étend de manière lâche le long de la route départementale jusqu'à l'école et la mairie puis jusqu'au croisement de la RD 31 et de la VC71. Cette partie centrale du bourg manque de lisibilité en raison de l'absence d'aménagements qui l'embelliraient et la rendraient plus conviviale : plantations le long de la voie, mise en valeur d'une place centrale, liaisons avec le chemin Saint-Martin puis avec la trame piétonne située aux abords du Bois Judas, cheminement piéton le long de la route départementale...



⇒ Les hameaux de la Bretterie et de Tillères

Si les hameaux « satellites » de Tillères et de La Bretterie ont fusionné avec le bourg dans l'espace, ils s'en distinguent néanmoins par leur morphologie.

En effet, le hameau de Tillères est desservi par des voies étroites bordées de talus plantés de haies bocagères, le long desquelles les habitations sont implantées sur des parcelles de taille très variable. Des vergers et des herbages se sont maintenus au sein des espaces bâtis, beaucoup moins denses que dans le bourg. Des haies bocagères et alignements d'arbres marquent clairement les limites de la zone bâtie. Ce hameau bénéficie d'un cadre agréable et de la proximité du bourg.

Le hameau de La Bretterie, pour sa part, est constitué de constructions pour la plupart anciennes, souvent en briques, implantées de manière lâche sur des vastes parcelles d'herbages agrémentées de cours fruitières, au cœur du plateau bocager. Le hameau jouit d'une trame piétonnière assez complète, permettant de circuler au sein des bois, des vergers et des herbages.



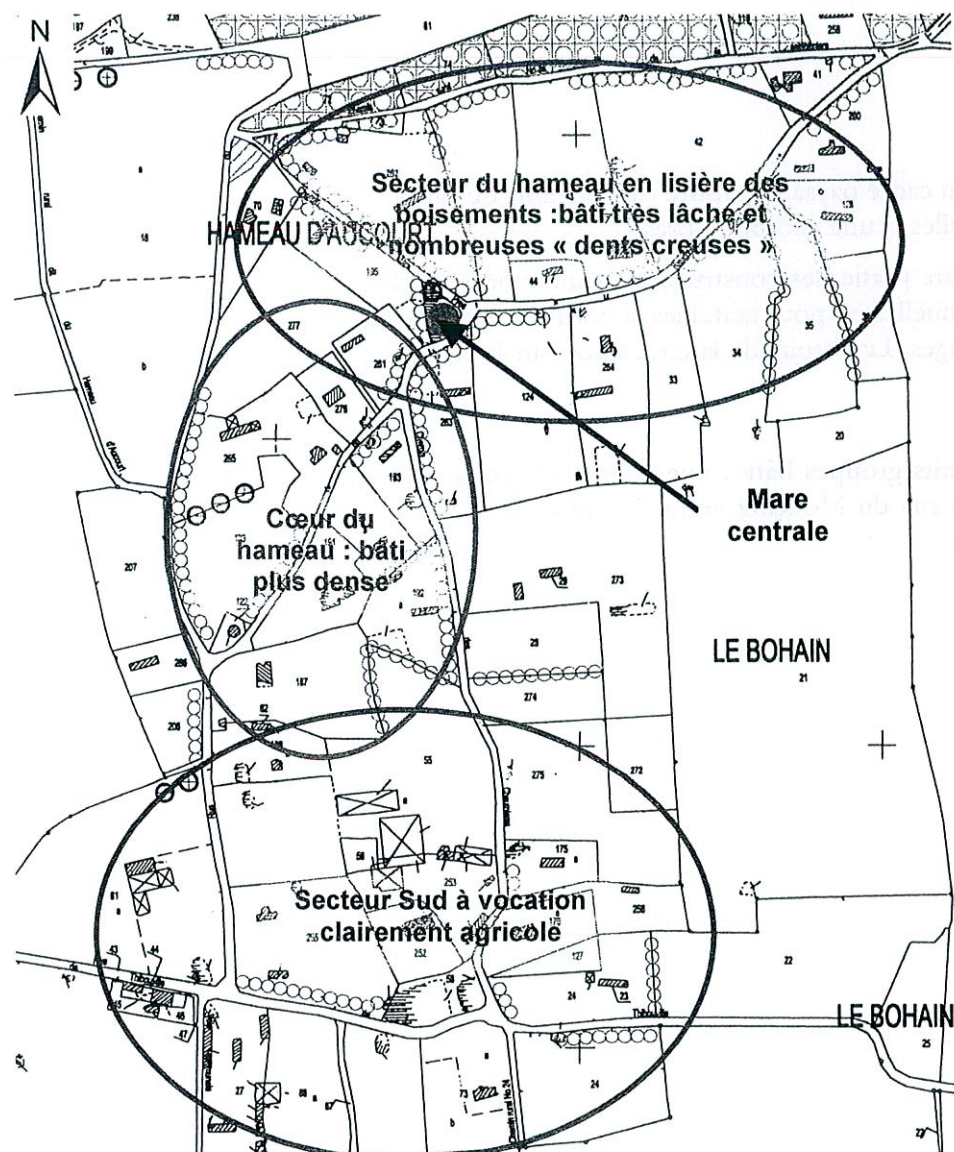
Vue sur le hameau de la Bretterie : les constructions sont majoritairement traditionnelles et pour certaines à vocation agricole

⇒ Le hameau d'Aucourt

Le hameau d'Aucourt s'est établi sur des limites naturelles fortes et cohérentes :

- la rue du Fay (VC 15) où un alignement de peupliers ainsi que des haies bocagères et des vergers distinguent clairement la zone bâtie du plateau de culture à l'Ouest, au Sud et à l'Est ;
- les boisements d'un vallon sec au Nord.

Au sein de ces limites, le hameau est relativement étendu. Il s'est développé le long de plusieurs voies de desserte, ce qui lui donne une forme groupée. Le bâti est demeuré presque exclusivement traditionnel.



Analyse du paysage bâti du hameau d'Aucourt

Au Nord, en lisière des boisements, les constructions sont implantées sur un parcellaire assez lâche, et les « dents creuses », occupées par des parcelles d'herbages sont encore nombreuses. Le cadre de vie est particulièrement agréable en raison la proximité des bois et du caractère aéré du bâti. Les habitants profitent également des sentes piétonnes qui permettent de circuler dans les bois.

Une mare assez importante appartenant à la commune forme un espace central et confère au hameau une âme conviviale, à l'endroit même où convergent quatre voies, dont une sente piétonne en direction des bois.

Le long du chemin du château d'eau et rue des chaumières, la densité du bâti est plus importante. Le long de la rue des Chaumières, des haies libres et des plantations d'arbres créent une ambiance très ombragée.

Au Sud, enfin, la zone bâtie fait face au plateau de culture ouvert. Un réseau de haies et d'arbres marquent la frontière entre ces deux entités. La vocation agricole des espaces est très perceptible avec la présence de plusieurs corps de ferme.



Rue des Chaumières ombragée

⇒ *Les autres hameaux et petits groupes bâtis*

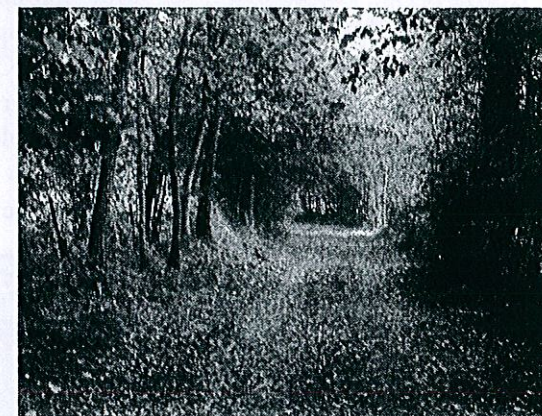
Boinscourt est excentré au Sud-est de la commune et bénéficie d'un cadre paysager arboré très agréable du fait du maintien dans ce secteur du semi-bocage. Les constructions y sont peu nombreuses et toutes traditionnelles, à une exception près.

Le Marais est un hameau excentré en limite communale ; la majeure partie des constructions sont situées sur Plasnes. Sur Carsix, le groupe bâti se cantonne à quelques constructions éparses, en grande partie traditionnelles et, pour certaines, à vocation agricole. Le semi bocage persiste dans ce secteur du plateau, assez remarquable par la qualité du bâti et des paysages. Les bruits de la circulation sur la RN138 peuvent parvenir jusqu'à ce hameau.

Les autres habitations de la commune sont éparpillées dans des petits groupes bâtis : une habitation aux abords de Boisney, des habitations éparses sur la zone d'activités de Malbrouck, des habitations le long de la rue du Mouchel entre Aucourt et le rond-point, un corps de ferme aux Mollands, deux habitations en bordure du bois Lubin et de la rue du Marais.

En guise de bilan, la municipalité souhaite attirer l'attention sur **des éléments** du paysage à mettre en valeur et protéger : la trame bocagère, les chemins piétons et la coupure verte entre le bourg et le hameau du Marais

- La **trame bocagère** est en partie préservée aux abords des hameaux et confère ainsi aux ensembles bâtis un caractère champêtre, en adéquation avec l'identité profondément rurale de la commune. Là où elle est absente, c'est-à-dire en périphérie Nord du bourg ou en périphérie de la zone d'activités, les constructions ont un impact particulièrement dommageable sur le paysage. Les herbages constituent des « espaces tampons » dont l'intérêt paysager n'est plus à démontrer. Ces éléments offrent aux espaces bâtis un écrin de verdure. L'habitat devra se développer sans porter atteinte à ces richesses paysagères ;
- Sont considérées comme des « **coupures vertes** » ou « fenêtres paysagères » des espaces agricoles et naturels situés entre des zones bâties. Les coupures vertes sont de faible largeur (entre 150 et 400 mètres généralement) et ont un fort intérêt en cela qu'elles permettent de conserver la lisibilité et l'identité de chaque entité bâtie. Sur la commune, les coupures d'urbanisation entre le bourg et ses hameaux « satellites » (Tillères, la Bretterie, la Haye) ont quasiment disparu. Il en subsiste simplement une, particulièrement remarquable, entre le bourg et le hameau des Marais ;
- Les **sentes piétonnes** peuvent jouer un rôle de liaison entre le bourg et les hameaux les plus proches ; ils permettent également d'investir les ensembles paysagers intéressants de la commune (semi bocage). Ils ne sont pas suffisamment exploités ni mis en valeur ; un renforcement du linéaire dans le bourg permettrait d'établir un lien entre les « quartiers ».

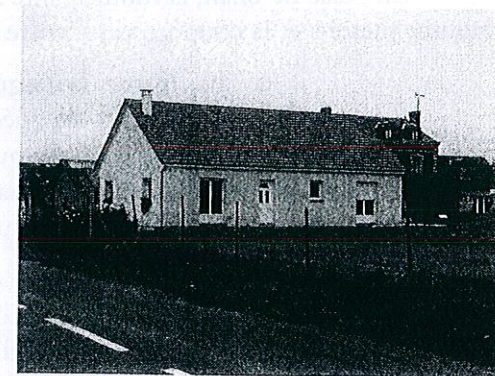


Sente piétonne dans le bois Lubin

h) Données sur l'architecture des constructions

Le **bâti récent** est caractérisé par des constructions de type pavillonnaire symptomatiques des dernières décennies. Ces habitations ont une faible hauteur, des parpaings en guise de matériaux de façade et un toit le plus souvent en tuiles (mécaniques, bétons). Leur conception est relativement standardisée et ne s'apparente aucunement au style architectural régional, ce qui a pour effet une banalisation du paysage. Ainsi, on peut distinguer les pavillons des années 60 de forme plutôt carrée avec un toit à 4 pentes faibles ; les habitations alignées en entrée Nord du bourg sont les exemples les plus édifiants.

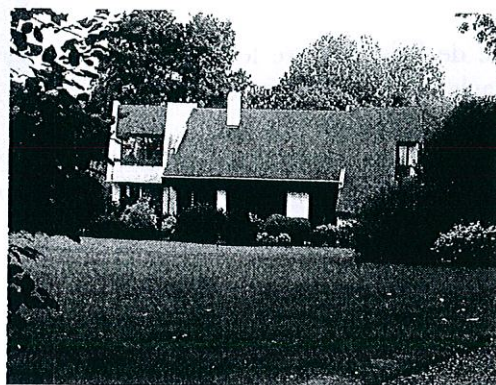
Depuis la fin des années 80, les constructeurs proposent des formes de plus en plus simples : les pignons sont « déboutés » de tout habillage et les motifs architecturaux (lucarnes, notamment), disparaissent. L'enduit, de couleur ocre, apparaît le mieux adapté à la palette de couleurs locales. Les menuiseries sont le plus souvent en PVC. Certaines constructions récentes s'attachent parfois à reproduire avec plus ou moins de bonheur les caractéristiques architecturales traditionnelles. D'autres s'inscrivent délibérément en rupture en employant des matériaux dits « nobles » (clins de bois, verre, ...), en affichant de grandes baies vitrées et des volumes, imbriqués, parfois complexes. Elles apportent un certain renouveau architectural à la commune.



Volume extrêmement simplifié ; absence de motifs et menuiseries en PVC blanc

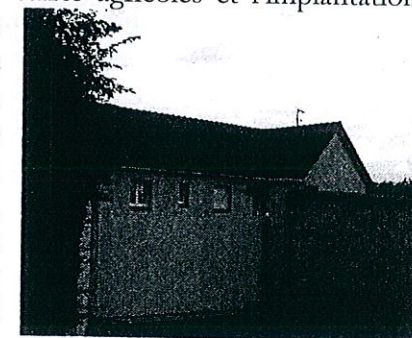


Essai de pastiche (lucarnes bien proportionnées, tuiles fines, queue de geai, pans de bois non structurels)



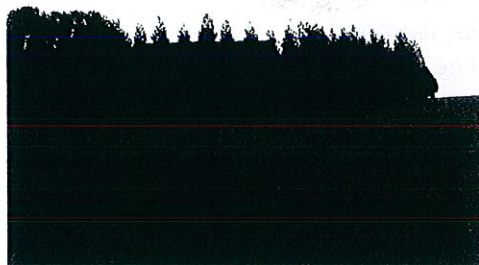
Habitation d'architecture moderne aux volumes complexes

L'implantation et le choix des essences végétales jouent un rôle fondamental dans la réussite de l'intégration paysagère des constructions. Les paysages ruraux peuvent être perturbés par l'urbanisation linéaire, à faible distance des axes de communication, le mitage des terres agricoles et l'implantation des constructions en dehors des limites naturelles d'une zone bâtie (routes, haies bocagères, haies d'arbres). Les portails pleins en bois ou en PVC, les poteaux de ciment, béton, briques flammées ou PVC et les haies de conifères sont autant de motifs qui accompagnent le bâti



Portail plein en PVC blanc et muret accompagnant une habitation récente

contemporain mais véhiculent une atmosphère résidentielle périurbaine ; ils sont, de ce fait, inadaptés au paysage de la commune.



Haie de thuyas en bordure du plateau de cultures



Maison de maître dans le bourg (Ecole)



Bâtiment agricole traditionnel vétuste

Le **bâti ancien**, pour sa part, conserve une forte présence sur le territoire de la commune. Il se caractérise principalement par des constructions basses de forme simple, allongées dans le sens du faîtage, coiffées d'une toiture haute à forte pente en chaume ou en ardoises. D'autres constructions anciennes, plus hautes, datent du XIX^{ème} siècle et enrichissent le patrimoine communal, notamment les **maisons de maîtres** (rez de chaussée + 1 étage + combles aménageables), avec une façade en briques parfois mêlées aux silex et un toit d'ardoises. **Pans de bois, torchis, briques et silex** sont les matériaux principaux utilisés pour les constructions anciennes sur la commune. Plusieurs motifs tels que les lucarnes en chiens assis et les charreteries sont également typiques du bâti ancien.

