

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 03/07/2015 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Breuilpont,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/12/2013
APPROUVÉ LE : 03/07/2015

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


Groupe auddicé
  
Environnement Conseil airele Institut auddicé

Sommaire



SOMMAIRE.....	1
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	3
UNE DEMARCHE COMMUNE PUIS UNE DECLINAISON COMMUNALE.....	4
UN TERRITOIRE RESIDENTIEL	5
UNE ACCESSIBILITE ET UN CADRE DE VIE RENDANT LE TERRITOIRE ATTRACTIF ?.....	5
DES PROJETS POUR DEMAIN	6
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES A RESPECTER ?	8
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTERIEUR.....	15
UN TERRITOIRE AU FORT CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	18
UN TERRITOIRE DESSINE PAR L'ENVIRONNEMENT ?.....	18
UN TERRITOIRE A RISQUE ?	29
DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRESENTS, SOURCES DE CONTRAINTES FORTES ?.....	29
UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITE	38
UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU ET PROTEGE.....	38
DES MILIEUX NATURELS VARIES	41
QUELLE APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?	47
UN PAYSAGE PRESERVE.....	50
DES PAYSAGES FORTS AUX IDENTITES BIEN PARTICULIERES	50
LES PERCEPTIONS DU VILLAGE.....	55
CE QUE DISENT LE SCOT ET LA CHARTE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE	59
QUELLE APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ?	62
UN VILLAGE EN EVOLUTION	64
L'EVOLUTION DE L'ARCHITECTURE	64
UN CADRE DE VIE, FACTEUR D'ATTRAIT ?	73
UNE RICHESSE PATRIMONIALE PRESENTE	73
DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	74
DES LIEUX D'AGREMENTS DE QUALITE POUR LES HABITANTS OU POUR LES PROMENEURS ?.....	75
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	77
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?.....	77
UNE REPONSE COHERENTE DU PARC DE LOGEMENT ?	81
UNE COMMUNE DANS DES TERRITOIRES DYNAMIQUES.....	85
DES EQUIPEMENTS PRESENTS : ENTRE SUFFISANCE ET DEPENDANCE	85
UNE VIE ECONOMIQUE LOCALE DANS UNE STRUCTURATION REGIONALE.....	87
DES EMPLOIS LOCAUX PLUTOT SPECIALISES.....	91
UNE ACTIVITE SPECIFIQUE, L'ACTIVITE AGRICOLE	92

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS, ATOUITS ET CONTRAINTES	95
DES INFRASTRUCTURES : OPPORTUNITES DE LIEN VERS L'EXTERIEUR OU SOURCES DE SERVITUDES ET DE CONTRAINTES ?	95
QUELQUES SERVICES DE TRANSPORT POUR EVITER LA VOITURE INDIVIDUELLE	96
SYNTHESE DES OPPORTUNITES ET MENACES.....	101
LES ATOUITS ET OPPORTUNITES.....	101
LES FAIBLESSES ET MENACES	102
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	105
FAVORISER LA REFLEXION D'ENSEMBLE	105
ANALYSE DU RYTHME DE CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE : UNE PHYSIONOMIE CHANGEE CES DERNIERES ANNEES.....	105
PLANIFIER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	110
ANALYSER LES GRANDES CONTRAINTES DU TERRITOIRE.....	112
ETUDIER LES DENTS CREUSES ET LES POSSIBILITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	114
SYNTHESE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS GENeree	118
LES OBJECTIFS DU PADD.....	120
LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE	129
LE SECTEUR VICTOR HUGO- MONT-VALLET.....	129
LE SECTEUR DE SAINT-CHERON	130
LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	132
LA ZONE URBAINE, U	136
LA ZONE A URBANISER, AU	137
LA ZONE AGRICOLE, A.....	138
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, N.....	139
LES SUPERFICIES DES ZONES.....	141
LES CHANGEMENTS APPORTES ENTRE LE POS ET LE PLU	142
LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	148
LES OBJECTIFS DU REGLEMENT	148
LES PRESCRIPTIONS ECRITES.....	148
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	157
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	166
LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME	166
LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	167
LES INDICATEURS	188
ANNEXES.....	190

Propos introductifs



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

Extrait de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- *le rapport de présentation*, qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,
- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,
- les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,
- *le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,
- les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,
- les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,
- les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.

Une démarche commune puis une déclinaison communale

« Breuilpont, Bueil, Villiers en Desoivre »

Trois communes, rattachées à la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, ont décidé d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme afin d'avoir une vision claire et une maîtrise du devenir de leur territoire.

Elles ont toutefois décidé de partager un point de vue commun des enjeux de leur territoire avant de définir les traductions réglementaires sur chacun d'entre eux.

Le présent document recense donc également les opportunités et menaces détectées à l'échelle globale du territoire afin de faire émerger une prise de position politique sur la stratégie territoriale à mettre en place.

Il s'appuie sur une dynamique d'échange et de discussion mise en place lors de la tenue d'ateliers thématiques et de réunions de travail à l'échelle des 3 communes et avec l'accompagnement du CAUE. (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement).

Le diagnostic fait donc apparaître des enjeux globaux et individuels.

Un territoire résidentiel



Une accessibilité et un cadre de vie rendant le territoire attractif ?

Le territoire est situé dans la partie centre-Est du département de l'Eure, non loin de Pacy-sur-Eure (au Nord-Ouest) et se trouve proche des franges franciliennes (à l'Est). Il est composé d'un **bourg-centre**, implanté le long de la RD 836, et de **plusieurs hameaux**, tant situés au cœur de la vallée de l'Eure (Lorey) que sur le plateau (Saint-Chéron) ou au niveau des anciens bois du château (hameau forestier du Bois du château).

La commune appartient aux **entités administratives** de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Pacy-sur-Eure. Il appartient également au Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE).

Le territoire est constitué de « bandes » successives au fonctionnement et à la morphologie différentes : la vallée de l'Eure et ses zones d'étangs font office de barrière naturelle dans la partie Est du territoire. Occupée par des zones humides et des zones prairiales, la vallée constitue une entité géographique à part entière. On trouve ensuite le bourg-centre, implanté de manière linéaire le long de la RD 836, entre la vallée et les coteaux calcaires boisés. Le territoire se caractérise enfin par la présence à l'Est du plateau agricole cultivé. On retrouve les traces de cette occupation agricoles via la présence du hameau de St-Cheron composé d'anciens corps de ferme.

La commune est traversée en son centre par la RD 836, voie de communication importante reliant Pacy à Gaillon. Si la présence de cette voie structurante offre l'avantage de désenclaver le territoire et de favoriser l'accessibilité des habitants aux pôles urbains voisins, il est également source de contraintes (nuisances sonores, sécurité routière...). Le territoire est également traversé par la ligne de chemin de fer Paris/Caen/Cherbourg. Les gares les plus proches se situent sur la commune voisine de Bueil ou à une dizaine de kilomètres à l'Est sur la commune de Bréval. Enfin, le territoire dispose d'un atout touristique majeur : le passage de l'ancienne ligne de chemin de fer reliant Rouen et Orléans. La commune de Breuilpont est ainsi le terminus du petit train touristique de la Vallée de l'Eure.

En matière d'accessibilité, il est à noter que le territoire se trouve à moins de 15 minutes des différents échangeurs permettant de rejoindre la N13 ou encore l'A13. Le territoire, de par son positionnement géographique, est situé à proximité des principaux sites stratégiques de la région. Il bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité aux bassins de vie et d'économie hauts-normands et de la région parisienne.

Outre la bonne accessibilité, le territoire est également attractif car doté de commerces et services. Le tissu artisanal et industriel est présent et offre à la commune une autre image qu'un territoire résidentiel. La qualité du cadre de vie et la présence de la vallée de l'Eure sont également des critères importants dans les choix d'implantation résidentielle.

La pression foncière est importante sur ce secteur. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre local que de coût immobilier, comparativement à la région parisienne. Toutefois, si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, cette dernière doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales.

Il est à noter que la commune est sujette à quelques contraintes limitant son développement :

- zone inondable de la vallée de l'Eure,
- Coteau forestier
- Voirie départementale classée à grande circulation
- Voie de chemin de fer.

Des projets pour demain

La commune s'est engagée dans la réalisation d'une opération avec un bailleur social visant à diversifier son parc de logement en créant des logements locatifs. Une vingtaine de logement environ prendront ainsi place rue Guy de Maupassant, à proximité de la mairie.

Elle souhaite également entamer une opération de requalification urbaine sur la rue Victor Hugo. La commune a mené une démarche d'acquisition des propriétés et souhaite mettre en place un nouveau projet urbain sur ce secteur afin de donner une autre image de ce quartier, d'asseoir le positionnement des commerces et d'assurer la sécurité routière de ce morceau de ville.

La commune encourage également le développement touristique de son territoire. Ainsi, en lien avec la CAPE et la commune de Pacy-sur-Eure, un accord a été signé courant 2012 pour aménager le terminus du petit train touristique de la vallée de l'Eure sur Breuilpont. La commune réfléchit également avec la commune voisine de Bueil pour poursuivre cette continuité de loisirs verts.

Un territoire en construction



Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

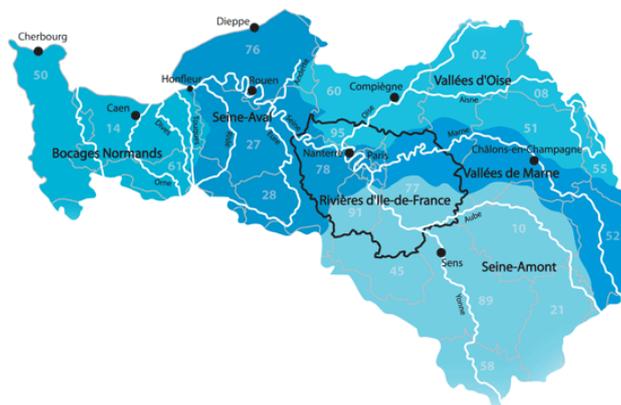
Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- **Amélioration énergétique** des bâtiments :
« Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des **transports**
« Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles autoroutes ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des **consommations d'énergie** et du contenu en carbone de la production,
« Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la **biodiversité**
« Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des **risques, traitement des déchets** et préservation de la santé
« Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle **gouvernance** écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
« Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie

Le territoire fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Seine-Normandie adopté le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 20 novembre 2009.



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le SDAGE 2010-2015 définit 10 grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin :

- La prise en compte du changement climatique,
- L'intégration du littoral,
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.¹

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

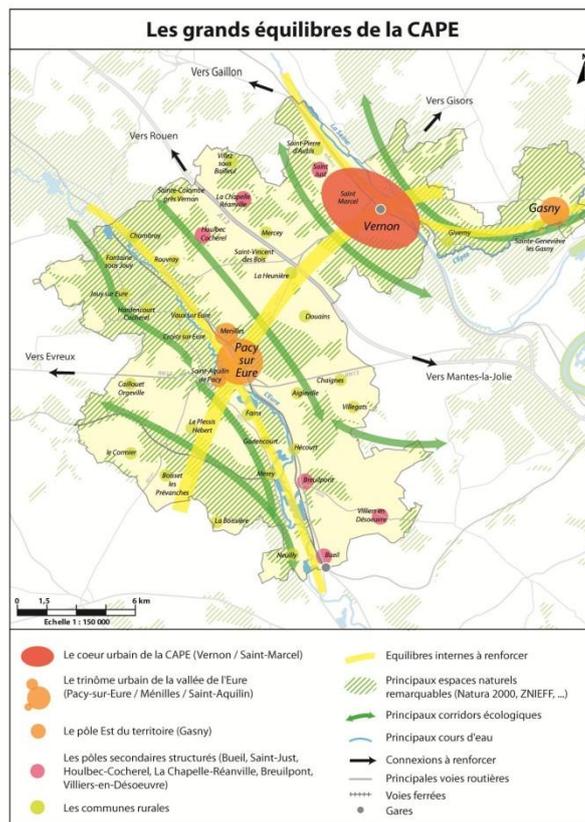
La commune de Breuilpont est incluse dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE). Le SCOT a été approuvé en octobre 2011 par les élus des 42 communes² le composant.

Le périmètre du SCOT de la CAPE a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Rouen – Elbeuf et de la région parisienne. Il est également situé le long de l'axe de la Seine appelé à jouer un rôle structurant dans le cadre du projet du Grand Paris.

Le SCOT a pour ambition de renforcer les équilibres du territoire. En corrélation avec la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire, la réduction des trajets (et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre qui y sont liées), la protection des paysages et de l'identité « rurale » du territoire, la volonté est de structurer l'armature urbaine autour du fonctionnement suivant : le renforcement des trois pôles urbains principaux du territoire (1. cœur urbain de la communauté : l'agglomération Vernon/Saint-Marcel ; 2. pôle structurant de la vallée de l'Eure constitué des communes de Pacy-sur-Eure, Ménéville et Saint-Aquilin ; 3. pôle Est du territoire, constitué de la commune de Gasny) et la maîtrise du développement urbain en milieu rural.

Afin de permettre cette organisation, le SCOT s'appuie sur la présence de six pôles secondaires : Bueil, Saint-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre. Ces pôles secondaires sont vus comme des relais des principales centralités du territoire en matière d'offre de services et commerces de proximité. Ces pôles structurés, d'une certaine taille, disposent d'équipements, de petits commerces, voire pour certains de liaisons en transport en commun (cas de la gare de Bueil) et bénéficient de potentiels et de projets de développement engagés. Ils ont ainsi vocation, en appui des pôles principaux, à assurer un équilibre géographique pour le territoire.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les élus se sont fixés les ambitions suivantes :



² Le territoire de la CAPE comporte environ 55 000 habitants.

- Lutter contre le changement climatique et adapter le territoire à une société « post-carbone » ,
- Préserver la biodiversité et protéger les milieux, les ressources, le patrimoine et les paysages,
- Permettre l'épanouissement de tous les habitants des Portes de l'Eure,
- Assurer une dynamique de développement économique pérenne.

Le [Document d'Orientations Générales \(DOG\)](#) établit les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, auquel le SCOT s'impose. Le DOG décline les orientations principales suivantes :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés,
- Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
- Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger,
- Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes,
- Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques,
- Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
- Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques,
- Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Le SCOT identifie la commune de Breuilpont comme l'un des [pôles secondaires](#) en termes d'organisation territoriale. L'armature urbaine du territoire est ainsi constituée en pôle urbains majeurs – pôles secondaires et communes rurales. Le rôle du pôle relais est de structurer les communes avoisinantes afin de créer un petit bassin de vie s'appuyant sur la présence des pôles urbains majeurs ou espaces de centralité regroupant vie économique, sociale et culturelle.

Cela signifie que la commune de Breuilpont peut jouer un rôle d'animation des communes avoisinantes plus rurales et offrir en milieu rural un parc de logement diversifié pouvant répondre à différents besoins.

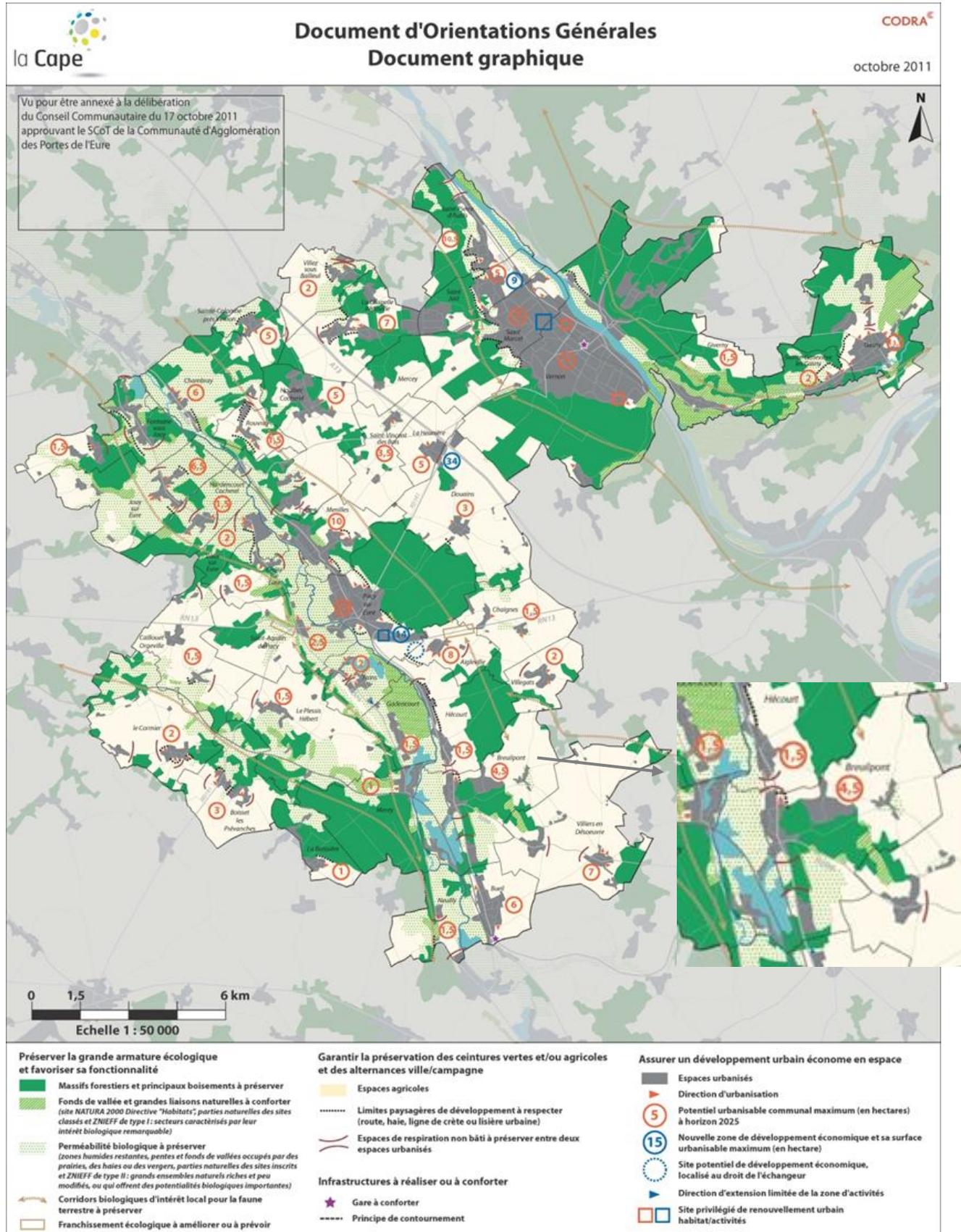
Plus particulièrement, les orientations du SCOT suivantes s'appliquent sur le territoire³ :

- La commune, en tant que pôle relais, doit renforcer son offre de logement et son offre d'emplois et conforter son offre en matière de commerces et services de proximité,
- Le développement urbain doit être prioritairement développé dans les secteurs bénéficiant de desserte de transport en commun et dotés de circulations douces,
- Afin d'éviter les conséquences néfastes de l'étalement urbain (consommation des terres agricoles et naturelles, utilisation massive de la voiture individuelle...), la priorité doit être donnée aux potentialités de renouvellement urbain,
- Le SCOT fixe certains objectifs en matière d'urbanisation (d'ici à 2025) :
 - Direction d'urbanisation prescrite (un secteur d'urbanisation définit en entrée de village Nord-Ouest, le long de la RD 836),
 - Le nombre d'hectares potentiellement urbanisable (habitat, équipements...) est fixé pour la commune à 4,5 ha,
 - Objectif de densification de 15 logements /ha,
 - Objectif de construction et de mixité du parc de logement (habitat diversifié et de qualité) : 33 logements / an dont 10 logements/an en locatif aidé à l'échelle des 6 pôles secondaires soit en moyenne un taux de construction de 6 logements par an par commune dont 2 logements locatifs,
- Les élus doivent veiller à la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire, soit la protection des grands espaces naturels dans lesquels la faune et la flore circule (grands massifs forestiers, corridor et perméabilité écologique de la vallée de l'Eure) ainsi qu'à la préservation des zones humides,
- Afin de maintenir la qualité des paysages locaux, des espaces dits de coupure d'urbanisation (espace non bâtis sur la RD 836 entre le bourg et les activités artisanales et industrielles) doivent être définis,
- Dans la même optique, il s'agit également d'éviter le mitage du territoire et donc de limiter l'extension des hameaux. Le SCOT précise de manière fine les possibilités de développement dans chacun des hameaux existants sur le territoire⁴ :

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Breuilpont	La Forêt Lorey	Saint-Chéron	

³ L'ensemble des orientations du SCOT ne sont pas ici développées en totalité mais font l'objet de paragraphes précis dans les chapitres thématiques ci-après.

⁴ Le Document d'Orientations Générales a fait l'objet d'une révision approuvée le 13 janvier 2014. Le hameau de Lorey, au regard des quelques emprises situées en zone inondable a fait l'objet d'un classement en hameau pouvant faire l'objet de densification. Eu égard aux projets en cours, le hameau de Saint-Chéron a été classé dans les hameaux pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée.



Carte de synthèse des objectifs du SCOT, DOG

Des politiques sectorielles pour l'habitat : le Plan Local d'Habitat

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération a été approuvé le 31 mai 2010. Il définit, à partir de constats, certains **objectifs en matière de logement**. La commune devra ainsi **respecter ces orientations**.

Le diagnostic à l'échelle de la CAPE fait état des **constats suivants**:

- La demande locale se porte comme ailleurs vers le **marché de l'accession en individuel**, elle est cependant concurrencée par celle des franciliens qui s'éloignent de l'agglomération parisienne,
- Jusqu'à présent cette arrivée n'a pas engendré de réponse réelle, car l'activité agricole semble bloquer les risques d'une urbanisation massive (rétention foncière, vente au coup par coup). Cependant, cette situation de la construction pourrait également **gêner les parcours résidentiels des ménages** locaux :
 - Les produits en accession à la propriété abordables pour des ménages aux revenus modestes à moyens sont de moins en moins nombreux. Sur le marché de l'ancien, la concurrence francilienne les exclut pour partie. L'offre neuve, ponctuelle, répond davantage aux besoins locaux, mais son développement est faible et les prix du foncier augmentent fortement.
 - L'entrée sur le marché de l'habitat des jeunes ménages à faibles ressources (jeunes couples ou familles monoparentales) est problématique : l'accès au locatif privé est coûteux et le parc social peine à répondre à tous les besoins. La décohabitation des jeunes est un besoin majeur, auquel la CAPE devra répondre, même à population constante.
- Le PLH conclue que faute d'une offre aidée répartie et adaptée aux spécificités du territoire, le **locatif privé** constitue la réponse mobilisable en ville comme dans les petits villages.

Les **grands principes** de développement de l'habitat à l'échelon communautaire sont les suivants :

- Objectif **quantitatif de production de 330 logements par an** soit presque 2000 logements à l'échéance du PLH (2015),
- Objectif de **mixité des produits proposés** : développement des logements locatifs aidés (jeunes ménages, personnes âgées, accidents de parcours), garantie des possibilités des parcours résidentiels, effort de mixité sur les centre-bourgs de certains pôles secondaires (logements locatifs), poursuite de l'installation des ménages.

Ces objectifs se trouvent territorialisés afin que la politique de l'habitat définie puisse trouver une mise en œuvre concrète. La commune de Breuilpont appartient aux six pôles secondaires du territoire.

RÉPARTITION DES OBJECTIFS ENTRE COMMUNES :

Si on répartit l'objectif global de manière égale entre les 6 communes on aboutit à :

- 33 logements (soit 6 par an) à produire dans chaque commune
- Dont 10 locatifs aidés, sur la période, dans chaque commune
- 2 accessions sociales en 6 ans
- 4 accessions à produire dans des prix compatibles avec le PTZ

Pour produire de la diversité, on peut imaginer dans chaque commune et pour la période du PLH :

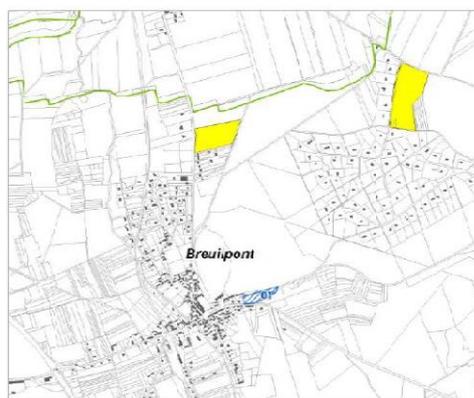
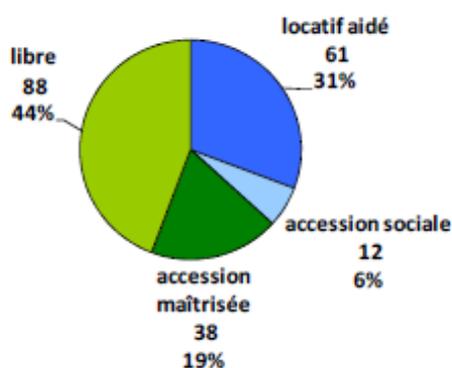
- Un lotissement avec des parcelles diversifiées, permettant 4 accessions de type PTZ, 2 accessions sociales et quelques locatifs aidés (5 par exemple)
- Plus un petit ensemble exclusivement dédié au locatif aidé (5 ou 6)
- Une partie de l'objectif de locatif aidé peut aussi être atteinte par remises en marché et conventionnements

Des **orientations thématiques** ont également été définies afin de répondre aux enjeux énoncés. Celles-ci sont au nombre de 4 :

- **Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH**
 - Anticiper sur le foncier en travaillant l'aménagement et la planification urbaine (constitution pour les communes de réserves foncières)
 - Assurer l'application des principes de mixité sociale et de développement durable (mixité de l'habitat, qualité de l'opération)
- **Veiller au niveau de confort des logements existants**
 - L'intervention sur le parc privé : vers un dispositif coordonné d'amélioration de l'habitat privé
 - L'intervention sur le parc ancien public : intégrer l'ANRU et poursuivre l'amélioration diffuse
- **Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques**
 - Le logement des personnes âgées
 - Le logement des personnes handicapées
 - Le logement des jeunes
 - L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
 - L'accueil des gens du voyage
- **Organiser le suivi de la politique**

Plus particulièrement, pour la commune, les orientations suivantes sont définies :

- La commune en tant que pôle secondaire a pour objectif la construction en moyenne de 6 logements par an (objectifs de 33 logements par an à l'échelle des six pôles secondaires à l'échelle de 6 ans) dont au moins un logement locatif. « Compte-tenu de leur dotation en commerces, services ou de leur bonne accessibilité, les pôles secondaires se doivent en effet de varier leur production afin de pouvoir conserver une population diversifiée (jeunes, personnes âgées, familles). De petites opérations mixtes pourront ainsi être envisagées, elles offriront aux communes l'occasion de conduire un projet de développement contrôlé, en privilégiant la complémentarité entre locatif et accession, pour tous. »
La commune est en cours de réalisation d'un projet de quatorze nouvelles constructions (en sortie Est) avec la SECOMIL. La majorité de ces logements est des logements locatifs.
- Le PLH mise sur l'action foncière comme action majeure sur le territoire. Les principes de mixité et de développement durable ainsi que l'amélioration du parc privé doivent également être respectés.



Répartition de la production indiquée par le PLH pour les 6 pôles secondaires et projet et potentiel d'urbanisation identifiés à Breuilpont lors de l'élaboration du PLH (source : PLH)

Un encadrement communal antérieur

La commune possède un Plan d'Occupation des Sols (POS). Celui-ci a été approuvé en 2001 puis modifié en 2005.

Ce document de planification définissait de manière générale un zonage englobant :

- Les zones urbaines
 - les zones de bâti ancien en zone UA, les zones pavillonnaires en zone UB. La zone UB comportait deux sous-secteurs : un sous-secteur UB (dédiées à de vastes parcelles) et un sous-secteur UBb (dédié à l’habitat particulier en sous-bois). La zone UC était définie sur les constructions bâties du hameau de Saint-Chéron.
 - Les zones d’activités étaient regroupées en zone UZ avec deux sous-secteurs : un sous-secteur UZa (construction artisanale) et un sous-secteur UZb (constructions industrielles).
- Les zones à urbanisées
 - Les zones d’urbanisation à vocation d’habitat étaient définies en entrée Nord (Zone Na, zones NAa)
 - Une zone NBI à vocation de loisirs était définie dans la vallée.
- Les zones agricoles étaient définies sur le plateau en zone NC
- Les zones naturelles regroupaient les zones boisées du territoire. Un sous-secteur NDa était défini au niveau du parc du château.

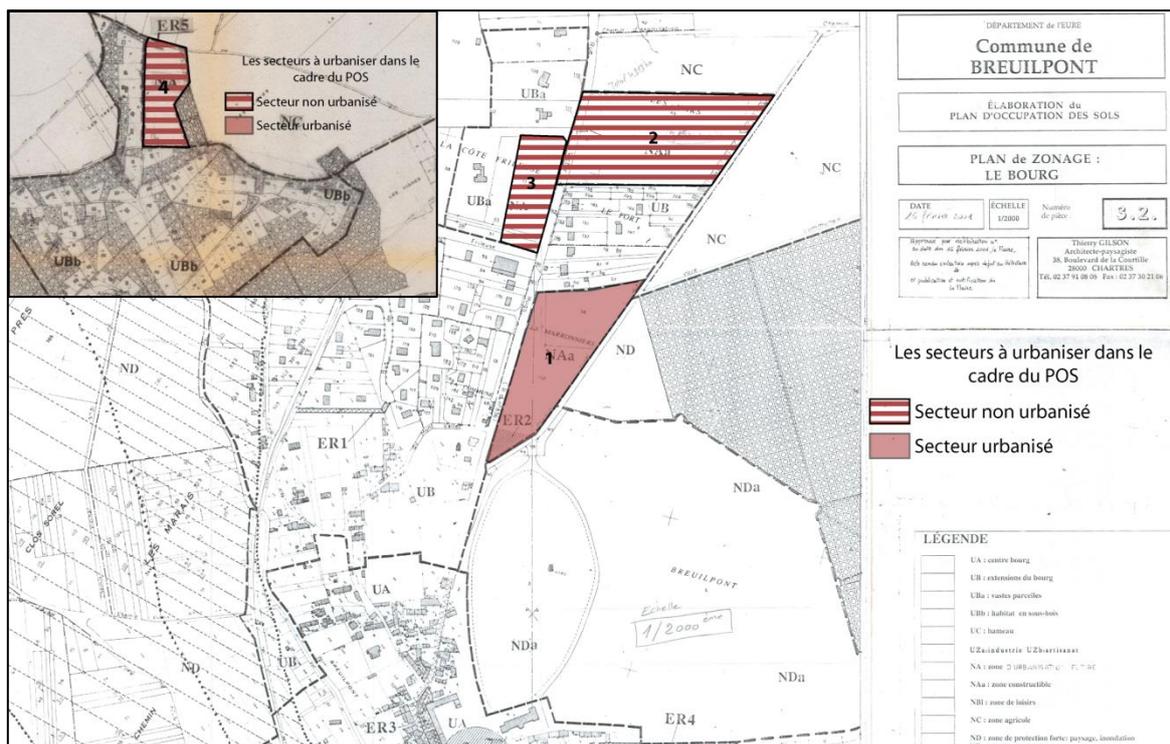
Les zones boisées faisaient l’objet d’une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés.

Les dispositions du POS prévoyait des Emplacements Réservés pour notamment l’élargissement d’une voie communale, la mise en place de voirie et plantations, l’aménagement de rue et place, la création de la salle polyvalente et de son parking, la mise en place d’un arrêt de bus et l’agrandissement du cimetière de Lorey

Le POS avait par ailleurs identifié sur plan un principe d’alignement des constructions.

Les zones d’extension de l’urbanisation (zone NA) étaient dirigées vers en entrée de village Nord le long de la RD 836. Une partie est aujourd’hui réalisée. Une urbanisation sous forme de lotissement a ainsi pris place.

L’état des lieux des surfaces urbanisées fait néanmoins état de peu d’ouverture à l’urbanisation dans ces secteurs dédiés (possibilités restantes au cœur du tissu bâti, entrée de ville non entièrement urbanisé, secteur de loisirs non réalisé). Il est à noter également que le zonage du POS consacrait de larges emprises au développement des activités existantes. Si ces activités sont toujours bien présentes sur le territoire, elles n’ont toutefois pas évolué en 10 ans.



Zonage du POS et identification des zones dédiées au développement de l'urbanisation, à ce jour non réalisées

L'étude du POS permet de localiser quatre zones destinées à être urbanisées dans le cadre du POS. Depuis l'approbation du POS, 1 zone a été ouverte à l'urbanisation :

- 1^{ère} Zone : Localisée le long de la rue Victor Hugo, cette zone d'environ 18118 m² accueille 15 habitations. La densité observée est donc d'environ 8 logements à l'hectare.
- 2^{ème} Zone : Localisée au Nord du territoire communal le long de rue Victor Hugo, il s'agit d'environ 2,15 hectares de terres cultivées qui n'ont pas été urbanisées dans le cadre du POS.
- 3^{ème} Zone : Située au Nord du territoire communal, sur le flanc Ouest de la rue Victor Hugo, cette zone se compose de prairies fauchées d'environ 8200 m² qui n'ont pas été urbanisées dans la cadre du POS.
- 4^{ème} Zone : Cette zone se localise dans la continuité du domaine des Bois de Saint-Chéron. Elle prend place sur environ 3,34 hectares de terres agricoles cultivées qui n'ont pas été urbanisées dans le cadre du POS.

