

Département de l'Eure

Commune de Routot

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Projet d'aménagement et de développement durable

SOMMAIRE

- I La protection volontariste de l'environnement : une priorité majeure
- II Les enjeux : le scénario de développement envisagé

La commune de Routot se trouve sur un axe prioritaire de développement. D'une part, cet axe est fondé par la présence à proximité immédiate de l'autoroute de Normandie A 13 et d'autre part, de son appartenance au bassin de vie et d'emploi de Rouen, pôle économique majeur de haute Normandie.

La commune s'est déterminée sur l'ensemble des opportunités futures de développement.

I - La protection volontariste de l'environnement : une priorité majeure

L'ensemble des projets d'aménagement de la commune a pour ambition de répondre à cette volonté clairement affichée de **protéger les richesses faunistiques et floristiques des espaces naturels présents sur le territoire communal**.

Il existe une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) qui doit faire l'objet d'une protection particulière, à savoir la ZNIEFF de type II correspondant à la forêt de Brotonne. Ce site naturel atteste du potentiel écologique de la commune, notamment dans sa partie nord ouest.

La protection de l'environnement bâti et non bâti est transversale de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité. Cette volonté joue un rôle central dans le positionnement des projets d'aménagement à vocation d'habitat.

Les haies et les mares déterminées sur le règlement graphique du plan local d'urbanisme feront l'objet d'une protection en application des dispositions de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Ces haies feront l'objet d'une protection mais il devra être préservé une possibilité d'accès aux parcelles jouxtant les voies d'accès.

La protection des espaces agricoles dans les secteurs classés A dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme est une nécessité.

L'enjeu est d'éviter les conflits entre l'habitat et l'agriculture.

- La commune souhaite conserver une identité rurale.
- L'activité agricole doit se maintenir à un niveau économique pérenne.

II - Les enjeux : le scénario de développement envisagé

*Le projet communal s'inscrit dans une logique de double identité basée sur le concept de nouvelle ruralité. En effet, la commune, qui dispose d'une économie industrielle et artisanale développée, se situe au sein d'un bassin d'activité à dominante rurale. Une pérennisation du tissu économique soutenable et la volonté de développement mesuré de l'habitat devront se conjuguer avec la volonté communale forte de préserver l'identité rurale de la commune.
La nouvelle synergie de développement allie l'économie et l'habitat dans le respect de l'activité agricole.*

Le concept de nouvelle ruralité est récent et permet d'allier le mode de vie rural ancestrale avec les contraintes de vie actuelle. Le calme de la commune doit être préservé et les habitants doivent pouvoir trouver des commerces de proximité, une vie de bourg réelle, la préservation des équipements publics structurants.

Un tissu économique soutenable doit être entendu commune pouvant être maintenu à moyen ou long terme. Il doit être viable.

Un développement mesuré de l'habitat correspond à une extension en rapport avec la densité d'urbanisation déjà existante à l'échelle du bourg ou d'un hameau. Il peut être également entendu comme l'extension d'une construction en fonction de la surface hors œuvre nette dont elle dispose à l'origine.

La synergie doit être entendue comme l'action simultanée de l'économie et de l'habitat pour réaliser un développement harmonieux de la commune. Ce développement doit respecter l'activité agricole, vecteur économique essentiel, par la mise en œuvre du principe de gestion économe de l'espace.

La commune de Routot a pour objectifs principaux :

- **Développement de l'offre d'habitat**
- **Pérennisation du tissu économique**
- **Requalification du centre bourg**

1) Développement de l'offre d'habitat

L'axe de développement pour la commune, en terme d'habitat, se fera en fonction des contraintes environnementales et urbanistiques fortes. Il sera privilégié une densification de l'espace bâti existant au centre bourg et un étalement mesuré de l'urbanisation en périphérie immédiate des secteurs déjà urbanisés.

L'ensemble de ce projet a pour ambition de donner une image valorisante de la commune.

Une politique de veille foncière est à prévoir pour connaître les terrains susceptibles d'être urbanisés au sein de la zone urbaine et à urbaniser par l'instauration du droit de préemption urbain.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- **Synergie de développement de l'habitat par une offre variée de logement : maisons de ville, pavillons, petits collectifs.**
- **Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre variée d'habitat.**
- **Maintenir et augmenter le nombre d'habitants déjà existants, en attirant une population jeune pour ralentir le vieillissement qui se produit aujourd'hui et pérenniser le nombre de classes actuelles du groupe scolaire.**

La projection démographique escomptée par la commune détermine une hausse de la population. Le seuil soutenable pour la commune eu égard à la capacité de ses équipements publics est de 2.000 habitants maximum en 2017. Ce développement devra se réaliser en centre bourg et en périphérie immédiate des parties actuellement urbanisées de la commune pour éviter le mitage.