Les restaurations peuvent se révéler parfois maladroites et dénaturer l'original : les lucarnes sont bien volontiers remplacées par des velux, les fenêtres en PVC sont systématisées et les matériaux employés pour rehausser la construction ou réaliser des extensions sont bon marché et ne présentent guère d'intérêt architectural (parpaings, briques creuses, ...). Quant à l'enduit à la chaux, il est souvent remplacé par un enduit à base de ciment qui altère les matériaux traditionnels : imperméable, il ne permet pas la « respiration » du torchis et du bois.



Chaumière particulièrement authentique au hameau d'Aucourt



Ardoises en fibro ciment sur la toiture et pignon consolidé par des parpaings

Ces constructions traditionnelles sont organisées en « corps de ferme », c'est-à-dire accompagnées de bâtiments agricoles composés des mêmes matériaux. Ces bâtiments font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune mais sont vulnérables : fragiles, ils sont délaissés et se délabrent car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne (trop étroits, trop bas). Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine de la commune. Tout projet de restauration devrait être encouragé et accompagné.

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

i) Etude paysagère sur la zone d'activités et impact de son développement

⇒ Configuration actuelle de la zone d'activités

Les entreprises situées actuellement autour du rond-point de Malbrouck sont pour la plupart situées sur Carsix. La superficie de la zone d'activités est d'environ **24 hectares** (y compris les terrains utilisés pour l'activité de pépiniériste-horticulteur et les terrains libres à proximité de la maison du sanitaire). L'extension est envisagée dans deux secteurs :

- l'option Ouest : 15 hectares (dont 10,5 hectares environ sur Carsix) ;
- l'option Est : 7 hectares (entièrement sur Carsix).

Quelques zones d'habitat faiblement développées se situent à proximité de la zone d'activités :

- les hameaux de la Mare Pecquet et du Petit-Boisney (250 mètres à 300 mètres) au Nord ;
- le hameau d'Aucourt et le hameau du Mouchel, situé à 150 - 200 mètres au Sud.

Il faut également signaler la présence de quelques habitations éparses dans la zone d'activités elle-même, dont certaines récentes. Tout développement de l'habitat au sein de la zone n'est pas souhaitable. Les terrains de l'option Ouest sont situés à l'écart des zones bâties. Leur développement n'entraînera donc pas de rapprochement de l'activité vis-à-vis des habitations existantes. Par contre, les terrains de l'option Est sont situés dans un secteur plus sensible du point de vue du voisinage avec l'habitat puisqu'ils sont en bordure des hameaux du Mouchel et à 150 mètres environ du hameau d'Aucourt.

Les entreprises se sont implantées le long des routes nationales et autour du rond-point, bénéficiant ainsi d'une **vitrine** nécessaire à une activité le plus souvent commerciale. Les établissements qui s'implanteront sur les terrains de l'option Ouest bénéficieront d'une excellente vitrine à proximité du rond-point ou d'une localisation le long de la RN13 et de la RN138. Ceux qui s'implanteront sur les terrains de l'option Est ne seront visibles que depuis la RN13 mais bénéficieront d'un accès sécurisé par la rue reliant le Mouchel au rond point de Malbrouck.

⇒ *Impact paysager de la zone d'activités*

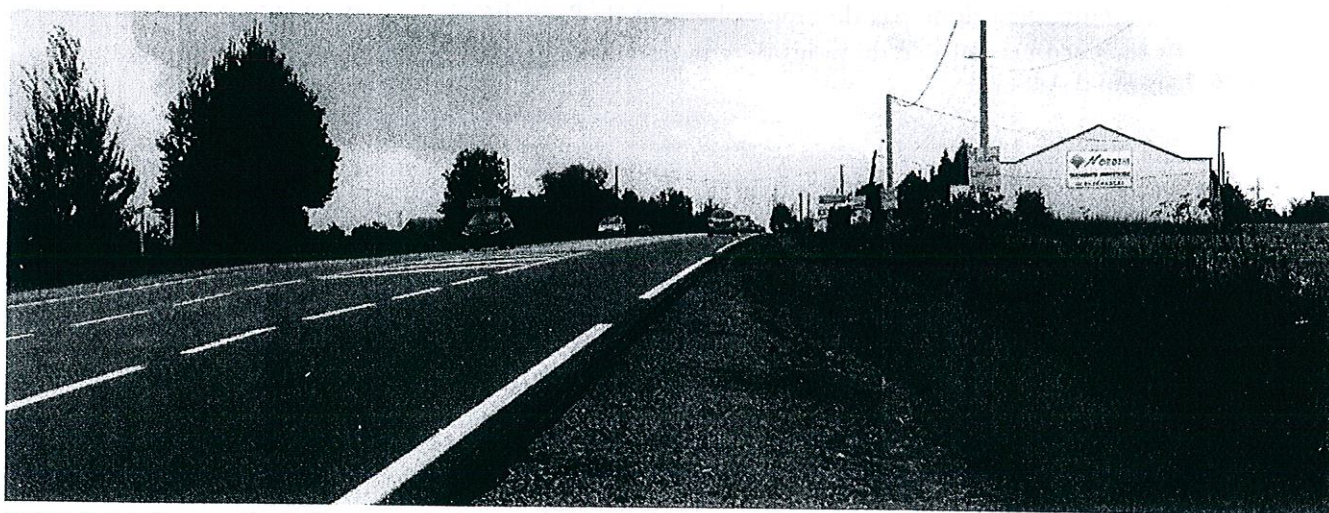
La notion d'impact visuel est constituée d'une composante objective (ce qu'on voit, d'où le voit-on ?) et d'une composante subjective (comment est perçu ce qui est vu ?).

Le site est celui du plateau de culture et des abords des vallons secs qui descendent vers la vallée de la Risle. Ainsi, l'impact visuel de la zone d'activités dépend en premier lieu du contexte géomorphologique :

- A l'Est, la zone d'activités est le premier paysage du Lieuvin que découvrent les automobilistes arrivant du plateau du Neubourg et de la vallée de la Risle. Elle constitue ainsi une vitrine paysagère de premier plan puisqu'elle marque l'entrée dans une entité géographique clairement identifiée par la coupure formée par la vallée de la Risle ;
- A l'Ouest, au Nord et au Sud, le plateau de culture s'étend sur de vastes étendues planes. Les vues portent loin : tout obstacle (végétation, construction) a un fort impact visuel parce qu'il rompt l'étendue monotone du plateau de culture. Il faut ajouter que la zone d'activités domine un vallon situé au Sud, qui s'amorce à l'aval du magasin Brico-Dépôt. Les constructions situées sur la ligne de crête du plateau ont ainsi une situation en « **promontoire** » qui accentue leur impact visuel.

Cet état des lieux met clairement en évidence la sensibilité du site. Or, le développement de la zone s'est effectué au coup par coup, sans réflexion sur son intégration dans ce contexte paysager.

Au sortir du vallon, en entrée Est de la zone d'activités par la RN 13, les automobilistes découvrent un ensemble mal identifié comprenant une aire de stockage côté Sud de la voie dénuée d'accompagnement paysager ainsi que le bâtiment de l'entreprise Nordem dont la couleur blanche tranche avec les espaces agricoles environnants. Les abords de la route pâtissent d'une succession de clôtures disparates et de réseaux aériens très prégnants. Il y a donc un véritable enjeu de mise en valeur de cette vitrine



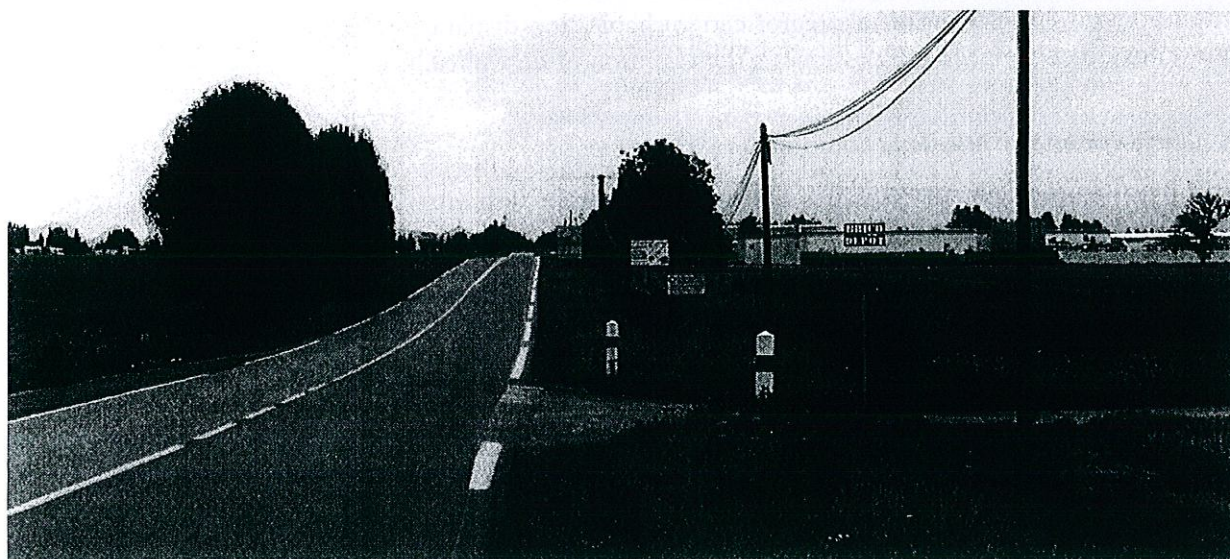
Entrée Est de la zone d'activités, au sortir du vallon (RN 13)

stratégique de la zone d'activités et du Pays Risle-Charentonne.

Au Sud, l'impact des bâtiments d'activités est accentué par leur localisation en hauteur par rapport au vallon qui s'amorce à l'aval de Brico-Dépôt. Il faut souligner que les terrains de l'option Ouest et de l'option Est sont également très visibles car légèrement surélevés par rapport au plateau de culture. Les constructions qui s'y implanteront auront donc un fort impact visuel. D'une manière générale, les bâtiments du site de Malbrouck présentent un profil peu esthétique et des couleurs agressives qui s'accordent mal avec les paysages agricoles environnants. Leur implantation dispersée et leur imbrication avec des habitations achèvent de brouiller la perception du paysage.



Vue sur la zone d'activités depuis la VC 15 (Sud) : la confrontation avec le plateau agricole est rude ... et l'accompagnement paysager pauvre



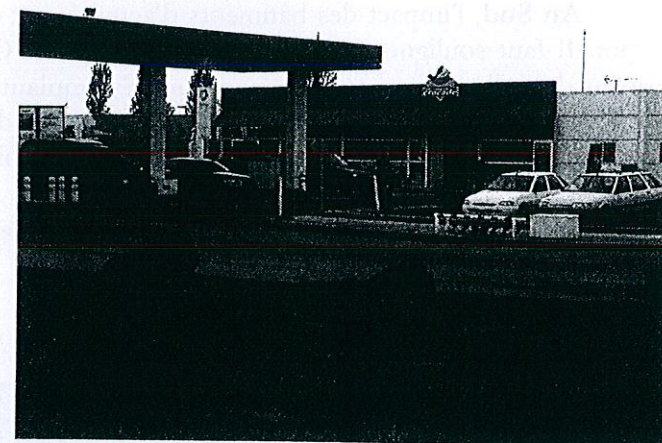
Entrée Ouest de la zone d'activités, par la RN 138

Au Sud-Ouest, en arrivant par la RN138, le contexte paysager du plateau agricole accentue l'impact visuel des bâtiments d'activités. Le magasin Brico-Dépôt attire le regard. Il tend à « écraser » le paysage environnant en raison de sa volumétrie et de sa couleur blanche. Le regard porte également sur l'ensemble de labours de l'option Ouest situés le long de la RN138 qui devront, par conséquent, bénéficier d'un aménagement paysager des plus soignés.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'absence ou la faiblesse des aménagements qualitatifs produit un paysage dégradé et peu

lisible, qui ne se distingue pas suffisamment des espaces agricoles environnants. Les vitrines des entreprises ne sont pas valorisées, sauf aux abords du rond-point où des plantations de hêtres ont été réalisées. Cependant, ces dernières sont trop récentes et clairsemées et les arbres ne sont pas suffisamment développés pour améliorer de manière probante le paysage de la zone d'activités. La pépinière constitue en elle-même un « décor ». La concession véhicules tous terrains et la station « Total » se sont entourées de plantations et de pelouses bien entretenues. Le magasin Brico-Dépôt est végétalisé sur ses abords le long de la RN138.

A l'Ouest, enfin, par la RN 13, les distances de retrait par rapport à la voie, les façades, les volumétries et l'orientation des bâtiments se caractérisent par leur hétérogénéité. Quelques ouvertures s'ouvrent sur les labours et des parcelles en friches, aboutissant à la création d'un paysage discontinu et peu valorisé. Aux abords du rond point, les réseaux sont enterrés. La présence de la station service, l'éclairage bilatéral et les glissières de sécurité renvoient un caractère routier foncièrement urbain, à peine « adouci » par les alignements de hêtres.



Station service en entrée Ouest de la zone d'activités ; le long de la RN 13

Ainsi, le développement de la zone d'activités doit pouvoir être l'occasion d'intégrer cette urbanisation disparate au sein d'un ensemble mieux organisé et dont l'aménagement sera accompagné d'une réflexion sur le paysage. Les enjeux d'intégration et de valorisation paysagères identifiés dans cette étude sont :

- La mise en valeur de la zone d'activités comme vitrine de la communauté de communes, à l'entrée du plateau du Lieuvain ;
- L'attractivité de la zone d'activités par un aménagement paysager valorisant les vitrines des entreprises et donnant une lisibilité et une unité à l'ensemble de la zone ;
- L'intégration de la zone d'activités dans le contexte agricole du plateau de culture.

⇒ *Impact sur les milieux naturels (faune et flore)*

Le site et ses terrains d'extension ne présentent pas d'originalité floristique particulière puisqu'ils se limitent :

- aux cultures, qui laissent peu de place au développement d'une végétation spontanée, en raison des traitements herbicides ;
- à quelques fragments de haies bocagères arbustives mais souffrant d'un manque d'entretien ;
- à quelques plantations d'agrément stéréotypées (hêtres) ;
- aux plantations du pépiniériste.

Le développement de la zone d'activités n'aura pas d'impact notable sur la végétation puisqu'elle se limitera à la disparition de terres de labours. Dans le cadre de ce développement, la reconstitution de haies variées et de boisements peut permettre de constituer des zones de refuge ou d'alimentation pour la faune et introduire une diversification écologique du plateau. Il faut souligner que les terrains ne font pas l'objet d'un classement particulier, notamment en Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique. Les effets seront également conditionnés par la faculté d'adaptation de chaque espèce et de chaque entrepreneur.

j) **Les risques et les servitudes d'utilité publique**

⇒ *Les servitudes*

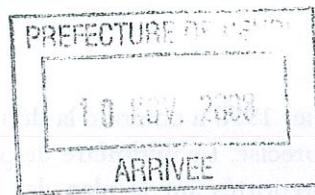
Sont prises en compte les servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

○ **La servitude I3**, relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :

- canalisation 100 et 150 mm d'Orival à Brionne et Bernay ;
- canalisation 150 mm de Brionne à Menneval ;
- canalisation 150 mm de Carsix à Nassandres.