Le POS a ouvert un potentiel de 8,12 hectares à l'urbanisation. Toutefois, seuls près de 1,81 hectare ont effectivement été urbanisés pour la réalisation de 15 logements. Ce qui correspond à une densité d'environ 8 logements à l'hectare. Cette densité s'avère plus faible que celle prescrite aujourd'hui par le SCOT et donc plus consommatrice d'espaces agricoles et naturels. La politique d'urbanisation du POS, axée sur un potentiel important de terres à ouvrir à l'urbanisation, peut générer de nombreux dysfonctionnements au cœur du territoire communal si l'ensemble de ce potentiel est effectivement urbanisé : Saturation des réseaux et des équipements publics, consommation de nombreuses terres agricoles nécessaires à l'activité....

C'est pourquoi la politique d'urbanisation du PLU devra être orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation sont en corrélation avec une évolution naturelle de la démographie.

Un territoire au fort contexte environnemental



Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le relief, une composante mineure sur le territoire

Le territoire est marqué par la **vallée de l'Eure**, affluent de la Seine, en **délimitant deux plateaux principaux dont les versants pentus sont boisés**. Le territoire est situé sur la rive droite de la vallée.

D'une manière générale, les variations topographiques sont fortes puisque les altitudes oscillent entre moins de 50 mètres dans la vallée à 130 mètres d'altitude sur le plateau. Les points les plus hauts culminent ainsi sur le plateau, au niveau de la **ponte Nord-Est du territoire** (« La Gasline », Est de Saint-Chéron).

Les **trames bâties** se sont quant à elles implantées selon les différentes configurations offertes par le territoire : dans la vallée en zone inondable (hameau de Lorey), avant les pentes ardues des coteaux boisés (bourg-centre...), dans les hauteurs du plateau au niveau de l'ancien bois du Château pour les urbanisations récentes (hameau forestier du Bois du Château) ou sur les zones de plateaux (Saint-Chéron).

Cette topographie, particulièrement présente sur le territoire, a certaines conséquences et se ressent d'autant plus fortement au niveau du paysage, des milieux naturels rencontrés et des risques pour les biens et les personnes :

- Une **dichotomie est présente sur le territoire entre les zones de plateaux et les secteurs plus intimes de vallées**. Les premières offrent des perspectives largement ouvertes sur le paysage. Les lignes de crêtes offrent quelques points de vue (notamment entre Saint-Chéron et Hécourt). Ces perspectives paysagères peuvent être protégées dans le cadre du PLU. Les secteurs de vallée présentent quant à eux des points de vue bien plus ponctuels.
- De par la présence de la déclivité, le relief présente quelques **contraintes au niveau des parties urbanisées implantées dans les parties les plus basses en limite de la vallée humide, les isolant parfois du reste du territoire mais aussi de par les ruissellements (coulée de boue) qui peuvent survenir**. Afin d'éviter ces phénomènes, il est nécessaire de limiter les possibilités d'urbanisation dans les zones inondables et de recréer des obstacles au ruissellement potentiel via la mise en place de talus ou à la replantation de haies par exemple.

Un contexte géologique, source de richesse pour l'occupation territoriale

Sur le plan géologique, le territoire, comme la Haute-Normandie, appartient au Bassin parisien.

La **craie** forme l'ossature géologique principale de la Haute-Normandie. Au fil des transgressions marines de l'Ere secondaire, elle s'est déposée en couches sédimentaires non plissées. Après la dernière régression marine, à l'Ere tertiaire, l'action des précipitations entraîne une dissolution de la craie. Les silex et les argiles qu'elle contient restent sur place et forment les argiles à silex actuels. Enfin au Quaternaire, les alternances de phases glaciaires/interglaciaires conduisent à poursuivre l'érosion avec la mise en place des **lœss** (limons éoliens) sur les plateaux.

Le territoire répond à ce schéma. Plateau crayeux de formations secondaires, il est recouvert de formations superficielles (limons des plateaux et limons des pentes et bas-versants) qui donnent des espaces de grande culture. Les colluvions et les formations à silex (argile et

craie) se retrouvent sur les pentes et dans les vallons. Le bourg-centre trouve quant à lui son assise sur des sables.

D'après la carte géologique de Saint-André de l'Eure, les assises géologiques du plateau sont constituées de limons de plateaux qui recouvrent localement des argiles à silex ou des formations tertiaires résiduelles (sables et calcaires éocènes) ou mio-pliocènes (sables de Lozère). Les hauts flancs de coteaux correspondent aux craies blanches d'âge Campanien en tête avec présence en bas de versant et sous le bed-rock de la rivière, de craies blanches ou dolomitiques à silex d'âges

Coniacien et Santonien. Le fond de vallée est occupé par des alluvions modernes généralement composées de limons et argiles, recouvrant des niveaux plus grossiers (sables et galets) d'âge Pléistocène supérieur. Localement, la craie des versants peut être masquée de formations de versant (colluvions, éboulis).

Cette diversité géologique a ainsi pour conséquence une certaine [diversité des paysages et des unités géographiques](#) composant le territoire (masses boisées, plateau agricole).

Un contexte hydrologique dominé par la vallée de l'Eure

La Haute-Normandie, de par la nature principalement crayeuse de son sous-sol, comporte peu de rivières pérennes. Ces dernières sont souvent complétées par des cours d'eau temporaires et des vallées sèches.

La commune est traversée dans sa partie Ouest par la vallée de l'Eure et ses étangs. Un canal borde les habitations pour aller ensuite se jeter dans l'Eure au niveau de la commune voisine. La commune est également traversée par le ru de Chanu, prenant sa source sur la commune voisine de Villiers en Desoeuvre au niveau du hameau de Chanu. Il emprunte les plateaux agricoles et les versants boisés (en partie canalisé au niveau du château) pour aller rejoindre l'Eure. L'eau est également présente sur le territoire à travers [quelques mares](#) sur le plateau agricole, d'origine naturelle ou artificielle (bassin de stockage).

[L'Eure](#). Longue de près de 230 kilomètres, l'Eure est un cours d'eau qui prend sa source à Marchainville dans l'Orne avant de rejoindre la Seine à Martot. Elle est rejointe par différents affluents comme l'Aunay, la Drouette, la Maltorne et la Vesgre en rive droite, et par la Donette, la Blaise, l'Avre et l'Iton en rive gauche.

L'Eure présente globalement des fluctuations saisonnières de débit fort peu importantes, avec des hautes eaux d'hiver-printemps et des basses eaux d'été de juin à octobre inclus.

Ces spécificités hydrologiques (prairies humides, rivière de 1ère catégorie) permettent à une faune (piscicole, aquatique et autres mammifères) et une flore riche et particulière de se développer.

Les différentes données bibliographiques⁵ indiquent que la [masse d'eau superficielle](#) est en mauvais état écologique, du fait d'altérations morphologiques, de pollutions ponctuelles, et de ruissellements. Toutefois, cette masse d'eau atteindra probablement le bon état écologique en 2015 sous réserve de l'application des mesures réglementaires et des programmes de travaux déjà définis. La [masse d'eau souterraine](#) est quant à elle en mauvais état chimique du fait de sa contamination par les pesticides, ainsi que par les nitrates. Elle n'est pas non plus en bon état quantitatif et doit faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource. La masse d'eau souterraine ne sera probablement pas au bon état chimique ni en bon état quantitatif en 2015.

En effet, certaines [menaces](#) pèsent sur ce cours d'eau :

⁵ Sources : agence de l'eau, SCOT

- **L'agriculture** est présente. Peu à peu, le remplacement de l'élevage par la grande culture et la diminution régulière des zones de prairies tendent à accentuer les risques de pollution et de dégradation du milieu. En effet, cette diminution progressive tend à détruire les haies et les ripisylves protectrices des diverses pollutions.
- **L'urbanisation** toujours grandissante contribue à augmenter le risque de pollution chimique et de contamination des milieux. Elle a également un **impact sur la ressource elle-même**. La nappe d'eau crayeuse est la source d'alimentation régionale principale pour les besoins en eau. Cette ressource est aujourd'hui encore abondante mais tend à diminuer, de par le changement climatique en cours et les effets du développement urbain. Il est à noter que certains arrêtés préfectoraux ont ainsi été pris sur les bassins versants de l'Eure faisant appel à la vigilance sur les consommations d'eau en période de sécheresse.



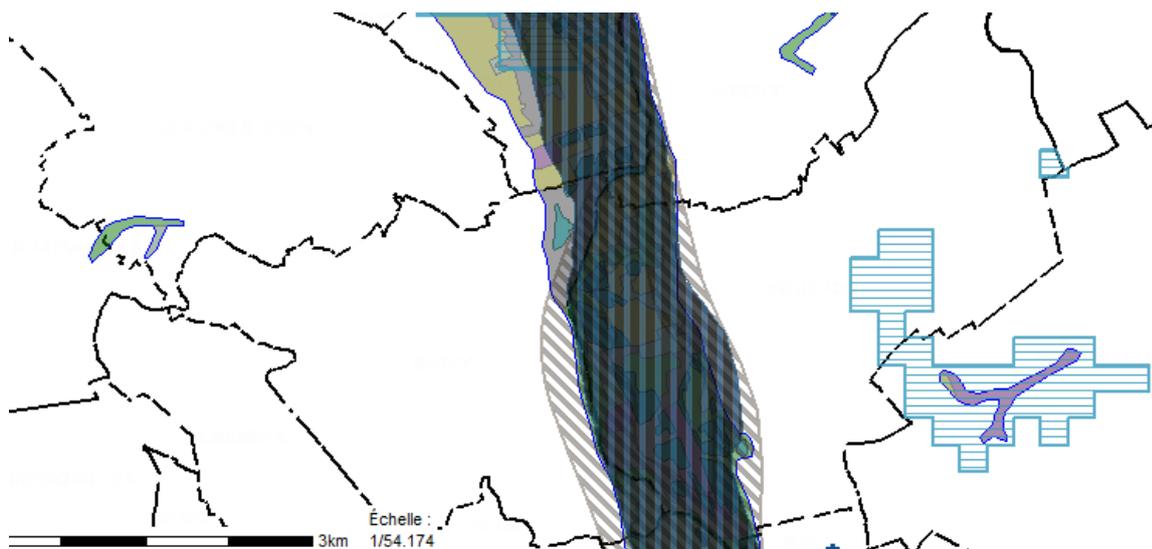
Etang, zone de prairie arborée, Eure et canal, un contexte large de zones humides dans la vallée

Les zones humides. Le code de l'environnement (article L. 211-1) définit une zone humide comme des terrains, exploités ou non, qui sont habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. On identifie donc une zone humide soit par ses caractéristiques pédologiques et/ou sa végétation hygrophile (espèces – habitats).

La préservation et la gestion durable des zones humides sont reconnues d'intérêt général (Loi LOADT). Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) dispose également de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides, et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

La Direction Régionale du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement (DREAL) a cartographié et délimité les zones à dominante humide sur l'ensemble du département de l'Eure.

D'après la carte ci-dessous, la **vallée de l'Eure est désignée comme zone humide et les espaces encadrant le ru de Chanu présentent des sols hydromorphes.**



Toutefois, cette information est le fruit d'une étude globale. La DREAL rappelle en accompagnement de ces cartes que « ce recensement des zones à dominante humide n'est pas exhaustif. Des investigations complémentaires doivent être faites pour confirmer ou infirmer la présence de zones humides sur un secteur identifié ».

Il est à noter que l'analyse du contexte géologique du territoire fait ressortir un contexte particulièrement enclin aux zones humides : présence de colluvions en vallée, trait de caractère de l'hydromorphie.

Une végétation caractéristique des zones humides est très probable dans la vallée. En effet, la présence de ripisylve et de milieux ouverts tels que des friches herbacées et des prairies aux abords des cours d'eau peuvent accueillir une végétation caractéristique des zones humides. Ces zones ont donc un caractère humide. Il est à noter que le PPRi interdit l'urbanisation dans ces secteurs. Ces espaces doivent être maintenus en l'état via un zonage naturel strict.

Au niveau des zones les plus proches du bourg, il conviendrait d'établir le cas échéant le caractère humide de ces milieux naturels si ces derniers devenaient des zones constructibles.

Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) n'est en émergence sur le territoire. Le territoire d'étude doit répondre administrativement aux [objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux \(SDAGE\) Seine-Normandie](#) approuvé le 29 octobre 2009 (*Voir ci-avant, chapitre sur les documents s'imposant au PLU*).

Climat et qualité de l'air : un territoire agricole en bordure d'agglomérations

Les influences climatiques ont peu d'incidences sur l'organisation et le fonctionnement du territoire. On notera néanmoins les éléments suivants :

- Le climat peut être caractérisé comme humide et doux de type océanique tant par l'observation des températures que celle de la pluviosité. Les températures hivernales sont largement positives : 4°C en moyenne pour le mois de janvier. L'été est frais, 17°C en moyenne pour le mois de juillet, et plus humide. Les précipitations sont relativement abondantes : de l'ordre de 500 mm à 700 mm/an en moyenne. Les vents d'Ouest et Sud/Ouest sont dominants pendant les deux tiers de l'année. Le climat offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement. On notera toutefois que le territoire, et notamment les zones de plateaux sans boisements (zone sans effet coupe-vent au regard de la disparition des haies), peut être soumis à de forts vents.

Outre les conditions locales de développement, les données climatiques doivent être également abordées sous l'angle plus global du changement climatique. Le PLU, en définissant le projet de la commune, doit contribuer par ses mesures à lutter contre ce phénomène mondial (limitation de l'étalement urbain, développement urbain en lien avec les services de transport, gestion de l'eau...).

La lutte contre le changement climatique et la réduction des gaz à effet de serre (les premiers postes identifiés sont les transports - la construction - l'industrie...) est en effet un enjeu primordial pour l'ensemble des collectivités. Ainsi, la Région comme le Département ont adapté leur plan climat en 2007.

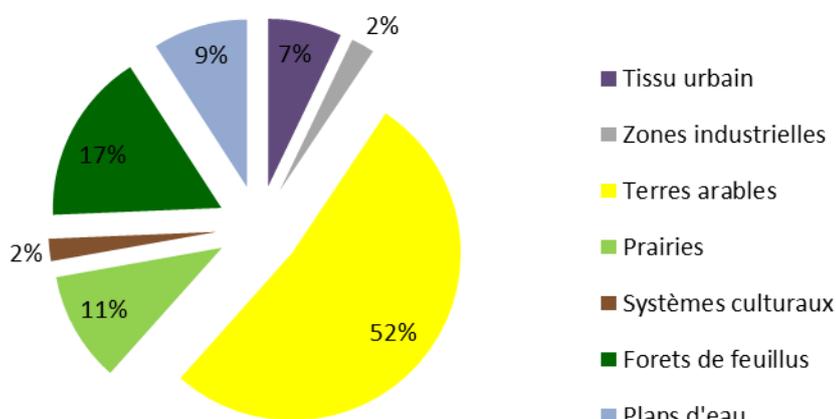
- La qualité de l'air peut quant à elle être considérée comme favorable
Consécutivement à la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, la région Haute-Normandie a approuvé le 24 décembre 2001 son Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Ce dernier constitue un outil d'information et de planification en faveur de la réduction des pollutions atmosphériques. Dans notre région, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Air Normand. Cette dernière dispose d'un réseau de stations permanentes et mobiles à proximité des points les plus sensibles (Le Havre, Rouen et Evreux).
D'après les données de la station d'Evreux, L'agglomération ébroïcienne voit son taux de pollution dans des indices élevés (entre 4 et 10) 160 jours par an. A titre de comparaison, l'agglomération havraise, connue pour son fort taux de pollution, connaît un nombre de jour par an pollué moins élevé. Sur le secteur d'Evreux, l'ozone et l'oxyde d'azote connaissent des taux particulièrement élevés. Ces pollutions proviennent avant tout du fort trafic automobile (pics de pollution importants entre 7h et 9h et entre 17h et 21h). Le transport semble ainsi la cause principale de cette pollution (Evreux est en effet bassin d'emploi d'ampleur régional polarisant nombre de communes alentour et donc nombre d'actifs se rendent ainsi quotidiennement en voiture dans l'agglomération pour rejoindre leur travail).
La commune, située en milieu rural, bénéficie d'un contexte favorable. Toutefois, la proximité de la RN13 et de l'A13 et surtout la présence de la RD 836 utilisée par nombre de véhicules peuvent engendrer une certaine pollution. Le modèle de la forme pavillonnaire de l'urbanisation, usité ces trente dernières années sur certaines parties du territoire, a augmenté le nombre des déplacements domicile-travail individuels en voiture et donc les potentielles sources de pollution en ozone.

On peut également s'interroger sur l'évolution du territoire en lien avec le changement climatique. En effet, les politiques publiques et territoriales ont-elles des incidences sur le climat ? Le territoire est-il un émetteur de gaz à effet de serre ? On peut ainsi retenir les éléments suivants :

- La commune est avant tout un territoire à dominante rurale. Les espaces hydrauliques, agricoles et boisés constituent l'occupation du sol prédominante. Ces poumons verts sont à protéger dans le cadre du PLU pour maintenir leur rôle d'aire de respiration.
- Le territoire est traversé par un axe de communication majeur, la RD 836, engendrant ainsi une certaine circulation et donc des émissions de CO₂. Les transports en commun bien qu'existants sont en réalité peu pratiqués (coût, horaires...), obligeant à une forte utilisation des déplacements individuels.
- 37% des logements ont été édifiés avant 1949. Le parc de logement est relativement ancien sur le territoire. Une majorité a par ailleurs été édifiée dans les années 70 et 80. On peut toutefois s'interroger sur la performance thermique et énergétique des constructions. En effet, le type d'implantation, les enveloppes thermiques des constructions, les modes de chauffage n'intègrent pas les normes actuelles de performance énergétique.
- Enfin, il est à noter que le territoire n'est pas producteur d'énergie, qu'elle soit fossile ou renouvelable (filière biomasse peu développée, commune située dans un secteur non propice au développement éolien d'après le schéma régional éolien de 2011, quelques constructions individuelles utilisant les panneaux solaires thermiques...). Le PLU, dans le respect des prescriptions du Grenelle, ne doit pas aller à l'encontre du développement de ce type d'énergie.

Des sols comme lieux d'accueils et outils de production, aujourd'hui menacés ?

Occupation des sols (2006)

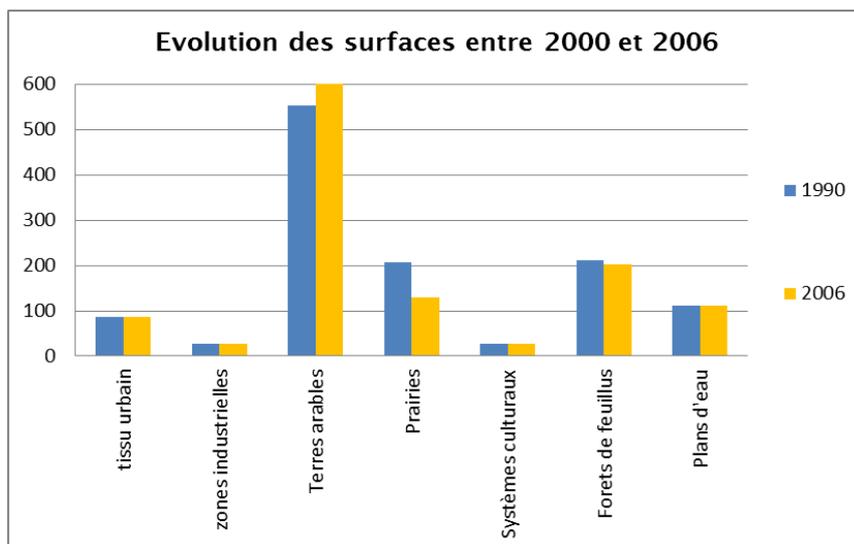


D'après les données 2006 de Corin Land Cover⁶, l'occupation territoriale du finage communal est à dominante naturelle et agricole (91%).

Ainsi 65% du territoire est composé d'espaces agricoles (dont 52% en terres labourables et 11% en prairies), un peu moins d'un cinquième fait l'objet d'une occupation en espace boisé (forêt de feuillus principalement, permettant ainsi un apport en biodiversité plus important). A noter que près d'un dixième du territoire est

constitué de plans d'eau (étangs). Les espaces urbains représentent également près d'un dixième de l'occupation territoriale locale, dont 2% sont occupés par les zones industrielles et artisanales.

Si on compare avec les données Corin Land Cover de 2000 et 2006, afin de voir quelle évolution des occupations des sols a connu la commune, on constate que la superficie des surfaces urbanisées n'a pas évolué. Les surfaces des prairies et des espaces boisés ont quant à elles diminué au profit des espaces agricoles (terres labourables).



La ressource agricole et naturelle est aujourd'hui menacée.

L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures.

Cette occupation diverse des sols, sans réelle réflexion d'ensemble, tend à produire une très forte concurrence pour l'usage de l'espace et donc de la ressource du sol. Le maintien de ces espaces de production (terres agricoles) et de respiration (terres naturelles) constitue l'un des enjeux majeur des documents d'urbanisme. Le PLU doit avoir pour objectif la gestion maîtrisée de l'espace au sein du territoire afin de préserver cette ressource somme toute épuisable.

⁶ Corin Land Cover est un outil d'interprétation géographique des sols à partir de photo aérienne. Une méthodologie est employée pour ce faire avec le respect de seuil pouvant caractériser un milieu (25ha). Toutefois, il est à noter que ce seuil de description de 25 hectares et l'échelle de l'interprétation font que l'exploitation statistique de la base Corin Land Cover est surtout pertinente à l'échelle nationale, départementale et cantonale.

L'occupation du sol fait également référence à sa dangerosité. Le territoire est concerné par le **phénomène d'érosion des sols**, du notamment au ruissellement pluvial. Les modifications des pratiques agricoles et la forte diminution des linéaires de haies ont pour incidence des phénomènes de tassement et de compactage des sols pouvant limiter l'infiltration dans les sols et faciliter le ruissellement à l'origine des coulées de boues.

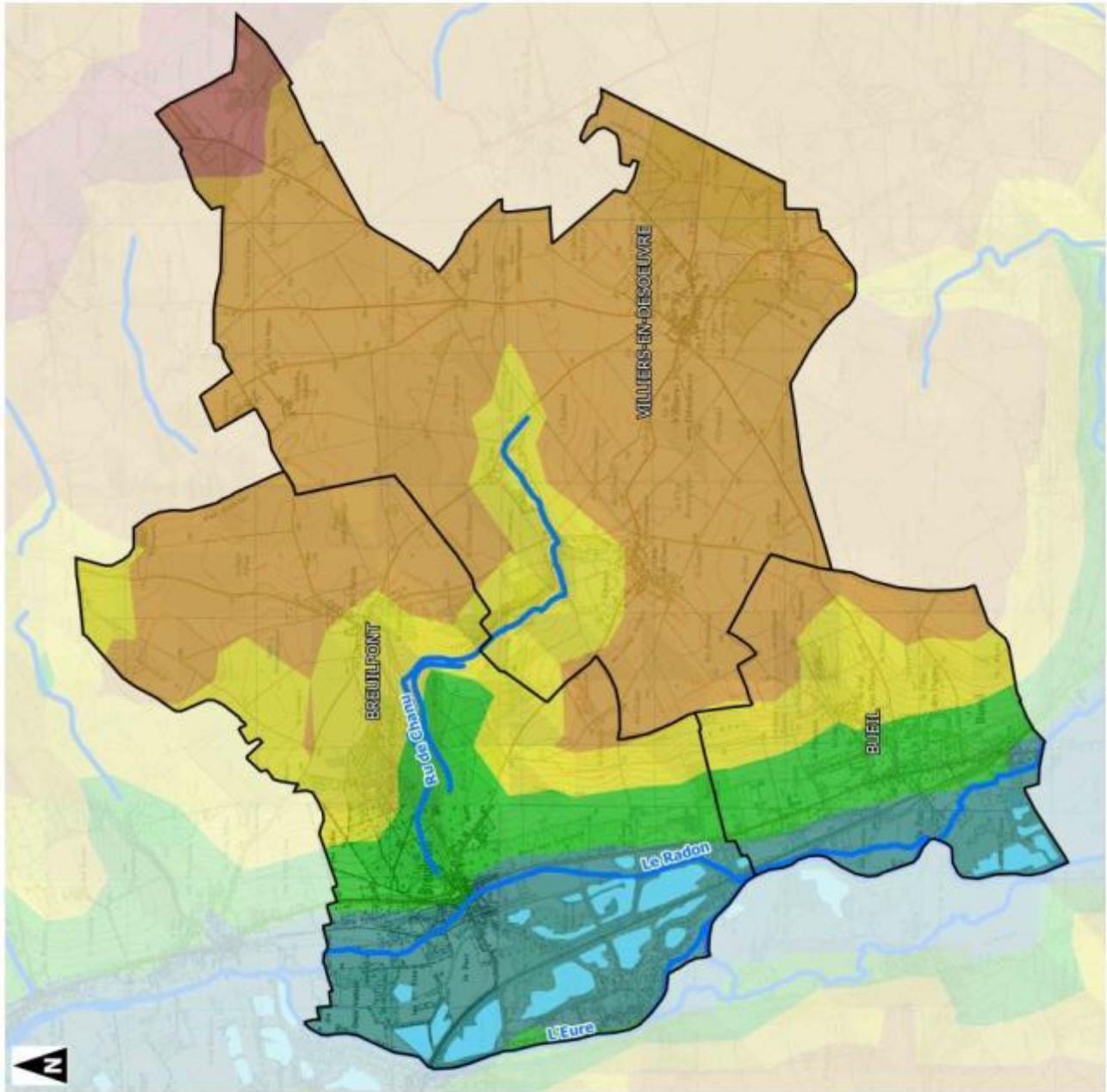
Les parties boisées forment des barrières qui limitent le ruissellement en provenance des plateaux. L'existence d'une couverture végétale, complète et permanente, joue un rôle majeur dans la capacité de rétention des sols et leur sensibilité à l'érosion, et ce d'autant plus quand cette couverture est dense et que les sols sont équilibrés (litières forestières, sols hydromorphes absorbants).

Ce que dit le SCOT

Le SCOT a les objectifs suivants en matière de préservation des ressources :

- Garantir la bonne gestion de la ressource en eau
 - Diversifier les ressources et **sécuriser l'alimentation en eau potable**
Les aménagements et constructions (bâtiment, voirie,...), lorsqu'ils sont autorisés, doivent prévoir les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique et à assurer la pérennité de l'approvisionnement en eau.
 - **Economiser la ressource** en eau potable
Le PLU doit définir dans leur règlement les mesures permettant d'économiser l'eau et encourageant le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales. L'utilisation d'essences locales est également encouragée dans les nouvelles opérations urbaines.
 - **Gérer les eaux pluviales**
L'aménagement des secteurs urbains ou à urbaniser doivent développer les principes visant à limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration, renouveler les éléments naturels limitant le ruissellement, optimiser la dimension des réseaux d'eaux pluviales des opérations nouvelles en limitant le débit de rejet dans le réseau d'assainissement collectif existant
 - Améliorer la **gestion des eaux usées**
Tout projet d'extension de l'urbanisation doit être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution. Les choix des formes urbaines et leur localisation doivent être guidés par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome...)

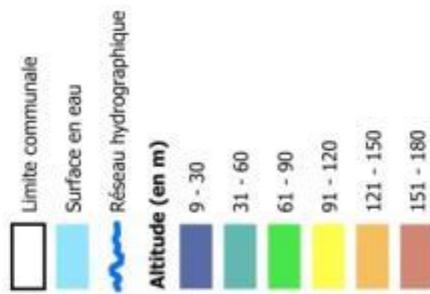
- Réduire les émissions de GES et économiser les énergies fossiles
 - Réduire les émissions de GES et économiser l'énergie dans **le bâtiment et les projets d'aménagement**
Le PLU peut imposer certaines règles visant à limiter les déperditions énergétiques des nouvelles constructions (respect de la réglementation thermique dans le cadre du règlement, incitation à la mise en place de forme urbaine adaptée au contexte local (densité, compacité, gabarits, orientation des constructions, aménagements des espaces verts, gestion de l'éclairage public...)).
 - Réduire les émissions de GES et économiser l'énergie dans **les transports**
Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnant les zones d'habitat à proximité des axes de circulation des transports en commun et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles.
- Prévenir les risques pour la santé publique
 - Préserver la **qualité de l'air**
Le SCOT précise que le respect des orientations relatives à la limitation de l'étalement urbain et donc à la diminution de l'utilisation des transports individuels générateurs de polluant contribue à limiter le développement des polluants



Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



Un territoire à risque ?

Des risques naturels et technologiques présents, sources de contraintes fortes ?

Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

1. Les risques.

Le risque est la **conjonction d'un aléa** (probabilité d'occurrence d'un phénomène dangereux) et d'une **vulnérabilité** (conséquences prévisibles sur les personnes, biens, activités et l'environnement exposés au phénomène dangereux). Plus le territoire ou les personnes sont vulnérables, plus les conséquences, les dommages liés à un accident seront importants. La gestion du risque est un **enjeu transversal** puisque toutes les composantes de l'organisation urbaine (logements, activités, infrastructures...) et tous les acteurs (collectivités, entreprises, habitants) sont concernés.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, la commune est exposée au risque naturel majeur⁷ inondation.

Le risque inondation. Il est lié à des remontées de nappe ou au ruissellement des eaux pluviales provoquant le débordement des cours d'eau du bassin versant concerné.

La vallée de l'Eure est sensible aux phénomènes d'inondation. Il existe plusieurs facteurs qui influencent l'ampleur des inondations. Ainsi, si l'intensité et la durée des précipitations sont des facteurs majeurs, la couverture végétale, la présence d'obstacles à la circulation des eaux ainsi que la capacité d'absorption du sol sont des éléments qui peuvent accroître ce phénomène.

La vallée de l'Eure fait l'objet depuis quelques années d'un **Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)**. Ce document, approuvé le 29 juillet 2011, par l'ensemble des communes concernées, détermine les zones à risques et les possibilités de constructibilité en fonction de ce risque. Les 3 principaux objectifs de ce plan sont de :

- Améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque inondation,
- Limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque inondation,
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Ces objectifs sont traduits dans le cadre d'un zonage comprenant 4 types de zones :

- Une zone verte, vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées à leur aval,
- Une zone rouge, caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts,
- Une zone bleue, caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen, ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues,
- Une zone jaune correspondant à la partie restante du lit majeur.

↳ La commune de Breuilpont, et plus particulièrement la partie Sud-Ouest du bourg et le hameau de Lorey dans sa totalité sont concernées par l'ensemble des zones du PPRi. Ces zones habitées devront faire l'objet de mesures strictes afin d'éviter tout développement d'une urbanisation à risque.

↳ Voir carte ci-après.

⁷ La notion de risques majeurs prend en compte : la gravité du risque et les enjeux importants qu'il génère sur les plans humains et matériels, le caractère exceptionnel et imprévisible du risque qu'il soit d'origine naturelle ou du fait des activités de l'homme (risque industriel).

Le territoire d'étude est exposé au risque remontée de nappe phréatique qui est également recensé dans les [informations préventives](#) du portail de la prévention des risques majeurs (prim.net).

Les phénomènes de remontée de nappe provoquent des inondations dans les secteurs où la nappe phréatique affleure (inondations dans les vallées majeures, réactivation des vallées sèches, apparition de mares et lignes de sources...). Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque en comparant la profondeur de la nappe à l'altitude des terrains en surface.

Néanmoins, cette cartographie nationale n'a pas pour ambition de déceler les risques d'inondation par remontée de nappe à l'échelle locale mais d'identifier des secteurs **pouvant présenter des risques potentiels**.

↳ La commune est classée en grande partie en sensibilité forte et en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface.

Les informations fournies par le BRGM indiquent que les débordements concernent deux zones situées en rive gauche : la zone des ballastières au hameau de Lorey et le Sud -Ouest du bourg.

Le porter à connaissance indique que « le phénomène de remontée de nappe a duré du 24 au 30 mars 2001 et a concerné simultanément la remontée de la nappe et le débordement d'un canal de dérivation de l'Eure. Au lieu-dit « Lorey », le cours principal de l'Eure a débordé également, mais sur des terrains inondables. Trois maisons, la cantine scolaire, la cour de l'école et la salle des fêtes ont été inondées. Le renforcement des berges du canal en 1996 a permis de limiter les dégâts par submersion. Cependant l'inondation est arrivée par remontée de la nappe. »

↳ Voir carte ci-après.

Le portail de prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (prim.net) indique également que la commune est soumise au [risque de mouvement de terrain \(tassements différentiels\)](#) et est répertoriée dans la zone de sismicité de type 1.