Le bassin de population dont dépend Routot compte environ 13.000 habitants.

- Une hypothèse de croissance qui correspond à la croissance observée ces cinq dernières années avec une fourchette de 8 à 35 demandes de permis de construire pour maisons individuelles. Cela correspond à une augmentation de 5,53 % par an soit 58 personnes supplémentaires chaque année.
Elle conduit à une population de 1.764 habitants environ en 2010 et 2.054 en 2017.

- Une hypothèse tendancielle se référant au taux de croissance observé dans la commune entre 1990 et 1999 qui est de +0,74 % par an soit -6,66 % sur cette période de 9 ans.
Elle mènerait à une population de 1.377 habitants environ en 2010 et 1.427 environ en 2017.
- Une hypothèse de croissance soutenue correspondant à une population totale de 2.500 habitants d'ici à 2017. Cette hypothèse très importante détermine une augmentation de 7 % par an de la population soit environ 91 personnes chaque année en moyenne sur l'ensemble de cette période.
Sur une base tendancielle de 2,50 personnes par logement en 1999 et un taux annuel d'augmentation de 7 %, cela mènerait à une population de 2.028 habitants en 2010 et 2.483 habitants en 2017 environ.

C'est la solution numéro 1 qui est retenue et préconisée par la municipalité à échéance 2017. Cette solution est ambitieuse et nécessite que les zones à urbaniser soient relativement vastes pour permettre un développement assez important de la population sur des parcelles de 1500 à 2000 m².

- **Développement de l'urbanisation en périphérie directe des espaces déjà urbanisés du centre bourg de la commune.**
- **Densification de l'urbanisation déjà existante notamment au centre bourg de la commune par comblement des parcelles non encore urbanisées.**
- **Les hameaux ne pourront faire l'objet que d'une densification très limitée par comblement des parcelles non encore urbanisées sans étendre l'urbanisation en périphérie pour ne pas accroître le mitage et préserver les espaces agricoles.
La zone bâtie de Trouville est suffisamment importante pour être reconnue comme un secteur urbanisé pouvant faire l'objet d'un développement mesuré par densification mais aussi par extension modérée sans remettre en cause de manière importante les continuités agricoles.**
- **le hameau de la mare blanpain pourra faire l'objet d'une extension mesurée de l'urbanisation en rapport avec l'urbanisation déjà existante.**
- **Sécurisation des entrées de ville et aménagement des voies existantes pour une meilleure desserte.**

2) Pérennisation du tissu économique

L'objectif de la commune est de soutenir l'activité économique pour permettre à la population de continuer à vivre dans une commune possédant des activités génératrices d'emplois et un cadre de vie agréable.

Promouvoir un développement d'activités économiques de qualité, ayant une image valorisante.

Elle s'attachera également à préserver et conforter son tissu économique, l'artisanat, le commerce et les services de **proximité**.

En outre, l'agriculture représente une valeur économique essentielle pour le territoire communal dont 75% de sa superficie est vouée à l'agriculture. Il est essentiel de préserver cette fonction économique.

Les zones à urbaniser en réserve foncière ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque l'agriculteur aura cessé son activité ou qu'il aura pu faire l'objet d'un reclassement sur l'autres terres d'une superficie égale et à proximité de son exploitation.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- **Confortement de l'activité artisanale et industrielle existant au sein de la commune.**
- **Aider à l'installation de services et commerces de proximité en centre bourg en liaison avec le projet de requalification du centre bourg.**
- **Création de moyennes surfaces à proximité de la coopérative céréalière. Il s'agira de surfaces à vocation commerciale.**
- **Participation à la politique économique au sein de la communauté de communes du Roumois nord.**
- **Préserver les continuités agricoles essentielles à la préservation d'une activité économique viable.**

3) *Projet de requalification du centre bourg*

(voir document d'orientation spécifique)

L'objectif est de créer une nouvelle voirie qui permette une meilleure circulation générale, une redéfinition des parkings sans entraver la circulation des convois exceptionnels.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- **Traitement de la voie principale en voirie urbaine, en rue de village.**
- **Réorganisation et définition des aires de stationnement en rapport avec la volonté de mise en valeur du patrimoine architectural de la commune, notamment le logis du Prémare, la mairie, la halle et certaines maisons de caractère bordant la rue principale.**
- **Construction d'une bibliothèque et d'une salle des associations.**
- **Déplacement du monument aux morts.**
- **Mise en valeur du potentiel touristique (maison du lin).**
- **Création éventuelle d'un parking derrière la mairie.**
- **Réhabilitation des réseaux d'eaux usées sur l'ensemble de la commune à long terme.**
- **Création d'un réseau d'eau pluviale et eaux usées dans les secteurs où ce dernier nécessite d'être renforcé.**