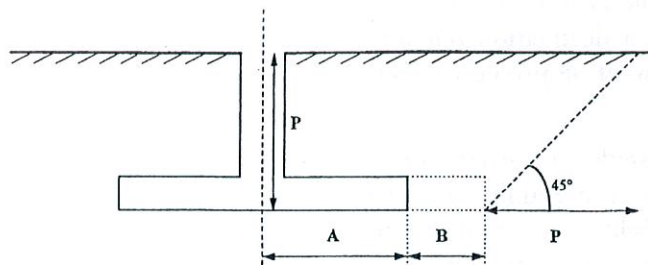
Afin de faciliter l'accès pour le gestionnaire, des distances d'éloignement des constructions sont imposées. Pour une canalisation de 150 mm, une bande non aedificandi est établie sur 6 mètres, c'est-à-dire 4 mètres droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation dans le sens Brionne vers Menneval et Carsix vers Nassandres. De plus, la réalisation de tout projet d'urbanisme modifiant sensiblement les densités dans un rayon de 100 mètres autour de l'ouvrage, y compris la réalisation d'une zone industrielle, d'une ZAC, d'un établissement recevant du public... implique le renforcement ou le déplacement du tube, à charge de l'aménageur et moyennant la signature d'une convention technique et financière entre Gaz de France Réseau Transport et ledit aménageur.

- **La servitude I4** : c'est une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques : elle s'applique à toutes les lignes électriques et, plus particulièrement, à la liaison 90 KV de Pont-Audemer à Serquigny. Un libre accès aux lignes doit être assuré, ce qui implique un éloignement des constructions ;
- **La servitude PT1** concernant les communications téléphoniques et télégraphiques. Le libre accès pour l'entretien des lignes doit être assuré : il s'agit de la ligne n°115 Rouen-Bernay et de la ligne UP2727 Bernay-Hecmanville;
- **La servitude T7** : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement portant sur des installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal.



⇒ Les risques

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



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

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

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

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

Méthode de calcul des périmètres de sécurité autour des marnières

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

- **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante : $R = A + B + P = 90 \text{ mètres}$. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce rayon a été ramené à **70 mètres** autour d'un effondrement de marnière recensé au lieu-dit du Bosquet Ras, à **proximité de la zone d'activités de Malbrouck**, afin de tenir compte des résultats d'une étude réalisée par un organisme agréé (CETE en juillet 1995) qui a établi un plan de marnière avec la profondeur et la longueur des galeries. Un

arrêté du Préfet datant du 29 février 1996 a entériné la définition de ce rayon. D'autres indices de marnières avérées n'ont pas de localisation précise. Le périmètre de protection correspond à l'aire de localisation de la marnière. Tous ces indices sont reportés sur le plan des contraintes (pièce n°5) et sur le plan des zones constructibles (pièce n°3) par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de la marnière.

A l'intérieur de ces périmètres de sécurité, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension mesurée, annexes). Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que pour toute réhabilitation d'un bâtiment existant, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

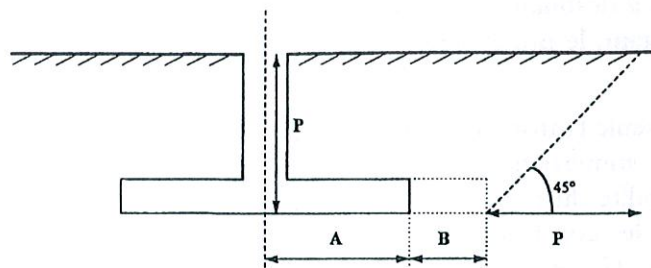
- **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (*respectivement les pièces n°5 et 6-1*). Le pétitionnaire sera bien sûr invité à s'assurer de la stabilité du terrain. En particulier, le conseil municipal a identifié un indice pouvant présenter un danger pour les constructions et les habitants dans le bourg, non loin de l'intersection entre la Rue de Saint-Brix et la Rue Gustave Héon (indice 14 répertorié sur le plan des contraintes).
- **Les bétouilles**, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, ont également été identifiées sur le plan des contraintes (*pièce n°5*).

En ce qui concerne la **sécurité routière**, la commune a simplement identifié un carrefour dangereux entre la RD 31 et la RN 138 qui, néanmoins, est très fréquenté par les habitants. Un accident mortel s'y est produit il y a 3 ans en raison de la visibilité réduite et de la vitesse excessive des automobilistes empruntant la RN 138. Par ailleurs, la fréquentation des deux routes nationales par des poids lourds susceptibles de transporter des matières dangereuses génère un **risque technologique** non négligeable. En effet, le danger d'un déversement de produits dangereux à l'occasion d'un accident ne peut être exclu.

Enfin, il n'y a pas de désordre hydraulique notifié sur le territoire communal. Les principales lignes de ruissellement empruntent les chemins et routes qui descendent vers les vallons secs (Nord-est et Sud de la commune, *voir le plan des contraintes*).

⇒ Les risques

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



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

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

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

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

Méthode de calcul des périmètres de sécurité autour des marnières

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

- **Marnière dont la présence est certaine** : un espace de sécurité est mis en place ; il correspond à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et de la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression. Pour la commune, le rayon correspond à la formule suivante : $R = A + B + P = 90 \text{ mètres}$. Néanmoins, on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée. Ce périmètre a été ramené à **70 mètres** de rayon autour d'un effondrement de marnière recensé au lieu-dit du Bosquet Ras, à **proximité de la zone d'activités de Malbrouck**, afin de tenir compte des résultats d'une étude réalisée par un organisme agréé qui a établi la profondeur de la cavité mais n'a pas pu déterminer la longueur des galeries (arrêté du Préfet

du 29 février 1996). D'autres indices de marnières avérées n'ont pas de localisation précise. Le périmètre de protection correspond à l'aire de localisation de la marnière. Tous ces périmètres sont reportés sur le plan des contraintes (pièce n°5) et sur le plan des zones constructibles (pièce n°3) par une trame particulière : un cercle hachuré de points dont le centre est supposé correspondre à l'œil de marnière.

A l'intérieur de ces périmètre de sécurité, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension mesurée, annexes). Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ainsi que pour toute réhabilitation d'un bâtiment existant, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Présomption de cavités souterraines** : dans ce cas, seule l'information est intégrée au plan des contraintes et au plan de recensement des indices de cavités souterraines (*respectivement les pièces n°5 et 6-1*). Le pétitionnaire sera bien sûr invité à s'assurer de la stabilité du terrain. En particulier, le conseil municipal a identifié un indice pouvant présenter un danger pour les constructions et les habitants dans le bourg, non loin de l'intersection entre la Rue de Saint-Brix et la Rue Gustave Héon (*voir pièce n°5*).
- **Les bétoures**, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, ont également été identifiées sur le plan des contraintes (*pièce n°5*).

En ce qui concerne la **sécurité routière**, la commune a simplement identifié un carrefour dangereux entre la RD 31 et la RN 138 qui, néanmoins est très fréquenté par les habitants. Un accident mortel s'y est produit il y a 3 ans en raison de la visibilité réduite et de la vitesse excessive des automobilistes empruntant la RN 138. Par ailleurs, la fréquentation des deux routes nationales par des poids lourds susceptibles de transporter des matières dangereuses génère un **risque technologique** non négligeable. En effet, le danger d'un déversement de produits dangereux à l'occasion d'un accident ne peut être exclu.

Enfin, il n'y a pas de désordre hydraulique notifié sur le territoire communal. Les principales lignes de ruissellement empruntent les chemins et routes qui descendent vers les vallons secs (Nord-est et Sud de la commune, *voir le plan des contraintes*).

⇒ *La pollution*

4 sites pollués ou susceptibles de l'être ont été recensés sur le site de la zone d'activités, dans le cadre d'un inventaire historique mené il y a quelques années par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE).

- Le site « Galeries modernes », au carrefour de Malbrouck, occupé par les établissements Euro dépôt rasés après le sinistre de 2003 et reconstruits depuis;
- Le site « Le Foll », au carrefour de Malbrouck, qui constitue un dépôt de matériaux de la DDE ;
- Les locaux « Blondel », occupés par l'entreprise Nordem, non loin du hameau du Mouchel ;
- L'ancienne station de carburants désaffectée qui subsiste en bordure de la RN 13.

⇒ *Les nuisances*

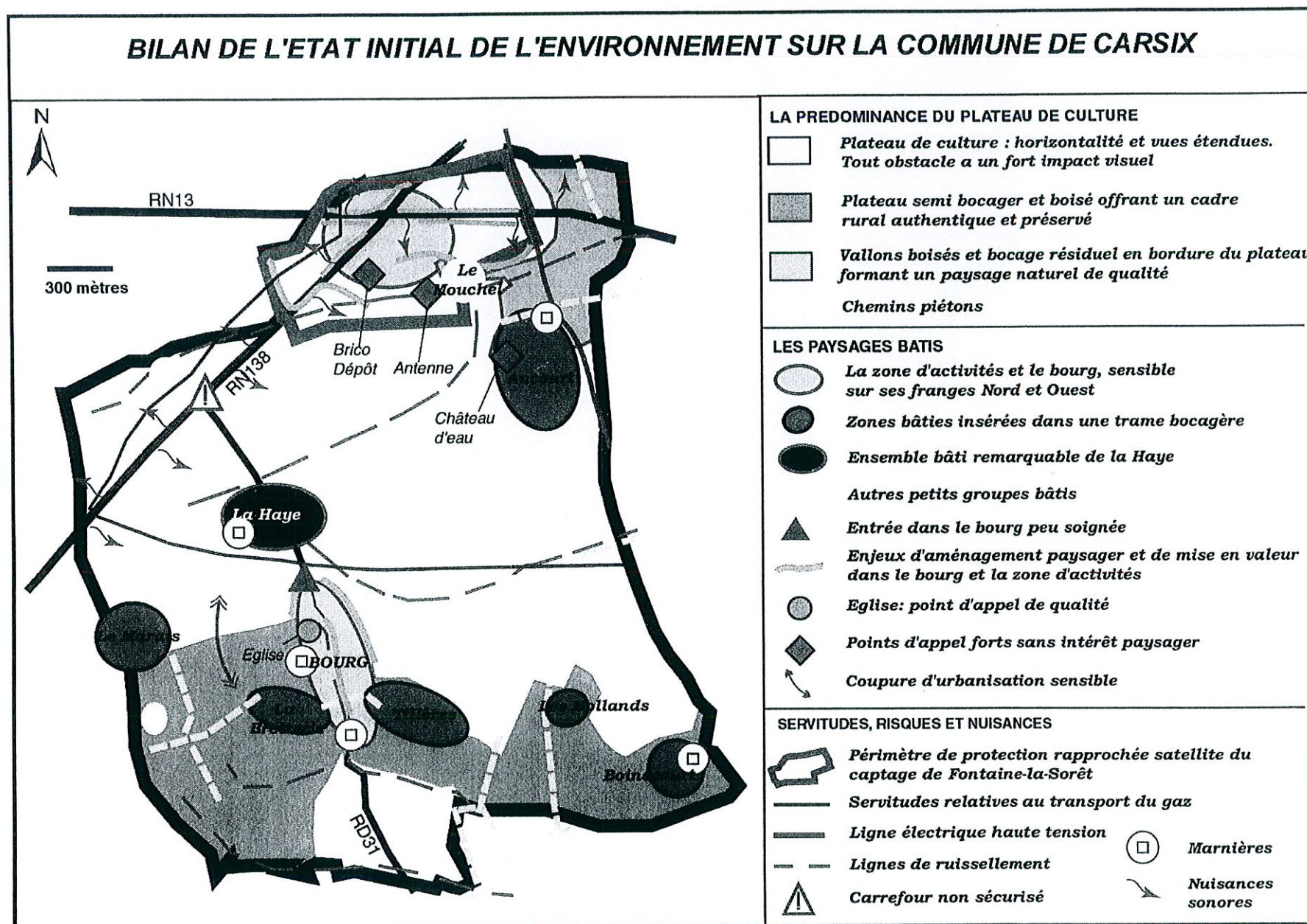
Les nuisances peuvent être de deux ordres :

- **nuisances sonores** du fait de la circulation sur les deux routes nationales. Un couloir de nuisances sonores de 100 mètres a été défini de part et d'autre du bord de la chaussée des RN13 et 138. Au sein de ce couloir de nuisances sonores, l'isolation phonique des constructions est obligatoire, conformément au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995. Cependant, les bruits peuvent porter plus loin, lorsqu'ils sont portés par le vent... En outre, le développement de la zone d'activités risque d'engendrer une augmentation de la circulation sur les routes nationales : aller et venues des clients des commerces et des personnes travaillant sur le site, livraisons... Des études complémentaires sur le trafic devront préciser l'impact de la zone d'activités sur l'ensemble du réseau routier. En tout état de cause, les nuisances sonores apportées par le développement de la zone dépendra du type d'entreprise susceptible de s'implanter. A ce titre, la taille limitée des terrains et la vocation de la zone à accueillir des activités artisanales et commerciales permettent à la commune de se prémunir contre l'implantation d'entreprises nuisantes.
- **nuisances liées à l'activité agricole** : elles ont été traitées à l'occasion de la partie consacrée à la « vie et au développement de la commune »

CONCLUSION

L'état initial de l'environnement révèle :

- 1) Une commune ancrée sur le plateau du Lieuvin mais marquée sur les franges de son territoire par la proximité d'autres entités paysagères (Vallées de la Risle, de la Charentonne), à l'origine d'une légère diversification des paysages ;*
- 2) Des vallons secs et une portion de la commune où le bocage apparaît encore bien préservé, deux principaux atouts paysagers de la commune ;*
- 3) Un patrimoine végétal riche mais menacé (vergers de fruitiers hautes tiges, haies libres d'essences régionales, alignements d'arbres, ...)*
- 4) Des hameaux pour la plupart encore bien insérés dans une trame bocagère étoffée même si deux secteurs sensibles, dénués d'accompagnement arboré en limite du plateau de culture, ont été identifiés : la zone d'activités et la périphérie Nord du bourg ; le développement de la zone d'activités pourra en particulier être l'occasion de réfléchir à des aménagements paysagers qui amélioreront son intégration, lui donneront une unité, une lisibilité et contribueront à son attractivité ;*
- 5) Un patrimoine bâti traditionnel encore riche et authentique dans le centre du bourg, le hameau d'Aucourt et surtout le hameau de la Haye ;*
- 6) Des risques concentrés autour des cavités souterraines assez nombreuses sur le territoire, y compris dans les zones bâties, mais aussi autour de la protection du captage d'eau potable, l'un des enjeux majeurs dans les choix de développement entrepris par la municipalité.*



4. JUSTIFICATION des DISPOSITIONS de la CARTE COMMUNALE

a) Prise en compte de dispositions spécifiques

⇒ *Le mitage de l'habitat*

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

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent à la limitation du mitage. L'urbanisation à Carsix est axée en priorité sur le bourg. Elle se limite ensuite à une densification des espaces bâtis des hameaux principaux constitués et qui se sont déjà développés. En ce qui concerne les activités économiques, l'urbanisation est concentrée sur la zone d'activités de Malbrouck et sur les terrains prévus pour son extension. Le développement s'inscrit donc dans une politique d'aménagement global ayant pour objectif la préservation des paysages et du cadre de vie rural, atouts déterminants de l'attractivité et de la vitalité de la commune. En conséquence, les éléments constitutifs de la qualité du paysage et du cadre de vie sont préservés :

- les terres agricoles ;
- les ensembles bâtis et naturels présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique : le hameau de La Haye, du Marais, les bois et les vallons.

⇒ *Le risque de cavités souterraines*

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

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

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

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

⇒ *La Loi d'Orientation Agricole*

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

La commune a établi ses zones constructibles en dehors des périmètres des corps de ferme et des bâtiments abritant une activité d'élevage. Quant aux terrains et aux corps de ferme n'accueillant que du stockage, ils sont également protégés par un classement en zone inconstructible en raison de leur vocation agricole, même si aucun périmètre de protection n'a été mis en place dans la mesure où un tel périmètre ne s'applique qu'aux bâtiments d'élevage, au titre de la loi de juillet 1999.

La commune a donc privilégié une démarche de cohérence avec la loi d'orientation agricole et a veillé à assurer la pérennité de l'ensemble des activités agricoles de son territoire.

⇒ *La compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement*

Le projet de Carte communale met en œuvre fidèlement les orientations de la DTA, ciblées à Carsix sur la préservation des paysages et de l'activité agricole.