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels qui peuvent être dus à l'instabilité des versants à forte pente et falaises (éboulements, chutes de blocs, glissements), aux conséquences de l'exploitation ou de la dissolution du sol et du sous-sol (affaissements et effondrements) et à la saturation en eau (infiltration des eaux superficielles, circulation souterraine). Les mouvements de terrain constituent généralement des phénomènes ponctuels et très localisés.

Concernant le [risque de séisme](#), un zonage, établi par décret (n°2010-1255 du 22 octobre 2010), a été établi sur le sol français à partir d'une analyse probabiliste de l'aléa et découpe le territoire en cinq zones. La zone 1 correspond à un secteur de sismicité très faible. Au regard de l'enjeu faible, il n'existe pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

La commune a connu des événements climatiques ayant fait l'objet [d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle](#), de type inondation et coulées de boue (1995 - 2001), inondations, coulées de boue et mouvement de terrain (1999) et inondations par remontées de nappe phréatique (2001). Il est toutefois à noter que l'arrêté de 1999 correspond à la tempête qui a affecté l'ensemble du territoire national. Cet événement climatique correspond à un phénomène ponctuel exceptionnel et aléatoire. A ce titre, il est répertorié à titre indicatif.

Le [porter à connaissance](#) signale également la présence de risque de cavités souterraines et de sécheresse.

[Le risque de cavités souterraines.](#) La détérioration plus ou moins lente des carrières souterraines peut entraîner à terme des dégâts en surface qui constituent des menaces pour les personnes et pour les biens. Les affaissements et les effondrements du sol ne sont pas uniquement d'origine humaine (carrières souterraines) mais peuvent se manifester également à partir de cavités naturelles (bétoires).

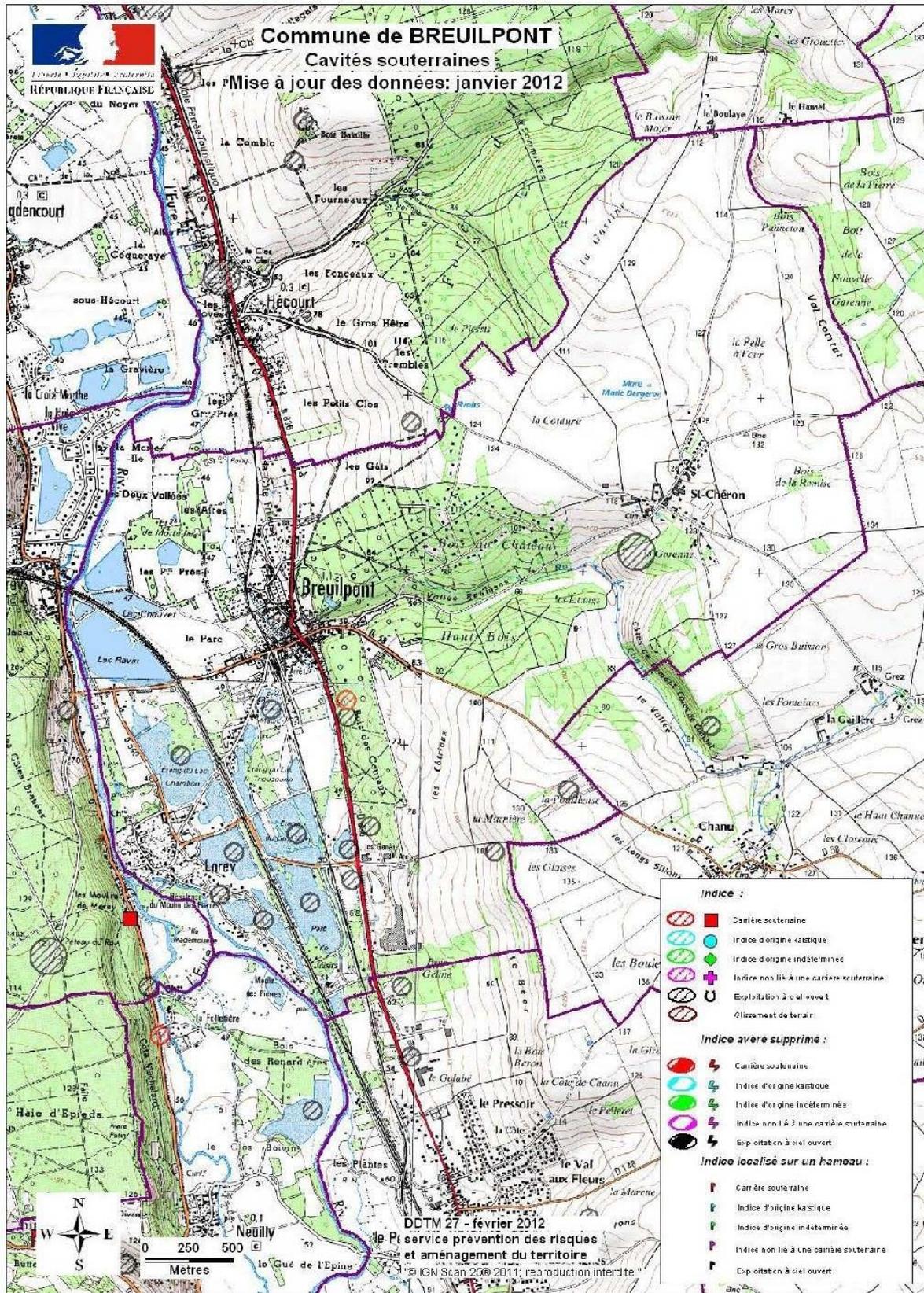
↳ La commune est très peu concernée par le risque marnière. Des carrières à ciel ouvert ont été recensées sur la commune. Des exploitations à ciel ouvertes sont présentes dans la vallée au niveau des étangs (zone de ballastière) et au Sud de Saint-Chéron. Une carrière souterraine est recensée mais non localisée au niveau du bois des Cotriaux et une seconde en contre bas de la RD 58 dans l'emprise du programme Secomile.

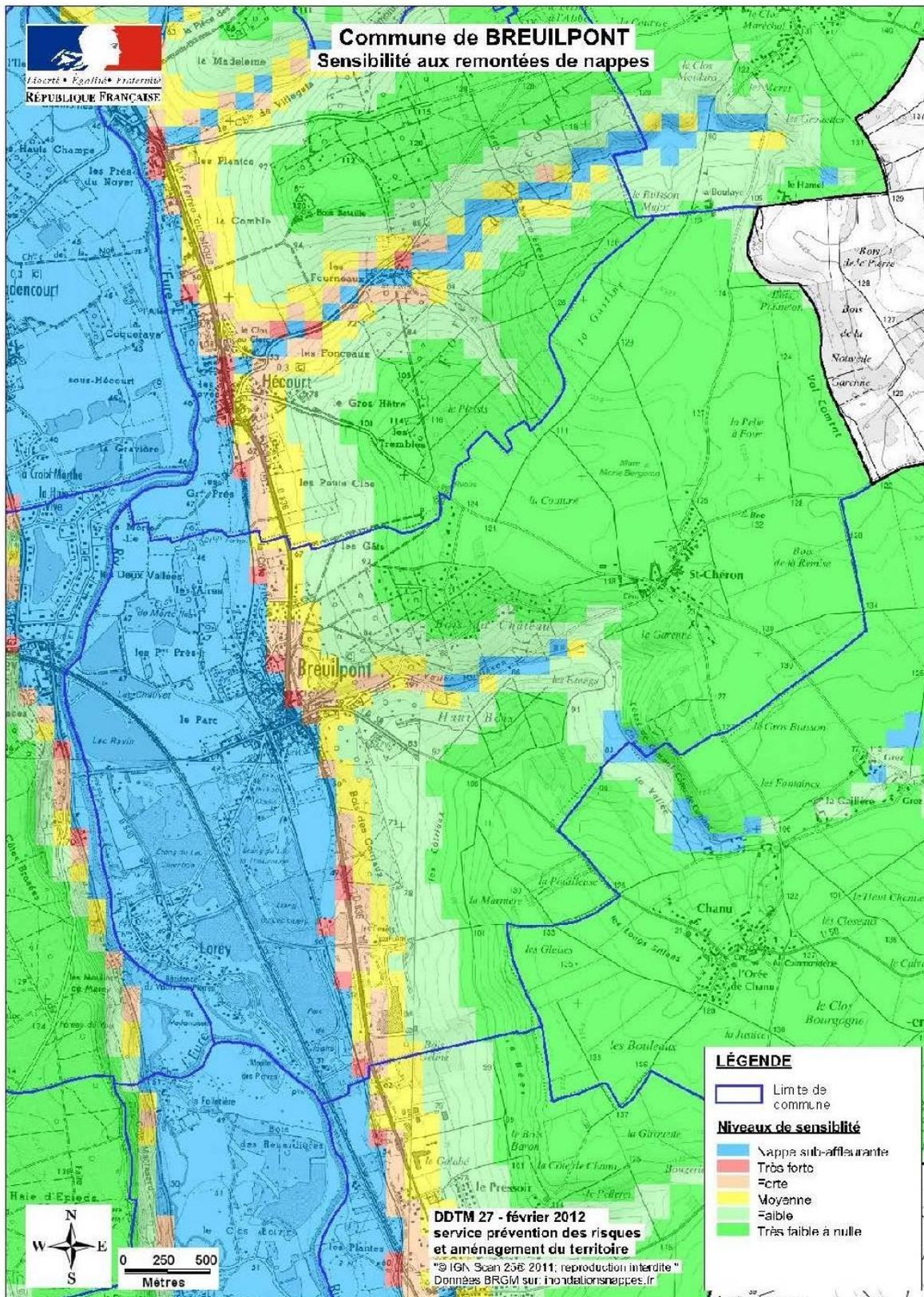
↳ *Voir carte ci-après et en annexe.*

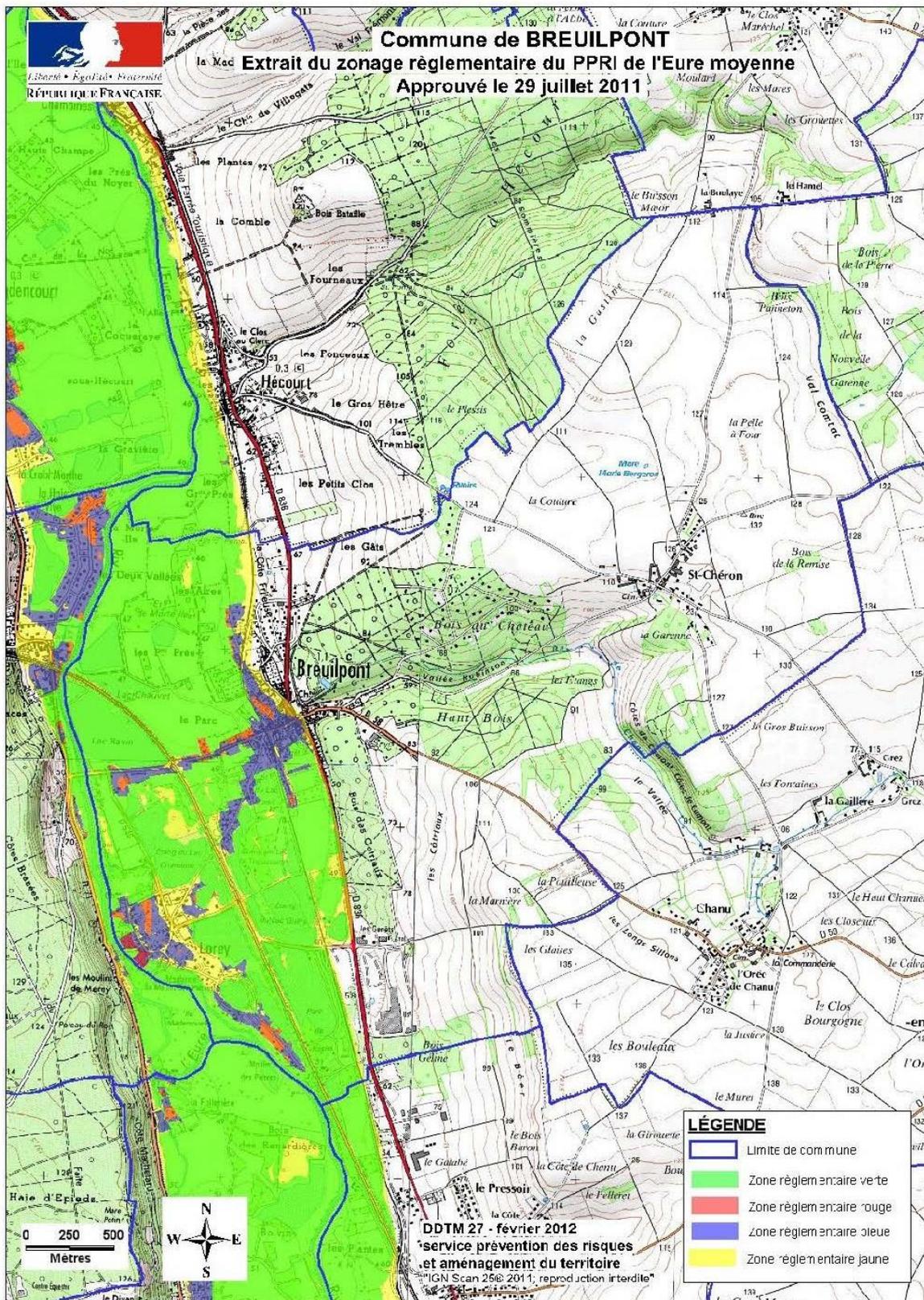
[Le risque sécheresse.](#) Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

↳ D'après la carte établie par le BRGM, La commune présente [un aléa moyen](#) sur la partie centrale du bourg et sur la vallée Robinson.

↳ *Voir carte ci-après.*







Des risques technologiques présents

Les risques technologiques principaux étant susceptibles d'avoir des incidences sur les possibilités de développement et de renouvellement urbain, ainsi que sur la santé publique sont le **risque industriel et le transport de matières dangereuses**.

Quelle typologie de risques majeurs présents sur le territoire ?

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Eure, la commune est n'exposée à aucun risque technologique majeur.

Les établissements à risques industriels majeurs (SEVESO/ ICPE). Aucune entreprise n'est assujettie de la réglementation stricte SEVESO.

Au-delà des établissements à risques, les installations agricoles d'une certaine importance ont pu faire l'objet d'une autorisation prise sous la forme d'un arrêté préfectoral qui fixe les dispositions que l'exploitant devra respecter pour assurer cette protection (concernant les rejets notamment).

Les sols pollués. Les données du BRGM indiquent que plusieurs sites peuvent être potentiellement pollués (données Basias et Basol) :

- Société Villard et Compagnie –activité terminée),
- Société Périgois (« rue Lamartine »),
- Société Valéo (« le Bois Gélina » – en activité),
- Dépôt d'ordures ménagères (« Le Motté »),
- Atelier de plastique de l'Eure (« les Marasseries de Lorey »),
- Entreprise Pierre (45 rue Victor Hugo – en activité),
- Entreprise Gaury,
- Entreprise Placier.

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendra au porteur de celui-ci de réaliser des investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution et de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

Les nuisances sonores. La loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13, prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret du 30 mai 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement et ce que doit comprendre l'arrêté de classement. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis. Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

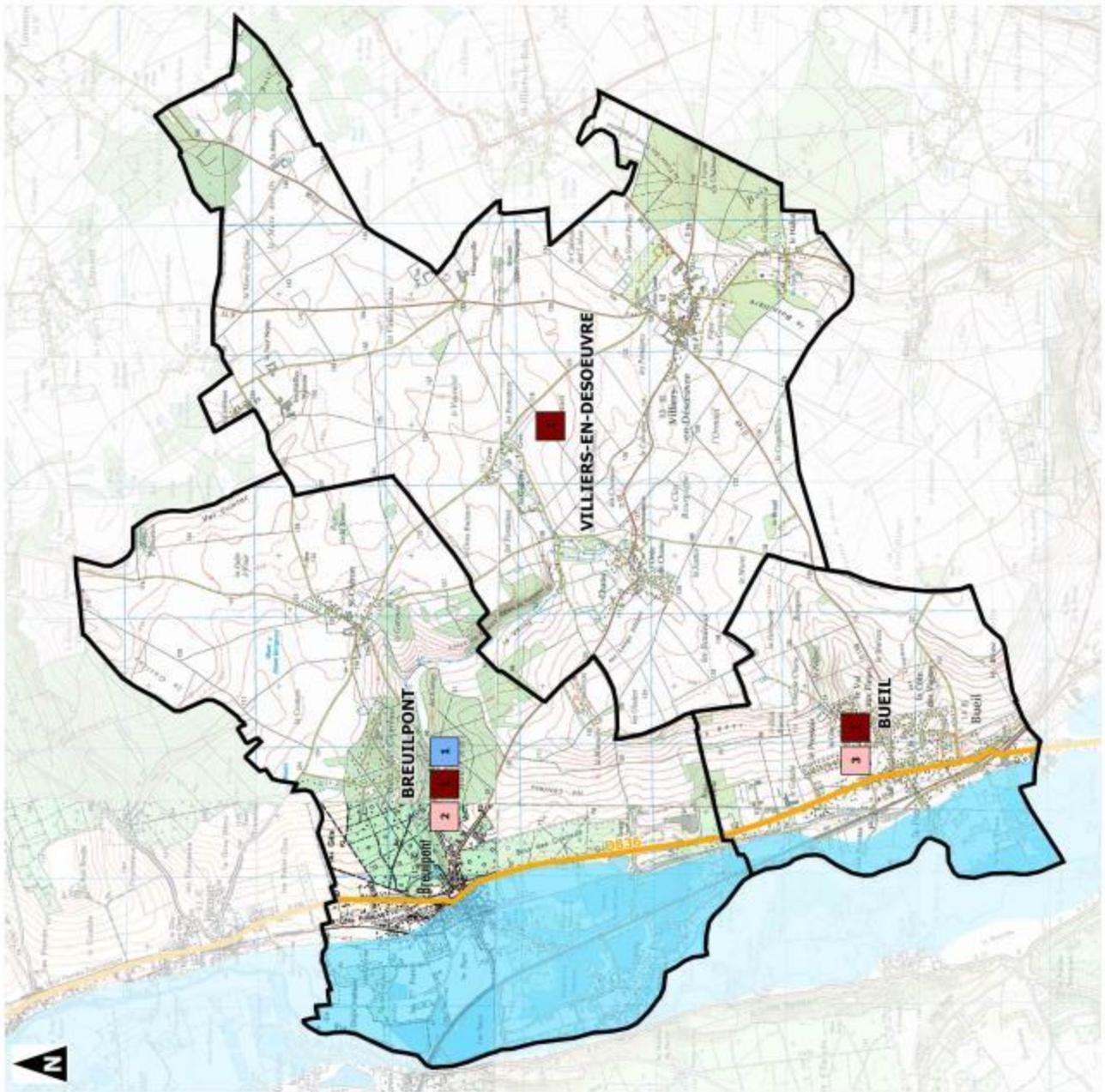
↳ D'après cet arrêté, la commune est concernée par la RD 836 classée en catégorie 4 (couloir de nuisances sonores de 30 mètres défini de part et d'autre du bord de la voie) et par la voie ferrée Paris Caen, classée en catégorie 2 (couloir de nuisances sonores de 250 mètres défini de part et d'autre du bord de la voie ferrée).

Le recensement de ces différents risques devra figurer au PLU, de manière à interdire, le cas échéant, toute construction à proximité.

Ce que dit le SCOT

Le SCOT a les objectifs suivants en matière de prévention des risques :

- Prévenir les risques naturels
 - Protéger la population contre les **risques d'inondation**
Les communes doivent appliquer les règles relatives à la constructibilité limitée ou conditionnée dans les zones d'aléa identifiées dans le PPRi de la vallée de l'Eure
 - Protéger la population contre les **risques de mouvement de terrains**
Le SCOT indique que les projets 'aménagement, quelle que soit leur nature, doivent prendre en compte les risques liés au glissement de terrains et au retrait-gonflement des argiles.
 - Protéger la population contre les **risques de ruissellement des eaux pluviales**
Le SCOT interdit toute urbanisation nouvelle sur les lignes de crêtes et prescrit l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement liées aux extensions urbaines.
- Prévenir les risques technologiques
Le SCOT mentionne que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme les zones de danger soumises à des contraintes d'urbanisation, ou les servitudes d'utilité publique, autour :
 - des **entreprises classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** et notamment les ICPE à risque industriel ou agricole,
 - des axes supportant un trafic de **transports de matières dangereuses**,
 - des **conduites de gaz ou d'hydrocarbures**.

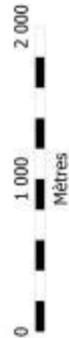


Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Risques naturels et technologiques

-  Limite communale
 - Risque TMD**
 -  Transport de Marchandises Dangereuses (TMD)
 - Risques Naturels**
 -  Inondation et coulée de boue
 -  Inondation, coulée de boue et mouvement de terrain
 -  Inondation par remontée de nappe phréatique
- ** Le point ne localise pas un événement mais signale qu'un arrêté de catastrophe naturelle touche le territoire communal, ainsi que le nombre d'arrêtés par catégorie
-  Atlas des Zones Inondables de l'Eure (Limites maximales des crues connues)



Groupe audicé
 1:30 000
 Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : ARSLE - 2012
 Source de fond de carte : IGN, Copie SMI Blue, 1:25 000
 Carte de zonage des risques naturels : DRIEURL - ARSLE, 2007
 DDTM 27, Carlepont, 2007

Un territoire riche en biodiversité



Un patrimoine naturel reconnu et protégé

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de **protéger une biodiversité considérée comme rare et en voie de disparition** ainsi que de valoriser le patrimoine naturel, à l'échelle européenne. Il assure la conservation ou la restauration des habitats naturels d'espèces végétales ou animales d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé de sites désignés par la Commission Européenne en application de deux directives : la Directive « Oiseaux » (Directive 79/409/CEE) et la Directive « Habitats, faune et flore » (Directive 92/43/CEE).

Le réseau Natura 2000 a une portée réglementaire. Un **mécanisme obligatoire** d'évaluation des plans et projets non liés à la gestion du site mais susceptibles de l'affecter de façon significative est établi par des articles du Code de l'Environnement.

La commune de Breuilpont n'est pas directement concernée par Natura 2000. Néanmoins la proximité de la commune avec la **vallée de l'Eure** qui est un **Zone Spéciale de Conservation**, désignée au titre de la Directive « Habitats, faune et flore », peut rendre sensible certains habitats naturels présents sur le territoire de la commune.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le programme ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanent, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- **Les zones de type I**, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- **Les zones de type II**, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La présence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Elle est dépourvue de valeur juridique ou administrative. En revanche, la présence d'une telle zone est un élément révélateur d'un intérêt biologique et, par conséquent, peut constituer un indice pour apprécier la mise en place de dispositions législatives et/ou réglementaires protectrices des espaces naturels.

Une ZNIEFF de type 1 a été observé sur le territoire de la commune de Breuilpont : **la mare Marie Bergeron**. Cette mare abrite le Cornifle submergé (*Ceratophyllum submersum*), espèce protégée en Haute-Normandie ainsi que l'Oenanthe aquatique (*Oenanthe aquatica*), espèce rare et vulnérable dans la région. Certaines atteintes (comblement par matériaux, traitements pesticides) menacent cependant la richesse voire la pérennité de cette mare située en contexte de cultures.

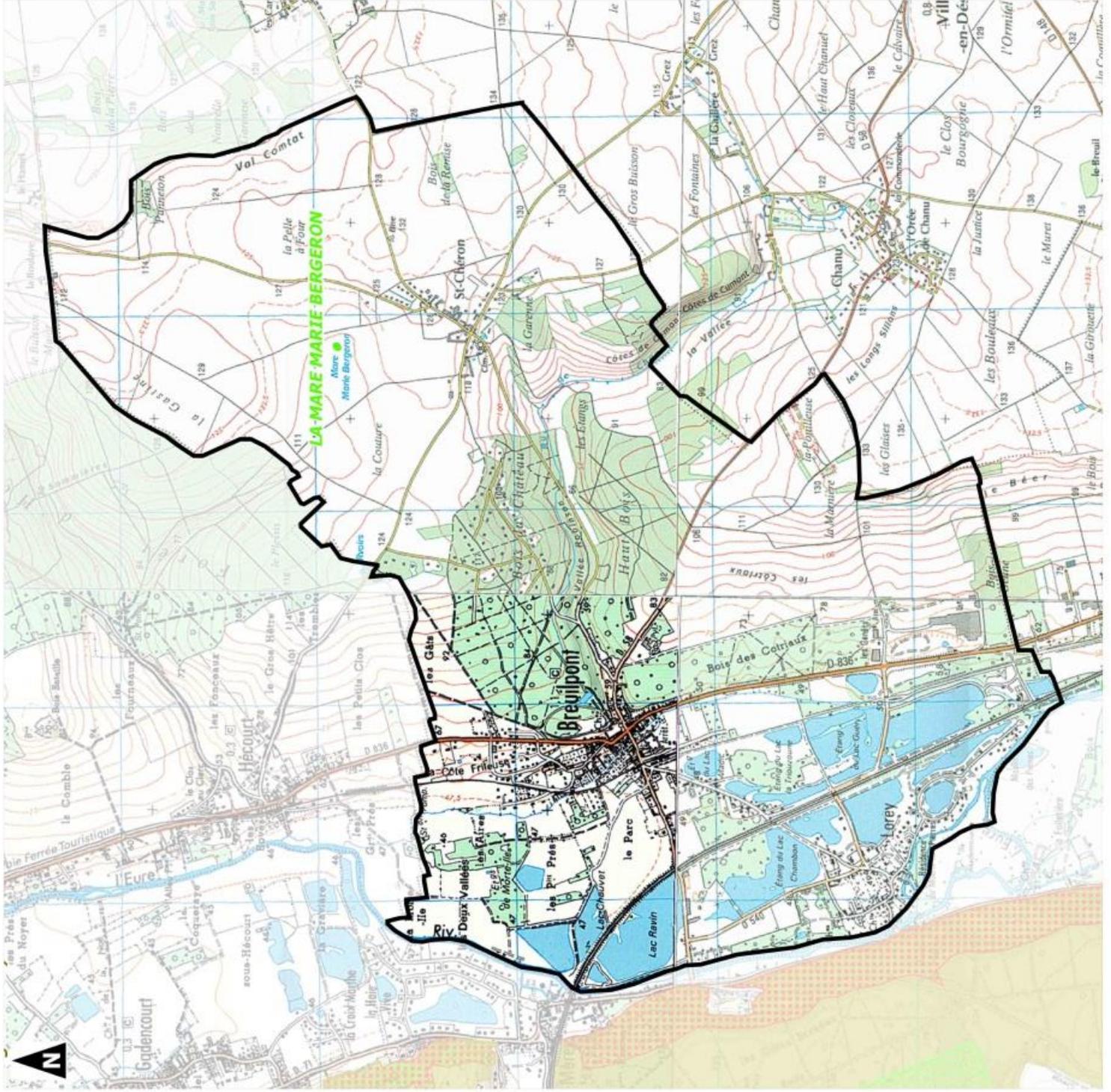
Contexte réglementaire

La proximité du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure » peut entraîner la demande d'une évaluation environnementale concernant l'élaboration du PLU de la commune. En effet, le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a par ailleurs apporté des modifications quant au contenu et à la démarche d'évaluation environnementale. Le décret précise que « font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas à l'occasion de leur élaboration, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ». Cela signifie que les plans locaux d'urbanismes susceptibles d'impacter directement ou indirectement un site Natura 2000 devra réaliser une évaluation environnementale comportant l'analyse de ces impacts ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les impacts induits par la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Commune de Breuilpont

Plan Local d'Urbanisme

Zones naturelles d'intérêt reconnu



- Commune de Breuilpont
- ZNIEFF de type I



1:20 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : AIRELE - 2012
Sources : Plan Carrez, Carte Solaire, IGN 000,
Sondages, BD Carthage, BD Carthage, BD Carthage,
DREAL Haute-Normandie, CARTE, 2011

Des milieux naturels variés

On trouve 6 types d'espaces spécifiques pour la faune et pour la flore à savoir :

- Les **micro-habitats** (haies, vergers, petits bois),
- Les **espaces boisés** qui sont des boisements situés au niveau des coteaux et également des espaces privatifs qui ont conservé des formations ligneuses,
- Les **zones agricoles** (grandes surfaces cultivées et prairies pâturées),
- Les **zones jardinées** composés d'espaces verts privatifs et de micro-habitats,
- Les **milieux humides** (mares, vallée de l'Eure, canal et un cours d'eau).
- Les **coteaux calcicoles**.

Les micro-habitats



Les micro-habitats sont des éléments essentiels caractérisant un bon fonctionnement écologique du territoire. Ce sont les derniers espaces naturels des zones plus ou moins urbanisées qui possèdent plusieurs rôles écologiques fondamentaux :

- **Continuums écologiques.** Les haies, les vergers et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant les **échanges et déplacements de la faune**. Ainsi au même titre que les routes et chemins pour l'homme, les corridors sont des milieux naturels reliant entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Cela crée également des connexions entre les différentes populations d'une même espèce. Insectes, reptiles, amphibiens, oiseaux et mammifères, représentant une importante partie du règne animal, utilisent ces bio-corridors.
- **Gîtes.** Ces milieux jouent un rôle essentiel dans **l'accueil et la reproduction des espèces**. Les mammifères (musaraigne, blaireau) et les batraciens (crapaud, salamandre...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris, oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De nombreuses espèces d'insectes comme le Lucane cerf-volant apprécient les espaces boisés.
- **Ressources alimentaires.** Les micro-habitats représentent enfin une **source alimentaire**. Les frugivores et herbivores y trouvent une nourriture abondante. De même, les chauves-souris vont privilégier les haies et les petits bois pour y retrouver des conditions de chasse favorables.

Les **micro-habitats** présents au sein des zones urbanisées sont relativement nombreux sur la commune avec beaucoup d'arbres et d'arbustes dans les espaces privés ou public ainsi que des zones de vergers résiduelles. Les plateaux agricoles ont également conservé par endroits de petits bosquets. Ces espaces, doivent donc être conservés et protégés dans le cadre du PLU. **Les petits bois, les vergers ainsi que les linéaires de haies** (en favorisant les espèces locales de type Noisetiers, Aubépines, Charme...) constituent des espaces de gîtes et de circulation pour la faune et la flore, c'est à ce titre, que ces éléments écologiques doivent faire l'objet de mesures de restauration ou être recréés à travers les prescriptions graphiques et réglementaires du PLU.

Les espaces boisés



La commune de Breuilpont est composée de boisements situés sur les versants ou les bas de coteaux ainsi que le long de la vallée de l'Eure et de ses étangs. Les principaux boisements sont **le Bois du Château, le Haut Bois et le Bois de Cotriaux**. D'autres espaces boisés mais fragmentés sont également observés à sud-est de la commune.

La particularité des milieux boisés de la commune est l'insertion de **l'urbanisation au sein des boisements**. C'est le cas pour le Bois du Château où une quantité relativement importante d'habitations se sont construites. Le maintien des espaces boisés, malgré l'urbanisation, s'explique par le règlement du POS prévoyant des lots de 2 parcelles avec une parcelle constructible et **une parcelle à maintenir en boisement**.

De par leur environnement, les arbres situés en milieu urbanisé génèrent des risques plus ou moins importants, liés à leur état sanitaire et à la proximité du public. En vieillissant certains arbres peuvent présenter un danger. Il est alors nécessaire de les faire diagnostiquer, pour évaluer les risques qu'ils présentent et définir les mesures appropriées qu'il conviendrait de prendre.

Ces milieux boisés sont essentiellement composés de feuillus (Hêtres, Chênes, Charme, Frêne...). Cet habitat naturel possède des rôles écologiques important :

- **Conservatoire d'habitats.** Les boisements sont composés **d'habitats naturels très diversifiés**. Suivant la géologie, la pente et l'exposition des groupements végétaux, les espèces végétales se développent différemment. On peut donc observer des boisements de Hêtraie-Chênaie, de Chênaies-Charmaies... Cette diversité permet la présence de nombreuses espèces remarquables.
- **Conservatoire d'espèces remarquables.** Les boisements accueillent un grand nombre d'espèces végétales et animales remarquables et inféodées au milieu forestier :
 - Insectes et autres invertébrés : papillons, carabes...
 - Amphibiens et reptiles : grenouilles, crapauds, serpents...
 - Oiseaux : troglodytes, pics, rapaces ...
 - Mammifères : renards, sangliers, chevreuils, cerfs...



Le PLU doit permettre une gestion et un traitement homogène des milieux forestiers. Il serait également intéressant de renforcer les espaces boisés fragmentés

Le PLU doit conserver l'équilibre entre les milieux boisés et l'urbanisation par des préconisations similaires au POS. Ces boisements peuvent néanmoins être fragilisés par l'urbanisation qui l'entoure. Il est donc nécessaire de sensibiliser et informer les propriétaires sur la gestion et l'entretien de ces boisements afin d'éviter le vieillissement dangereux des arbres.

Les zones agricoles



Breuilpont est caractérisée par quelques zones de pâturage et des parcelles de culture de céréales. Les prairies pâturées sont des milieux naturels composés essentiellement de graminées et d'espèces végétales rampantes telles que les trèfles. Ce sont des habitats intéressants pour les insectes mais aussi pour les micromammifères et certaines espèces d'oiseaux lorsque les prairies sont accompagnées de haies ou de petites zones de boisements.

Les cultures constituent un habitat très artificialisé. La flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Cependant, quelques chemins agricoles et/ou talus sont bordés par des haies ou des arbres de haut-jet. Des bosquets de bois sont également présents au milieu des cultures. Ces restes de milieux assurent à la fois un rôle d'écosystème à part entière mais jouent également un rôle de continuité écologique.

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces sensibles afin d'éviter leur déstructuration et la perte de leur fonctionnalité. Le territoire communal doit parvenir à conserver ainsi que restaurer les continuités écologiques au sein des cultures et des prairies pâturées.

Les zones urbanisées et leurs jardins



Les milieux urbanisés sont répartis en trois zones : une sur le plateau agricole, une sur le coteau et en fond de vallée. Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- **L'ancienneté des bâtiments.** Les constructions anciennes (vieilles bâtisses, granges...) favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux :

Effraie des clochers, Moineau domestique, Mésange, Etourneau, Sansonnet... ainsi que pour les mammifères : Martre, Fouine, Belette...

- **Les micro-habitats.** Les haies, les vergers ou les petits bois peuvent constituer des espaces compartimentés mis à profit de certains oiseaux peu exigeants comme le Merle noir et la Linotte mélodieuse. Cependant cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des **essences locales** (Noisetier, Charme, Aubépine...) dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre de la chaîne alimentaire.
- **Les espaces verts.** Les espaces verts privatifs ou publics accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonnet élégant, Fouine...

Dans les villages, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'Homme et ses bâtiments. Malgré les apparences, certaines espèces sont en déclin au niveau régional voire national comme l'Hirondelle rustique ou encore le Moineau domestique. Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui sont potentiellement présentes dans diverses cavités et combles. En périphérie des villages, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisements et espaces semi-ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.

Breuilpont possède de nombreux **espaces verts privatifs** sur l'ensemble des zones urbanisées. De nombreux **espaces publics** ont également pu être observés. Le maintien de ces espaces semi-naturels permet de **conserver une biodiversité intéressante** au sein du village. Ils permettent également la préservation de **corridors écologiques fonctionnels**.

Le PLU doit donc accorder **une place majeure** au maintien de cette biodiversité. Il est possible de maintenir les micro-habitats en créant un secteur particulier dans le zonage, de qualifier les espaces verts en privilégiant les **essences végétales locales**⁸ (règlement, orientation d'aménagement). Le PLU peut également imposer un **pourcentage de végétalisation** afin d'asseoir la place de la **nature à proximité de l'urbanisation**.

Les zones humides et les milieux aquatiques

Les milieux humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une **biodiversité animale et végétale spécifiques** se retrouve au sein de ces habitats constitués de cours d'eau et d'étangs sur la commune de Breuilpont.

La vallée de l'Eure, le Canal et le Ru de Chanu



La vallée de l'Eure est un enjeu écologique important. En effet, à l'Ouest et dans le centre de la commune la vallée de l'Eure et ses affluents sont observés. En effet un canal borde les zones urbanisées et le ru de Chanu prenant sa source sur la commune de Villiers en Désoeuvre. Ces cours d'eau sont favorables à la présence de zones humides et des espèces végétale et animales

⁸ L'utilisation d'essences locales permet une meilleure résistance et durabilité des espèces qui s'adaptent mieux aux sols et au climat. Elles constituent à terme des sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale.

spécifiques. . Ces cours d'eau forment également des continuités écologiques concernant à la fois les milieux aquatiques mais également les milieux humides.

Les étangs privés de la commune



D'importantes masses d'eau telles que l'Etang du lac du Chambon, l'Etang du lac Guéry ou encore le Lac du Ravin présentent également un intérêt dans le maintien des zones humides et sont considérées comme un fort enjeu écologique. Que ce soient pour la pêche ou pour les promeneurs, ces espaces ont aujourd'hui une vocation de loisirs. Mais ils luttent également contre le risque d'inondation.

L'un des enjeux du PLU est de pouvoir **conserver ces milieux humides**. Le **maintien ou la restauration de la végétation le long des cours d'eau** et au bord des étangs ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien et au développement de la biodiversité.

De plus, le PLU, en application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE et le SCoT, doit permettre de **protéger strictement les zones humides** qui auront été caractérisées sur les territoires communaux.

Les coteaux



Les coteaux calcaires sont relativement bien présentés sur la commune grâce à sa localisation en fond de vallée. Ils sont en grande partie boisés ou en cours de fermeture. Ces coteaux sont favorables à la présence des orchidées, papillons, reptiles....

Il convient de pouvoir maîtriser l'occupation du sol afin de limiter le mitage de ces milieux naturels et de pouvoir conserver les populations qu'ils accueillent ne soient pas bouleversées.

Ce que disent le SCOT et la Charte paysagère et écologique

Ce que dit le SCOT

Le chapitre 4 du SCOT est dédié à la protection des espaces et sites naturels ou urbains à protéger. La volonté du SCOT est de recréer sur le territoire communautaire les conditions de restauration d'un maillage de corridors écologiques en s'appuyant sur la préservation des espaces naturels à forte valeur écologique mais aussi sur les espaces naturels offrant un potentiel de biodiversité.

Les objectifs suivants sont déclinés :

- Protéger les **milieux naturels d'intérêt écologique**
 - Protéger les **espaces naturels d'intérêt biologique remarquable**

Le SCOT limite fortement les possibilités d'urbanisation dans ces secteurs remarquables (aménagement ponctuels, extensions limitées des constructions existantes). Le SCOT indique que ces milieux spécifiques fassent l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique, compatible avec la préservation et la valorisation de ces milieux. Le zonage peut être étendu autour de ces secteurs afin de favoriser la mise en place de zone tampon permettant d'assurer leur protection.
 - Protéger les **espaces agro-naturels** offrant une perméabilité et une fonctionnalité biologique

Le SCOT indique que les directions d'urbanisation définies dans les espaces de prairies, haies ou vergers ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement écologique global de ces écosystèmes. L'aménagement doit au contraire contribuer à respecter les structures naturelles et à les reconstituer (cas des haies par exemples). Un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur peut être mis en place dans le cadre du PLU.
- Préserver et renforcer les **continuités écologiques** et « corridors biologiques»

Le PLU doit assurer par un zonage approprié le maintien des continuités écologiques au sein des espaces naturels d'intérêts et des espaces agro-naturels. Pour assurer ces liaisons, de larges espaces seront préservés ou reconstitués (espaces naturels, agricoles ou loisirs non construits). Afin d'assurer ces fonctionnalités à long terme, la cohérence doit être recherchée à échelle plus globale, le zonage des communes voisines doit ainsi être pris en compte. Aux franges de ces espaces repérés, l'aménagement des clôtures peut être réglementé afin d'assurer la circulation de la faune.
- Préserver les **zones humides avérées** et les cours d'eau

Le PLU doit protéger les zones humides avérées, les cours d'eau et les boisements associés, notamment les espaces situés de part et d'autre des cours d'eau dans les secteurs proches de l'urbanisation (classement en zone N, au titre de l'article L 123-1 5, III, 2° en EBC...). Il doit veiller à les protéger de toute urbanisation et imperméabilisation. Il peut également interdire dans le cadre du règlement la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, et les dépôts de matières quel que soit leur nature.
- Favoriser la préservation et la régénération des **espaces boisés et forestiers**

Le PLU doit classer en « espaces boisés classés » ou en espaces boisés à protéger au titre de l'article L 123-1 5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, les massifs forestiers et ensembles boisés les plus remarquables. Les haies bocagères et les principaux boisements existants sur les sites d'extension urbaine sont à identifier et à préserver
- Favoriser la **nature en ville**

Les espaces verts existants, poumons de verdure dans le tissu bâti doivent être conservés. Un arbitrage doit être effectué entre leur maintien et leur urbanisation. De nouveaux espaces verts peuvent être inscrits dans le tissu bâti existant ou à venir. La création d'une

trame verte constituée d'un maillage bocager composé d'essences locales et pouvant servir à la gestion des eaux peut ainsi apporter une forte plus-value au cadre de vie des habitants.

Ce que dit la Charte paysagère et écologique :

- Des actions pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés :
 - Préserver et renforcer la richesse écologique des pelouses sèches,
 - Préserver les surfaces et la richesse des pentes et des fonds de vallées,
 - Replanter des vergers de hautes tiges.
- Des actions pour des espaces agricoles participant activement au cadre de vie :
 - Inciter la diversification des pratiques agricoles sur les espaces à enjeux écologiques et paysagers (fonds de vallée, coteaux calcaires, connexions écologiques ...),
 - Offrir une place à l'arbre dans les espaces agricoles.

Quelle application sur le territoire communal ?

Synthèse de la compréhension des milieux et de leur fonctionnement

La carte ci-après explicite les enjeux en matière de préservation de la biodiversité et de fonctionnalité écologique du territoire. Afin de réaliser, une analyse des fonctionnalités écologiques la plus cohérente possible, la carte est représentée à l'échelle des trois communes : Breuilpont, Bueil et Villiers en Desoeuvre. Concernant la commune de Breuilpont, le territoire possède quatre zones importantes pour la préservation de la biodiversité et une moins propice au développement de continuités écologiques :

- **Le bourg principal, la vallée de l'Eure et la zone urbanisée sur le plateau agricole** sont des zones composées de milieux très diversifiés. Les boisements et les prairies sont les milieux naturels dominants. La commune a su conserver de nombreux micro-habitats permettant ainsi de préserver une richesse écologique importante. De plus, les coteaux boisés ont été relativement bien préservés. Néanmoins les corridors écologiques restent pour la plupart discontinus. Il serait donc nécessaire de maintenir les corridors fonctionnels et de renforcer ou restaurer ceux qui peuvent l'être.
- **Les parcelles agricoles** possèdent peu de connexions écologiques. Une réflexion pour les restaurer pourrait être apportée. Les parcelles agricoles fragmentent le territoire essentiellement au nord de la commune.

Quels outils pour répondre à ces enjeux ?

Les milieux naturels à conserver sont des espaces identifiés comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone Spéciale de Conservation (ZSC). Cette reconnaissance permet aux habitats naturels d'être suivis et parfois gérés dans le but de les préserver voire de les valoriser. Il est donc **primordiale d'assurer leur protection** dans le PLU notamment en les classant en « zone N, naturelle ».

La majorité des milieux naturels sont des boisements ou des coteaux calcaires boisés. Ainsi afin d'assurer leur protection juridique ils peuvent être classés en **Espace Boisé Classé (EBC)** ce qui permet d'imposer leur maintien ou le remplacement des plantations (gestion du défrichement).

Le renforcement des corridors écologiques peut être réalisé à partir des micro-habitats (haies, vergers, petit bois...) observés. Afin de conserver ces micro-habitats, le plan de zonage au titre de **l'article L. 123-1-5, III, 2°** du Code de l'Urbanisme peut permettre d'identifier et de localiser ces éléments, et ainsi assurer leur **protection**. Leur identification sur motifs d'ordre écologique ou paysager peut être accompagnée de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement (interdiction de toute occupation et utilisation des sols qui s'opposerait à la préservation des mares par exemple).

Les **prescriptions réglementaires** permettent également de renforcer la fonctionnalité des milieux. Ainsi, un **pourcentage d'emprise des espaces verts** peut être imposé dans chacune des zones du PLU afin de conserver une densité d'espaces végétalisés. Le règlement comme les orientations d'aménagement peuvent favoriser **l'utilisation d'essences locales** (Pruneliers, Noisetiers, Charme...) afin de respecter la typicité végétale du milieu.

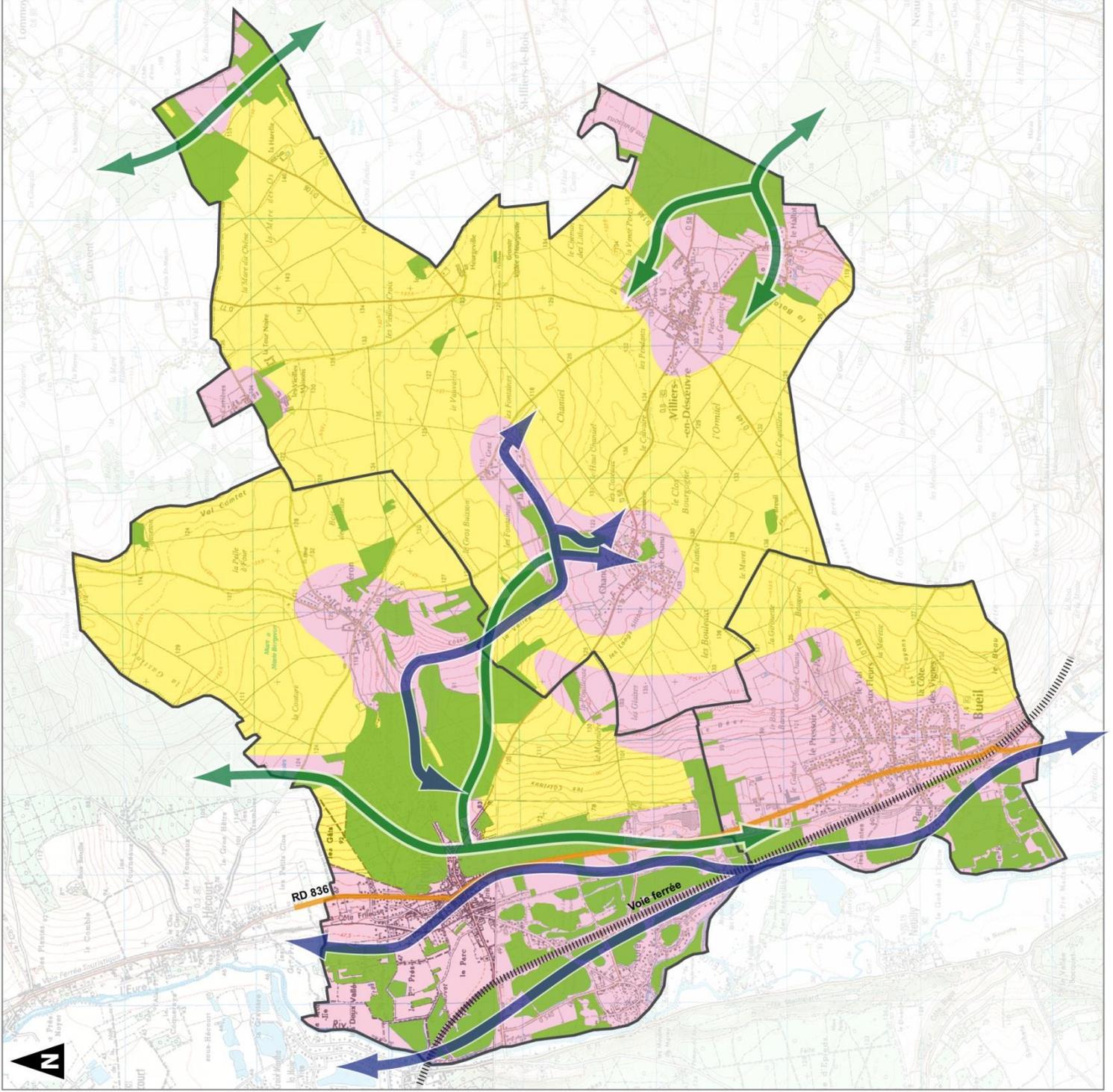
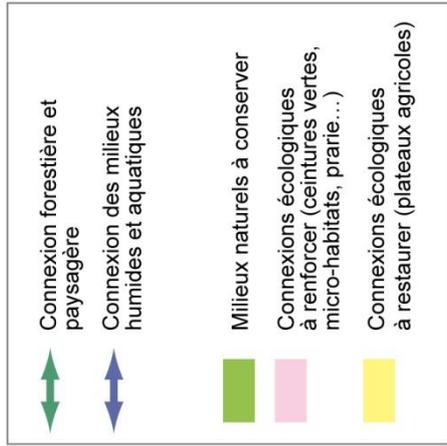
Les plateaux agricoles sont souvent représentés par de grandes étendues de cultures avec peu de structures écopaysagères permettant la connexion entre les milieux naturels. Afin de favoriser ces connexions, des mesures visant à **restaurer les éléments écologiques** favorables à la dispersion des animaux (bande enherbée, haie basse, buisson...) peuvent être mises en place dans le cadre du PLU.

Afin de rendre cette restauration possible, en complément du PLU, des organismes comme la **chambre d'Agriculture, le Conseil Général ou l'Office Nationale de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS)** accompagnent ceux qui le souhaitent dans la restauration de connexions écologiques. Cet accompagnement se traduit par la plantation de linéaires de haies et de talus qui protègent du vent et abritent les animaux de l'élevage, la création d'un réseau de bandes enherbées qui constituent des zones d'alimentation, ou encore associer arbres et cultures afin de créer des zones refuges pour la faune. Ces **aménagements contribuent à la diversification des cultures** et peuvent être réalisés de manière à perturber le moins possible les pratiques agricoles.



La nature en ville est relativement bien représentée sur la commune de Breuilpont. En effet, les espaces publics et privés, les prairies pâturées, les vergers ainsi que les milieux humides ont un rôle important dans le maintien de la nature en ville. Néanmoins, le PLU peut donc **préserver les espaces verts urbains existants** (parcs, jardins...) et créer de nouveaux **espaces verts de proximité au sein des nouveaux quartiers** et des quartiers existants. Cette préservation peut passer par l'utilisation des essences locales peu consommatrices en eau, la **connexion avec les autres espaces naturels du territoire**, une **autre gestion de ces espaces** (gestion différenciée, charte communale de désherbage, vers un « zéro phyto...).

Commune de Breuilpont, Bueil
et Villiers-en-Desoivre
Plan Local d'Urbanisme
Corridors écologiques

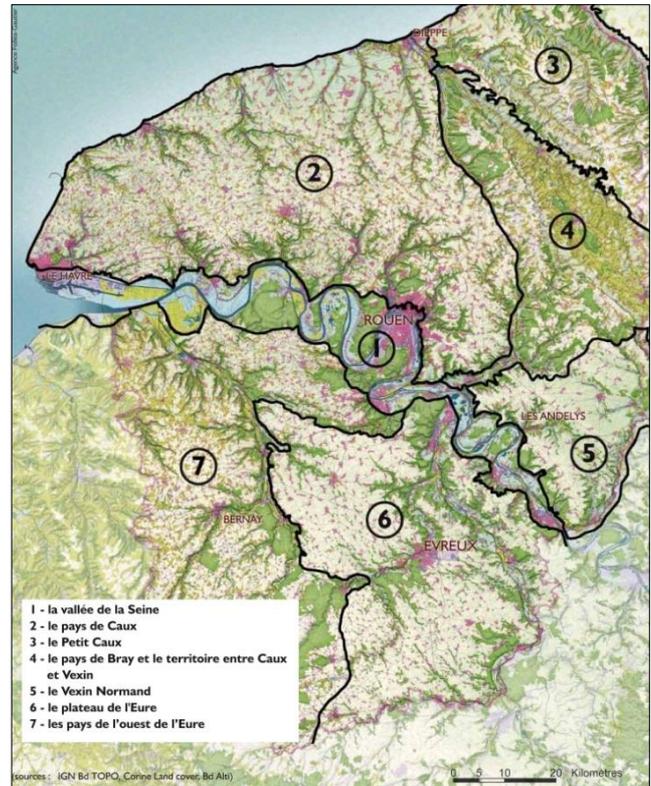


Un paysage préservé

Des paysages forts aux identités bien particulières

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en Grands ensembles paysagers qui sont subdivisés en unités paysagères. La commune de Breuilpont appartient au grand ensemble du Plateau de l'Eure et aux unités paysagères du Plateau de Madrie et de la Vallée de l'Eure.

Le paysage, à dominante arborée, est marqué par la vallée de l'Eure et ses versants arborés, ainsi que par une partie du plateau agricole.

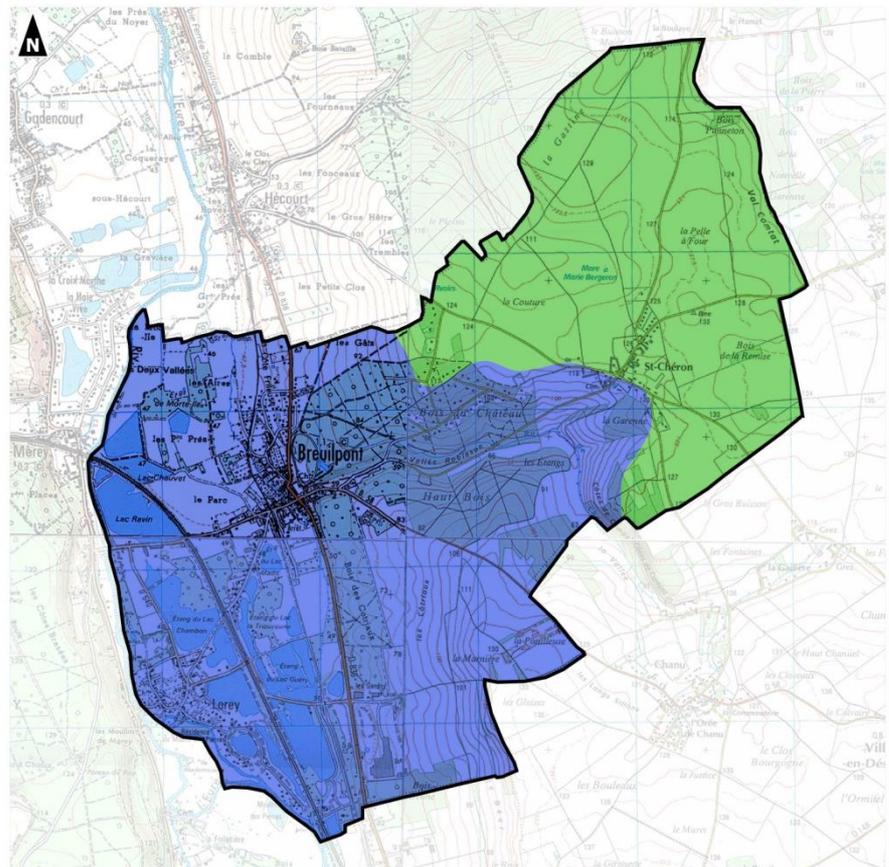


Commune de Breuilpont
Plan Local d'Urbanisme
Unités paysagères

-  Plateau de Madrie
-  Vallée de l'Eure

0 500 1 000
Mètres


1:20 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation : AIRELÉ - 2012
 Source de fond de carte : IGN, Série Bleue 1/25 000
 Sources de données : BD Carthage par IGN, 2004 - AIRELÉ, 2012



Plateau de Madrie

Le Plateau de Madrie représente un **vaste espace agricole** entre les vallées de la Seine et de l'Eure. Les horizons sont profonds et délimités au loin par des zones de boisements marquant les vallons, les pentes et les sommets. De larges ouvertures paysagères sont possibles sur ce relief plat ponctué par des villages arborés et des boisements.



Un plateau agricole ouvert ponctué de quelques boisements et de villages arborés

Vallée de l'Eure

La vallée de l'Eure reste **discrète depuis le fond de vallée**. De nombreux étangs sont interdits au public et clôturés par des haies opaques. Les quelques bras de rivières qui traversent le bourg sont entourés de bâti qui limite leur perception. Il faut grimper les routes sur les versants pour en avoir un meilleur aperçu. Les coteaux boisés forment en douces courbe qui orientent le regard. Le village reste bien intégré à la vallée parmi les arbres qui l'accompagnent.



Des vues lointaines depuis les coteaux sur la Vallée de l'Eure arrêtées par les villages et les boisements

Les perceptions paysagères

Les perceptions paysagères sont différentes selon la position de l'observateur sur le territoire de la commune. Ainsi, on peut différencier 3 types de paysage :

- Le paysage de vallée assez fermée,
- Le versant boisé,
- Le plateau agricole ouvert.

Le paysage de vallée assez fermé

Des routes cloisonnées sur le paysage - L'ensemble des routes dans la vallée sont cloisonné par le bâti et la végétation qui les bordent. Les perceptions sont très fermés et tantôt minérales, tantôt végétales.



Des routes cloisonnées sur le paysage

L'eau comme un élément discret et caché - L'eau de la vallée reste discrète. En effet, les différents étangs sont **privés et donc inaccessibles au public**. La rivière quant à elle est cachée derrière les boisements et la voie de chemin de fer qui forment des obstacles visuels.



Une ouverture sur le paysage environnant, espace de respiration

Des éléments d'intérêt - Le bourg offre des **bâtiments de qualité** avec par exemple son manoir et son église qui sont à proximité l'un de l'autre. Le château domine légèrement le bourg de son gabarit imposant. L'église est plus discrète parmi le bâti et la pente des versants. D'autres éléments comme la mairie, le canal avec son moulin abreuvoir et les lavoirs composent également le bourg. Il est à noter que les hameaux recèlent également d'une richesse patrimoniale avec par exemple la présence du pont d'Arcole (ayant servi au tournage d'un film sur Napoléon), les lavoirs et les fours à pain.



L'église et le château, deux éléments marquants du bourg

Le versant boisé



Des routes d'accès cloisonnées par les boisements - Les routes du versant sont entièrement **intégrées aux boisements**. La perception est alors **très intimiste et ombragée**. La densité des arbres change légèrement par endroit permettant des vues un peu plus longues.

Des boisements comme accompagnant de la route

De nouvelles constructions remplacent une partie du bois - Sur le versant, les boisements laissent place à de nouvelles constructions. Inclus dans la masse boisée, les constructions individuelles sont **isolées visuellement** du paysage environnant depuis le versant. Ce n'est pas le cas depuis la route de Saint-Cheron, où, depuis le plateau agricole, les vues sont largement ouvertes sur le paysage environnant. La première bande de construction, largement arborée reste bien intégrée. Il est nécessaire de maintenir ce secteur en l'état. La réalisation d'une seconde bande urbanisée ne permettrait pas ainsi la préservation des vues sur le massif forestier.

Des maisons à la place des bois



Le plateau agricole ouvert

Des routes d'accès ouvertes sur le paysage - Les ouvertures sur le paysage sont nombreuses depuis le plateau agricole. Elles sont plus ou moins ouvertes selon la position des îlots boisés sur l'espace ouvert. Des vues sont également possibles en direction de la vallée de l'Eure dont les coteaux se distinguent dans les ruptures de boisement (cas depuis la rue des Fonceaux menant vers Hécourt par exemple).



Des paysages ouverts ponctués de boisements

Des éléments d'intérêt - Cette partie du territoire comprend le hameau de Saint-Chéron dont une chapelle présente un intérêt patrimonial ainsi que des lavoirs et fours à pain. Elle se situe parmi des boisements sur le bord du plateau. Outre la présence de ce petit patrimoine, Saint-Chéron a su conserver des caractéristiques architecturales particulières. Ainsi organisé à partir d'ancien corps de ferme agricole, le bâti est plutôt ancien et de caractère. Ces corps de ferme mériteraient d'être protégés dans le PLU afin de conserver leur identité.



La chapelle sur le hameau de Saint-Chéron



Les anciens corps de ferme agricole

Commune de Breuilpont

Plan Local d'Urbanisme

Perceptions et éléments du paysage

Le paysage est constitué

- d'une vallée assez fermée (1)



offrant quelques vues ponctuelles



et le plus souvent cloisonnées



et arrêtées par des boisements



ou la voie ferrée



ainsi étangs et rivière restent discrets



avec un bourg historique



et un hameau près des étangs

- d'un versant boisé (2)



offrant des vues cloisonnées



et arrêtées par des boisements

et avec des lotissements à la place des bois

- d'un plateau agricole ouvert (3)



offrant des vues larges sur le paysage



ou des vues plus ponctuelles



et arrêté par des îlots boisés

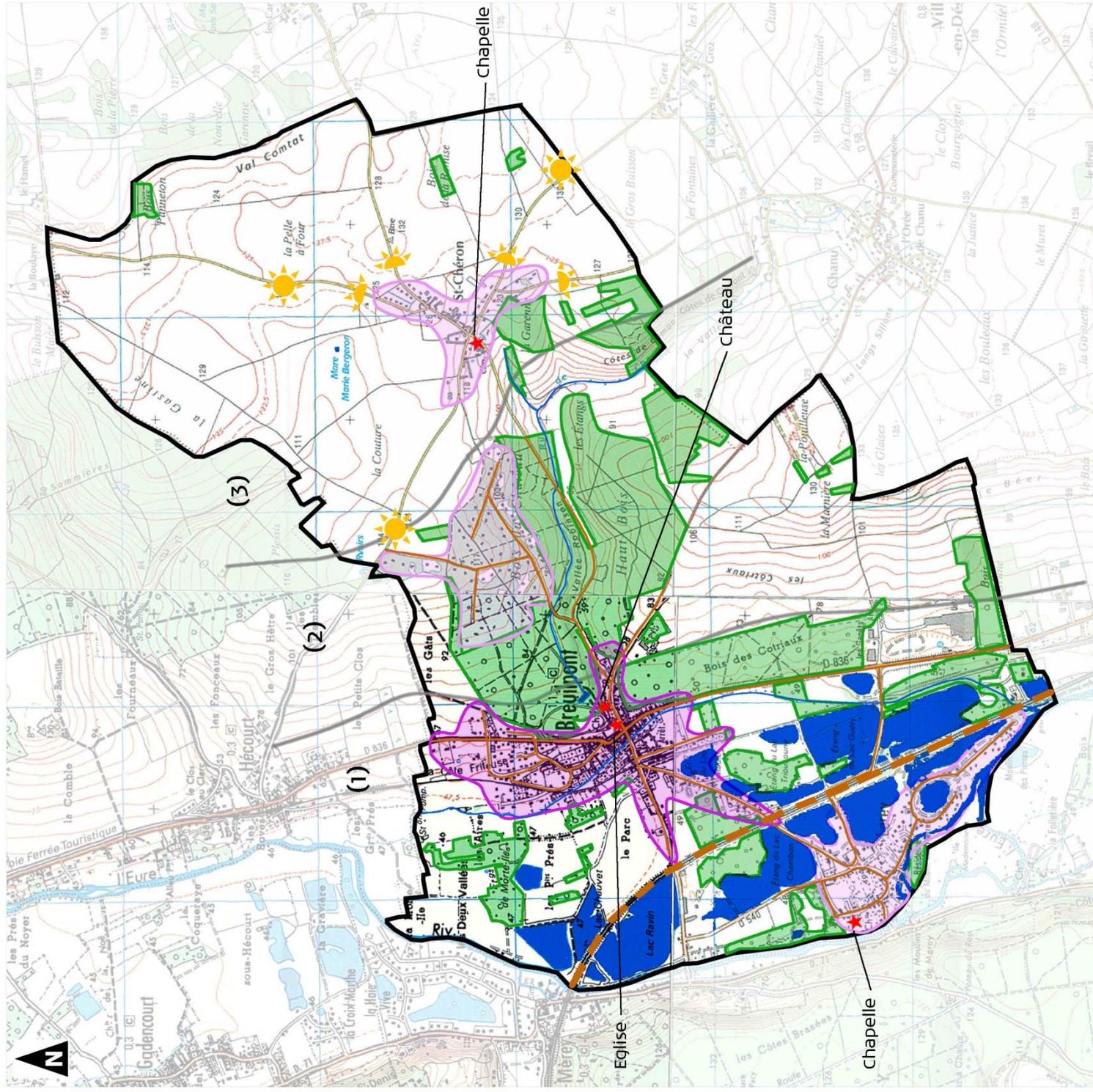
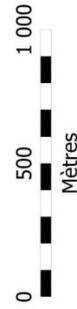


hameau de plateau

Les lieux de vie s'organisent autour



d'éléments patrimoniaux d'intérêt



Les perceptions du village

Depuis l'extérieur

Le hameau Saint-Chéron - Le hameau de Saint-Chéron présente une **silhouette mélangée entre le minéral et le végétal**. Etant positionné sur le plateau, ce lieu de vie s'étale sur la surface plane juste en bordure des Cotes de Cumont. Ces dernières sont marquées par la présence de boisements qui annoncent le début de la baisse de relief de la vallée.



Silhouette arborée de Saint-Chéron sur le plateau agricole en bordure de vallée

Le hameau de Lorey - Ce lieu de vie prend place à proximité des étangs qui constituent le fond de la vallée de l'Eure à ce niveau avec des boisements. **Aucun recul** n'est possible avec ce hameau pour contempler sa silhouette tant les arbres sont présents. Ce hameau ancien organisé autour de la chapelle et de la place centrale s'est peu à peu épaissi de constructions individuelles. Celles-ci ont pris la forme d'un lotissement privé, organisé autour d'un étang privé, de l'Eure et de la voie ferrée.