- Préservation de la trame bocagère : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet paysager devra tirer le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère :
 - ✓ La Carte communale prévoit la protection et la mise en valeur des éléments remarquables des paysages bâtis et naturels de la commune, qui sont à la base de l'attractivité de son cadre de vie. Elle préserve le plateau bocager et boisé, les vallons. Le hameau de La Haye, ensemble bâti traditionnel remarquable, est classé en zone non constructible afin de le préserver ;
 - ✓ Les limites de zones constructibles ont été tracées de telle manière que les nouvelles constructions s'inscrivent au sein de la trame bocagère existante (haies bocagères et alignements d'arbres permettant une insertion paysagère optimale des futures constructions). Quelques limites de zones constructibles, au Nord du bourg ou à l'Ouest de la zone d'activités, ne bénéficient pas de la présence d'une trame bocagère parce que cette dernière a disparu. La municipalité a donc pris soin d'identifier les limites sensibles afin de prévoir dans les recommandations architecturales et paysagères la réalisation de plantations. Il s'agira d'une démarche de conseil, de persuasion à mener par la commune auprès de l'aménageur ou du pétitionnaire concerné ;
 - ✓ Les bois, talus, vergers, sentes piétonnes et haies bocagères du vallon font l'objet d'un recensement au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme, mené parallèlement à l'élaboration de la Carte communale. C'est aussi le cas des éléments du bâti patrimonial de la commune (château de Carsix, château d'eau de La Haye, anciennes écuries du château). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage recensé doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie
- Préservation de l'activité agricole et réalisation d'une enquête agricole :
 - ✓ La commune s'est attachée à la préservation de l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments agricoles situés sur son territoire (*Voir la partie c) concernant la loi d'orientation agricole*). La commune a également veillé à la préservation des derniers herbages et du plateau de culture, en privilégiant une urbanisation ciblée sur un nombre limité de secteurs. Quelques labours enclavés, situés à proximité du bourg, ont été classés en zone constructible afin d'y concentrer le développement tout en préservant le reste du plateau de culture ;
 - ✓ L'extension de la zone d'activités a également été réalisée dans le cadre d'une réflexion des impacts sur l'activité agricole. Les terrains de l'option ouest et de l'option est (17 hectares environ) sont des labours enclavés entre des bâtiments d'activité éparpillés le long des voies, les routes nationales et les vallons. La zone constructible de la zone d'activités permet d'englober le bâti existant dans un ensemble cohérent, évitant ainsi la poursuite d'une

urbanisation ponctuelle le long des voies de communication, qui se révèle beaucoup plus consommatrice d'espaces. Les terrains de l'option Est et de l'option Ouest ont également été choisis pour l'extension de la zone d'activités parce que les exploitants des terrains situés au Nord de la RN13 et de la RN138 ont été déjà très affectés par le passage de l'A28.

b) Elaboration du parti d'aménagement

⇒ *Prise en compte des contraintes d'urbanisation*

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

- **d'un point de vue paysager** : les vallons situés au Nord-est de la commune sont classés en zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type II. Il s'agit d'espaces naturels boisés et herbagés jouant un rôle important en faveur de la biodiversité dans la région. Au Sud-ouest et au Sud-est, le bocage et de grands herbages se sont maintenus sur des espaces enclavés entre des petits bois et le bourg. Ils doivent être préservés en raison de leur raréfaction, de leur intérêt pour l'élevage mais aussi en raison de la qualité et de la variété des situations paysagères qu'ils créent. Les autres motifs identitaires du paysage du Lieuvin, en net déclin sont également à sauvegarder : les haies bocagères, les cours de fruitiers hautes tiges, ... Un verger de fruitiers basses tiges subsiste au hameau de la Haye. Enfin, une coupure verte a été identifiée dans le diagnostic : elle confère de la lisibilité au territoire en distinguant les zones bâties du bourg et du Marais entre elles.
- **d'un point de vue agricole** : Le plateau est le secteur de la commune où l'activité agricole est la plus importante. L'urbanisation développée autour des corps de ferme en activité bloque les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les corps de ferme et leur périmètre de protection afin que les agriculteurs puissent développer leur activité sur leur siège d'exploitation dans les meilleures conditions.
- **d'un point de vue de la desserte en réseaux et voirie** : la commune bénéficie d'une bonne couverture par le réseau d'électricité. Des portions limitées du réseau présentent une faible capacité. Néanmoins, quelques transformateurs, fortement sollicités ou mal situés, notamment dans le bourg, ont des capacités limitées pour la desserte des nouvelles constructions. Le réseau d'eau potable, pour sa part, présente de nombreux dysfonctionnements : passage sur des terrains privés, faible capacité. Le principal dysfonctionnement réside dans la faible capacité de la canalisation d'eau potable qui dessert les hameaux de Tillières et de Boinscourt ; les habitants de Boinscourt connaissent ponctuellement des baisses de pression. Le Sud du bourg est également desservi par un réseau de faible capacité, qui ne permet pas l'implantation de bornes incendies dans ce secteur où, malgré tout, l'habitat s'est beaucoup développé. L'élaboration de la Carte communale a offert l'opportunité à la municipalité d'engager une solide réflexion sur la desserte par les réseaux qui s'est traduite par un programme d'études et de travaux dont certains, déjà réalisés, ont permis de pallier quelques lacunes. (*lire les justifications des zones constructibles*)

- **d'un point de vue patrimonial** : deux ensembles bâtis intéressants ont été identifiés dans le diagnostic en raison de l'homogénéité du bâti ancien et de la qualité architecturale de certaines constructions : le hameau de la Haye, dominé par son château et son parc boisé et le hameau des Marais. En outre, des constructions anciennes peuvent encore être réhabilitées dans le bourg et les hameaux.
- **d'un point de vue des servitudes** : la commune est concernée par quatre servitudes susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Ces servitudes sont décrites dans le diagnostic communal, en première partie de la présente note de présentation.
- **d'un point de vue des risques** : il s'agit dans un premier lieu des marnières. Sont pris en compte tous les indices avérés générant un périmètre de risque qui sont classés en zone inconstructible. Quant aux ruissellements, aucun dysfonctionnement n'a été constaté à l'exception de la dégradation de la chaussée de la RD31. Néanmoins, la nouvelle urbanisation peut perturber la circulation des eaux pluviales. Les projets d'aménagement d'ensemble envisagés dans le bourg feront l'objet d'un dossier de déclaration « Loi sur l'eau » qui traitera de cette problématique. Enfin, les risques de pollution du captage d'eau potable ont été identifiés par une étude réalisée par un hydrogéologue agréé. **Dans l'attente de la mise en place d'une servitude, l'étude réalisée par l'hydrogéologue sera prise en compte par la DDASS dans le cadre de l'instruction des dossiers d'urbanisme et du développement de la zone d'activités.** Une réflexion est également engagée par les collectivités sur la réalisation des aménagements hydrauliques préconisés dans l'étude réalisée par l'hydrogéologue.
- **d'un point de vue des nuisances** : la fréquentation des deux routes nationales crée des risques de sécurité routière mais aussi des nuisances sonores non négligeables. Le développement de l'habitat ne devra pas s'effectuer dans des secteurs sujets aux risques et aux nuisances liées à ces grandes infrastructures routières.
- **d'un point de vue de la desserte routière et des déplacements** : les RN13 et 138 sont deux routes classées à grande circulation : tout nouvel accès sur ces voies, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, doit être sécurisé. La RD31 dans le bourg souffre de l'absence de cheminements piétons, ce qui nuit à la vie locale et à la sécurité. Le réseau piéton dans le bourg apparaît donc fortement déstructuré. Sur tout le linéaire de la route départementale sur la commune, la chaussée n'est pas adaptée au trafic important qui s'y exerce. Elle est en outre souillée par les ruissellements d'eau qui ne sont pas canalisés par des fossés. Enfin, il faut noter que certaines voies de la commune sont très étroites et peuvent poser des problèmes en matière d'accessibilité par les services publics. Il n'est donc pas souhaitable de développer l'urbanisation dans ce genre de secteurs.

⇒ *Perspectives démographiques*

Entre 1982 et 1990, la population chute. Depuis 1990 jusqu'à 2005, la baisse de la population s'est ralentie, mais elle se poursuit. Parallèlement, depuis quelques années, la demande de personnes souhaitant s'installer sur la commune a fortement augmenté.

La volonté affichée de la municipalité est de dynamiser la vie locale et de répondre à une nouvelle demande de personnes souhaitant s'installer sur la commune. L'équipe municipale table sur une moyenne de 3 à 4 logements par an sur Carsix.

L'accueil de 100 habitants, c'est-à-dire 40 constructions nouvelles (2,44 personnes par logement) est une perspective de croissance sur le long terme. Dans le cadre de la Carte communale, la municipalité projette d'accueillir **70 habitants** dans les **10 prochaines années**, objectif qui est jugé satisfaisant pour répondre aux enjeux de dynamisation de la vie locale et de gestion de la nouvelle pression foncière.

⇒ *Principes d'aménagement retenus*

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

- **Dynamiser la vie communale par un accueil ciblé de nouveaux habitants et par le développement de la zone d'activités de Malbrouck :**
 - ✓ Axer le développement prioritairement sur le bourg en assurant un rééquilibrage des constructions de part et d'autre de la RD 31 ;
 - ✓ Diversifier l'offre d'habitat dans le bourg par une urbanisation à la fois sous forme de petites opérations de densification et sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de gérer le développement de l'habitat à travers un projet global et cohérent ;
 - ✓ Permettre une densification, dans les limites du bâti existant, des hameaux les mieux constitués, les plus peuplés, les plus dynamiques et présentant le moins de contraintes en termes de desserte par les réseaux ou la voirie, de nuisances liées à l'activité agricole et de risques ;
 - ✓ Maintenir et renforcer l'offre d'équipements communaux par l'accueil d'une nouvelle population résidente et par un aménagement des places et aires de stationnement présents dans le bourg ;

- ✓ Encourager le développement de la zone artisanale et commerciale de Malbrouck en se conformant à l'étude menée par la Chambre de Commerces et d'Industrie et dans le respect de protection de la ressource en eau potable ;
- ✓ Permettre la réhabilitation du bâti ancien, en zone constructible comme non constructible.
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti**
 - ✓ Protéger de l'urbanisation les secteurs de plateau où le bocage est préservé (Sud-ouest et Sud-est de la commune) ;
 - ✓ Ne pas autoriser de nouvelles constructions à destination d'habitation au sein du vallon bordant le Nord-est de la commune. Ce vallon est situé en retrait des zones d'habitat. Classé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II, il n'a pas à être ouvert à l'urbanisation puisque cette dernière peut se développer ailleurs sur la commune ;
 - ✓ Préserver les hameaux de la Haye et du Marais de toute nouvelle construction en raison de la grande authenticité du bâti traditionnel ;
 - ✓ Sauvegarder et mettre en valeur les éléments du bâti patrimonial : l'Eglise et le château de la Haye, son parc et ses dépendances ;
 - ✓ Recomposer des haies bocagères sur certaines limites de zones bâties identifiées dans le diagnostic comme sensibles (Est du bourg, Sud-ouest de la zone d'activités).

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

- **Assurer la pérennité de l'activité agricole dans des conditions optimales :**
 - ✓ Préserver les espaces agricoles dans un objectif de développement durable. Le plateau de culture ne sera que faiblement grignoté, à l'occasion d'extensions mesurées de l'urbanisation ou de comblement des « dents creuses ». Pour ce qui est de la zone d'activités, le prélèvement d'espaces agricoles devra être compensé par le biais de mesures concertées via la SAFER, éventuellement. Par ailleurs, la recomposition de haies bocagères sur

certaines limites de zones constructibles situées en bordure du plateau agricole permettra de mieux figurer la frontière entre ces deux ensembles à la vocation et à l'identité bien marquées et peu compatibles ;

- ✓ Ne pas classer en zone constructible les corps de ferme et leurs périmètres de protection identifiés par la Chambre d'Agriculture ;
- ✓ Ne pas urbaniser le hameau de la Bretterie et du Bois Judas à l'identité agricole affirmée.

○ **Limitier les risques et les nuisances :**

- ✓ Anticiper les risques d'effondrement en ne développant pas l'habitat dans des zones touchées par des risques avérés de cavités souterraines ;
- ✓ Ne pas développer l'habitat aux abords des corps de ferme identifiés dans le diagnostic ;
- ✓ Proscrire l'accueil de l'habitat aux abords des RN 13 et RN 138, sources d'insécurité routière et de nuisances sonores dues au trafic routier important ;
- ✓ Eviter la mixité habitat – activité sur la zone d'activités, source de nuisances et de conflits en réservant le secteur du carrefour de Malbrouck à l'activité économique exclusivement ;
- ✓ Prendre en compte la protection du captage d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt dans le cadre du développement de la zone d'activités et de la mise en œuvre des aménagements et des procédures d'alerte nécessaires à sa préservation ;
- ✓ Sécuriser la RD 31 dans le bourg et améliorer l'attractivité du bourg par des aménagements paysagers et le renforcement de la trame piétonnière ;
- ✓ Remédier aux problèmes d'assainissement eaux pluviales le long de la RD 31.

○ **Réaliser des économies d'investissement :**

- ✓ Ne pas urbaniser les hameaux et groupes bâtis peu constitués, isolés, excentrés (la Haye Guillemenne, le Mouchel, les Mollands ...) ;
- ✓ Ne pas urbaniser les hameaux et secteurs desservis par des canalisations d'eau potable ou un réseau d'électricité de faible capacité (Boinscourt, Nord de Tillères) ; en particulier, éviter de mobiliser les financements du syndicat

d'eau sur des renforcements d'eau potable (notamment sur Tillères et Boinscourt), la sécurisation du captage devant primer ;

- ✓ préférer classer en zone constructible les terrains desservis par une voie carrossable et/ou par une voie permettant l'accès des services publics

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

L'organisation spatiale souhaitée par le conseil municipal est de limiter le développement de l'urbanisation au bourg et aux hameaux constitués et bien desservis par les réseaux et la voirie. La municipalité souhaite également répondre aux projets de développement de la zone d'activités de Malbrouck portés par le syndicat mixte du pays Risle-Charentonne.

L'implantation des habitations se fera en priorité dans le bourg, sous forme de densification du bâti existant et d'extension sur des espaces agricoles enclavés. Cette extension est prévue dans trois secteurs clairement identifiés, qui accueilleront une part importante des futures habitations susceptibles de s'implanter sur la commune. Le développement de ces trois secteurs s'intègre à un projet d'aménagement global du bourg envisagé par la municipalité. Il consiste en l'étoffement du réseau piéton actuellement disparate, en la mise en valeur des abords de la RD31, en l'amélioration de la circulation automobile le long de la RD31 et en la gestion des eaux de ruissellements.