Toutefois, le hameau de Lorey dispose de caractéristiques patrimoniales riches via la présence de la place arborée de platanes, de vastes propriétés de caractère, de corps de ferme traditionnelle composé de bâtiment, de vergers et de prairies.



Fermeture du paysage à Lorey où les versants de la vallée se distinguent à peine parmi les arbres

Le bourg de Breuilpont - Le bourg de Breuilpont est positionné en fond de vallée de l'Eure blotti en bordure du versant Est. La silhouette du village est peu marquante dans la vallée par la présence importante d'arbres qui bloquent les vues. Le relief participe également à cloisonner les vues. L'église se détache légèrement par sa forme élancée et pointue depuis la route montant vers le cimetière sinon elle reste discrète.



Silhouette plus minérale du bourg de Breuilpont



Insertion des nouveaux quartiers dans la silhouette - Les nouveaux quartiers en périphérie du village se détachent visuellement de la structure du village par leur couleur, leur implantation et le peu de végétation arboré qui les accompagne.

De nouvelles constructions peu intégrés avec l'existant

Depuis l'intérieur

Rues principales - Les rues principales sont principalement constituées de bâti installé à front de rue. Les constructions sont positionnées dans le sens de la voirie ce qui crée une ambiance très minérale et assez uniforme. Les vues vers le paysage environnant restent impossibles avec un front bâti qui forme un écran opaque. Les petites rues en impasse de chaque côté sont elles-aussi refermées par les constructions.

En sortie du village et des hameaux, le bâti à front de rue cède la place à des haies séparatives cachant les maisons. L'ambiance perçue depuis la route est alors plus végétale.



Rue principale à l'ambiance bien différente entre hameaux et bourg -

Différences d'ambiances entre quartiers anciens et récents - Les quartiers anciens présentent des constructions en front de rue avec un jardin sur l'arrière. L'ambiance est très fermée et minérale avec une certaine uniformité dans les matériaux, les gabarits et les formes.

Dans les quartiers récents, les nouvelles constructions prennent places au centre de la parcelle laissant des espaces entre chaque habitation. Le recul par rapport à la voirie offre une ambiance plus ouverte et végétale. Les petits jardins à l'avant des parcelles permettent l'implantation de haies en bordure.



Différence de traitement des limites séparatives et des constructions entre quartiers anciens et quartiers récents

Ambiances différentes dans les hameaux -

Le hameau de Saint-Chéron présente une ambiance bien particulière. Sa position en bordure des Côtes de Cumont et du plateau agricole lui confère une ambiance qui le différencie du bourg. Des vues sont possible en direction du plateau cultivé et de la vallée Robinson.



Une position en bordure des Côtes de Cumont et du plateau avec des vues possibles sur le paysage environnant

Le hameau de Lorey est situé dans le fond de vallée entouré d'étangs. L'ambiance est très fermée et très végétale. Les vues vers l'extérieur sont presque impossible ou très filtrées à travers la végétation dense.



Une ambiance très fermée par la végétation et le bâti

Ce que disent le SCOT et la Charte paysagère et écologique

Le SCOT

Le chapitre 5 du Document d'Orientations Générales est dédié à la définition d'objectifs relatifs à la **protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville**.

Les orientations du SCOT en matière de paysage sont les suivantes :

- **Préserver les structures paysagères** qui font l'identité de la CAPE
 - Maîtriser et valoriser les paysages de coteaux et de vallées,
 - Préserver les paysages de forêts, de clairières et de boisements,
 - Maîtriser et valoriser les paysages agricoles des plateaux.
- **Qualifier les axes de découverte** majeurs des territoires
 - Maîtriser la qualité des paysages autour des grandes infrastructures de circulation et valoriser ces axes,
 - Valoriser les principaux axes de liaisons entre communes,
 - Mettre en valeur les entrées de ville,
 - Améliorer l'image des abords de voies ferrées et des gares.
- **Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines**
 - Réinventer une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains,
 - Encourager les procédés constructifs et l'usage des matériaux favorables au développement durable,
 - Mettre en valeur les espaces publics des villages et préserver leur image rurale,
 - Renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités,
 - Reconstituer des transitions paysagères aux limites des villes et des villages,
 - Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux,
 - Préserver et développer les espaces verts urbains et villageois,
 - Intégrer les nouvelles constructions agricoles dans leur environnement,
 - Intégrer les antennes de communication dans le paysage.

Plus particulièrement, pour la commune de Breuilpont, les points suivants sont à retenir :

- La commune se caractérise par des entités paysagères variées dominées par les **zones boisées**, les **zones agricoles de plateaux** et le **paysage de la vallée de l'Eure**. Le PLU, par ses divers outils doit donc veiller à préserver les caractéristiques paysagères. Les objectifs de préservation des espaces naturelles et d'organisation de l'urbanisation permettent également de concourir à l'amélioration de la qualité des paysages.
 - Les coteaux de la vallée de l'Eure, les zones humides, les espaces forestiers ou encore les zones de prairies sont des espaces remarquables. Le PLU doit assurer leur protection via leur identification en zone naturelle ou au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
 - Des **espaces tampons** doivent être mis en place en lisière des boisements afin d'assurer leur fonctionnalité
 - Les boisements en milieu urbanisé sont à maintenir voire à renforcer
 - Il est important de maintenir des coupures d'urbanisation ou des espaces tampons afin de renforcer la protection des espaces agricoles. Les limites à l'urbanisation doivent ainsi être bien identifiées afin de traiter les transitions paysagères entre espace urbain et espace agricole.
 - Le SCOT encourage les communes à créer de nouveaux espaces de **circulation douce** pour les habitants comme pour les visiteurs. La vallée de l'Eure peut notamment être mise en valeur via la réalisation de parcours liés à l'eau. Il en est de même pour les espaces forestiers qui permettent une découverte des milieux.
- La commune possède encore quelques éléments paysagers particuliers :
 - **Vergers, arbres d'alignement, mares...** Ces éléments peuvent être inventoriés et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.
 - **Espaces publics.** Le SCOT incite au traitement qualitatif de ces lieux de rencontre afin de renforcer l'attractivité et l'identité des villages. Zonage, orientations d'aménagement et des règles appropriées peuvent servir utilement à la mise en valeur de ces espaces. Ces espaces publics sont souvent des espaces verts sur la commune. Ils participent à l'aération du tissu bâti et constitue des espaces de respiration qui peuvent être préservés.
- La commune va connaître un développement de son urbanisation, que ce soit dans le cadre du renforcement de la trame urbaine existante ou dans le cadre d'extension.
 - Une attention toute particulière doit être portée aux **ambiances paysagères**. Les opérations d'urbanisme doivent ainsi veiller à utiliser des **essences adaptées** au contexte local. Les zones d'extension de l'urbanisation sont situées sur la commune des zones aux perceptions plutôt ouvertes (entrée de village) : les **franges urbaines** doivent ainsi être traitées avec attention.
 - Le SCOT affiche un **objectif fort de qualité dans les aménagements urbains et les extensions urbaines**. Il affirme la volonté d'une intégration de qualité des urbanisations nouvelles dans les paysages (extensions urbaines, bâtiments agricoles...). Il promeut également une **démarche de développement durable** dans les constructions nouvelles et les rénovations : limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, les impacts sur la gestion des eaux... Les principes d'accès aux espaces de centralité et de liaisons entre quartiers, de densité, de mixité, de traitement des limites séparatives et de transitions paysagères doivent ainsi prédominer les volontés d'aménagement. La création de véritables espaces verts dans les opérations d'urbanisation est également un objectif du SCOT. Ces derniers ne doivent pas être pensés comme des résidus mais plutôt comme un fil conducteur de l'aménagement.
- La commune est un territoire traversé.
 - La **RD 836** longe en effet la vallée de l'Eure. Cet itinéraire touristique permet certaines vues sur le fil d'eau et les coteaux. Afin de valoriser cette qualité paysagère, l'urbanisation doit être maîtrisée et qualifiée.

- De nombreuses routes secondaires permettent de relier les villages les uns aux autres. Elles sont les premiers vecteurs de la perception des paysages. Afin de garantir leur qualité, les éléments qui les bordent (boisements, coteaux, urbanisation...) doivent être mis en valeur.

La Charte paysagère et écologique

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT une charte paysagère et écologique a été réalisée et signée par m'ensemble des élus de la CAPE. Cet outil promeut certains principes visant à qualifier et à préserver le territoire de la CAPE. Sont ici rappelés les principales prescriptions :

- **Pour des villes et des villages agréables à vivre**
 - Agir pour la qualité du cadre de vie urbain : espaces résidentiels, d'activités économiques et d'accueil touristique,
 - Lutter contre la banalisation progressive des paysages bâtis du territoire et «réinventer» un caractère local pour son urbanisme et son architecture,
 - Préserver le caractère rural des paysages villageois,
 - Conforter les centres des villes et villages, espaces clés de la vie sociale,
 - Limiter les surfaces consommées par l'urbanisation nouvelle, notamment dans les vallées,
 - Prendre en compte la qualité environnementale pour les constructions neuves, ainsi que dans la gestion des jardins et espaces verts urbains.
- **Pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés**
 - Préserver le patrimoine naturel remarquable d'intérêt à l'échelle européenne à régionale,
 - Conserver et valoriser les espaces de forêts, de prairies, de vergers et de pelouses sèches au bénéfice du tourisme et de la vie locale,
 - Redonner aux espaces naturels une place et un sens dans la vie des habitants des Portes de l'Eure.
- **Pour des espaces agricoles participant positivement au cadre de vie**
 - Favoriser la reconquête de la diversité et de la richesse des paysages agricoles,
 - Encourager l'adoption de pratiques agricoles spécifiques aux marges des grands espaces cultivés,
 - Valoriser ces espaces de transition au bénéfice du tourisme et de la vie locale.
- **Pour des bords de l'eau attrayants et accessibles**
 - Faciliter l'accès du public aux bords de l'eau,
 - Renforcer la qualité paysagère et écologique des rivières, des plans d'eau et de leurs berges.
- **Pour un territoire aux itinéraires de déplacements attractifs et diversifiés**
 - Montrer le territoire sous son meilleur jour depuis les principaux axes de circulation routiers et ferroviaires,
 - Limiter les conflits d'usage entre trafic automobile et vie locale,
 - Faciliter les déplacements à pied et à vélo.

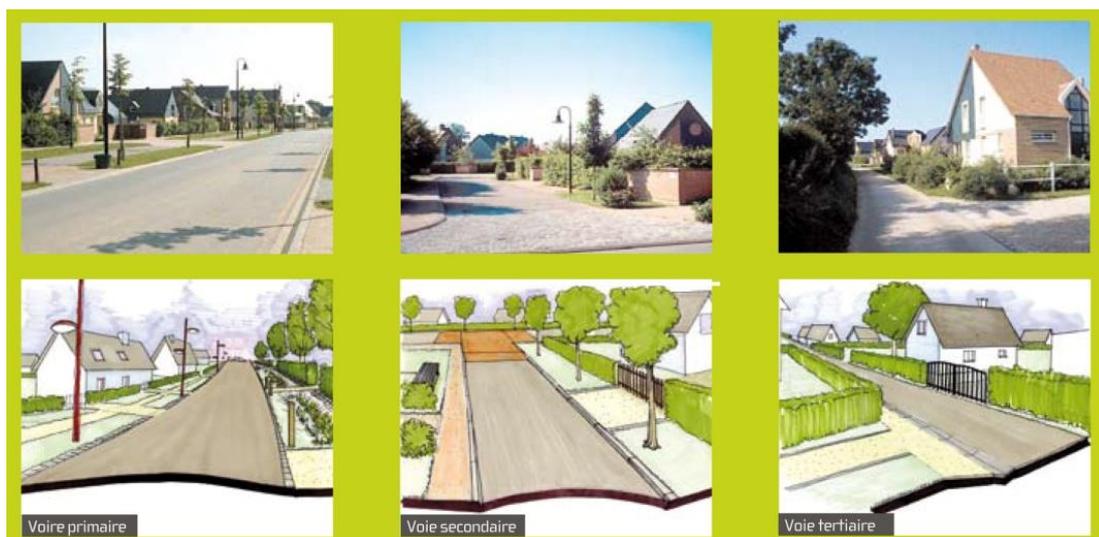
Quelle application sur le territoire communal ?

Au regard des éléments majeurs identifiés dans la construction et le fonctionnement du paysage de la commune, il semble intéressant de préserver certains aspects et de travailler à :

- La forme urbaine et la préservation des coupures d'urbanisation,
- Les limites de l'urbanisation,
- Eviter l'étalement urbain en privilégiant les dents creuses et les terrains sous-occupés,
- La valorisation des espaces publics et le préverdissements des futurs espaces verts,
- L'implantation des constructions et leur densité,
- Les transitions entre domaine public et domaine privé.



Définir des limites à l'urbanisation et conforter la forme du village par l'utilisation des dents creuses tout en préservant les espaces naturels et paysagers



Valoriser l'espace public tout en travaillant les transitions avec l'espace privatif

Quelle forme urbaine produit-on ?

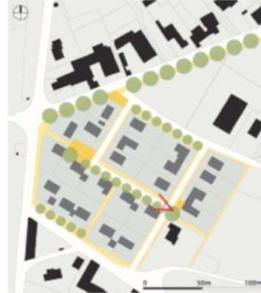
LE LOTISSEMENT STANDARD
23 logements

17 % d'espace public



SIMULATION 1
23 logements

30 % d'espace public



SIMULATION 2
30 logements

1 parc public
50 % d'espace public



SIMULATION 3
46 logements

1 équipement
40 % d'espace public



Travailler la forme et la densité du bâti, d'après une réflexion portée par le CAUE

Un village en évolution

L'évolution de l'architecture

Les **constructions anciennes** sont constituées de matériaux traditionnels et nobles de type : silex et grouette, enduis clair, craie, brique, pierres, tuiles plates ou ardoises. Elles sont implantées soit en front de rue pour les maisons d'habitation, soit en retrait par rapport à la voirie pour les **grandes propriétés**. Ces dernières sont de style particulier avec une architecture et un travail des formes et gabarits différents (symétrie, entourage des baies en brique, enduit recouvrant les moellons bruts...).

Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une **volumétrie** simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges ou composés de plusieurs volumes jointifs,
- Des **ouvertures** régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques,
- Hormis pour les propriétés, les autres constructions sont relativement basses avec des bâtiments comptant le plus souvent un RDC surmonté d'un étage et/ou d'un comble,
- Des **toitures** à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants ou parfois plus, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels comme l'ardoise ou la tuile.
- Les **murets de clôtures** sont présents dans le paysage urbain lorsque les constructions ne sont pas à front de rue. En pierre maçonnée, ils jouent un rôle de lien entre les constructions et participent à l'alignement général du bâti vernaculaire.



Une

certaine mixité dans les gabarits, les couleurs et l'implantation du bâti qui forme, au global, un ensemble cohérent

Les **constructions récentes** sont en rupture avec ce schéma. Le bâti nouveau se compose essentiellement de maisons individuelles, de type pavillons. Elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, bardages bois, tuiles plates, et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures ou des murs de clôtures d'aspects variés. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés et peut engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Les caractéristiques architecturales sont les suivantes :

- Une **volumétrie** cubique ou rectangulaire des constructions, souvent plus larges que hautes,
- Un **deuxième volume cubique** accolé au premier afin d'y insérer le garage, décrochement des pignon ou changement de pente de toit,
- Des **ouvertures** plus nombreuses, souvent plus larges que hautes, mais peu travaillées,
- Des **toitures** à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Insertion des lucarnes en toiture pour certaines constructions (vassistas ou chien-assis),

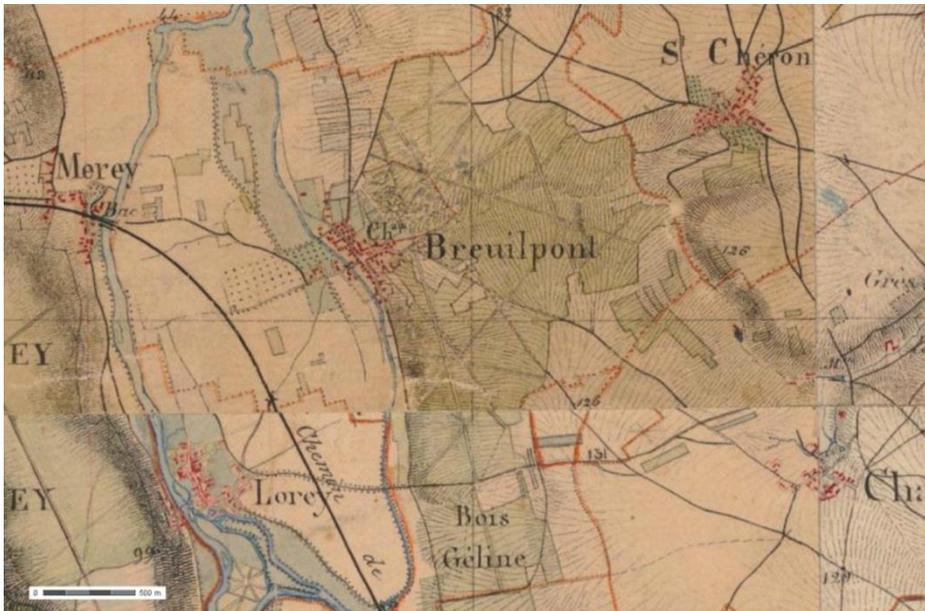


Des couleurs claires et des formes en ruptures avec le bâti traditionnel

L'évolution de l'organisation urbaine

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Forme initiale autour du Château et de son église et le long de la RD 836.



Carte d'Etat major 1 : 40 000

Le village de Breuilpont s'est structuré le long de la RD 836 à proximité de son château et de son église. La forme constitue un village groupé où toutes les constructions s'implantent autour du pôle de vie. La forme du village est comprise le long de la RD 836. Le hameau de Saint-Chéron est également déjà présent à cette époque et présente une forme en croix qui accompagne l'agriculture existante près de ce lieu de vie.

Forme actuelle le long des RD



Forme actuelle du village

La forme actuelle du village correspond toujours à un village de type groupé avec des extensions le long des routes repartant du bourg. La forme passée s'est complétée et agrandie dans le sens de la vallée. Des dents creuses dans l'urbanisation existent dans la forme du village.

Quelle évolution du village pour demain ? Etude des potentialités de renouvellement urbain

La commune dispose de peu d'emprises (équipements communaux, bâtiments communaux) et foncier. Les possibilités de renouvellement urbain sont donc majoritairement d'ordre privé.

Analyse des dents creuses sur le bourg

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau du bourg-centre. Quelques terrains, situés au cœur ou en continuité du bâti existant pourrait ainsi accueillir de nouvelles constructions. Est ci-après présenté l'état des lieux de chacune de ces dents creuses recensées. La contrainte du PPRi a concentré l'analyse sur la partie Nord-Ouest du bourg. Il est à noter également la présence d'une large emprise au Sud du bourg. Cet espace proche du cœur de bourg n'est pas urbanisable car entouré par l'ancienne ligne de chemin de fer ainsi que le ru et sa promenade piétonne.

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Dent creuse n°1 :

- **Localisation :** Nord de la ville, rue Victor Hugo
- **Situation :** En continuité et face à une urbanisation récente
- **Occupation actuelle :** Espace jardiné
- **Analyse :** Parcelle longiligne d'environ 2500m². Terrain potentiellement urbanisable, doté des réseaux et d'un accès direct sur la RD. Dans le cadre d'une urbanisation, les prescriptions du département en matière de sécurité routière devront être respectées. L'accès depuis la rue du Mont Vallet pourrait être privilégié.



Dent creuse n°2 :

- **Localisation :** Nord du village, rue de la Côte Frileuse
- **Situation :** Cette parcelle est insérée dans le bâti existant.
- **Occupation actuelle :** Espace vert
- **Analyse :** Cette parcelle d'environ 1000m² fait partie d'une emprise de lotissement non urbanisée. Ses caractéristiques répondent à la définition d'une dent creuse. Une construction pourrait y être implantée.

Dent creuse n°3 :

- **Localisation** : Ouest de la ville, allée d'Ormes
- **Situation** : En continuité d'une urbanisation récente, présence de deux terrains non urbanisés séparés par la voirie.
- **Occupation actuelle** : Espace jardiné et prairie
- **Analyse** : Terrains d'environ 5000m² potentiellement urbanisables, dotés des réseaux et desservis par les voiries. Dans le cas d'une urbanisation de la partie Ouest, des précautions seront à prendre quant au retrait des constructions afin de maintenir une cohérence dans la forme urbaine et protéger le ruisseau. Afin de conserver les caractéristiques de ce secteur, des prescriptions peuvent également être envisagées sur la partie Est afin de conserver les structures arborées existantes.



Dent creuse n°4 :

- **Localisation** : Cœur de bourg, Rue du Mont Vallet et rue Victor Hugo
- **Situation** : Espace entouré par l'urbanisation existante, bordée par la RD et faisant face au parc du château
- **Occupation actuelle** : Espace jardiné et arboré
- **Analyse** : Terrain potentiellement urbanisable, doté des réseaux. L'accès depuis la rue du Mont Vallet doit être privilégié afin d'éviter la création de nouveaux branchements sur la RD à l'approche du bourg dans une zone en pente. Une partie de ce secteur est fortement arboré. La commune devra mener un arbitrage quant à leur préservation ou inscrire des prescriptions visant à les maintenir en partie. De par la fragmentation créée par la RD, ces boisements ne constituent pas un corridor biologique avec le parc du château. Toutefois, leur densité laisse présager la présence d'une certaine richesse écologique.
- D'une emprise totale de 1,7 hectare, ce secteur nécessite la réalisation d'une réflexion d'ensemble à travers des orientations d'aménagement. Il est à noter que plusieurs certificats d'urbanisme ont été demandés dans ce secteur.



Dent creuse n°5 :

- **Localisation** : Cœur du bourg, rue du Mont Vallet
- **Situation** : Espace ceinturé par l'urbanisation existante. Il s'agit d'anciens jardins. A noter la présence en fond de parcelle du ru et de sa promenade piétonne, allée de la Planchette.
- **Occupation actuelle** : friche

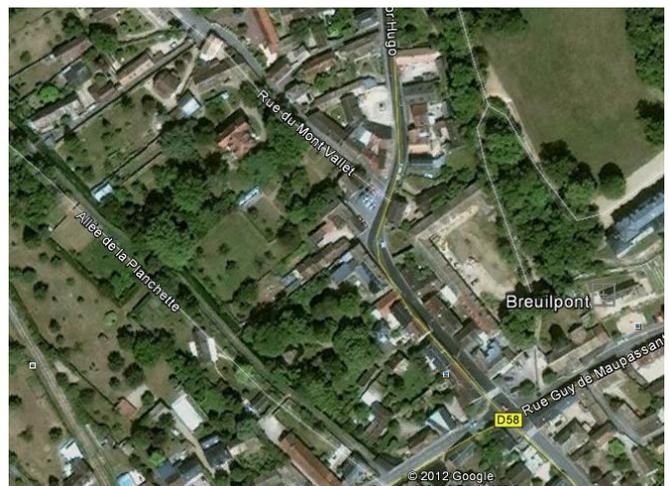
Analyse : Terrain potentiellement urbanisable d'une emprise de 6000m². Il permettrait de renouveler l'offre de logement en proximité directe du cœur de bourg et de ses équipements et commerces. Des prescriptions pourraient encadrer l'aménagement de ce secteur afin de maintenir une bande tampon vis-à-vis du ru et afin de préserver les murs de ceinture existants. L'espace arboré pourrait quant à lui être protégé en étant extrait de la zone à bâtir. Enfin, l'aménagement devra prévoir le maintien de la continuité piétonne existante.



Dent creuse n°6 :

- **Localisation** : Cœur de bourg
- **Situation** : En continuité d'une urbanisation récente. Parcelles bordées par le ru et sa promenade piétonne, allée de la Planchette.
- **Occupation actuelle** : Terres jardinées, piscine

Analyse : Terrain de près de 8000m². Secteur stratégique de par sa localisation en continuité directe avec la rue Victor Hugo et le projet de requalification urbaine en cours sur cette rue. Une réflexion d'ensemble doit être menée sur ce secteur afin de pouvoir intégrer à la fois la problématique de desserte, de gestion de stationnement, de renouvellement de l'offre de logement, de préservation des milieux naturels (accès au bief et conservation des structures arborées existantes) ainsi que du fonctionnement des emprises jardinées des propriétés existantes.



Analyse des dents creuses sur les hameaux

Seul le hameau de Saint-Chéron a fait l'objet d'une analyse. En effet, le hameau de Lorey étant touché par le risque inondation, peu de nouvelles constructions peuvent y prendre place (hormis dans les zones jaunes et bleues). Le hameau forestier des bois du domaine de Saint-Chéron de par sa configuration particulière, ne se prête pas à une densification même si le SCOT l'autorise.

Dent creuse n°1 et 2 :



- **Localisation :** Hameau de Saint-Chéron, rue du Clos Hallot et de la Garenne
- **Situation :** Emprises foncières situées entre des habitations existantes, front bâti leur faisant face avec des constructions récentes
- **Occupation actuelle :** Espace jardiné
- **Analyse :** Terrains potentiellement urbanisables en front de rue (sur une surface d'environ 2100m² et 1800m²).

Il est à noter que ce secteur est perceptible depuis l'entrée du hameau. Des prescriptions sur les lisières paysagères pourraient être définies.

Dent creuse n3 :

- **Localisation :** Hameau de Saint-Chéron, rue des Cornouillers
- **Situation :** Large parcelle située entre un corps de ferme n'ayant plus de vocation agricole et des constructions individuelles, existence d'un tissu bâti lui faisant face
- **Occupation actuelle :** Espace cultivé
- **Analyse :** Terrain potentiellement urbanisable en front de rue, non inclus dans la zone tampon avec l'activité agricole. Des prescriptions seront à définir pour conserver l'harmonie architecturale et patrimoniale de ce secteur. La rue des Cornouillers est en effet ponctuée de constructions anciennes de caractère. Des prescriptions pourraient également être définies afin de favoriser la forme urbaine existante en front de voirie.



Plusieurs certificats d'urbanisme sont par ailleurs en cours sur la partie Nord-Est du hameau et devront le cas échéant être intégrés à la réflexion des documents graphiques du PLU.

Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

La commune se caractérise en zone urbanisée par la présence de quelques **grands terrains** (souvent issus de grandes propriétés encore existantes ou non) qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. Outre les espaces de propriétés, les constructions individuelles sont parfois établies sur de grands terrains.

Ces divisions parcellaires permettraient ainsi de densifier le bâti avant de consommer des nouveaux espaces agricoles pour les futurs logements. Toutefois, certaines conditions liées à l'assainissement, à l'accessibilité des constructions (éviter les servitudes de passage, les zones de sorties dangereuses) et à la forme urbaine (éviter les doubles-rideaux) sont nécessaires pour le maintien du fonctionnement urbain.

Division parcellaire n°1 :

- **Localisation** : Entrée de village Nord, le long de la RD 836
- **Situation** : Espace non bâti situé entre des habitations existantes. Le terrain non bâti lui faisant face est identifié comme direction d'urbanisation dans le SCOT.
- **Occupation actuelle** : Espace jardiné et arboré
- **Analyse** : Terrains potentiellement urbanisables, dotés des réseaux. Ils disposent d'accès direct sur la RD 836. Dans le cadre d'une urbanisation, les prescriptions du département en matière de sécurité routière devront être respectées. Il est à noter qu'une partie de ces terrains est accessible par la rue de la Côte Frileuse permettant d'éviter la création d'entrée multiples sur la RD. Ces terrains sont également bordés par l'ancienne ligne de chemin de fer. L'urbanisation de ce secteur, en lien avec une ouverture à l'urbanisation sur le secteur lui faisant face, permettrait de fixer une limite à l'urbanisation pour cette entrée de ville.



Synthèse des potentialités de renouvellement urbain

Type	Nombre
Logements vacants	29
Nombre potentiel de logement dans le bourg (dents creuses, divisions parcellaires)	50
Nombre potentiel de logement dans le hameau de Saint-Chéron (dents creuses, divisions parcellaires)	37
Total	116

Il est à noter que ces données sont à prendre avec précaution.

En effet les logements vacants sont souvent des logements anciens, peu attractifs pour la population ou demandant un coût de réhabilitation important.

L'estimation du nombre de logement a été calculée en fonction de la surface des emprises et de l'application de la densité préconisée par le SCOT. Il s'agit donc de l'estimation maximale, la rétention foncière ou encore l'emprise nécessaire à toute opération d'aménagement pour les aménagements de desserte et de paysage n'ayant pas été intégrées. L'ensemble des superficies détectées a été traduite en nombre de logement potentiel. Le calcul ne prend donc pas en compte les emprises nécessaires à tout projet de gestion du stationnement par exemple. Ces données montrent le potentiel existant maximal sur le territoire communal.

Un cadre de vie, facteur d'attrait ?

Une richesse patrimoniale présente

Le patrimoine présent correspond à la présence de constructions anciennes, église, chapelles, corps de ferme, château, son parcs et ses communs...

Un monument historique est classé sur la commune de Breuilpont. Il s'agit du :

- Menhir dit La Pierre-Frite, dans le domaine du Château de Lorey.

Un périmètre de 500 mètres s'applique autour de ce monument historique.

D'autres éléments patrimoniaux ne font pas l'objet d'une protection mais méritent d'être cités pour leurs richesses :

- L'église,
- Le château,
- La chapelle de Lorey,
- La chapelle de Saint-Chéron,
- Les lavoirs et fours à pain

Le château est en cours d'inscription à l'Inventaire supplémentaire du patrimoine.

Il est à noter que les hameaux de Saint-Chéron et de Lorey contribuent au développement des sites d'intérêts de la commune de par la présence pour Saint-Chéron de la chapelle, d'un bâti ancien aux matériaux traditionnels et de la position du hameau dans un vallon, et pour Lorey, de sa position en vallée d'Eure, de la présence de patrimoine ancien, de propriété, de la chapelle, d'anciens corps de ferme et de la place centrale



L'église et le château



Les chapelles

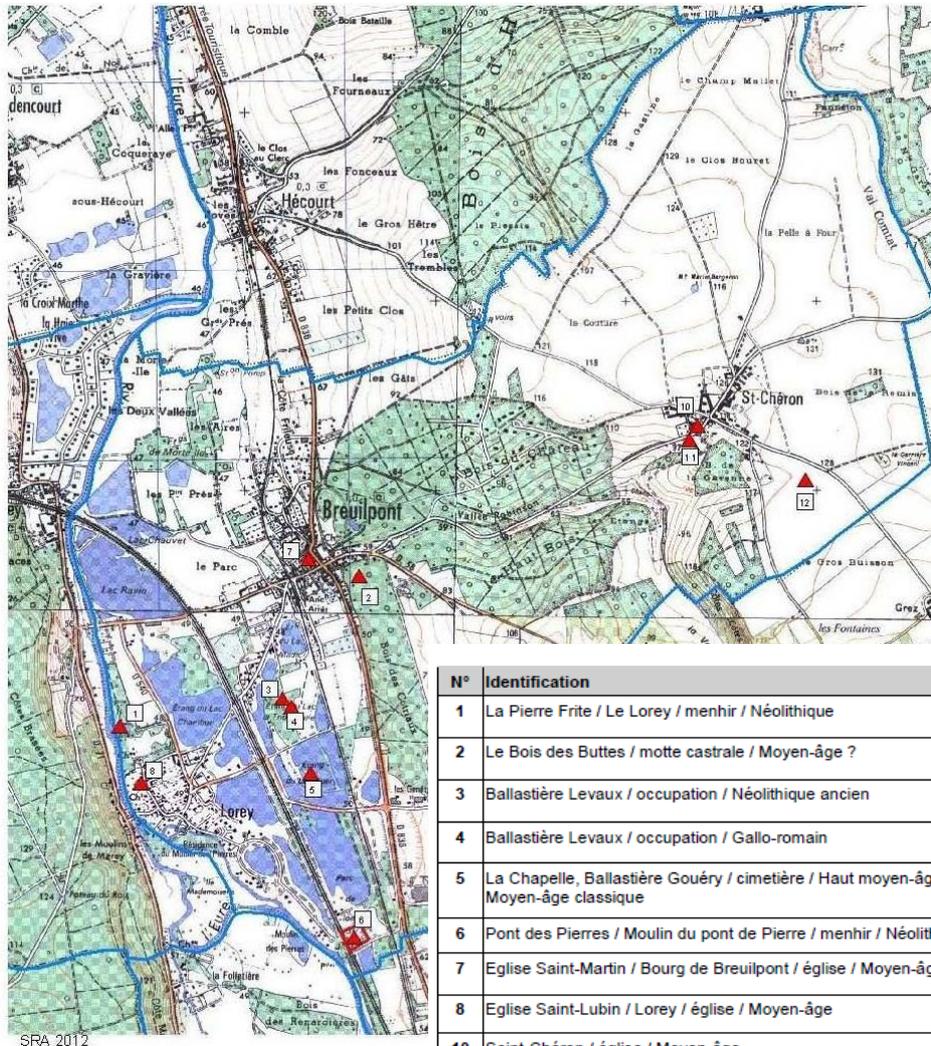


Corps de ferme et espace public

Des vestiges archéologiques

Des vestiges archéologiques sont présent sur la commune. Ils témoignent du riche passé de la vallée au Moyen-Age et bien avant, au Néolithique.

Une grande majorité de ces vestiges sont positionnés dans le fond de la vallée et au niveau du bourg. On recense ainsi des menhirs du Néolithique, une motte castrale du Moyen-Age, un cimetière du Haut Moyen-Age et des églises datant du Moyen-Age.



SRA 2012

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	La Pierre Frite / Le Lorey / menhir / Néolithique	17151	532350	1139750
2	Le Bois des Buttes / motte castrale / Moyen-âge ?	171896	533800	1140550
3	Ballastière Levaux / occupation / Néolithique ancien	176097	533200	1139900
4	Ballastière Levaux / occupation / Gallo-romain	177278	533250	1139850
5	La Chapelle, Ballastière Gouéry / cimetière / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique	177279	533350	1139500
6	Pont des Pierres / Moulin du pont de Pierre / menhir / Néolithique	178390	533574	1138634
7	Eglise Saint-Martin / Bourg de Breuilpont / église / Moyen-âge	178892	533340	1140640
8	Eglise Saint-Lubin / Lorey / église / Moyen-âge	178893	532460	1139450
10	Saint-Chéron / église / Moyen-âge	178895	535380	1141340
11	Saint-Chéron / Epoque indéterminée / enclos	1712530	535294	2441495
12	la garenne / Epoque indéterminée / enclos	1712646	535901	2441284

Des lieux d'agrément de qualité pour les habitants ou pour les promeneurs ?

Des lieux de détente

Quelques espaces publics permettent aux habitants de se réunir. Les abords de certains quartiers offrent un cadre verdoyant, signe de qualité du cadre de vie. Toutefois, l'accès aux berges de l'Eure ainsi qu'aux étangs est réservé à quelques particuliers laissant un sentiment de frustration.

La présence du bief en limites des parties urbanisées du bourg et son aménagement en promenade piétonne permettent également aux habitants de disposer d'un espace récréatif de qualité.



Des espaces publics pour les riverains

Des lieux de promenade

Des itinéraires de randonnées traversent le territoire communal ainsi que les communes de Bueil et Villiers-en-Desoeuvre. Ces chemins permettent la découverte des pratiques agricoles du territoire.

Il existe par ailleurs une liaison piétonne entre Bueil et Breuilpont au niveau de la vallée d'Eure. Une passerelle doit d'ailleurs être mise en place afin de faciliter ce parcours. Celui-ci n'est pas balisé et est actuellement emprunté par les habitants le connaissant. La commune pourrait engagée une démarche d'information afin de favoriser son utilisation.

La CAPE prévoit l'aménagement d'un circuit VTT de 2x10km passant sur les communes de Neuilly, Epieds, Bueil, Breuilpont, Meroy et La Boissière.

La commune est traversée par le petit train touristique de la vallée de l'Eure. Le terminus se trouve au niveau de l'ancienne gare de Breuilpont. Le développement de cette activité touristique est prévu dans le cadre d'un accord passé entre la commune, la CAPE et la commune de Pacysur-Eure via la création d'un restaurant, d'une structure d'accueil et de sanitaires.

Une liaison est par ailleurs envisagée entre Breuilpont et Bueil avec la poursuite de l'aménagement de l'ancienne voie ferrée en voie verte. Ce projet complète le projet de voie verte sur le département voisin programmé sur 2014 et qui rejoint la gare de Breuilpont.

En matière d'offre de loisirs, il est à noter qu'un dimanche par mois a lieu un rassemblement de vieilles voitures sur la commune. Enfin, le pont d'Arcole, situé sur le hameau de Lorey a servi de décor au tournage d'un film sur Napoléon.

Randonnées sur Breuilpont

Dans le sillon des agriculteurs

Accès
Par la D836 ou par la gare de Bueil
Stationnement au hameau de Chanu ou depuis la gare de Bueil (2,5 km)

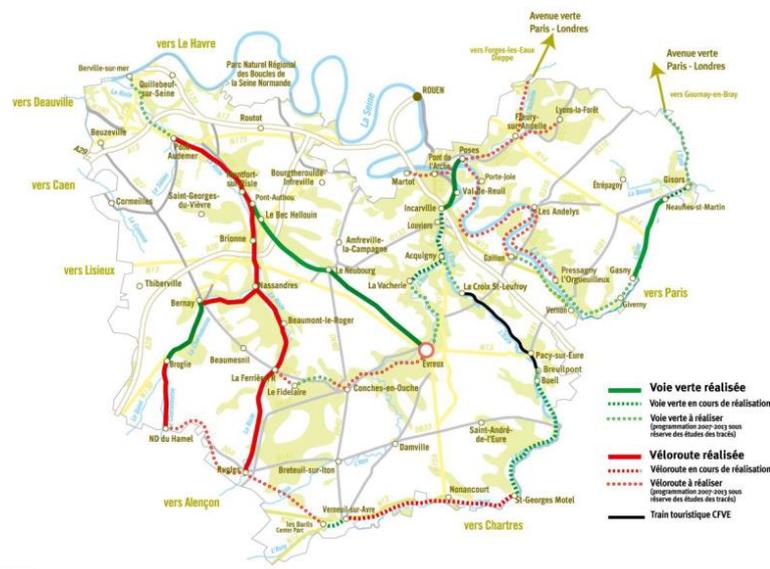
5 km, 9 km ou 14 km

Vers Bueil

Traversée dangereuse Circuit loisirs

[0-1= 800 m] Empruntez le chemin face à vous.
 [1-2=1600 m] Après le panneau, tournez à droite, au croisement tournez à droite et au prochain croisement, tournez à gauche.
 [2-3= 1400 m] Appréciez le point de vue lors de cette descente et empruntez le chemin qui part vers la droite. Suivez-le jusqu'au panneau 3.
 [3-4= 3000 m] Traversez prudemment la route D58 pour prendre le chemin face à vous qui descend vers le fond de la vallée en lisière de forêt. Au rû, tournez sur la gauche pour remonter vers St-Chéron. Passez derrière la chapelle, à côté du lavoir, puis regagnez la rue des Clos Hallots, tournez à droite rue de la Garenne et suivez-la, direction Chanu.
 [4-5= 2600 m] Poursuivez la route jusqu'aux premières habitations, tournez alors à droite en laissant la mare sur votre droite. Continuez tout droit jusqu'au prochain chemin enherbé qui part sur la gauche pour rejoindre Chanu. A Chanu, pour continuer le sentier, tournez à gauche rue des moulins, laissez le lavoir sur votre gauche puis tournez sur le chemin à droite. Traversez la route pour vous engager sur le chemin face à vous. Si vous voulez regagner le point de départ, tournez à droite rue des moulins puis de nouveau à droite pour suivre la sente communale.
 [5-6=2500 m] Suivez le chemin jusqu'à Villiers-en-Desoeuvre. Puis suivez la rue principale, suivez le virage sur la droite et allez sur le chemin à droite qui repart vers les champs.
 [6-7=1000 m] Continuez tout droit en étant prudent pour traverser la route D148.
 [7-9=1000 m] Continuez toujours tout droit jusqu'au point de départ.

SCHEMA DÉPARTEMENTAL DES VÉLOROUTES ET DES VOIES VERTES DE L'EURE



DOCUMENT D'ETUDE - A NE PAS DIFFUSER

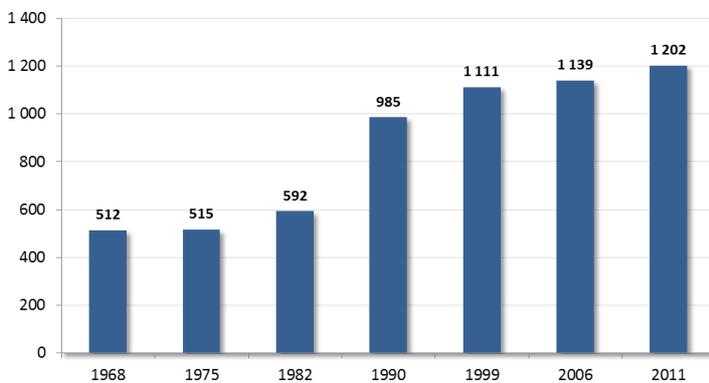
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2011. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière

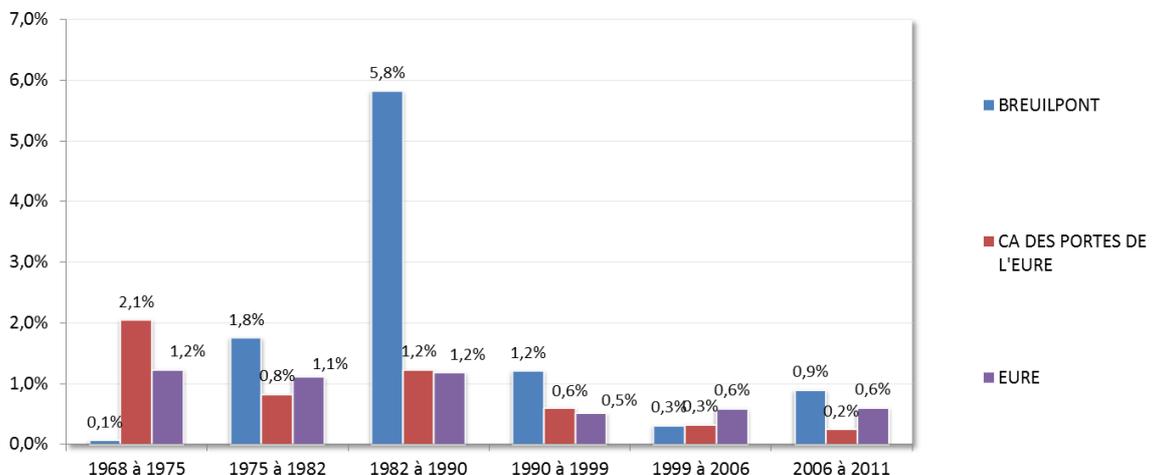
La population, connaît une croissance positive depuis les années 70. Si son nombre d'habitants



augmente relativement de manière régulière, la commune a toutefois connu un pic de croissance démographique dans les années 80 (+5,8%). Bien que toujours positive, l'évolution de la population communale connaît depuis les vingt dernières années un net ralentissement (croissance moyenne de 1,2% dans les années 90 puis de 0,3% dans les années 2000). La commune accueille aujourd'hui 1202 habitants

(données INSEE - 2011). Le dernier recensement communal fait quant à lui état de 1222 habitants en 2013.

Ce taux de variation démographique a été entre les années 80 et 90 plus élevé que ceux rencontrés aux échelons territoriaux supérieurs. Ainsi, sur les mêmes périodes, la variation démographique communale tendait à se détacher (+1,8%, +5,8%, +1,2%). A l'échelle des dix dernières années, l'évolution démographique de Breuilpont est à la baisse (0,9%) mais se trouve toujours plus importante que les tendances constatées aux échelons supérieurs. Ainsi, la variation démographique rencontrée à échelle départementale était de 0,6%, celle de la CAPE approchait les 0,2% et la commune disposait d'un taux de variation démographique de 0,9%.

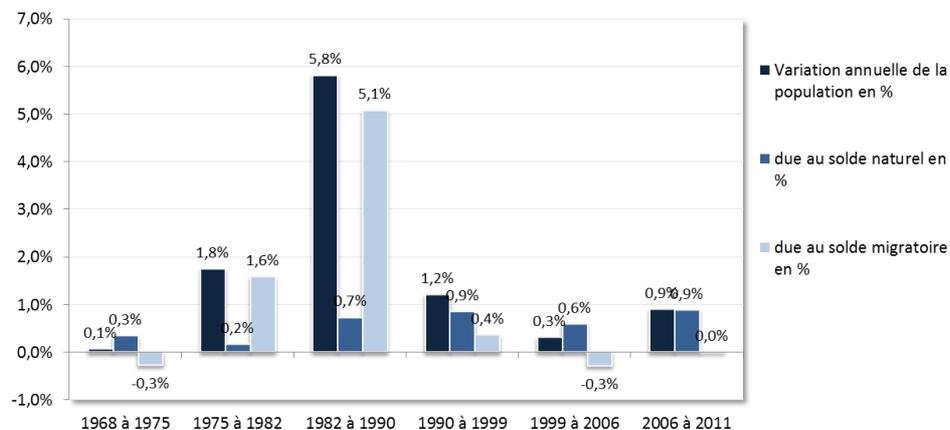


La forte croissance qu'a connue la commune a modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

De nouvelles arrivées sur le territoire

Cette évolution de la croissance démographique était fortement imputable dans les années 70 et 80 au solde migratoire. Le solde naturel, prend à partir des années 90 le relais et devient le facteur prédominant de l'évolution démographique. Le solde migratoire devient même négatif dans les années 2000.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

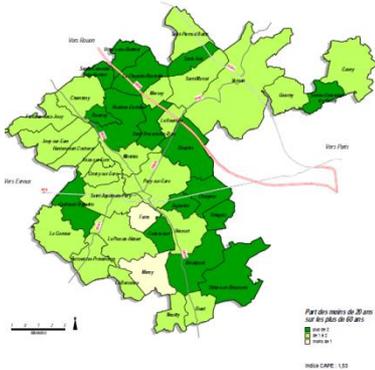


La part du solde migratoire est un élément clé dans l'évolution de la population, notamment jusque dans les années 90. Le dynamisme de la commune s'est expliqué ces dernières années par sa proximité avec l'agglomération parisienne et la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux franges franciliennes ont en effet participé au dynamisme démographique qu'a connu la commune. On a assisté ces vingt dernières années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations ont entre autre cherché à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La **corrélation était ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques**. Toutefois, l'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile. Le solde migratoire tend ainsi à devenir moins important dans l'évolution démographique des communes rurales. Cette évolution signifie que les stratégies d'implantation résidentielle des communes doivent aussi rechercher l'arrivée de jeunes couples actifs en âge de procréer pour renouveler la population. Or la commune de Breuilpont dispose d'un cadre de vie attractif et recherché mais d'un territoire soumis également à quelques contraintes tendant à rendre le foncier rare. Les prix fonciers et immobiliers pratiqués dans l'ensemble du secteur de la Vallée de l'Eure rendent parfois l'implantation des catégories de population jeunes difficile.

La commune doit donc maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population.

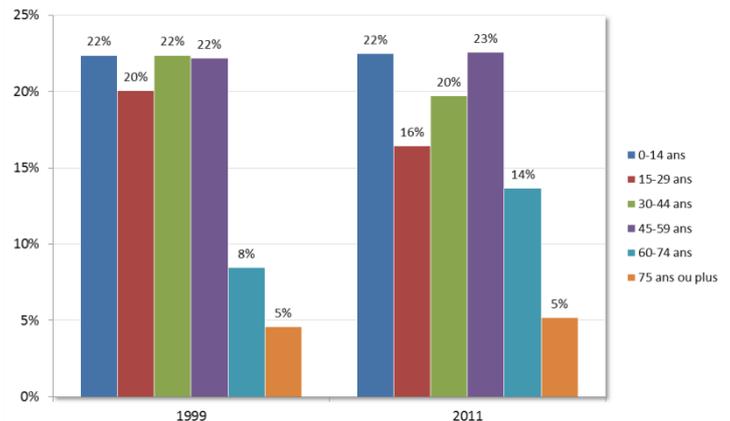
Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueille qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Une population vieillissante



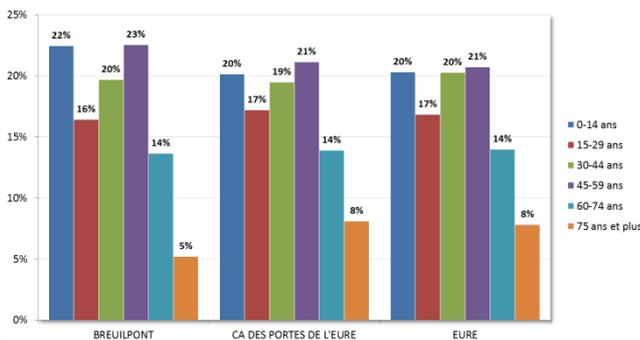
Les données du PLH indiquent que la population est **relativement jeune**. L'indice de jeunesse⁹ est sur la commune de plus de 2. Il est à noter que l'Eure est le département connaissant le plus fort taux de population jeune de France (30% de la population a moins de 20 ans contre 26,5% en moyenne nationale).

Sur la commune, plus d'un tiers de la population a en 2011 moins de 30 ans (42%). La répartition de ces tranches d'âge (0-14 et 15-29 ans) a toutefois évolué



entre les deux périodes censitaires. Si la première est stable, la seconde connaît une baisse (-4 points de représentativité) La tranche d'âge des actifs en âge de procréer est en légère hausse.

Cet atout de vitalité tend en effet à se réduire au fil du temps. Les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence et leur département. Le solde migratoire de cette catégorie de population est ainsi négatif. L'étude des données statistiques des autres tranches d'âge fait par ailleurs état d'une **augmentation des tranches d'âges les plus âgées**, notamment des 60 à 74 ans (+6 points de représentativité).

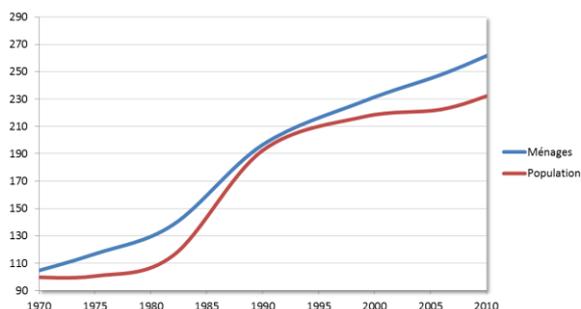


A l'échelle du département et du territoire intercommunautaire, on assiste à un certain lissage des classes d'âge de la population. On constate que la commune semble connaître une évolution similaire, avec toutefois, une légère sous-représentativité de la classe des 15-29 ans, concentrés dans les milieux urbains et une part plus importante des 60-74 ans.

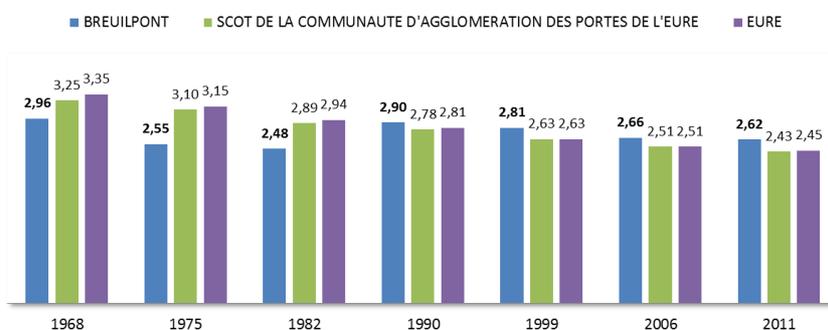
⁹ L'indice de jeunesse est le calcul établi à partir de la part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans dans une population. Plus cet indice est élevé, plus le territoire est jeune et, à contrario, plus il est faible, plus il comporte une part de + 60 ans importante.

Une diminution de la taille des ménages

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le territoire communal connaît une hausse de population. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente donc également. Ainsi, leur nombre est passé de 173 à la fin des années 60, à 395 à la fin des années 90 pour atteindre 458 en 2011. Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière plus importante et plus rapidement que la population.



Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968



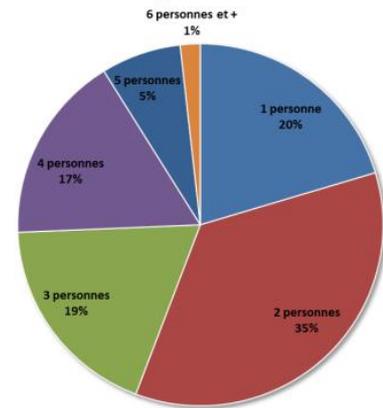
On observe que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer, passant de presque plus de 3 personnes dans les années 60 à moins de 3 personnes aujourd'hui. Le nombre d'occupants par foyer correspond aujourd'hui à 2,6 personnes. Cette diminution du nombre de personnes par ménages se rencontre sur le territoire de la CAPE et au niveau du département et s'explique en outre par le phénomène de desserrement des ménages. Il est toutefois à noter que la commune n'a pas connu une diminution régulière. Ainsi le nombre d'occupant par foyer ré-augmente entre les années 1980 et 1990. Cette hausse est imputable à la création des principaux lotissements du village et de la hausse de population qui l'a accompagnée.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.

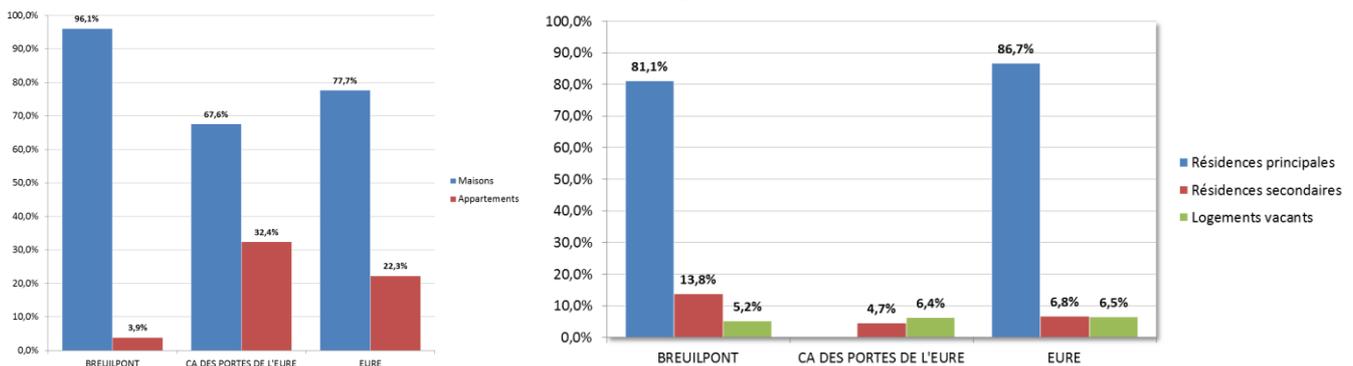
En 2011, un peu plus de la moitié (55%) des ménages est composé de 1 à 2 personnes. La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte (35%). La part des ménages de 3 à 4 personnes ou plus n'est toutefois pas négligeable. La part des ménages de 3 ou de 4 personnes représente chacune presque un cinquième de la totalité des ménages, témoignant de la présence de famille sur la commune.

Cette part s'explique par le **contexte rural** ou, en tout cas de **périphérie urbaine**, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles. L'absence d'équipements socio-économiques et la similitude des logements offerts expliquent en effet la différence importante entre le territoire communautaire et le département en matière de part des ménages de 1 personne (29% pour le territoire de la CAPE, 27% pour le département, d'après les données INSEE 2008). Il est à noter que la part des ménages de 2 personnes reste davantage équilibrée à ces échelles de représentation.

Taille des ménages sur la commune en 2011



Une réponse cohérente du parc de logement ?



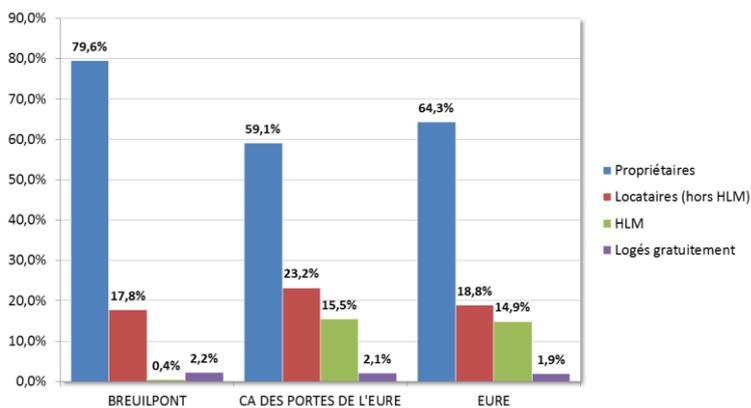
Le parc de logements est composé à très large majorité de **maisons individuelles (96%)**. Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressort ici dans ces chiffres. A échelle communautaire, la proportion entre habitat individuel et collectif se trouve beaucoup plus équilibrée, témoignant du contexte urbain du pôle Saint-Marcel/Vernon. On tend en effet à retrouver ce déséquilibre à l'échelle plus rurale de l'ensemble du département.

Le parc de logements se décline à **81% en résidences principales** et à **14% en résidences secondaires**. La part des logements vacants étant relativement faible (5%). Il est à noter que le nombre de résidences secondaires a diminué entre 1999 et 2008 témoignant d'une certaine fixation de la population sur le territoire (moins 7 points).

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

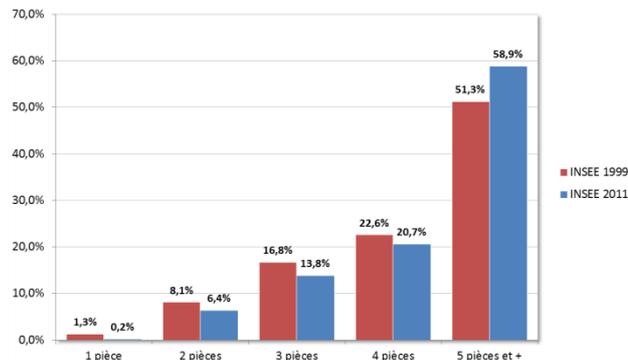
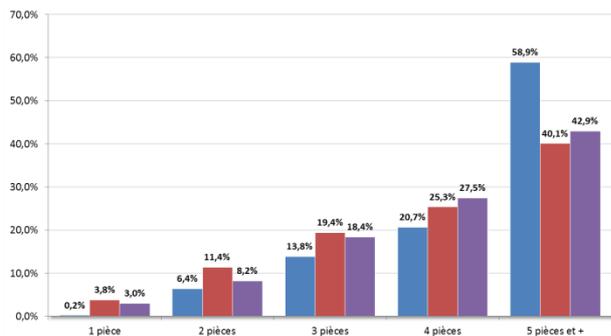


On relève sur le territoire une majorité de propriétaire (80%). il faut toutefois retenir la présence d'une part importante du parc locatif (18%).

Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accès à la propriété. En moyenne, sur le département, 75% de propriétaires occupants se dirigent dans les territoires périurbains. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est

également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Sur le territoire communal, presque deux tiers des logements (59%) comportent 5 pièces ou plus. Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire et constituent une non réponse à certaines demandes actuelles.



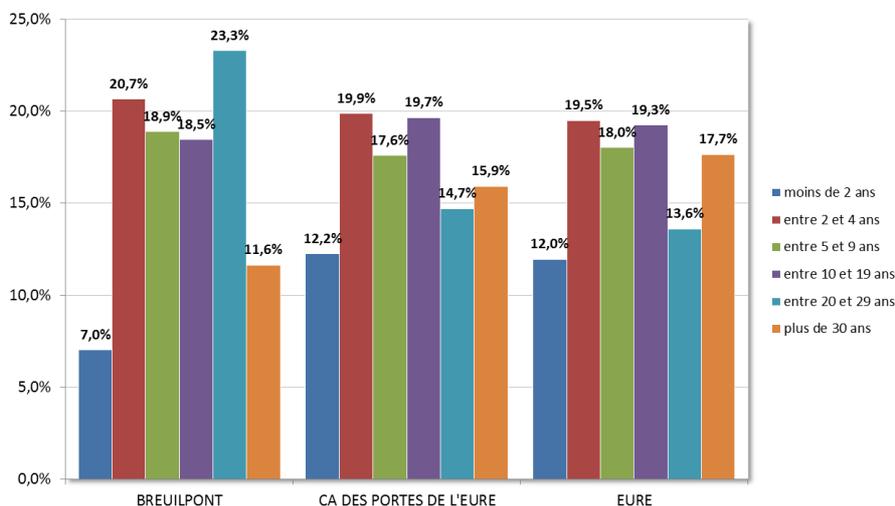
Depuis 1999, ce sont les résidences principales constituées de 5 pièces et plus qui ont connu l'évolution la plus significative (+8 points), les petits logements ayant évolué de manière négative (-3 points pour les logements de 3 pièces, -2 points pour les logements de 2 pièces).

Il est à noter que 60% de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels. C'est par ailleurs l'une des orientations du SCOT et du PLH.

Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses. Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (29 logements identifiés comme tel d'après les données INSEE 2011) et l'offre en logements de taille importante peut ne pas correspondre à la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour ce type de bien tend à être de plus en plus forte.

- voiture. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.
- **Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Le territoire communal accueille quelque uns de ces services (commerces, service postal, école...) mais la densité de services et équipements existants sur Vernon ou la région parisienne ou encore sur la commune voisine de Bueil (collège, maison de retraite) permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de la commune lui permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
 - **Un parc de logement de qualité ?** Le cadre de vie et le type de constructions présentes sur un territoire donné apporte également des réponses à la pression foncière s'exerçant sur un territoire. Les constructions sont relativement anciennes. Ainsi, 37% des résidences principales ont été érigées avant 1949. On note également une part importante des constructions édifiées durant les années 70 et 80 (35%). L'analyse des dates d'emménagement indique néanmoins que moins d'un tiers (28%) des habitants a emménagé sur le territoire d'étude il y a moins de quatre ans, témoignant ainsi de l'arrivée importante de nouvelles constructions sur le territoire. L'agglomération connaît également une certaine attractivité ces dernières années (rapprochement des lieux de vie et d'emplois en raison de la hausse de l'essence, offre de logements plus diversifiée).



Une commune dans des territoires dynamiques

Des équipements présents : entre suffisance et dépendance

La commune dispose sur son territoire des équipements suivants :

- Mairie,
- Salle polyvalente,
- Groupe scolaire Saint-Exupéry, bibliothèque et cantine,
- Equipements sportifs (terrain de football).

Les cimetières (Bourg et Lorey) sont en capacité suffisante et ne nécessitent pas d'emplacement réservé pour une éventuelle extension.

L'ensemble de ces équipements se situe au niveau du bourg et constitue deux espaces de centralité distincts. Le centre du bourg regroupe la mairie et l'église tandis que les équipements sportifs, scolaires et culturels sont situés en périphérie du bourg vers Lorey.

Il n'existe à l'heure actuelle pas de sente permettant de relier ces deux pôles aux zones d'habitat, la configuration des voiries, parfois étroites, rendant difficiles de tels aménagements. Ils méritent toutefois d'être développés et structurés à l'échelle de l'ensemble du village.

Il est à noter la présence d'une zone de stationnement aux abords de l'école et de l'ancienne gare ainsi que de la mairie permettant de répondre aux besoins des usagers. Celle proche de la salle polyvalente ne permet pas quant à elle de répondre aux usages actuels.



Salle des associations, mairie, bibliothèque et école

Ces équipements d'armature locale permettent de dynamiser la vie communale et celles des communes avoisinantes ne possédant pas ce type d'équipement.

Pour satisfaire les besoins plus larges en matière d'équipements sportifs, sociaux, culturels, d'aide à la personne ou médicaux, les habitants se rendent principalement sur la commune voisine de Bueil, et les pôles urbains de Pacy-sur-Eure, Vernon et Evreux ou Mantes-la-Jolie regroupant l'ensemble des structures (cinéma, médiathèque, centre culturel, maison de retraite, tissu associatif, hôpital...). Ces villes centre polarisent ainsi les territoires alentours en matière d'offre de services et d'équipements.

Concernant les **équipements scolaires**, l'école et la cantine sont communales. L'ensemble des classes maternelle et primaire est représenté.

Dans le cadre de la consultation du personnel enseignant, les résultats suivants ont pu être mis en avant :

- La présence au niveau de l'école maternelle et primaire de 20 élèves en petite section, 21 élèves en moyenne section, 25 élèves en grande section, 22 élèves en CP, 26 élèves en CE1, 23 élèves en CE2/CM1 et 22 élèves en CM1/CM2. Au total, près de 160 élèves sont scolarisés sur la commune.
- L'équipe du corps enseignant indique qu'à la prochaine rentrée scolaire, les effectifs auront légèrement augmenté. Il est ainsi prévu l'accueil de 166 élèves.

Les collèges et lycées sont quant à eux présents sur la commune de Bueil (collège Lucie Aubrac) et de Vernon (lycée Dumézil).

Le SCOT, dans son chapitre 9, encourage les projets de développement des équipements culturels, sportifs et de loisirs. Il prescrit ainsi la valorisation des équipements structurants existants dans le domaine des loisirs et **favorise les réflexions et démarches intercommunales** en matière d'équipements de sports, loisirs et cultures.