Dans les hameaux, le développement se limite à une densification des espaces bâtis existants, dont les limites sont marquées par des éléments physiques tels que des haies bocagères, des chemins, des vergers ou des alignements d'arbres :

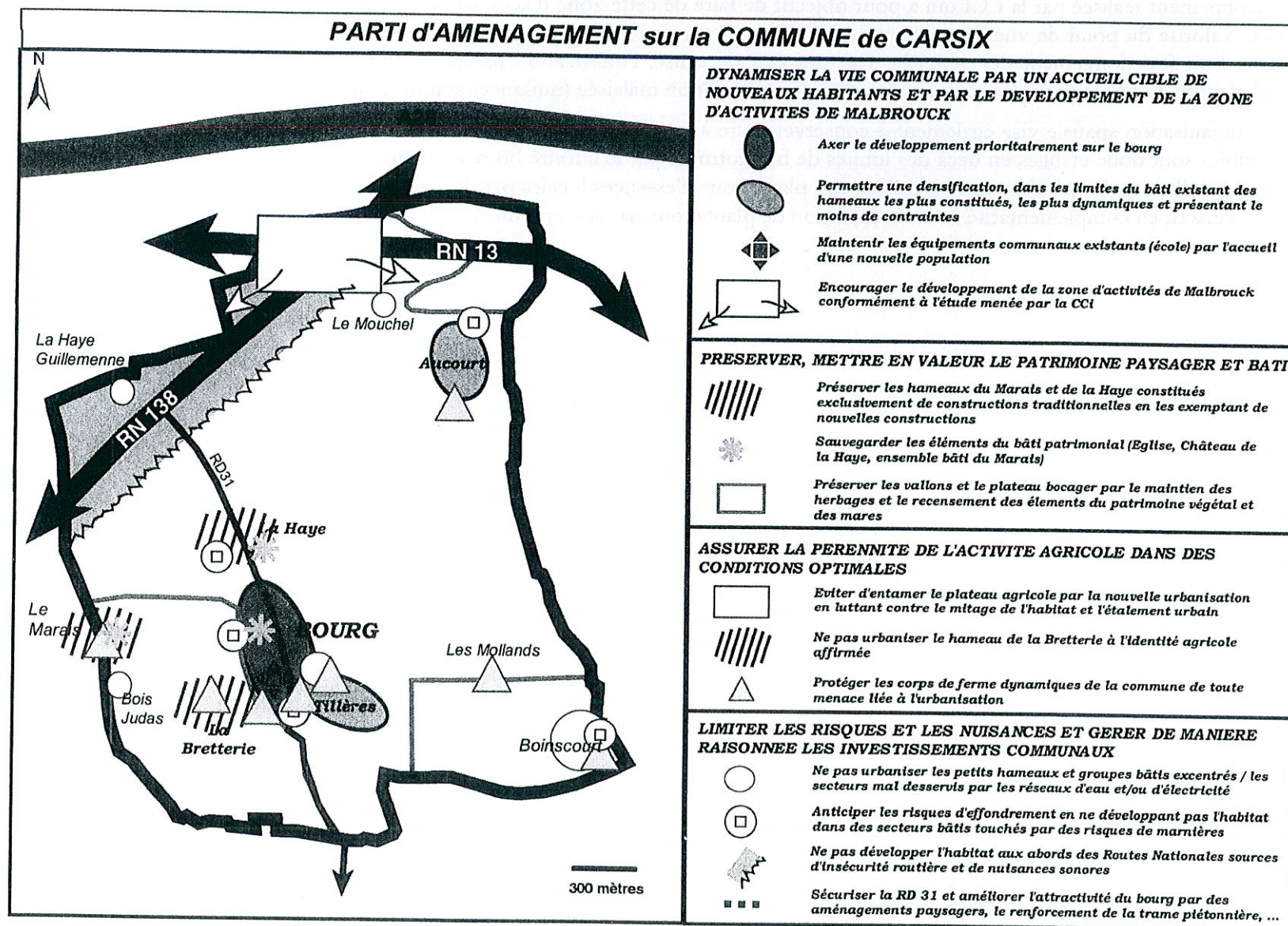
- à Aucourt, deuxième pôle d'habitat après le bourg, qui bénéficie d'une bonne localisation par rapport au rond-point de Malbrouck, le projet consiste à conforter ce hameau, par le biais d'un comblement des nombreuses « dents creuses » encore disponibles ;
- au hameau de Tillères, où la canalisation d'eau potable est de faible diamètre, l'urbanisation sera très modérée afin de ne pas porter préjudice aux habitants du hameau de Boinscourt qui sont tributaires de la même canalisation ; l'urbanisation se fera par le biais de quelques opérations ponctuelles. Ainsi, la structure bâtie existante du hameau ne s'en trouvera pas bouleversée.

Certains hameaux soumis à des contraintes agricoles fortes (la Bretterie, les Mollands) ou formant un ensemble bâti intéressant (le Marais, La Haye) sont préservés par un classement en zone non constructible. D'autres mal desservis par les réseaux et/ou la voirie seront également classés en zone inconstructible (Boinscourt). Enfin, la commune souhaite également stopper l'éparpillement des constructions nouvelles dans les petits groupes bâtis peu constitués afin de préserver les paysages ruraux.

La zone constructible de Malbrouck est réservée à l'accueil d'activités commerciales et artisanales. Sa délimitation a été établie conformément à l'étude de développement réalisée par la CCI qui a pour objectif de faire de cette zone d'activités relativement disparate et mal identifiée un ensemble plus cohérent et valorisé du point de vue du paysage. Le développement de l'habitat est proscrit dans la zone d'activités, à l'exception de celui lié et indispensable au bon fonctionnement des activités. En tout état de cause, l'imbrication habitat/activités n'est pas souhaitable car elle brouille la perception de l'identité du site et pour des raisons évidentes de cohabitation malaisée (nuisances sonores, olfactives, visuelles, ...).

Enfin, l'organisation spatiale vise également à conserver voire à renforcer le rôle de structuration du paysage joué par la trame bocagère. Les zones constructibles sont donc établies en deçà des limites de bâti formées par le linéaire bocager. Dans les secteurs bâtis où ce linéaire est inexistant, la commune prévoit d'inciter les pétitionnaires à réaliser des plantations d'essences locales par des recommandations ciblées, argumentées et illustrées. Cette démarche s'inscrit en complémentarité avec la réalisation de plantations par la commune aux abords des espaces publics.

BILAN du PARTI d'AMENAGEMENT



5. DECOMPOSITION en ZONES CONSTRUCTIBLES et INCONSTRUCTIBLES du TERRITOIRE COMMUNAL

a) Dispositions relatives aux zones inconstructibles

⇒ *En raison de la protection des espaces naturels*

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

⇒ *En raison de la préservation de l'activité agricole*

La zone inconstructible concerne les labours et les grands herbages du plateau agricole, ainsi que les corps de fermes en activité et leurs périmètres de protection. Seuls des espaces agricoles enclavés dans le bourg et au carrefour de Malbrouck, pourront être urbanisés.

Cette zone doit permettre la préservation de l'activité agricole et assurer la pérennité des exploitations. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées seront celles liées à l'agriculture et au logement des personnes nécessaires à l'exploitation des terres agricoles. La restauration des bâtiments et leur transformation en habitation pourront être autorisées, si elles ne compromettent pas l'activité agricole et ne nécessitent aucune extension de réseaux.

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

Les terrains traversés par des ruissellements ne sont pas classés en zone constructible. Il n'y aura donc pas de nouvelle construction à destination d'habitation qui s'implantera sur les lignes de ruissellement.

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

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

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

- la coupure verte entre le bourg et Le Marais;
- les terrains situés au-delà de la trame bocagère marquant la limite des zones bâties ;
- les entités paysagères intéressantes : les vallons, le plateau bocager.

⇒ *En raison de la faiblesse des réseaux*

L'implantation d'habitations dans certains secteurs de la commune peut nécessiter des renforcements et des extensions des réseaux d'eau et d'électricité. Dans son objectif de gestion rationnelle des réseaux, la commune souhaite éviter les financements pour des travaux ponctuels coûteux destinés à desservir un nombre limité d'habitations. De plus, les renforcements du réseau d'eau doivent être évités, la priorité du gestionnaire étant de sécuriser le captage d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt.

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

- la Haye : ce hameau a conservé un bâti ancien particulièrement homogène. Le château, son parc et ses dépendances forment un ensemble bâti d'une rare richesse. Il est en outre inséré dans une trame bocagère étoffée. La commune a donc décidé de classer le hameau de la Haye en zone non constructible afin de préserver la qualité de cet ensemble bâti et les vues sur celui-ci. La commune souhaite également accompagner cette préservation de l'ensemble du hameau par une protection des éléments bâtis les plus intéressants et de la végétation. Le recensement du paysage au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme concerne :
 - ✓ le château ;
 - ✓ les anciennes écuries ;

- ✓ le château d'eau ;
 - ✓ le bois du parc ;
 - ✓ un verger de fruitiers basses tiges ;
 - ✓ les haies bocagères ;
 - ✓ les alignements d'arbres de haut jet longeant l'allée menant au château.
- **Le Marais** : il s'agit d'un petit hameau excentré, « blotti » à l'Est, « à cheval » sur les communes de Carsix et de Plasnes. Les seules constructions récentes se situent sur Plasnes ; sur Carsix, le hameau est constitué d'un ensemble de constructions traditionnelles épars dont certaines présentent un réel intérêt architectural. Le bâti est aéré et la trame bocagère particulièrement bien préservée. Le hameau se situe en effet sur le secteur de la commune où le bocage résiduel est encore assez complet. Par ailleurs, une exploitation agricole est présente au Sud ; elle génère un périmètre de protection de 50 mètres qui englobe la majeure partie du hameau. Les réseaux, enfin, sont dimensionnés pour desservir convenablement l'existant. Un développement du hameau impliquerait inmanquablement des extensions coûteuses. Ainsi, en accord avec le parti d'aménagement défini par l'équipe municipale (préservation de l'activité agricole, du cadre paysager et bâti, économie d'investissement, lutte contre le mitage de l'habitat), il est jugé préférable de classer ce hameau en zone non constructible.
 - **La Bretterie – le Bois Judas** : ces deux hameaux, situés sur le plateau bocager, ont fusionné. Deux exploitations agricoles dont une tenue par un jeune exploitant y ont été recensées par la Chambre d'Agriculture. Les périmètres de protection englobent l'ensemble des deux hameaux. De plus, la quasi totalité des constructions sont traditionnelles. Le conseil municipal a donc décidé de classer ce secteur en zone non constructible. Le maintien d'une activité d'élevage participe à la préservation des derniers herbages du plateau bocager qui se trouve être encore bien préservé dans cette partie de la commune.
 - **Boinscourt** : ce hameau, particulièrement excentré en limite avec la commune de Fontaine-la-Sorêt est par ailleurs soumis à une contrainte spécifique : la faible capacité de la canalisation d'eau potable qui peut poser des problèmes de pression d'autant qu'elle dessert également le hameau de Tillères, situé en amont et classé pour partie en zone constructible. Par ailleurs, la majeure partie du hameau est inclus dans un périmètre de protection de corps de ferme. Ce secteur fait enfin partie des vestiges du plateau bocager que la commune souhaite préserver. Pour toutes ces raisons, il convient de le classer en zone non constructible.
 - Les autres petits groupes bâtis ou habitations isolées: **le Mouchel, la Haye Guillemenne, les Mollands**. Ils sont dispersés sur le territoire communal.

En ce qui concerne les Mollands, il s'agit d'un corps de ferme ; sa position isolée permet d'assurer la pérennité de l'exploitation, il est donc entendu de lui conserver sa vocation agricole par un classement en zone non constructible.

La Haye Guillemenne, aux abords de la commune de Boisney correspond principalement à d'anciens bâtiments agricoles. Sa situation à faible distance de la RN 138 ne le rend pas propice à l'urbanisation dans la mesure où le parti d'aménagement s'attache à ne pas développer l'habitat aux abords de cet axe, source de risques et de nuisances.

Le dernier petit groupe bâti a une vocation d'habitat. La municipalité a décidé de ne pas le classer en zone constructible afin d'éviter un éparpillement de l'habitat sur la commune, qui porte atteinte aux paysages, qui sollicite les réseaux et la voirie dans des secteurs mal desservis, voire qui aggrave les problèmes de circulation. De plus, le Mouchel, situé à très faible distance de la zone artisanale de Malbrouck, n'est pas approprié à un développement de l'habitat.

Rappelons que le projet communal vise à orienter le développement de l'habitat sur un nombre limité de secteurs.

BILAN sur les ZONES INCONSTRUCTIBLES

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

b) Dispositions relatives aux zones constructibles

Légende des cartes des zones constructibles

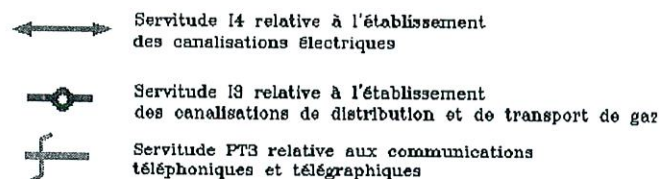
LEGENDE



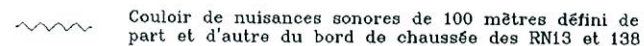
OCCUPATION ACTUELLE DU SOL



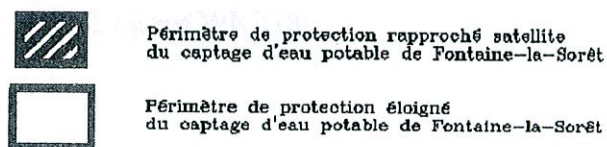
SERVITUDES



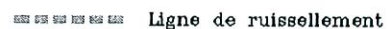
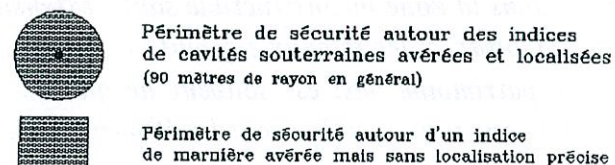
NUISANCES SONORES



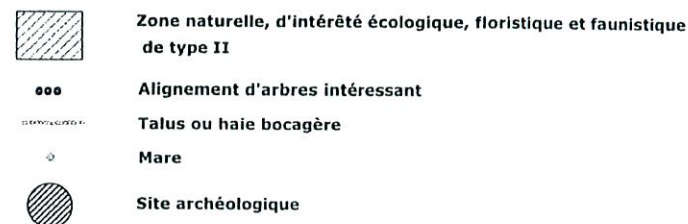
PROTECTION de LA RESSOURCE en EAU



RISQUES



AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE



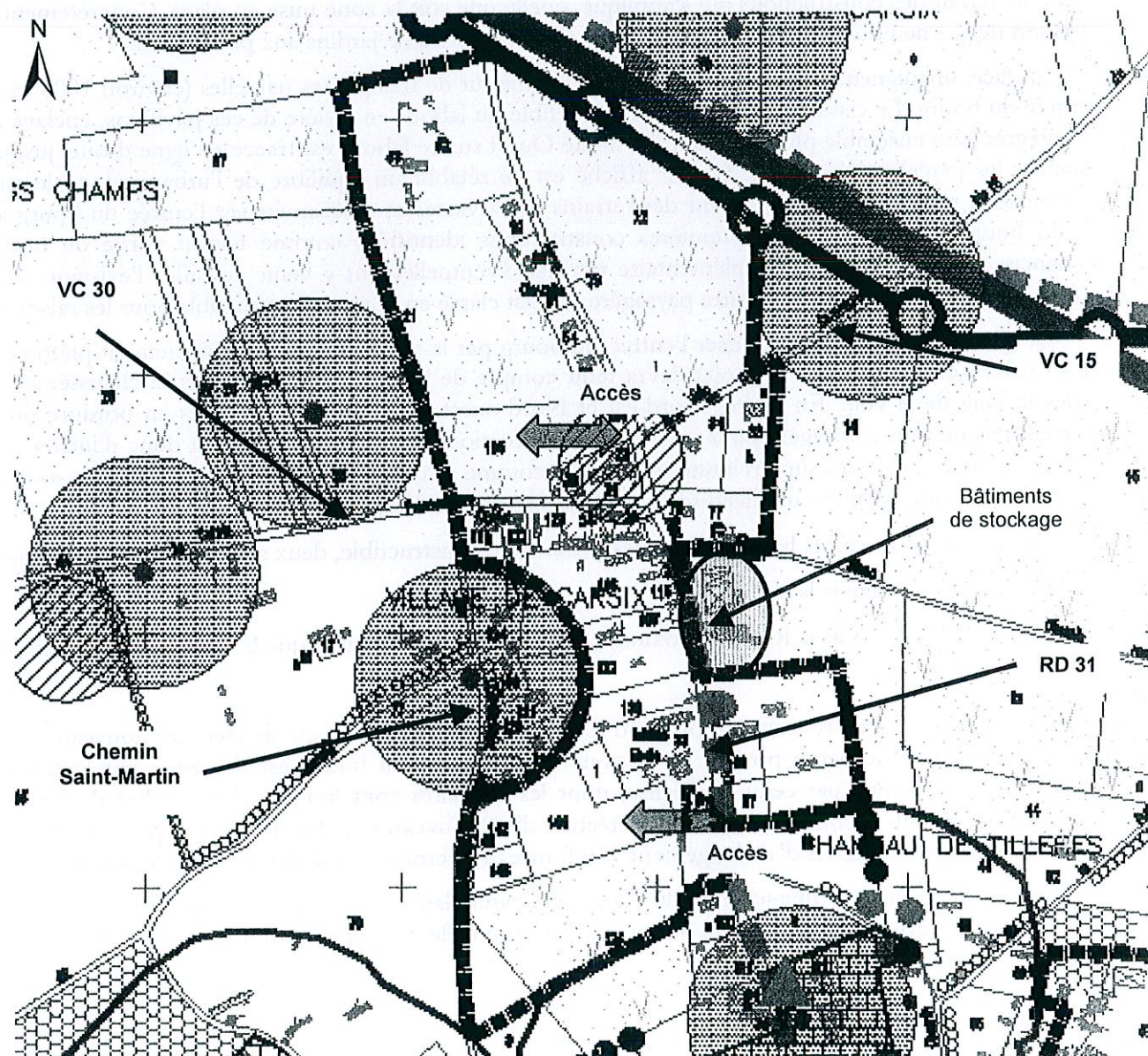
⇒ *Le bourg*

Le bourg, principal pôle bâti de la commune, est classé en zone constructible. Le projet de Carte communale prévoit d'en faire le principal pôle de développement de la commune, afin que les futurs habitants bénéficient de la proximité des équipements et afin de renforcer et de dynamiser la vie locale. Souhaitant privilégier la croissance démographique de leur commune tout en préservant le cadre de vie et les espaces agricoles, le conseil municipal prévoit d'étendre le bourg sur trois terrains agricoles enclavés qui accueilleront près de la moitié des futures habitations de la commune, évitant ainsi leur éparpillement.

Justifications de la délimitation de la zone constructible :

Plein Nord, côté Est de la RD31, la zone constructible englobe un labour enclavé entre le hameau de La Haye, au Nord et les premières parcelles bâties du bourg au Sud.

En particulier, la limite se fixe sur la canalisation de transport de gaz. Rappelons que celle-ci impose une



La zone constructible du bourg et les contraintes spécifiques justifiant sa délimitation

servitude de retrait des constructions qui s'applique, quelle que soit la zone mise en place. Concrètement, la partie de la zone constructible longeant la canalisation de gaz ne pourra pas être effectivement bâtie et servira de jardins aux particuliers.

En face, un alignement de pavillons contemporains sur de très petites parcelles (environ 1000 m²) véhicule une image « dégradée » et banalisée de l'entrée du bourg. Le classement en zone constructible du labour en arrière de ces pavillons, enclavé entre deux parties bâties du bourg, permettra de les intégrer à un ensemble plus cohérent. La limite Ouest sur ce labour est tracée en ligne droite, jusqu'à la VC 30, créant ainsi une limite cohérente en joignant les parcelles déjà bâties. Le but affiché est de rétablir un équilibre de l'urbanisation, de part et d'autre de la RD 31, d'encourager une urbanisation en profondeur en dégagant des terrains assez vastes et de réaménager l'entrée du bourg afin de la rendre plus harmonieuse. La limite Nord du bourg s'achève avec les premières constructions identifiées comme faisant partie du bourg, à savoir une habitation ancienne et ses dépendances. Une construction supplémentaire pourrait éventuellement y venir densifier l'existant. Au-delà, débute le hameau de la Haye, encore séparé du bourg par une maigre « fenêtre paysagère ». Il est classé en zone inconstructible pour les raisons expliquées précédemment.

La commune prévoit de valoriser l'entrée du bourg par la réalisation d'un cheminement piéton et par un aménagement paysager « mettant en scène » l'arrivée dans le bourg. Ce projet devra tenir compte de la nécessité d'améliorer la chaussée de la RD31 et d'assurer un assainissement eaux pluviales le long de la voie. En limites Nord-est et Nord-ouest, les terrains sont situés en bordure du plateau de culture, dans des secteurs qui ne bénéficient pas de trame bocagère pour insérer les constructions. La commune prévoit donc d'inciter l'aménageur ou les pétitionnaires à réaliser des plantations d'essences locales sur ces limites identifiées comme sensibles. Un schéma présentant les souhaits d'aménagement de la commune a été joint au cahier de recommandations architecturales et paysagères (*pièce n°2.2*).

Sur le labour formant la limite Nord-ouest de la zone constructible, deux accès sont possibles pour desservir les futures constructions :

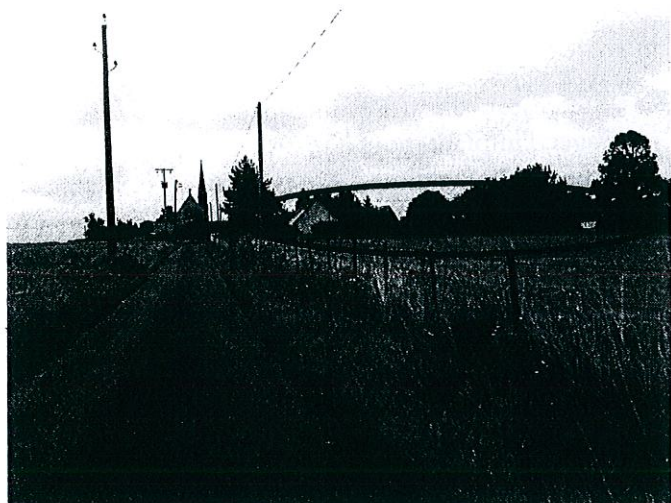
- depuis la VC30 ;
- depuis la RD31 à proximité de l'aire de stationnement que la commune aménage actuellement.

Les gestionnaires de réseaux ont prévenu la municipalité de la nécessité de créer un nouveau transformateur pour permettre le développement du Nord du bourg. Une petite portion de la zone constructible du bourg est desservie par le transformateur de La Haye. Le reste de la zone constructible est desservie par celui de l'église, dont les capacités sont limitées. Le nombre de terrains urbanisables dégagés dans le bourg étant relativement important, la commune prévoit la création d'un nouveau transformateur, qui pourrait être implanté en bordure de la RD31, à hauteur du parc de stationnement en cours d'aménagement. Un fourreau électrique y a d'ailleurs déjà été réalisé.

Le renforcement et le financement du réseau électrique dans ce secteur sont cohérents avec le projet municipal ; en effet, les nouveaux réseaux amélioreront la desserte de l'ensemble du bourg et assureront celle d'un grand nombre de nouvelles constructions.

Au Sud de la VC 15 et côté Est de la RD 31, la zone constructible se fixe sur les parcelles déjà bâties. Elle évite « scrupuleusement » les bâtiments de stockage agricole, conformément à la volonté de la municipalité de préserver l'activité agricole. Cette même démarche sera menée sur les hameaux de Tillères et d'Aucourt, même si les bâtiments, puisqu'ils ne servent pas à l'élevage, n'ont pas été recensés par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de son enquête. Ils participent néanmoins au bon fonctionnement de l'activité agricole et doivent être préservés pour cette raison. Au-delà s'étend le plateau de culture sur lequel la zone constructible n'empiète pas.

Elle longe ensuite les parcelles déjà bâties avant de « s'immobiliser » devant le périmètre de protection d'un corps de ferme. Ce périmètre a été tracé à 110 mètres des bâtiments d'élevage. Il n'a pas été fixé par rapport à la limite du corps de ferme parce que ce dernier se situe dans le bourg et qu'il serait malvenu d'entraver trop fortement les possibilités d'urbanisation. Rappelons que la loi d'orientation agricole exige simplement un périmètre dont les limites sont comptées à partir des limites propres du bâtiment d'élevage. Des habitations existent déjà à proximité du corps de ferme. La zone constructible est établie de façon à ce que les nouvelles habitations susceptibles de s'implanter en zone constructible soient plus éloignées du corps de ferme que les habitations existantes.



Entrée du bourg à l'Ouest de la VC 30 : la limite entre la parcelle du manoir (herbage au premier plan) et le bâti contemporain du bourg plus dense (limite marquée par les haies domestiques) est bien visible

Au sud de la VC 30 et côté ouest de la RD31, tout le linéaire du chemin Saint-Martin est choisi comme limite matérielle de la zone constructible. En effet, les seules constructions implantées au-delà sont celles de l'ensemble bâti ancien dominé par le manoir, le long de la VC30 : la parcelle n'est pas classée en zone constructible afin de conserver l'intérêt de cet ensemble marquant la transition entre les espaces agricoles et le bourg. Le chemin Saint-Martin forme une limite physique nettement perceptible sur le terrain, qui sépare le manoir du bourg, ce dernier se caractérisant par une plus forte densité du bâti.

Il convient de noter que, dans ce secteur, une partie de la zone bâtie du bourg est retirée de la zone constructible en raison de la présence d'une marnière avérée. Par application du principe de précaution, les terrains ne peuvent être constructibles.

A l'extrême Sud, enfin, le périmètre de protection du corps de ferme du Bois Judas marque un « point d'arrêt » à la zone constructible du bourg.

Une partie d'un labour enclavé entre le chemin Saint-Martin, l'aire de jeux, le corps de ferme et le bourg a été classée en zone constructible, en limite du périmètre de réciprocité. Sa configuration ne permet pas une exploitation aisée pour l'agriculture et le rattache plus volontiers aux espaces bâtis du bourg. Le conseil municipal envisage de privilégier une

desserte des futures constructions par la RD31. Un accès pourrait être créé en limite de l'aire de stationnement bordant l'école. Dans l'idéal, il ne devrait être utilisé que par les futurs habitants du petit ensemble pavillonnaire afin que le trafic reste limité à une desserte localisée. C'est une des

raisons pour lesquelles la commune préconise que la voie d'accès au futur lotissement se termine en impasse par une aire de retournement, afin d'éviter toute jonction entre la RD31 et le chemin Saint-Martin. Cette jonction aurait pour effet de favoriser une circulation de transit dans le lotissement alors que les futurs résidents recherchent calme et tranquillité à la campagne.

Le conseil municipal souhaite également qu'une sente piétonne soit réalisée entre l'aire de retournement et le chemin Saint-Martin. En cas d'effondrement du chemin en raison de la proximité d'une marnière, la sente piétonne pourrait être aménagée en voie carrossable pour « court circuiter » le chemin Saint-Martin et assurer la desserte des constructions situées le long de ce dernier (voir les schémas d'aménagements annexés à la pièce n°2-2 du dossier). Cette sente piétonne servira également au passage du réseau d'eau, puisqu'un bouclage de 315 mètres en diamètre 53/63 du chemin Saint-Martin à la RD31, aux frais de l'aménageur, est envisageable. L'objet de ce bouclage est de sécuriser le réseau en le maillant le plus possible.

En tout état de cause, rappelons qu'il ne peut s'agir que de recommandations puisque la Carte communale ne peut en aucun cas régir le développement de ses zones constructibles.

Enfin, en limite du chemin Saint-Martin, la plantation de haies libres d'essences locales sera vivement encouragée.

La consultation des gestionnaires a permis d'évaluer les travaux de réseaux envisageables. Le réseau d'eau a une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cependant, le diamètre des canalisations ne permet pas d'envisager l'implantation d'une borne incendie. C'est pourquoi, en amont de l'approbation de la Carte communale, la municipalité a engagé des démarches auprès du Syndicat d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt et avec le concours de la Société d'affermage. Des travaux de maintenance du réseau d'eau potable ont permis d'augmenter très sensiblement le débit des deux hydrants situés respectivement à proximité du château de la Haye et de l'église (Tableau ci-dessous).

		24 mai 2006	11 octobre 2006	23 mai 2007
Poteau d'incendie du Château	Débit à 1 bar	21 m ³ / h	16 m ³ / h	63 m ³ / h
	Pression statique	3 bars	2,8 bars	3,4 bars
Borne d'incendie de l'Eglise	Débit à 1 bar	24 m ³ / h	17 m ³ / h	46 m ³ / h
	Pression statique	3 bars	3 bars	3,4 bars

Contrôles effectués par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Eure (2006-2007)

Alors que le débit constaté au château permet de déclarer le poteau d'incendie conforme à la réglementation en vigueur, (60 mètres cubes heure minimum, débit suffisant pour la défense incendie), le débit de la bouche d'incendie de l'église reste légèrement inférieur... Cette bouche est néanmoins disponible et tout à fait opérationnelle.

Dans l'état actuel de cette réglementation, un complément de la capacité de lutte contre l'incendie pourrait être apporté par un prélèvement dans la mare communale située au voisinage de la place communale. Dans cette hypothèse, quelques aménagements seraient nécessaires. En particulier, la création d'une aire d'aspiration est à l'étude.

Enfin, une anomalie de calibrage du réseau d'eau potable a été repérée le long de la Rue Gustave Héon (RD 31) (tronçon situé entre l'Eglise et la Rue de Saint-Brix). En effet, la canalisation, qui ne présente un diamètre que de 63 mm, réalise la jonction entre deux canalisations de diamètre supérieur (100 mm en entrée Nord du bourg et 75 mm le long de la Rue de Saint-Brix). Un renforcement a donc été inscrit au programme des travaux 2008 du Syndicat d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt.

En ce qui concerne le réseau électrique, la partie Ouest du hameau de Tillières et la partie Sud du bourg sont alimentées en électricité par le transformateur du Bois Judas. Le zonage a été établi dans ce secteur dans l'objectif de ne pas dépasser les capacités de ce transformateur. Dans le cas où il arriverait à saturation, un nouveau transformateur devra être créé, éventuellement à hauteur du croisement entre la voie communale reliant le bourg à Boinscourt et le chemin de la Petite Croix situé dans le hameau de Tillières. Les habitations situées le long du chemin de la Petite Croix sont alimentées par un câble en cuivre particulièrement « gourmand » en puissance électrique. Le transformateur actuel pourrait suffire à desservir les nouvelles constructions de la partie Sud du bourg s'il n'y a pas de développement de l'habitat le long du chemin de la Petite Croix. La commune a donc décidé de ne pas classer le secteur du chemin de la Petite Croix en zone constructible (*voir la partie suivante relative au hameau de Tillières*).