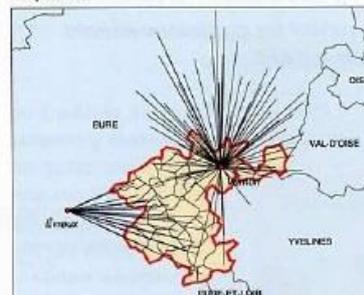
Le SCOT indique également que le territoire doit **préserver et accroître son niveau d'équipements**

et d'offre de service à la population afin de répondre aux besoins des habitants et à l'évolution des besoins spécifiques (personnes âgées notamment). Ainsi en matière **d'équipements scolaires**, les besoins doivent être anticipés dans le cas de hausse de population, les besoins d'équipements pour la petite enfance doivent être réfléchis à l'échelle intercommunautaire pour pouvoir rendre en compte les évolutions sociétales (adaptation des horaires, crèche d'entreprise...).

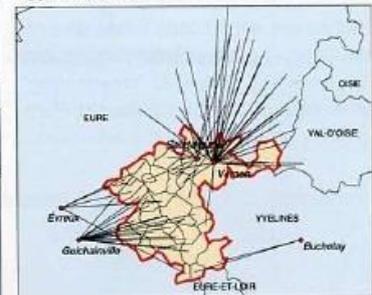
Le territoire est **bien drainé en matière d'équipements primaires**, confortant ainsi sa place de **pôle secondaire** au sein de la CAPE. Il peut ainsi répondre aux besoins de proximité de l'ensemble de ses habitants et des communes voisines non dotées. La commune n'est par ailleurs pas enclavée et bénéficie d'une très bonne accessibilité aux pôles urbains de son bassin de vie.

FRÉQUENTATION DES ÉQUIPEMENTS

Hôpitaux



Hypermarchés



Médecins



Banques



Source : INSEE - inventaire communal 1998

© IGN 2000 - Insee 2003

NOTE : ces présentations cartographiques de la fréquentation des équipements s'appuient sur les résultats de l'inventaire communal de 1998. Dans le cadre de cette enquête, on a demandé à une commission municipale si tel ou tel équipement existait dans la commune et sinon, dans quelle commune les habitants se rendaient pour fréquenter celui-ci. La "dépendance" de la commune à l'égard du pôle pourvu de cet établissement se matérialise simplement par un trait reliant les deux communes.

Le territoire, reste toutefois dans son ensemble, **relativement dépendant** des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail ou de loisirs et leur lieu de chalandises.

Les aires d'attraction ci-dessus, issues de l'INSEE dans le cadre du diagnostic du SCOT, illustrent la forte polarisation des pôles urbains sur les pôles plus ruraux en matière d'équipements de santé, commerciaux ou de services.

Une vie économique locale dans une structuration régionale

Indice de la concentration d'emploi en 2011



Le **taux d'attraction de l'emploi** est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2011, pour 100 actifs résidant dans la commune, un peu plus de 60 postes sont proposés sur le territoire. La commune propose donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui résident sur son territoire.

L'**activité économique est présente** en faible proportion sur le territoire communal. Si la commune ne comporte aucune activité industrielle, les **activités artisanales et commerciales** sont représentées avec la présence

- Commerces de proximité et activité commerciale :
 - Boucherie,
 - charcuterie,
 - coiffeur,
 - bar-tabac,
 - bar-épicerie-point Poste,
 - Gédimat.
- Entreprises industrielles et artisanales :
 - Valéo
 - Artisan peintre...

Valeo est une entreprise structurante et pourvoyeuse d'emplois à l'échelle du bassin de vie. Cette entreprise compte une centaine d'emplois. Les autres activités sont des activités artisanales et de négoce. Il est à noter que la zone d'activités située à l'Ouest du territoire dispose de contraintes assez fortes à son développement (secteur en partie inondable et mal desservi, contraintes de la voie SNCF).

A noter que les petits commerces sont concentrés sur la place et la rue principale (rue Victor Hugo). A l'heure actuelle, certains dysfonctionnements sont constatés en matière de stationnement et de sécurité routière. La place de l'église étant soit saturée soit non utilisée car non située à proximité immédiate des commerces. C'est également le cas du parking de la mairie jugé trop éloigné de cette zone commerciale. La commune, dans le cadre de la réhabilitation de la rue Victor Hugo devra prévoir des zones de stationnement adaptées permettant de sécuriser les flux et de faciliter l'accès aux commerces et services.



Activités artisanales et industrielles concentrées en périphérie du territoire (en sortie Sud et en sortie Ouest)



Commerces de proximité sur la place de l'Eglise

La commune ne comporte pas de **professions libérales**. Celles-ci sont présentes sur la commune voisine de Bueil ou de Pacy-sur-Eure.

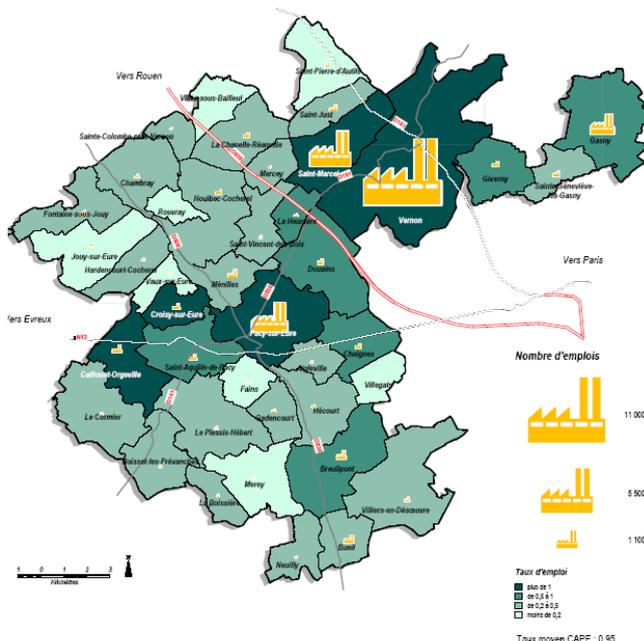
Enfin, **l'activité agricole** est également présente. Plusieurs exploitations agricoles traditionnelles (polyculture, élevage bovin) sont présentes sur le territoire communal.

Il est à noter que le SCOT a pour orientation de renforcer les commerces et services de proximité dans les pôles secondaires pour répondre aux besoins des habitants.

La commune de Breuilpont dispose d'une vie économique locale qu'il convient de maintenir et de conforter. La polarisation de l'agglomération parisienne a toutefois pour impact la présence de nombre d'actifs ne travaillant pas à même la commune. Breuilpont est aujourd'hui dans une tendance à la spécialisation en un territoire résidentiel.

En effet, l'évolution de la société a joué un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. Lieu de vie et de travail ont ainsi été progressivement déconnectés.

L'analyse des **migrations domicile-travail** (voir également chapitre *Mobilité ci-après*) révèle que 28% des déplacements des actifs sont dirigés vers le département. Cette part est un peu plus élevée que celle des actifs travaillant dans la commune (17%). C'est ainsi 53% des actifs qui travaillent quotidiennement en région centre ou en région parisienne (pôles des Yvelines et de la Défense). Le diagnostic réalisé à l'échelle des 3 communes, indiquait que la commune de Breuilpont était la commune possédant le plus fort taux d'actifs travaillant dans le département. C'est ainsi que l'ensemble des grands pôles urbains du département exerce aussi une certaine polarité sur le territoire communal (CAPE, Grand Evreux Agglomération, Communauté Eure Madrie Seine).



Breuilpont est soumise à **l'influence de la CAPE et de Vernon**. La ville centre, avec Saint-Marcel est en effet un pôle d'emploi important et comprend de nombreuses entreprises appartenant à des secteurs variés : secteur industriel (métallurgie,

équipements électriques et mécaniques, industrie du papier (Smurfit kappa), équipements du foyer (Rowenta), filière aéronautique et spatiale (SNECMA, Goodrich Actuation Systems), secteur de la logistique, secteur tertiaire... Toutefois, certaines de ces entreprises appartiennent à de grands groupes internationaux, sont souvent très spécialisées et sont fortement soumises à la conjoncture économique.

Dans le cadre du diagnostic du SCOT, il est fait état d'une certaine typologie des communes en matière d'attractivité économique. D'après l'analyse des établissements inscrits à la chambre de commerce et d'industrie (données 2009), la majorité des établissements économiques sont implantés dans les principaux pôles urbains du territoire (Vernon-St Marcel, Pacy-sur-Eure et

Communes	Nombre d'établissements	Effectifs cumulés
VERNON et VERNON CEDEX	55	3 003
ST MARCEL	44	2 427
PACY SUR EURE	21	1 118
GASNY	13	686
DOUAINS	5	150
ST JUST	4	250
BREUILPONT	3	144
CHAIGNES	3	63
BUEIL	2	45
CHAMBRAY	2	33
MENILLES	2	79
ST AQUILIN DE PACY	2	64
AIGLEVILLE	1	26
CAILLOUET ORGEVILLE	1	48
CROISY SUR EURE	1	140
HOULBEC COCHEREL	1	17
LA CHAPELLE REANVILLE	1	66
MEREY	1	15
VILLIERS EN DESOEUVRE	1	15
TOTAL	162	8 374

Gasny). Ces communes constituent donc également les principaux pôles d'emplois du territoire communautaire. Les pôles secondaires concentrent quelques services et commerces (Bueil, Houlbec-Cocherel, Saint Just..). Les principaux pôles d'emploi concentrent également la plupart des établissements de plus grande envergure (plus de 10 salariés dans la classification de l'INSEE). On peut cependant noter que des entreprises importantes se sont implantées ailleurs sur le territoire, ce qui signifie que la CAPE exerce une certaine attractivité vis-à-vis des entreprises (source : fichier des entreprises, CCI Eure, 2009 dans le cadre du diagnostic du SCOT).

Les territoires voisins, le Grand Evreux Agglomération (GEA) et la Communauté Eure Madrie Seine (CASE) sont également des bassins d'emplois pour les habitants de

la CAPE. Le secteur tertiaire constitue le pôle majeur des emplois de l'agglomération d'Evreux. Au sens de l'INSEE, la commune appartient à la zone d'emploi d'Evreux. Ville préfecture, elle regroupe de nombreuses administrations (éducation, santé, social) et compte d'importantes zones d'activités industrielles, tertiaires et commerciales (la Rougemare, Camboll, Le Long Buisson...) pourvoyeuses d'emplois. A noter également la présence de la base 105, pôle d'emploi à part entière dans le département.

L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un périmètre de 15 kilomètres autour de la commune, sur le territoire de la CAPE, les zones d'activités suivantes :

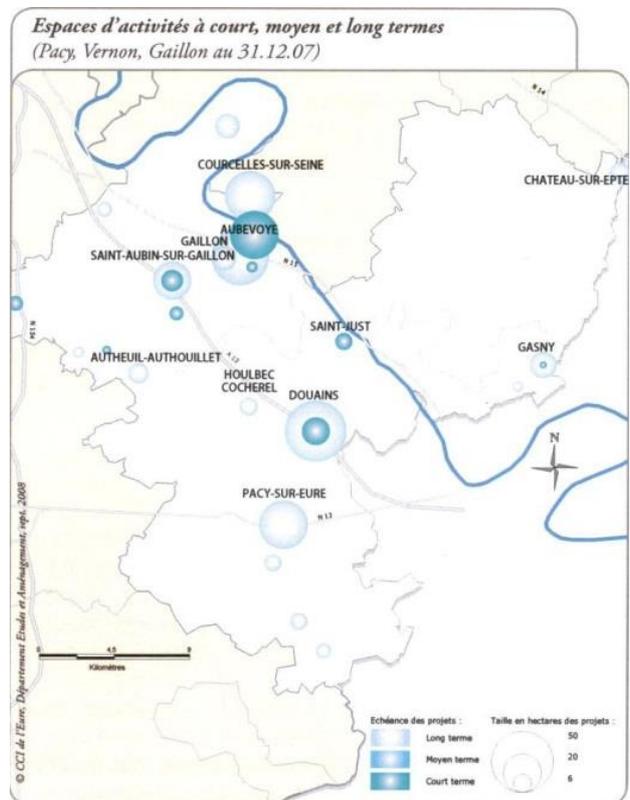
Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Breuilpont : zone artisanale	8,3	5,6	0
Bueil : zone d'activités « sous le Beer » et extension zone artisanale	10,4	1,8	1,2
Douains : Normandie Parc	101	51,5	37,4
Fains : « la Roncette 2 »	4,8	4,8	0
Gadencourt : « la Roncette »	6	2,3	0
Houlbec Cocherel : zone d'activités	6,7	6,7	0
Pacy sur Eure : zone industrielle 1 – 2 et zone d'activités	63,4	24	0,1
Saint Marcel, la Chapelle Réanville et Saint Just : Pôle Européen de Sécurité	237,4	0	120,1
Saint Just : zone d'activités et projet commercial	14,3	0	0
Saint Marcel : zone industrielle de Vernon - Saint Marcel et « la Grande Garenne »	108,7	0	0,5
Vernon : « les Bourdines »	13	0	0
Villiers en Desoeuvre : « le chemin de Pitres » et « le village »	5,7	5,7	0
TOTAL	579,7	102,4	159,3

Localisation des zones d'activités (source : PAC)

La commune avait prévu dans son POS deux zones de développement économique. L'une étant dédiée au développement de l'activité de Valéo, l'autre, étant définie pour ancrer le développement des activités artisanales et de négoce existantes. Depuis l'approbation du POS, l'activité économique n'a pas évolué sur le territoire communal, les emprises étant restées identiques. Il est à noter que le secteur de Valéo est situé quant à lui sur une ancienne zone de carrière. Les emprises libres autour de cette activité sont ainsi difficilement définissables, appartenant ne répondant pas aux caractéristiques des milieux naturels et agricoles. Enfin, il est signalé l'existence d'un dysfonctionnement. Les poids-lourd liés à l'activité de Valéo vont stationner le week-end (fermeture du site) sur la commune voisine de Bueil. Ce fonctionnement pose en effet quelques contraintes aux abords des constructions voisines de cette zone de stationnement sauvage.

Le développement économique est une des compétences de la CAPE. Celle-ci a identifié des secteurs de développement, en toute cohérence avec la présence d'équipements déjà existants ou de secteurs pouvant bénéficier d'un effet vitrine. A l'échelle de la CAPE, il faut noter le projet en cours de développement du Normandie parc et du Village des Marques sur la commune de Douains et le développement de Pacy-sur-Eure. Dans le cadre de cette politique, Breuilpont n'est pas identifiée comme territoire pouvant accueillir une activité économique d'importance.

L'une des orientations du SCOT est le développement des technologies d'information et de communication. La mise en place de ces équipements (téléphonie mobile, réseau internet à haut débit) peut favoriser le télétravail et éviter ainsi de nombreuses navettes domicile-travail.

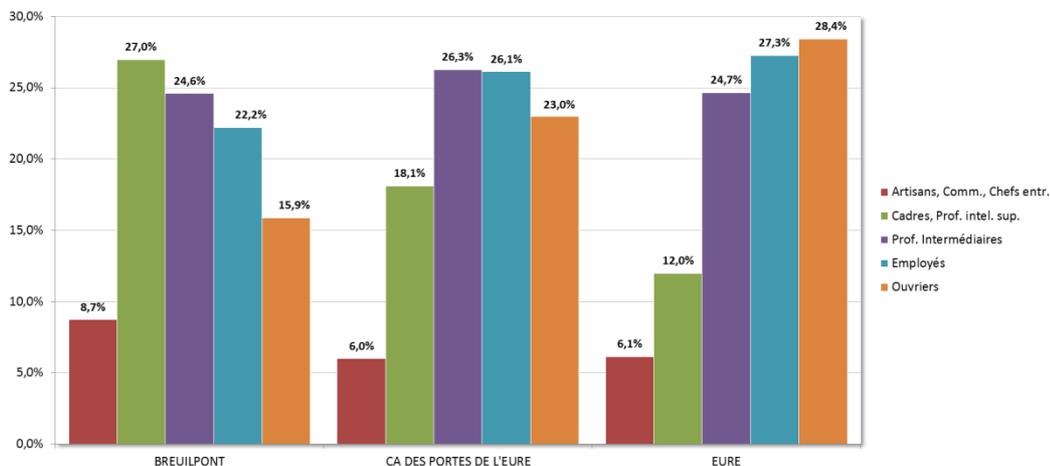


Des emplois locaux plutôt spécialisés

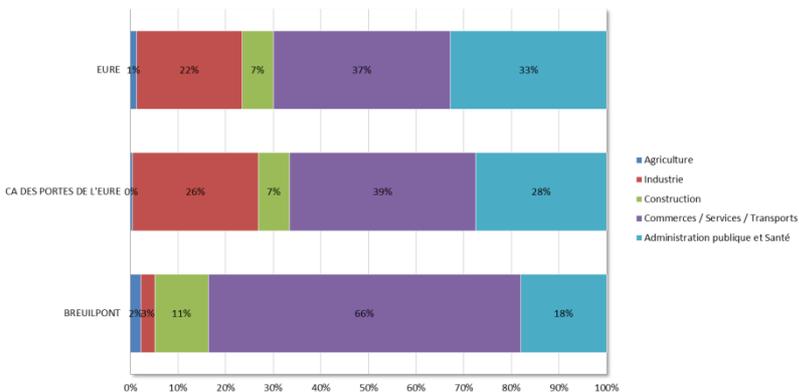
Les cadres, les professions intermédiaires et les employés étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Breuilpont en 2011, soit 74% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les

personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...). Les ouvriers étaient ensuite la catégorie la plus représentative (16%). En proportion moindre, les artisans, commerçants et chef d'entreprises étaient minoritaires dans le paysage professionnel (9%).

Cette répartition suit globalement les tendances constatées aux échelles supra-communales avec toutefois une part d'ouvriers plus représentée à l'échelle du département et une part de cadres plus faible sur le territoire de l'agglomération.



Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2011

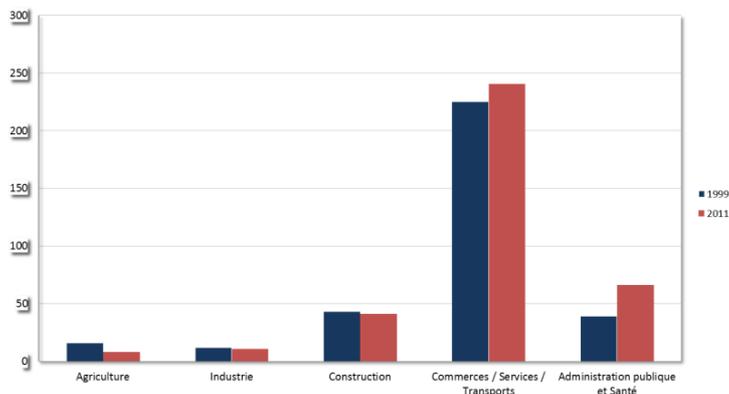


industriel à ces deux échelles.

Le nombre d'emplois appartenant au secteur du commerce et services ainsi que ceux du secteur de l'administration publique et de la santé a toutefois évolué de manière positive depuis 10 ans. L'ensemble des autres secteurs ont également connu une baisse de représentativité.

Le secteur d'activité principal (66%) dans lequel sont employés les actifs de la commune est le secteur du commerce, des services et des transports. Respectivement, 18% et 11% des actifs travaillent également dans le secteur de l'administration publique et de la santé et de la construction. Vient ensuite en proportion bien plus faible l'agriculture puis l'industrie. Ces tendances sont similaires à celles constatées à l'échelle de la CAPE et du département avec une part toutefois plus importante du secteur

Evolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 1999 et 2011



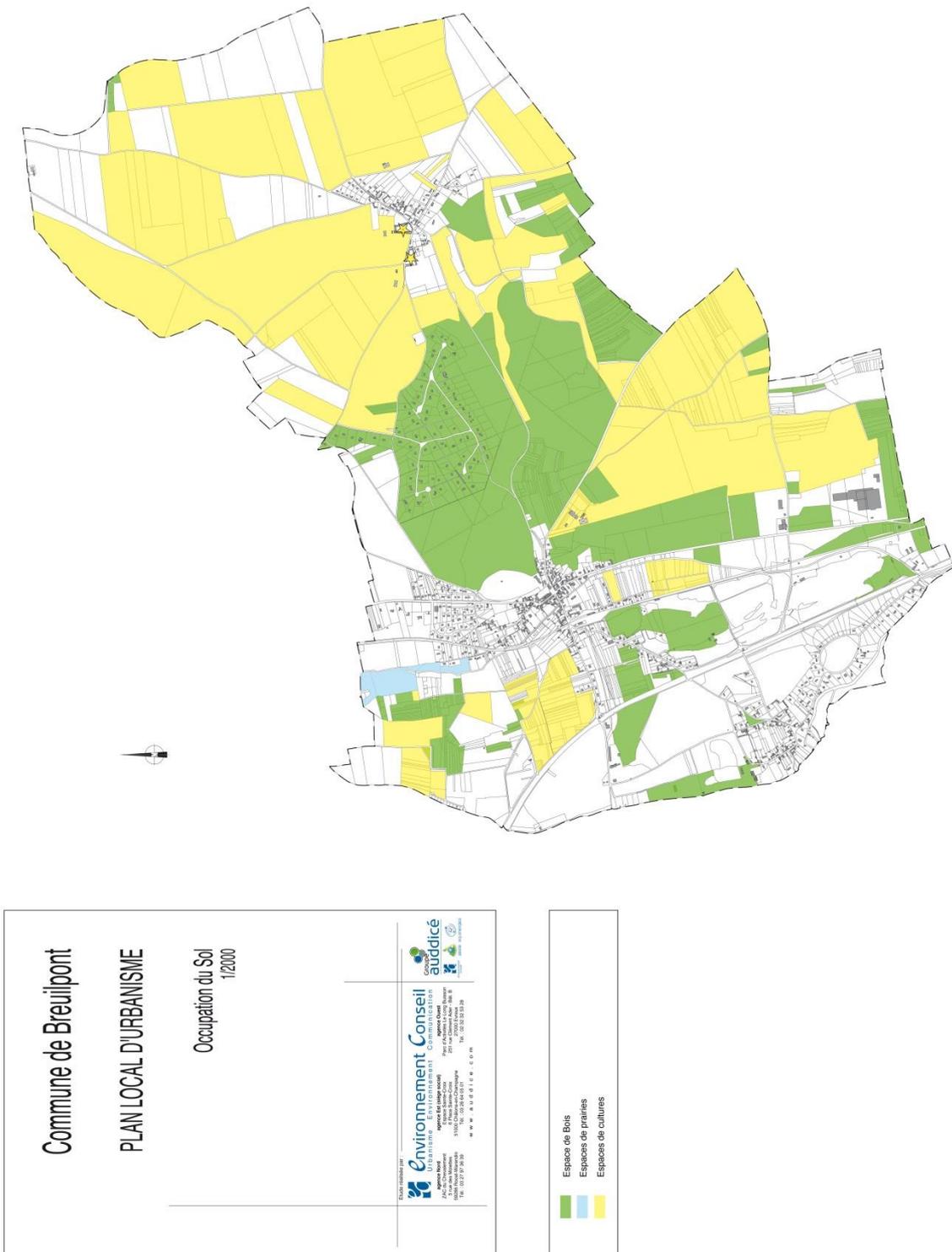
Une activité spécifique, l'activité agricole

Une réunion thématique regroupant les exploitants agricoles a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'échanger avec les membres de la profession agricole sur cette thématique.

Après une présentation des données statistiques sur l'activité agricoles du territoire, chaque exploitant est venu renseigner un questionnaire (ce document avait vocation à rassembler des informations sur l'activité des exploitants de la commune, sur la situation de l'activité et son fonctionnement) et compléter la cartographie de l'activité (localisation des bâtiments agricoles, propriétés foncières, bâtiments de caractère...).

8 exploitants agricoles se sont déplacés. Après analyse des questionnaires, les éléments de synthèse ci-après peuvent être retenus :

- **Situation** : 4 exploitations agricoles en 2010. Trois sièges d'exploitations sont situés sur le territoire communal. Ils se situent à l'extérieur du bourg (un siège est localisé le long de la RD 58 et deux autres sièges sont situés sur le hameau de Saint-Chéron). Les exploitants sont majoritairement locataires des bâtiments. Ils sont à la fois locataires et propriétaires de terres agricoles. Il en est de même pour les exploitants ayant leurs sièges sur d'autres communes.
Les exploitants agricoles sont sur le territoire bien répartis avec une majorité des propriétés foncières situées toutefois au niveau du plateau et du hameau de Saint-Chéron. Les coteaux sont exploités par un seul exploitant, la vallée fait l'objet d'une occupation agricole dans sa partie Nord.
Les terres cultivées se situent sur les communes voisines : Villiers-en-Desoeuvre, Ivry-la-Bataille, Longnes, Le Val-Cartat.
- **Un type d'exploitation dominant** : La totalité des exploitants exerce une activité céréalière (blé, colza, maïs, orge, pois) et de chanvre et lin, un d'entre eux exerce une activité de culture de thym, fenouil, menthe. On relève également la présence d'une activité de production forestière. Certains de ces boisements font l'objet d'un plan simple de gestion.
- **Des contraintes mineures**. Il n'existe pas d'élevage sur la commune, il n'y a donc pas de périmètre de réciprocité déterminé, quelques bâtiments bruyants sont présents (séchoirs).
- **Fonctionnement** : Les produits des activités céréalières sont acheminés vers les coopératives. A échelle locale, les cheminements sont effectués via les voies de circulation et les chemins agricoles.
- **Evolution** : 2 exploitants ont moins de 40 ans, 3 exploitants ont plus de 60 ans. 3 départs à la retraite sont prévus (seul un exploitant a un repreneur identifié). Sur ces 3 départs en retraite, l'un des exploitants louant un siège agricole sur Saint-Chéron est concerné. L'activité est fragile sur le territoire (bail locatif, départ à la retraite prévu laissant une incertitude sur le devenir d'un des corps de ferme remarquable du hameau).
- **Projets** : Les projets concernant le territoire communal se concentrent sur des besoins en nouveaux bâtiments agricoles de stockage (hangar sur Saint-Chéron), une évolution de l'activité (projet d'élevage de poulet, projet de plate-forme de distillation et de gestion des résidus récoltés). Ce dernier projet peut avoir un impact olfactif. Il est toutefois éloigné des zones bâties (activité concentrée dans la zone forestière le long de la RD 58).
- **Protection du patrimoine**. Certains corps de ferme sont assez caractéristiques des traditions locales, notamment au niveau de Saint-Chéron. Ce repérage devra être poursuivi dans le cadre de la poursuite du PLU.



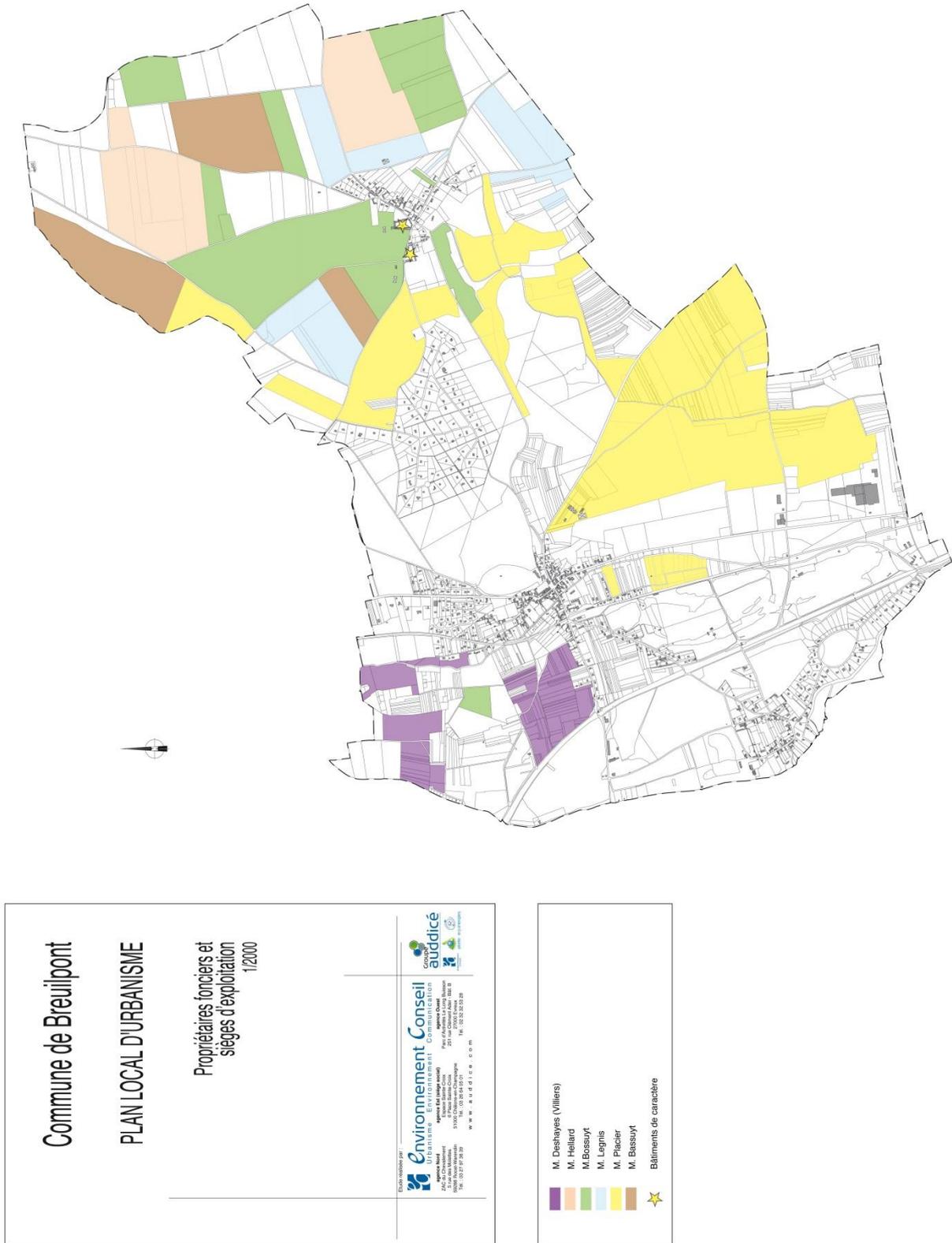
Commune de Breuilpont
PLAN LOCAL D'URBANISME
 Occupation du Sol
 1/2000

ÉLUCS COMMUNES 2017

Environnement Conseil
 10, rue de la République - 51100 Châlons-en-Champagne
 Tél. 03 27 37 29 29
 www.environnement-conseil.com

Union de communes audicéc
 10, rue de la République - 51100 Châlons-en-Champagne
 Tél. 03 27 37 29 29
 www.union-communes-audicéc.com

Espaces de Bois
 Espaces de prairies
 Espaces de cultures



Commune de Breuilpont

PLAN LOCAL D'URBANISME

Propriétaires fonciers et
sièges d'exploitation
1/2000

ÉLABORÉ PAR :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Agence Breuilpont
ZAC de Breuilpont
51000 Breuilpont (Canton de)
Tél. 03 26 27 12 28

PROJETÉ PAR :

audicé
Audicé Environnement
Rue de la Vallée de la Luce
51000 Breuilpont (Canton de)
Tél. 03 26 27 12 28
www.audice.com

-  M. Deshayes (Villiers)
-  M. Hellard
-  M. Bessuyt
-  M. Legris
-  M. Piacier
-  M. Bessuyt
-  Bâtiments de caractère

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?

Breuilpont est une commune rurale située à 7 kilomètres de Pacy-sur-Eure, à 25 km d'Evreux et à 30 km de Mantes la Jolie. De par sa trame urbaine éclatée et la nécessité d'emprunter un véhicule pour se rendre à son travail, les déplacements sont nombreux.

Le territoire communal bénéficie d'un **bon maillage routier**. Il est traversé à la fois par un réseau départemental structurant et par un réseau de voiries départementales communales reliant les villages et hameaux les uns aux autres :

- RD 836 reliant Ivry-la-Bataille à Louviers
- RD 71 reliant Garennes à St-Aquilin de Pacy
- RD 58 reliant depuis Lorey, Villiers en Desoeuvre et Bréval.

Les trafics sont **relativement importants** sur le territoire et concernent surtout les véhicules légers pour le transport des personnes et les véhicules lourds pour le transport des marchandises. Les derniers relevés font état des données suivantes :

- RD 836 : 5240 véhicules par jour en 2008,
- RD 58 : 1632 véhicules par jour en novembre 2001.

Aucun accident n'a été relevé sur le territoire.

Le département, consulté sur les questions de sécurité routière dans le cadre de la présente étude, rappelle les éléments suivants :

- Tout nouvel accès sur une voirie départementale doit faire l'objet d'une autorisation du département,
- l'accès par les voies communales est à privilégier,
- Le nombre d'accès par unité foncière doit être limité au minimum et respecter un recul de 5 mètres par rapport au domaine public,
- Les accès doivent être étudiés pour répondre de manière satisfaisante aux conditions de sécurité routière.

Nuisances sonores et accidentologie

Les arrêtés de bruit (Loi du 31 décembre 1992) permettent de prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures terrestres (routières ou ferroviaires) et de déterminer ainsi des secteurs affectés par le bruit.