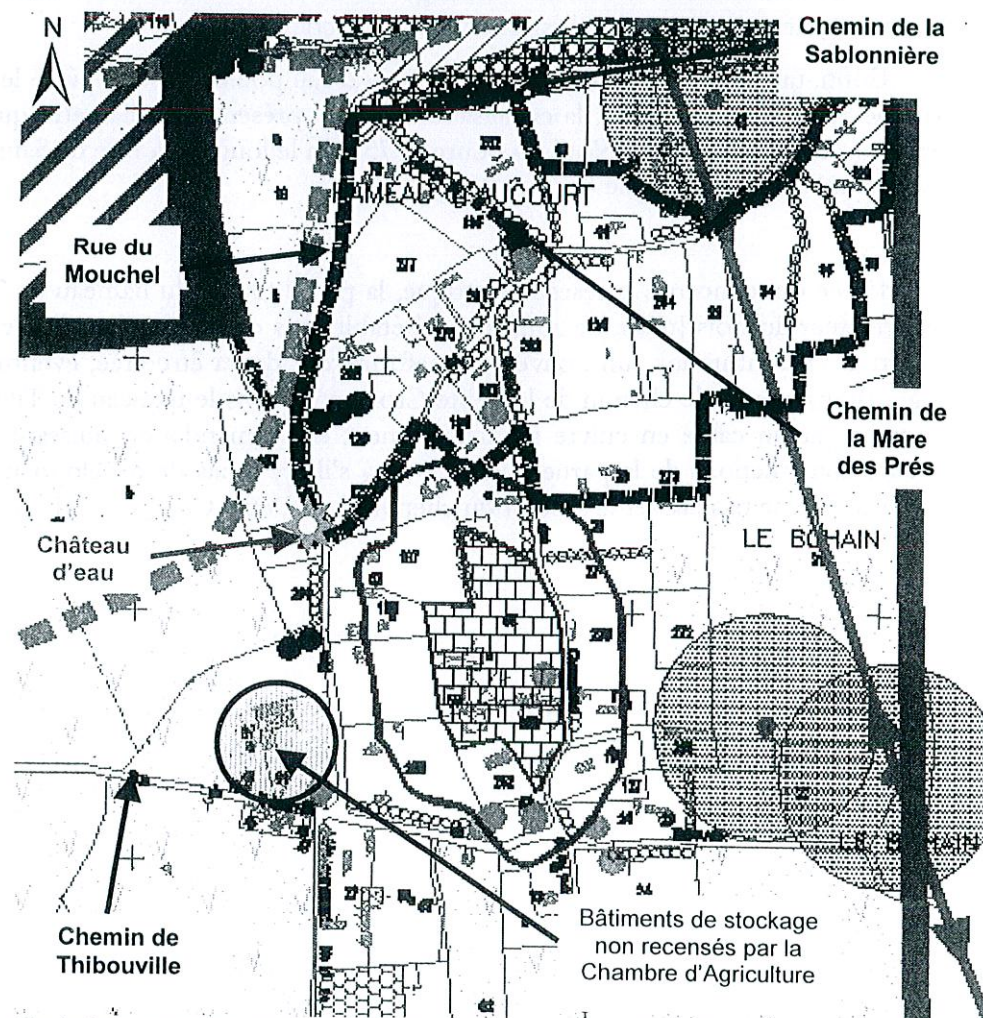
⇒ Le hameau d'Aucourt

Le hameau d'Aucourt est le second pôle d'habitat de la commune, qui allie cadre de vie attractif et bonne localisation par rapport au rond-point de Malbrouck. Le projet de Carte communale vise à conforter ce hameau, dans les limites du bâti existant.

La délimitation de la **zone constructible** découle des principes décrits dans le parti d'aménagement.

Au Sud, la présence d'un des corps de ferme majeur de la commune marque un point d'arrêt à toute velléité d'urbanisation. Le strict respect des exploitations et de leur périmètre de protection conduit la municipalité à classer le secteur du hameau inclus dans ce périmètre en zone inconstructible.

Le long du chemin de Thibouville, l'habitat est éparé et les espaces véhiculent une profonde identité agricole. En effet, une exploitation agricole avec une simple activité de stockage est présente au carrefour entre la rue du Mouchel et le chemin de Thibouville. Si elle n'a pas été recensée dans le cadre de l'enquête agricole parce qu'elle ne renferme pas de bâtiments d'élevage, il convient néanmoins de la préserver car elle participe à la dynamique agricole sur la commune ; de plus, les bâtiments de stockage peuvent générer d'autres nuisances (bruits, odeurs), sans compter les risques de feu de paille, par exemple. Par ailleurs, classer ces espaces en zone constructible impliquerait un renforcement du réseau d'eau potable assez onéreux pour la municipalité. Ce dernier est en effet tout juste dimensionné pour l'existant et passe de surcroît en privé. Toujours dans le respect du principe d'une économie d'investissement et d'une préservation de l'activité agricole, le secteur Sud du hameau est classé en zone inconstructible.



Contraintes ayant motivé la délimitation de la zone constructible d'Aucourt

Le long de la rue du Mouchel, une bande très étroite de terrains demeure disponible. La classer en zone constructible aurait pour effet un éparpillement des constructions et l'accomplissement flagrant d'une urbanisation linéaire, deux biais de développement contre lesquels la municipalité souhaite lutter en mettant en place sa Carte communale. Le château d'eau constitue donc le point d'appel qui matérialise la limite Sud de la zone constructible.

A l'Ouest et au Nord-ouest, la rue du Mouchel constitue une limite forte et tangible du hameau. Aucune construction ne s'est établie : les parcelles sont de vastes labours qui sont protégés en secteur inconstructible.

Au Nord, le CR 38 dit de la Sablonnière n'est pas carrossable. Par souci d'économie d'investissement, la municipalité ne souhaite pas réaliser les aménagements nécessaires pour le rendre praticable. Pour ces raisons, la zone constructible doit être délimitée de telle manière que les futures constructions ne créent pas d'accès sur ce chemin. Elle englobe ainsi la parcelle cadastrée section ZA n°262, située au carrefour entre ce chemin et le chemin de la Mare des Prés qui, lui, est carrossable. Ainsi, les éventuelles futures habitations pourront être desservies par le chemin de la Mare des Prés. Les parcelles suivantes sont divisées : la portion qui accède au chemin de la Sablonnière est inconstructible, l'autre qui a accès sur le chemin de la Mare des Prés est constructible. Une certaine profondeur est accordée à la zone constructible dont la limite, tracée parallèlement au chemin, se fixe sur une mare existante afin de favoriser une implantation des constructions avec un retrait important par rapport à la voie, dans le souci de préserver la morphologie du bâti du hameau. Ensuite, au Nord-est, les autres parcelles situées entre les deux chemins sont classées en zone inconstructible afin de préserver les larges vues qui s'ouvrent sur les vallons et la lisière des boisements. De plus, par principe de précaution, la présence d'une cavité souterraine n'incite pas à développer l'habitat. Par conséquent, la zone constructible longe « scrupuleusement » le périmètre de sécurité.

Plus au Nord, au-delà du CR 38, s'étendent des boisements classés en ZNIEFF de type II que la commune souhaite préserver.

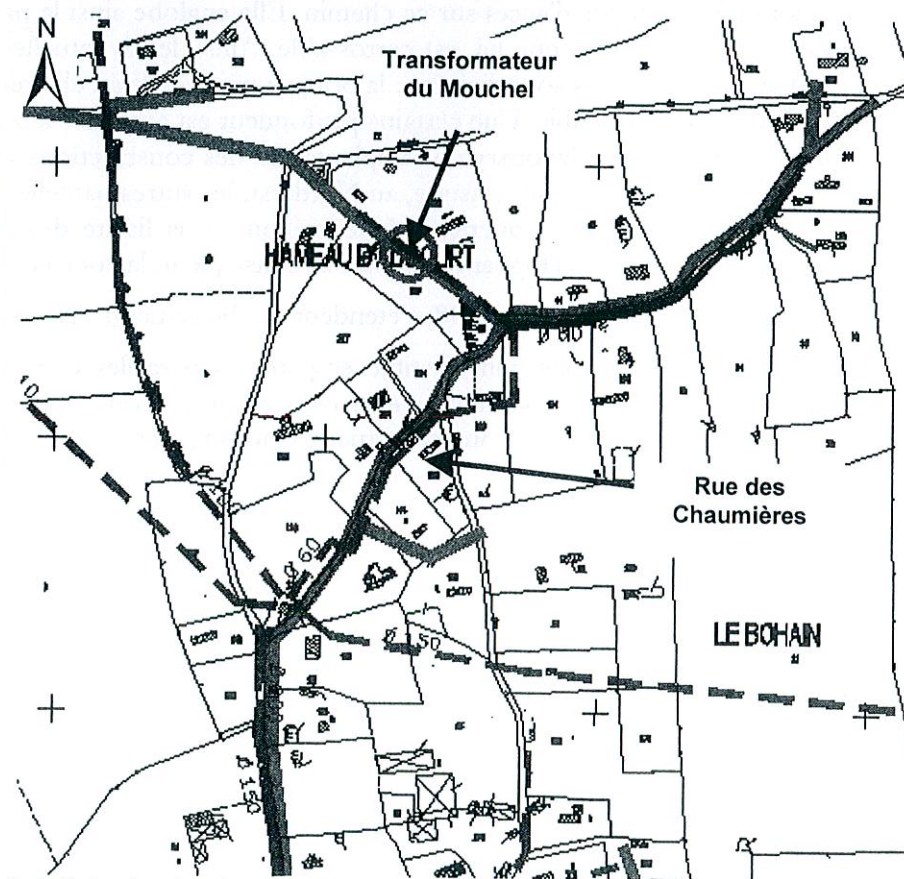
A l'Est, enfin, la zone constructible englobe les parcelles déjà bâties, sans empiéter au-delà sur les herbages. Elle inclut plusieurs « dents creuses » susceptibles de recevoir de nouvelles constructions. Toutes les constructions anciennes agrémentées de vastes cours établies le long de la rue des chaumières sont incluses à la zone constructible, jusqu'au périmètre de protection du corps de ferme.

Toute la partie Nord du hameau est desservie par le transformateur du Mouchel. Ce dernier arrive à saturation. Le transformateur sera à nouveau sollicité puisqu'un certificat d'urbanisme a été délivré positif pour une opération portant sur 4 lots à bâtir au Nord-est du hameau, le long de la rue d'Aucourt. Au vu du caractère très lâche du bâti, un nombre relativement important d'habitations pourra s'implanter dans la partie Nord du hameau d'Aucourt. Un renforcement du réseau électrique apparaît donc quasi inévitable. Le gestionnaire des réseaux propose la création d'un nouveau transformateur à proximité du château d'eau.

L'importance du développement envisagé sur cette partie du hameau rend l'investissement légitime. Aucourt offre un cadre de vie agréable et de bonnes possibilités de densification. Ce hameau est donc un pôle attractif pour l'habitat que la commune veut favoriser.

Le long de la rue des Chaumières, le réseau d'eau potable est absent. La desserte des constructions qui s'implanteront dans ce secteur pourra se faire :

- soit à l'initiative de l'aménageur qui fera passer les canalisations le long des futures voies de desserte des constructions ;
- soit à l'initiative de la commune en étendant les canalisations 60 mm (située au Nord) ou, plus logiquement, 150 mm (située au Sud). Dans le cadre de ces extensions, la jonction des deux canalisations pourrait être réalisée. Les deux extensions ne dépasseront pas 100 mètres chacune. Là encore, l'investissement se justifie par le nombre relativement important d'habitations susceptibles de s'implanter dans ce secteur et par l'opportunité d'améliorer l'état du réseau.



Extrait du plan des réseaux sur le hameau d'Aucourt

⇒ Le hameau de Tillères

Le parti d'aménagement prévoit de centrer le développement sur les principaux pôles d'habitat de la commune. Le hameau de Tillères peut donc se développer avec le bourg, étant situé à proximité de ce dernier. Les habitants du hameau ont également accès aux équipements de la commune par un chemin piéton. Le hameau bénéficie en outre d'un cadre rural agréable. Le hameau de Tillères est donc doublement attractif en raison de sa localisation à proximité du bourg et de son cadre rural.

Cependant, ce hameau est soumis à certaines contraintes qui ne permettent pas d'envisager un développement important.

La plus importante est la canalisation d'eau potable desservant le hameau de Tillères qui est de faible diamètre. Elle s'étend sur une très longue distance, le long de la voie communale jusqu'au hameau de Boinscourt. Précisément, la pression de l'eau dans ce secteur y est faible. Ainsi, tout développement mal maîtrisé du hameau de Tillères provoquerait une surcharge du réseau d'eau potable qui aurait des répercussions sur les bonnes conditions de vie des habitants du hameau situé en aval, c'est-à-dire à Boinscourt. Le gestionnaire estime que le maintien des capacités du réseau actuel exige d'éviter de grosses opérations d'aménagement dans ces hameaux. Celui de Boinscourt est classé en zone non constructible notamment pour cette raison. A Tillères, il s'agit donc de privilégier une urbanisation sous forme de petites opérations ponctuelles.

En tout état de cause, il n'est pas souhaitable d'envisager un renforcement du réseau qui serait particulièrement onéreux à financer pour le syndicat. Ce dernier a d'ailleurs actuellement pour priorité de s'occuper de la sécurisation du captage d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt. De plus, deux constructions nouvelles sont prévues aux hameaux de Tillères et de Boinscourt, au moment de l'élaboration du présent document d'urbanisme. Dans ce contexte, la municipalité a fait le choix de limiter très fortement les possibilités de constructions à Tillères.

D'autres contraintes s'ajoutent à celles du réseau d'eau potable :

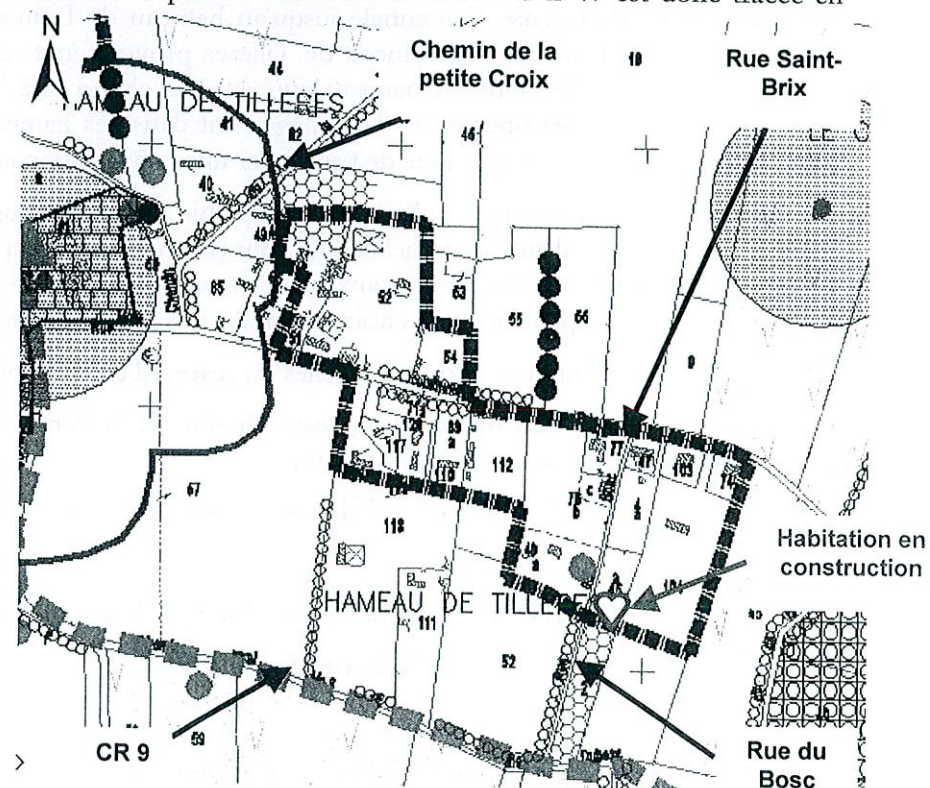
- une partie du hameau (chemin de la Petite Croix) est desservie en électricité par le transformateur du Bois Judas, qui risque d'arriver à saturation ;
- des bâtiments d'élevage en bon état avec stabulation, sont situés au cœur du hameau.

Pour tenir compte de l'ensemble de ces données, la **zone constructible** a été délimitée de la manière suivante :

- **Côté Sud de la rue Saint-Brix**, la zone constructible se limite strictement au bâti existant. Elle n'est pas étendue le long de la voie afin de ne pas empiéter sur les terres agricoles et ne pas « céder à la facilité » de l'urbanisation linéaire. Elle n'est pas non plus poursuivie le long de la rue du Bosc, petite voie très étroite permettant de rejoindre le CR 9 qui assure la liaison avec le bourg et les communes voisines. A ce niveau, la limite de la zone constructible se fixe sur la parcelle cadastrée section ZE n°46 sur laquelle une habitation est en cours de construction. Plus à l'Ouest, l'ancien corps de ferme des parcelles cadastrées section ZE n°118 et n°111 est classé en zone inconstructible du fait de l'absence des réseaux et de leur difficile accessibilité par le CR 9

qui connaît des problèmes sérieux de ruissellements. Seules les parcelles jouxtant la rue de Saint-Brix sont classées en zone constructible. Quelques espaces interstitiels ainsi que les arrières cours pourront encore être bâtis, l'urbanisation s'effectuant ainsi par densification mesurée, conformément au parti d'aménagement.

- **Côté Nord de la rue de Saint-Brix**, les terrains sont exempts de constructions. Ce sont des herbages ; y établir une zone constructible serait contraire au principe de limiter l'urbanisation au bâti existant. De fait, seuls les terrains déjà bâtis non incorporés au périmètre de réciprocity du corps de ferme recensé par la Chambre d'Agriculture, sont inclus dans la zone constructible. Celle-ci se fixe strictement au bâti existant, en ne concédant aucune extension de l'urbanisation au Nord (présence d'un petit verger). La limite de la zone constructible sur la parcelle cadastrée section ZC n°47 est donc tracée en continuité des parcelles déjà bâties contiguës (ZC 49 et ZC 52).
- **Le long du chemin de la Petite Croix** : ce secteur est soumis aux contraintes liées à la faiblesse du réseau électrique précédemment évoquées dans la partie relative à la délimitation de la zone constructible au Sud du bourg. De plus, ce secteur est **desservi par une voie particulièrement étroite** qui n'est plus carrossable au-delà de la parcelle n°82 (section AB). Enfin, la majeure partie des constructions se trouve concernée par le périmètre de protection agricole. Pour toutes ces raisons, il est convenu également de classer les abords du chemin de la Petite Croix en zone non constructible.



La zone constructible du hameau de Tillères et les contraintes spécifiques justifiant sa délimitation

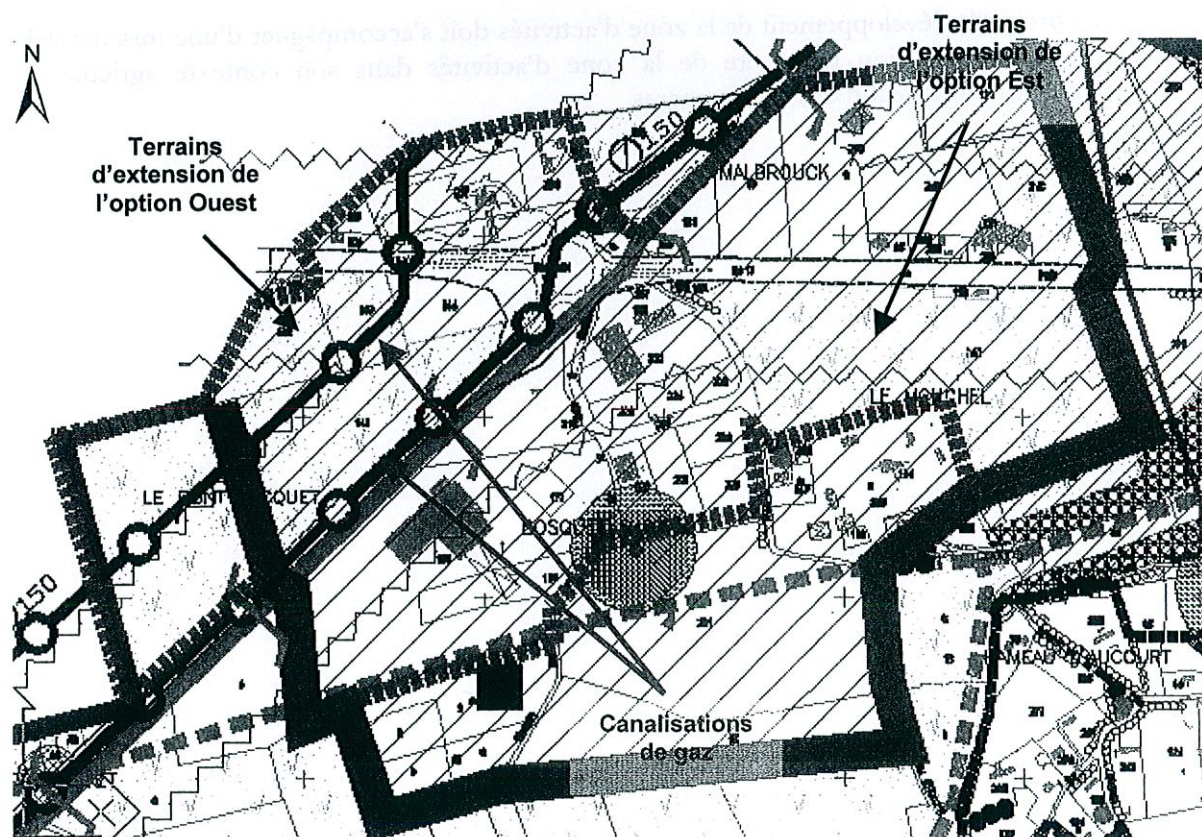
⇒ La zone d'activités

Le projet communal est de permettre la densification de la zone d'activités actuelle et d'assurer la mise en œuvre des projets de développement établis par la CCI et portés par le syndicat mixte du Pays Risle-Charentonne. Une zone constructible réservée aux activités artisanales et commerciales a donc été établie. L'article R 124-3 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que le ou les documents graphiques de la Carte communale peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La zone constructible englobe :

- la zone d'activités existante, y compris les derniers terrains libres situés à proximité de la Maison du sanitaire. Elle intéresse également le pépiniériste et ses terrains car il relève d'une activité commerciale. Un classement en zone inconstructible pourrait le pénaliser dans ses projets de développement ou de reconversion.
- les terrains d'extension de la zone d'activités (option Est et option Ouest) délimités par la CCI.

Le développement de la zone d'activités se fera sous l'égide de la communauté de communes rurales de Brionne, de la ville de Brionne et de la Communauté de communes Risle Charentonne. Il portera sur l'aménagement des terrains destinés à



l'accueil des entreprises afin d'assurer dans de bonnes conditions leur desserte par la voirie, ainsi que par les réseaux d'eau et d'électricité. Une extension du réseau électrique (terrains de l'option Ouest) sera nécessaire le long de la RN138. Le développement sera soumis à un certain nombre de contraintes liées à une canalisation de gaz, à une cavité souterraine et surtout à la protection du captage d'eau potable. Chaque projet d'implantation de nouvelles activités sera soumis à des prescriptions spécifiques édictées par les Services de l'Etat.

Il faut rappeler que les terrains de l'option Ouest et de l'option Est sont soumis aux dispositions de l'amendement Dupont (Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) qui prévoit, en dehors des espaces déjà urbanisés de la commune, une bande de terrains inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette inconstructibilité sera levée partiellement ou totalement si une étude d'aménagement prenant en compte les risques, les nuisances, l'architecture et l'insertion paysagère est réalisée. Cette étude doit avoir reçu l'accord de la commission départementale des sites.

Le projet de développement de la zone d'activités doit s'accompagner d'une mise en valeur paysagère. La commune a décidé d'y contribuer en réfléchissant à l'intégration paysagère de la zone d'activités dans son contexte agricole et rural. Un schéma paysager est joint au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

BILAN sur les ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones constructibles comprennent :

- 1) le bourg et le hameau de Tillères qui lui est attenant, en assurant un développement encadré mais ambitieux, permettant d'asseoir cet ensemble comme le premier pôle d'habitat ;*
- 2) le hameau d'Aucourt, deuxième pôle d'habitat, situé à proximité du rond point de Malbrouck, hameau le mieux constitué, le mieux desservi par les réseaux et la voirie et le plus dynamique ;*
- 3) la zone d'activités du carrefour de Malbrouck*

Les futures constructions s'établiront dans les hameaux de Tillères et d'Aucourt au sein du bâti existant, c'est-à-dire dans les « dents creuses ». Dans le bourg, des extensions mesurées seront réalisées, permettant de le restructurer et de lui donner une meilleure cohérence. La morphologie originelle de la commune n'est aucunement altérée puisque l'identité des hameaux principaux est préservée et leur organisation n'est pas bouleversée.

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

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

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

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

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

De plus, la municipalité a décidé d'accompagner ces modalités d'application de quelques recommandations architecturales, qui sont de simples conseils permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal. Dans certains secteurs de développement sensibles d'un point de vue paysager – zone d'activités, zones d'extension du bourg -, la commune a établi un certain nombre de principes d'aménagement qui sont des recommandations conçues pour informer et sensibiliser les particuliers ou les aménageurs privés. Pour simplifier la lisibilité des documents, ces recommandations font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ».

7. BILAN de la CARTE COMMUNALE

a) Aspect quantitatif

Le rythme de la construction a été en moyenne de deux constructions nouvelles à destination d'habitation chaque année entre 1995 et 2005. On peut estimer dans les hameaux que la taille moyenne des terrains est de 1500 m². Dans le bourg, cette moyenne peut être abaissée à 1200 voire 1000m², les projets d'aménagement d'ensemble envisagés sur les terrains les plus vastes peuvent en effet amener à réduire notablement cette surface (réalisation plausible d'une mini station d'épuration).

Groupe bâti (nom)	Superficie de la zone constructible en m ²	Superficie de la zone encore urbanisable en m ² (à + ou - 10%)	Nombre de constructions théoriques (calcul par surfaces)	Nombre de constructions réelles (calcul par surfaces avec 60% de rétention du foncier)	Nombre de constructions théoriques (calcul par dénombrement)	Nombre de constructions réelles (calcul par dénombrement avec rétention du foncier)
Bourg	159 140	101 000	84 (1200 m ²)	34	75	30
Hameau d'Aucourt	101 950	55 420	37 (1500 m ²)	15	33	13
Hameau de Tillères	51 210	14 735	9 (1500 m ²)	4	6	2
La Bretterie – le Bois Judas	0	0	0	0	0	0
La Haye	0	0	0	0	0	0
Le Marais	0	0	0	0	0	0
Boinscourt	0	0	0	0	0	0
Zone d'activités	468 580	240 570	-	-	-	-
TOTAL	780 880	411 725	130	53	114	45

Il apparaît que, dans le bourg, la zone constructible a libéré un peu plus de 10 ha de surface encore urbanisable ; pour ce qui est des hameaux d'Aucourt et de Tillères, ce sont respectivement 5,5 ha et 1,4 ha qui ont été libérés. Il convient de remarquer que la surface urbanisable libérée dans le bourg est presque le double de celles des deux autres hameaux réunis, ce qui répond bien à la volonté de l'équipe municipale d'asseoir le **bourg** en qualité de **pôle majeur d'habitat**.

Le projet permet de dégager 53 terrains de 1500 m² (1000 à 1500 m² dans le bourg). Ce chiffre se rapproche au plus près de la réalité puisqu'il prend en compte un taux de rétention du foncier de 60%¹ (dû au fait que des propriétaires peuvent souhaiter conserver un jardin étendu, que d'autres veulent continuer à exploiter leurs terres, que des propriétaires détachent un nombre limité de lots afin de ne pas passer par la procédure de lotissement ou que certaines servitudes spécifiques peuvent s'appliquer...). Avec un taux d'occupation moyen de 2,44 personnes par logement, le projet table sur l'accueil de 130 habitants environ.

Le calcul par le dénombrement² donne un résultat légèrement inférieur à celui effectué à partir des surfaces (*voir tableau page précédente*). Il annonce **45 constructions**, soit l'équivalent de **110 habitants supplémentaires**.

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

¹ Taux conventionnellement admis dans les communes rurales du Lieuvain

² Qui correspond à l'évaluation la plus précise

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

⇒ L'environnement

L'arrêt de l'urbanisation dispersée a été assurée :

- La superficie constructible de la commune reste très limitée : elle concerne 11,9% de la superficie communale dont seulement 40% sont consacrés à l'accueil de l'habitat (4,7% de la superficie du territoire communal). Les zones constructibles couvrent une surface moins importante que celle du bâti existant. Trois hameaux (La Bretterie-le Bois Judas, la Haye, le Marais et Boinscourt) ne sont pas classés en zone constructible. Seul le bourg est notablement étendu au Nord et au Sud-ouest ;
- La superficie des espaces encore urbanisables classés en zone constructible entraîne une faible diminution des espaces naturels : 16 hectares pour l'habitat et 24 hectares pour l'activité, soit 6,1% du territoire communal. Une partie de ces terrains est située à l'intérieur des zones bâties ;
- La seule coupure verte entre les zones bâties encore visible, *id est* celle entre le Marais et le bourg, est maintenue en zone non constructible, afin d'éviter la formation d'un cordon bâti faisant perdre au paysage sa lisibilité ;
- Aucune extension linéaire de l'habitat le long des voies de communication n'a été concédée, la délimitation de la zone constructible du bourg privilégiant la profondeur et le rééquilibrage de l'habitat de part et d'autre de la RD 31, celle des hameaux s'effectuant à l'intérieur des limites du bâti existant.

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

- Les entités paysagères identifiées dans le diagnostic de la Carte communale comme présentant le plus grand intérêt, à savoir les amorces des vallons et le plateau bocager sont préservées par un classement en zone non constructible. Les labours et les grands herbages sont classés en zone non constructible, ainsi que tous les corps de ferme et leurs périmètres de protection. Seul le bourg est légèrement étendu au Nord et au Sud-ouest, sur des labours enclavés et faiblement valorisables pour l'activité agricole. Le projet assure donc une préservation durable des richesses agricoles et paysagères de la commune ;
- Les espaces bâtis les plus remarquables – hameaux de la Haye et du Marais – sont classés en zone non constructible ;

- Les bois, les haies bocagères, les talus, les vergers, les arbres et alignements d'arbres intéressants, les mares et les chemins piétons ont été recensés et font l'objet d'un classement en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre de l'article L442-2 du code de l'urbanisme ;
- Des recommandations ciblées et illustrées ajoutées au projet de Carte communale ont pour objet de conseiller les pétitionnaires sur la démarche d'intégration des constructions au paysage et d'inciter au développement de la trame bocagère. Les zones constructibles ont été établies dans la mesure du possible à l'intérieur de la trame bocagère marquant les limites du bourg et des hameaux. En l'absence d'une telle trame, le cahier de recommandation élaboré dans le cadre de la Carte communale prévoit d'inciter les aménageurs ou les pétitionnaires à réaliser des plantations d'essences locales.

L'amélioration du cadre de vie a également été prise en compte : le développement du bourg s'inscrit dans un projet global de la commune de dynamisation de la vie locale (bon fonctionnement des équipements, aménagement des espaces publics et des abords de la route départementale, renforcement du réseau piéton), amélioration de la circulation automobile et régulation des eaux de ruissellement le long de la RD31

⇒ *La gestion de l'eau*

Le développement s'effectue dans le cadre d'une **gestion rationnelle et économe des réseaux** : les seuls renforcements et extensions de réseaux concernent trois secteurs clairement identifiés, et assureront la desserte d'un grand nombre d'habitations tout en assurant une meilleure desserte des habitations existantes et futures. Le projet de Carte communale évite les extensions ponctuelles plus coûteuses, qui desservent un nombre limité d'habitations et qui affaiblissent le réseau.

Le captage d'eau potable de Fontaine-la-Sorêt est préservé :

- Les renforcements du réseau d'eau potable sont limités, la priorité étant de sécuriser le captage d'eau potable ;
- Dans l'attente de la servitude instaurée par arrêté préfectoral, **le développement de la zone d'activités sera contrôlé par les services sanitaires. La réflexion devra également porter sur les propositions d'aménagements hydrauliques et de procédures d'alerte ;**
- La préservation des espaces de circulation des eaux de ruissellement est assurée en évitant d'y implanter des constructions.

⇒ *Les déplacements*

Le développement se concentre sur le bourg en prévision de l'aménagement de la RD31 et sur le hameau d'Aucourt qui bénéficie d'une bonne localisation par rapport au rond-point de Malbrouck.

En ce qui concerne les terrains d'extension de la zone d'activités à l'Ouest, l'accès aux entreprises pourra se faire depuis la rue du Mouchel qui offre un accès sécurisé sur le rond-point. Les terrains d'extension de la zone d'activités situés à l'Est accèderont directement sur les routes nationales : une étude sécurité devra impérativement être menée.

BILAN général

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