La **RD 836** est une voie classée à grande circulation de catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 30 mètres de part et d'autre du bord de la voie. La **ligne de chemin de fer Cherbourg-Paris** est une voie classée de catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre du bord de la voie. **Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être annexés au PLU.**



Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

Des dispositifs mis en place ...

La région Haute-Normandie a réalisé un [Plan de Déplacement Régional](#) (PDR). Ce document de planification des transports a pour objectif de développer les transports collectifs de voyageurs. Quatre axes de développement ont été définis : connecter la région aux réseaux nationaux et développer des liaisons performantes entre les villes haut-normandes, répondre aux enjeux des déplacements locaux, périurbains et ruraux, moderniser les services pour répondre aux besoins de tous et faciliter l'accès aux transports publics, transformer le mode d'organisation des transports collectifs.

L'offre de transport collectif est encore peu développée sur le territoire, confortant l'usage massif des véhicules individuels. La commune bénéficie du transport à la demande rural, mis en service par la CAPE à destination des trois pôles urbains principaux du territoire (Vernon, Pacy-sur-Eure, Bueil). Le TAD permet aux habitants des différentes communes desservies de rejoindre la gare de Bueil (mise en correspondance de la desserte avec les horaires de train).

Il est à noter que les [gares de Bueil](#) (700 passagers par jour) et de [Bréval](#) (1100 passagers par jour) sont relativement accessibles en voiture depuis Breuilpont. De nombreux trains, en fréquence élevée, sont ainsi disponibles à destination de la région parisienne notamment. La gare de Bréval dispose d'un atout majeur vis-à-vis de la gare de Bueil en étant située à l'intérieur du périmètre administratif de la région parisienne et donc de faire profiter à ces utilisateurs de tarifs plus avantageux liés à la possession de la carte orange.

La consultation des sites de [co-voiturage](#) indique peu de possibilités pour des déplacements entre le territoire et Vernon, Evreux ou Paris. Un co-voitureur fait des trajets quotidiens vers la gare de Bréval.

On constate enfin que la création et l'utilisation des pistes cyclables et des sentiers piétons favorisant la circulation douce sont des pratiques peu usitées sur le territoire. Certaines des voiries et notamment la rue Victor Hugo ne possède pas actuellement les caractéristiques techniques pour permettre une cohabitation des différents usages circulés. La commune dans le cadre de la réhabilitation de ce tronçon de ville pourra mettre en place des espaces dédiés à la circulation piétonne. Il existe par ailleurs quelques sentes à l'intérieur du bourg (depuis la RD 836 vers le canal et le long de ce dernier) ou des voiries qui sont usitées pour ces pratiques comme le chemin des Sapins/rue Alfred de Musset, tronçon utilisé pour rejoindre le bourg depuis Lorey, ainsi que quelques chemins de terres permettant depuis les hameaux de rejoindre le bourg ou les communes voisines. Non balisés, ces espaces de circulations sont réservés aux connaisseurs. Toutefois, ces sentes ne sont pas connectées entre elles pour former un réel réseau. Une réflexion peut être menée à l'échelle des 3 communes de Bueil, Breuilpont et Villiers et du PLU pour mailler ce réseau.



Des départs de sentiers de randonnées mais une absence de balisage et de connexion : un fonctionnement à conserver pour les connaisseurs ou une opportunité de mise en valeur pour tous ?



Des voiries réhabilitées permettant le passage des PMR, des tronçons non adaptés à ce type de circulation sans une intervention forte des pouvoirs publics

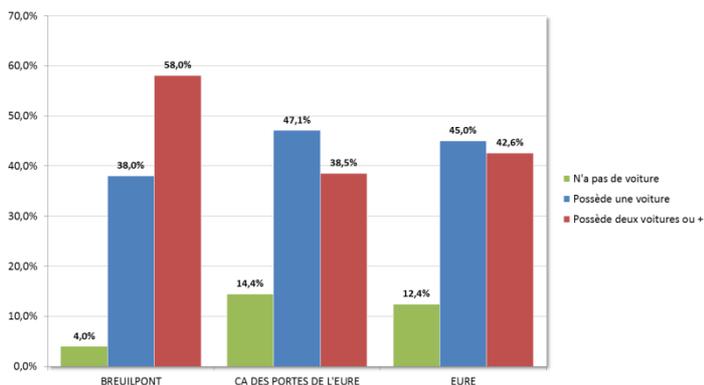


Des ambiances intimistes dans les sentes existantes



Des axes de réflexion pour un espace de déambulation à l'échelle des 3 communes (source : CAUE, identification des enjeux, octobre 2012)

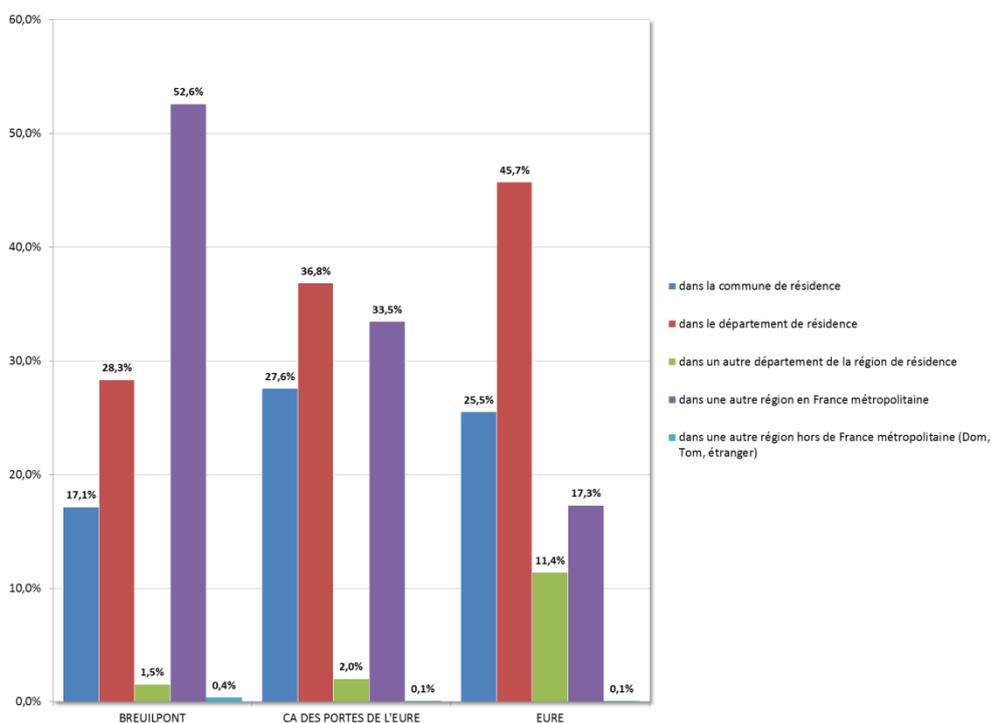
...Mais une utilisation prédominante de la voiture individuelle



Le taux d'équipement des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 4% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Plus de la moitié d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer (58%). Au niveau du département, ce taux d'équipement était de 30% en 1999 et est passé à plus de 40% dix ans plus tard, témoignant ainsi de

l'utilisation massive de ce moyen de transport. Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacement. Outre pour rejoindre son lieu d'emploi, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Il est par ailleurs à noter que la commune est marquée par un certain étalement urbain, dû tant aux quartiers pavillonnaires qu'à la présence de hameaux. Cet éloignement entre zones d'habitat et bourg-centre regroupant les équipements participe également à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle.

Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. En effet, plus de 70% des eurois utilisent la voiture individuelle pour le trajet domicile-travail.



Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 83% des actifs quittent leur lieu de résidence pour se rendre au travail. Moins de 1 habitant sur 3 travaille dans le département. 1,5% d'entre eux se rendent en Seine-Maritime et plus de la moitié

d'entre eux dans une autre région, à priori majoritairement l'île de France. Ce fort taux de navettes vers l'Île-de-France se rencontre également à l'échelle de la CAPE. A travers ces taux, on constate que les bassins d'emplois de Vernon/Saint-Marcel, d'Evreux et de la région parisienne marquent fortement l'organisation du territoire.

La **circulation agricole** doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).

Quel fonctionnement à l'échelle des quartiers ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).

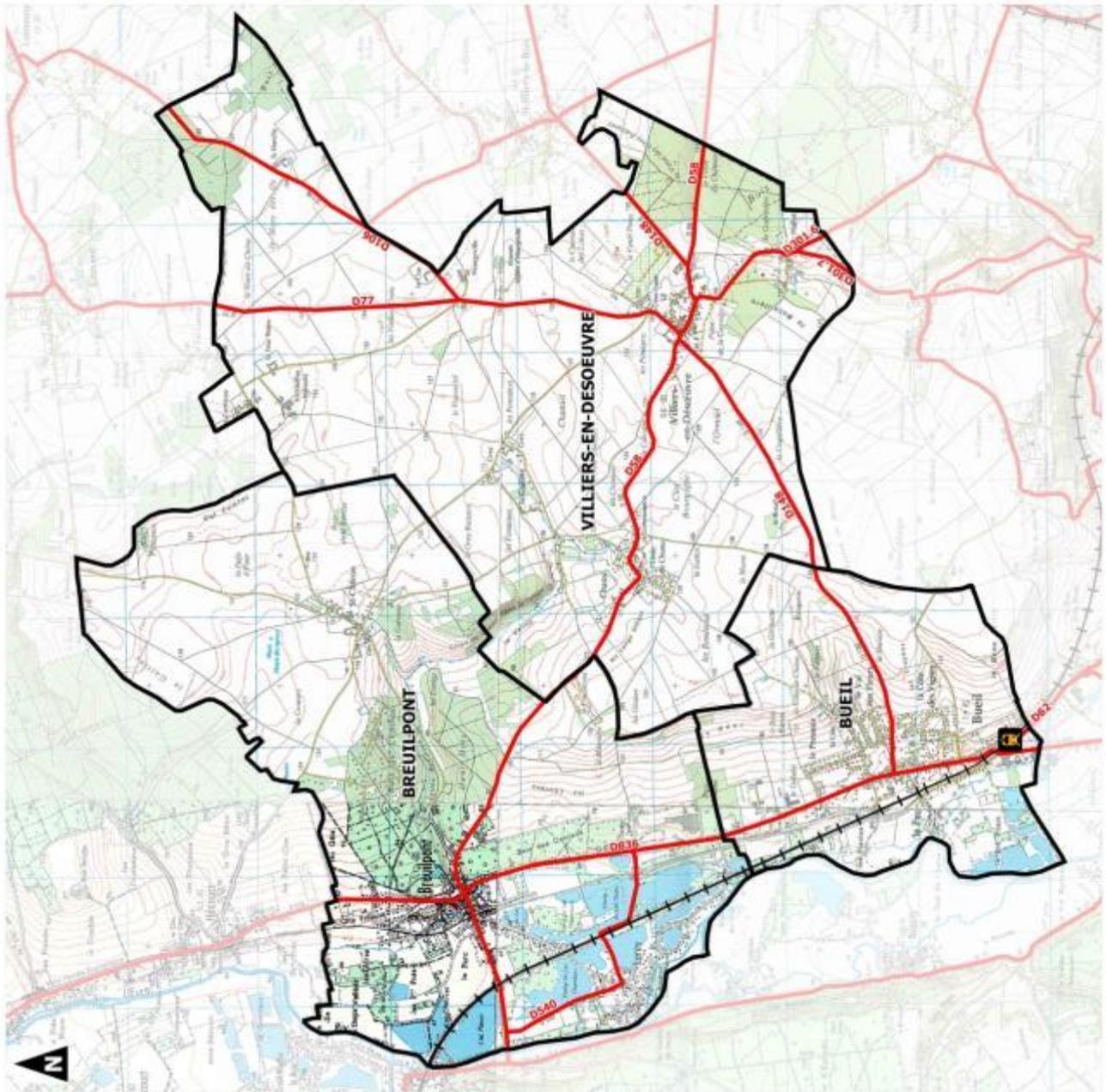
L'urbanisation des années 80, a souvent été organisée à partir de nouvelles ramifications, sans lien réel avec les autres quartiers, constituant ainsi **des enclaves isolées les unes des autres et engendrant certains coûts** pour les collectivités. Ainsi en dehors des axes de desserte du village, la majorité de l'extension résidentielle est constituée d'impasses avec aire de retournement.

Il est à noter que l'ensemble des voiries urbaines desservant les constructions sont relativement étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce.

Le stationnement individuel est géré à l'intérieur de la parcelle. Malgré la présence de quelques zones de stationnement dédié à l'intérieur des lotissements, le domaine public se trouve néanmoins encombré de voitures individuelles dans les zones résidentielles.



LE SCOT souhaite favoriser l'usage des modes doux. Les projets urbains seront conçus de telle sorte que leur utilisation soit rendue attractive pour des déplacements quotidiens (espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements) et qu'ils soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.

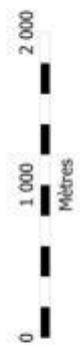


Commune de Villiers-en-Désœuvre

Plan Local d'Urbanisme

Mobilité

-  Limite communale
-  Gare de Bueil
-  Voie ferrée
-  Route départementale




1:30 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Maitriser - AIRELLE - 2012
 Sources de fond de carte : IGN, Carte Sans Blaise, 1/25 000
 Services de données : ED Geofra de TSM, 2004 - AIRELLE, 2017 - IGN, 2003

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- Des orientations supra-communales nombreuses à respecter (SCOT, PLH, SDAGE...),
- Breuilpont constitue un pôle secondaire à l'échelle de la CAPE. La présence d'équipements et services de proximité lui permettent de structurer les communes rurales avoisinantes,
- La commune dispose de réserves foncières cohérentes, en continuité du centre-bourg et peu éloignées des équipements existants. Le renouvellement de la population ainsi que la mise en place d'équipements peuvent être en partie assurés en évitant l'étalement urbain,
- La commune a quelques projets susceptibles de drainer une nouvelle population, de conforter son positionnement dans le territoire intercommunautaire et de favoriser des opérations mixtes mêlant habitat et commerces tenant compte des enjeux locaux et de la nécessité de qualifier et sécuriser la traversée du village et l'accès aux commerces (projet de requalification de la rue Victor Hugo). Les possibilités de renouvellement urbain sont importantes. Toutefois la commune n'en maîtrise pas le foncier. Le Plu devra permettre d'assurer la qualité des opérations et mettre en place un échancier de leur ouverture à l'urbanisation,
- La configuration et l'aménagement des opérations récentes est cohérente avec la forme du bourg, leur prolongement et densification permettra de répondre aux enjeux d'apports de population nouvelle sans mordre sur des espaces agricoles de qualité,
- Le cadre de vie est de qualité (bâti ancien de qualité, présence de grande propriété, présence de sentes), l'urbanisation est particulière et d'ambiance assez végétale, le patrimoine et les caractéristiques locales (château, Lorey, Saint-Chéron) sont importantes et méritent d'être préservés,
- La commune dispose d'un potentiel touristique important : constructions anciennes et particulières, châteaux, chapelles, vallée d'Eure, présence du petit train touristique. Les projets engagés doivent permettre de valoriser les équipements et l'image de commune. Des synergies sont à rechercher avec la commune voisine de Bueil pour assurer une continuité de la voie verte,
- Le patrimoine naturel est présent : zone boisée protégée, espaces verts publics, résidus de vergers, coteaux calcicoles, vallée d'Eure, zone prairiale... mais demande à être préservé pour être maintenu,
- L'accessibilité est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la situation géographique même de la commune : La position du territoire est attractive pour nombre de personnes travaillant sur la CAPE, Evreux ou dans les franges franciliennes (accessibilité aisée à la gare de Bréval ou de Bueil),
- Quelques emplois sont présents, l'activité de Valéo est notamment pourvoyeuse d'emplois, l'activité agricole reste importante sur le territoire.

Les faiblesses et menaces

- Breuilpont est avant tout un territoire résidentiel, outre la présence d'activités, de quelques services et commerces de proximité (certains d'entre eux ont connu des fermetures). Malgré la difficulté de traiter cette thématique dans le PLU, des orientations peuvent être données pour faciliter leur fonctionnement (gestion de stationnement, accessibilité),
- Il existe deux zones d'activités sur la commune. Le PLU doit favoriser leur maintien. Valéo dispose d'une large emprise. Une réflexion peut être menée sur les besoins de l'entreprise et la nécessité de prévoir une zone de stationnement pour les poids-lourds,
- La gestion des flux de circulation et du stationnement pose des difficultés pour la circulation des PMR (étroitesse des gabarits de voirie) et l'accès aux équipements publics et commerces. Malgré la présence d'une zone de stationnement (mairie), celle-ci n'est pas usitée car trop éloignée des commerces,
- L'offre de logement tend à être mono spécifique : il existe un risque de filtre s'exerçant sur les jeunes et les personnes à revenus plus modestes (prix fonciers élevés), il n'existe pas d'offre particulière pour les personnes âgées,
- Il existe certains corps de ferme aux caractéristiques architecturales particulières. Ces corps de ferme ne correspondent plus aux pratiques agricoles actuelles. Leur préservation et la recherche d'une nouvelle vocation constitue un enjeu,
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existantes doivent être identifiées et faire l'objet de mesures strictes, la vallée de l'Eure et ses zones humides doivent être strictement préservées,
- La prise en compte des risques limite les possibilités de développement de la commune : le hameau de Lorey et une partie du Sud du bourg ne peuvent être densifiés,
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines, mais demandent à être connectées et poursuivies entre les différents quartiers et les équipements notamment, et à l'échelle des 3 communes afin de globaliser une offre de loisirs et touristiques.

**Deuxième partie : Les
Justifications des orientations du
PADD, de la délimitation des
zones et des limitations
administratives à l'utilisation du
sol apportées par le règlement**

Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait un **Plan d'Occupation des sols** sur son territoire. Afin de mettre en cohérence leur territoire avec les orientations supra-communales (SCOT de la CAPE, Grenelle de l'Environnement...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 21 janvier 2012, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur les zones d'extension urbaines,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse du rythme de construction et de la consommation foncière : une physionomie changée ces dernières années

Breuilpont a connu durant les années 1980 un développement important et rapide de son urbanisation. Le territoire, situé en périphérie de la grande région parisienne, connaît une pression foncière importante. La commune est néanmoins confrontée depuis une dizaine d'années à un ralentissement de sa croissance. Dans le cadre de l'application du POS, la commune a vu sa population croître. Cette augmentation démographique s'est traduite par une augmentation du parc de logement. Outre la densification des parties du bourg et des hameaux, une seule opération d'ensemble d'ampleur a vu le jour sur le territoire, il s'agit de la réalisation du lotissement des Marronniers, en sortie de ville le long de la RD 836.

L'analyse de la consommation foncière et de l'évolution de la commune font état des données suivantes :

- Une croissance plutôt régulière des permis de construire accordés depuis 10 ans, avec un pic de constructions en 2005 (17 logements - lotissement des Marronniers),
- Une moyenne de 4,6 constructions par an en moyenne sur les onze dernières années,
- Des superficies urbanisées assez irrégulières mais tendant à diminuer (de moins de 400m² pour l'opération de logement locatif dans le bourg à un peu plus de 4000m² dans le secteur du domaine des Bois de Saint-Chéron), une superficie moyenne de 1460m², induisant toutefois une évolution de la taille des parties bâties.
- Environ 7,2 hectares ont été consommés ces onze dernières années par des projets de logement individuel.
- La densité totale moyenne mise en œuvre dans le cadre de nouvelles constructions ces dix dernières années est donc d'environ 9 logements par hectare. Ce chiffre correspond à une densité inférieure à celle prescrite aujourd'hui par le SCOT (15 logements par hectare).
- Ainsi sur les dix ans étudiés, sur les 7,2 hectares consommés à Breuilpont, les constructions se sont localisées principalement à l'intérieur ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes (cas du lotissement des Marronniers). La consommation foncière s'est donc définie sur des espaces urbains, de jardin, des espaces forestiers et des espaces agricoles.
- Les constructions se sont réalisées sur l'ensemble des zones habitées du territoire et notamment : au niveau du bourg, du domaine des Bois de Saint-Chéron, sur Lorey et sur Saint-Chéron. Il est à noter que Saint-Chéron et Lorey ont accueilli chacun une dizaine de logements ces dernières années, soit autant que le bourg lui-même.

La commune est confrontée à un **rythme de construction de 4,6 constructions par an en moyenne**. Le tableau ci-après, construit sur l'évolution des onze dernières années, indique le nombre de permis de construire à usage d'habitation accordé ainsi que les superficies allouées à ces nouvelles habitations (moyenne d'environ 1460 m² par logement). Ces données statistiques indiquent d'une part que la construction sur le territoire communal se fait par opération individuelle, hormis en 2005 où le lotissement des Marronniers a été réalisé, et de manière relativement régulière dans le temps, et d'autre part, que les superficies allouées aux constructions, bien que tendant à diminuer ces dernières années, restent très importantes. Ce constat est notamment dû à l'application des prescriptions du précédent document d'urbanisme imposant des surfaces constructibles (1000m² en zone UB, 3000m² en secteur UBa, 4000m² en secteur UBb).

Il est à noter que la commune a accueilli récemment 17 nouveaux logements (rue Guy Maupassant - opération secomil). Ce renouvellement a vocation à favoriser le renouvellement de la population et à diversifier le parc de logement, notamment locatif.

Evolution récente de la construction

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne
Nombre de construction	2	2	5	5	17	3	3	2	4	2	6	4,63
Surface de la parcelle (m²)	5550	3415	20295	11176	16096	3258	4256	1785	1557	1785	6824	1460

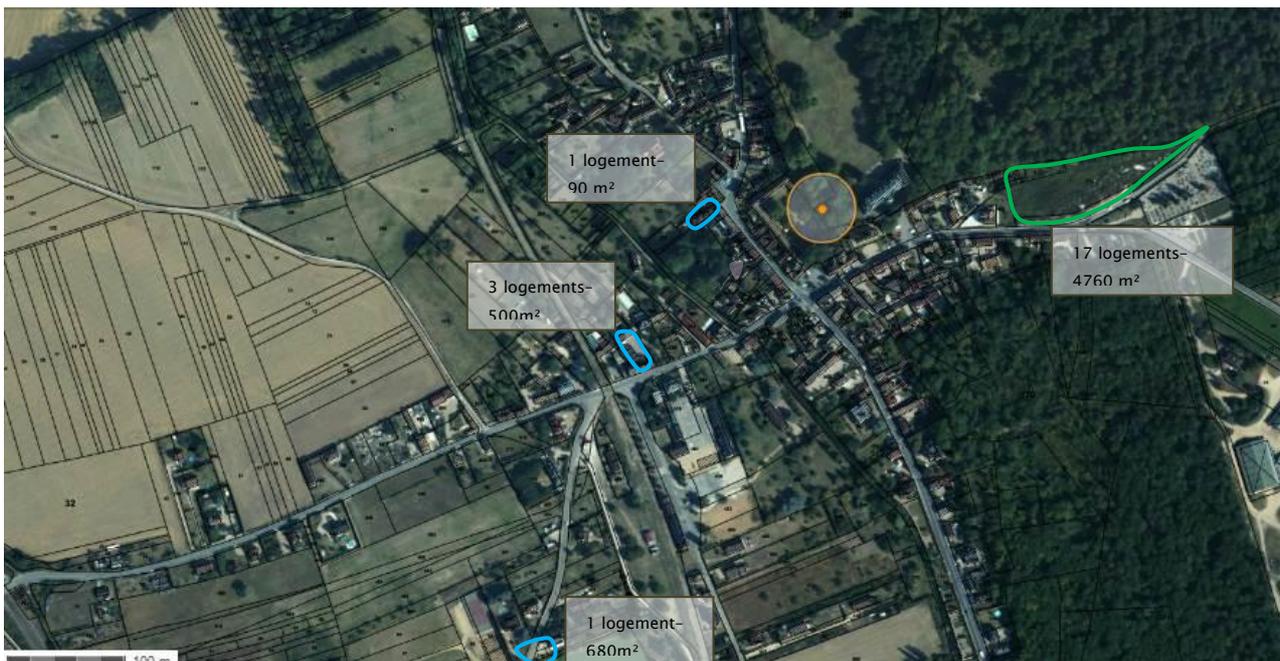
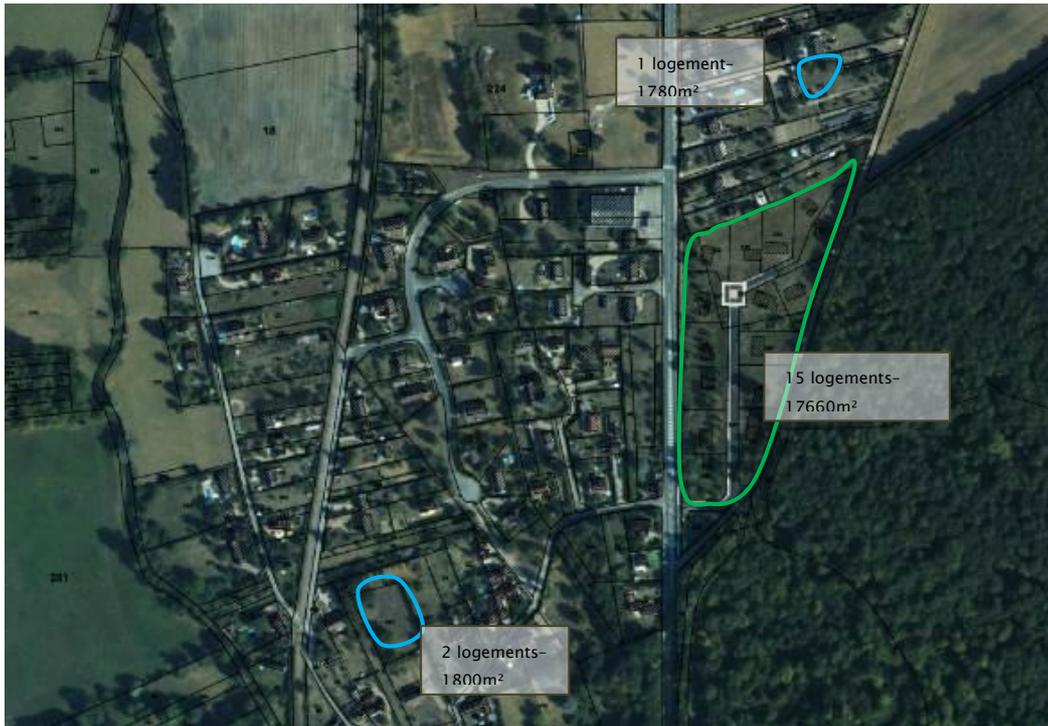
Source : données communales

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les commerces et services se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents. Aucun projet n'a été réalisé. La commune a néanmoins relevé quelques dysfonctionnements dans l'usage de ces équipements et a émis le souhait d'une possibilité d'amélioration dans le cadre du PLU. Ainsi la salle communale, de par sa situation et son inconfort, pourrait être délocalisée, les équipements sportifs pourraient faire l'objet de réhabilitation et d'aménagements complémentaires. D'autres équipements à caractère culturel ou socio-culturel pourraient venir enrichir l'offre existante. En tant que pôle secondaire la commune est en effet destinée à animer et à jouer un rôle dans son bassin de vie en matière d'équipements et de services de proximité ou structurants.

La cartographie ci-contre et le tableau ci-dessus dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.

Type d'espaces consommés	Superficie consommée	Nombre de logements	Densité
Espace urbain	14810m ²	16	11 log/ha
Terres cultivées	10175 m ²	6	6 log/ha
Espaces naturels	47410m ²	42	9 log/ha
Total	72395 m ²	64	8,9 log/ha

L'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'environ **7,2 hectares ont été consommés** sur le territoire communal. Toutefois ce chiffre est à modérer. En effet, 1,5 hectare est issu du renouvellement urbain et non de la consommation d'espaces agricole ou naturel.



Cartes de localisation des projets urbains réalisés ces dix dernières années sur le bourg

-  Consommation de terres cultivées
-  Consommation d'espaces naturels
-  Consommation de dents creuses



Cartes de localisation des projets urbains réalisés ces dix dernières années sur Le domaine des Bois de Saint-Chéron, Saint-Chéron et Lorey

Objectifs communaux

De par sa situation géographique proche de Paris et des Yvelines et non éloigné des pôles urbains locaux (Evreux, Vernon...) et son rôle d'animateur du bassin de vie local, la pression foncière est présente sur le territoire. En terme d'accessibilité, la proximité de l'autoroute A13, des gares de Bueil et de Vernon ou encore des grands réseaux locaux lui permettent de relier rapidement les pôles de vie et d'emplois. Le territoire est ainsi sollicité pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural (tranquillité, qualité des boisements) et de ses prix restant encore attractifs pour les populations parisiennes.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- **Renouveler sa population** car celle-ci est en cours de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de pérenniser le fonctionnement de ses équipements, notamment scolaires. Ce renouvellement doit néanmoins être maîtrisé afin de ne pas mettre en péril le fonctionnement des équipements et le cadre de vie local.
- **Diversifier la population** en proposant une offre de logement plus variée que celle existante sur le territoire. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logement orientée également vers le logement locatif afin de faciliter les parcours résidentiel sur le territoire (être un territoire attractif pour les populations jeunes, favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire...).
- Avoir une **stratégie globale de développement**. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions. Autoriser un ancrage des activités économiques sur le territoire, encourager le maintien et le développement des commerces, des équipements de proximité et des professions liées au domaine de la santé ou de la personne fait partie des objectifs de la commune.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, répondre à cette pression foncière en présentant une offre de logement cohérente par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des équipements, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maîtriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Répondre aux besoins de la population en terme de logements...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances de la CAPE et du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1% à une échelle de 10 ans¹⁰. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Situation attractive de la commune à proximité des pôles d'emplois et d'équipements de la région parisienne et du bassin de vie,
- Situation géographique et à la bonne desserte de la commune (accessibilité des gares et de l'A13),
- Situation de la planification au sein de la CAPE. Dans le cadre du SCOT et de la mise en place de l'armature urbaine, les 6 pôles secondaires identifiés sont amenés à recevoir une population en lien avec le rôle structurant qu'ils jouent vis-à-vis des communes rurales avoisinantes. Les possibilités d'accueil sur le territoire sont donc davantage concentrées sur quelques communes.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir **environ 120 habitants supplémentaires** lors des 10 prochaines années. Cela permettra entre autre d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement et d'autoriser un renouvellement de la population.

C'est donc sur une hypothèse **d'environ soixante nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus de Breuilpont. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- aux possibilités de renouvellement urbain restantes (vacance, dents creuses, friches),
- au projet actuellement en cours et participant à l'objectif (opération Secomil par exemple),
- aux évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population).

Ce besoin en nouveau logement doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante.

En matière de projet immobilier, la commune possède quelques logements locatifs, renouvelés par l'opération en cours à proximité du cimetière (17 logements Secomil). La majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession privative. Les élus souhaitent encourager ce type d'habitat dans les opérations pouvant voir le jour sur la commune (diversité du parc de logement encouragée sur le secteur V. Hugo - Mont Vallet). Les élus ont également pour objectif de diversifier leur offre de logement de manière à satisfaire un échantillon plus important de la population.

¹⁰ Dans le cadre de l'élaboration du PLU et des différentes réunions de travail, plusieurs scénarii avaient été proposés à la commune en matière de projections démographiques avec des scénarii d'évolution minorant et majorant le choix retenus (0,7 et 1,2% d'augmentation annuelle sur 10 ans).

Tableau de calcul de l'objectif démographique

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii				
	1999	2006	2011	Population stable	Hausse de la population			
				0%	7%	10%	12%	
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1111	1139	1202	1202	1286	1322	1346
B	Résidences principales occupées (base de référence INSEE - 2011)	395	429	458				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,81	2,66	2,62	2,55			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				13			
LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS								
F	Nombre de logements vacants (base de référence INSEE - 2011)	28	24	29				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au INSEE - 2011)	6,62%	5,30%	5,95%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2023	= A / C			471	504	519	528
I	Part des logements vacants en 2023	5% = 5% x (F + H)			25	27	27	28
J	Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements ("norme"=5%)				0	0	0	0
K	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				13	46	61	70

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de calculer le nombre de logements à construire afin d'atteindre l'ambition démographique affichée. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 2,8 personnes à 2,6. Ce phénomène n'étant pas terminé et les données départementales et régionales connaissant des phénomènes plus bas, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,55 d'ici une dizaine d'années. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau en 2023, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre s'élève à 13 logements. Le projet communal vise une hausse de la population de 1% par an. Cet objectif nécessite la construction d'environ 61 nouveaux logements.

...Tout en faisant des choix de moindre impact...

Pour répondre au renouvellement de la population par la création de nouveaux logements, les possibilités ont été étudiées : D'une part au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles et d'autre part au niveau de potentielles extensions de l'urbanisation. Ces secteurs d'urbanisation doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage... Afin de les déterminer, potentialités et contraintes ont été étudiées.

Analyser les grandes contraintes du territoire

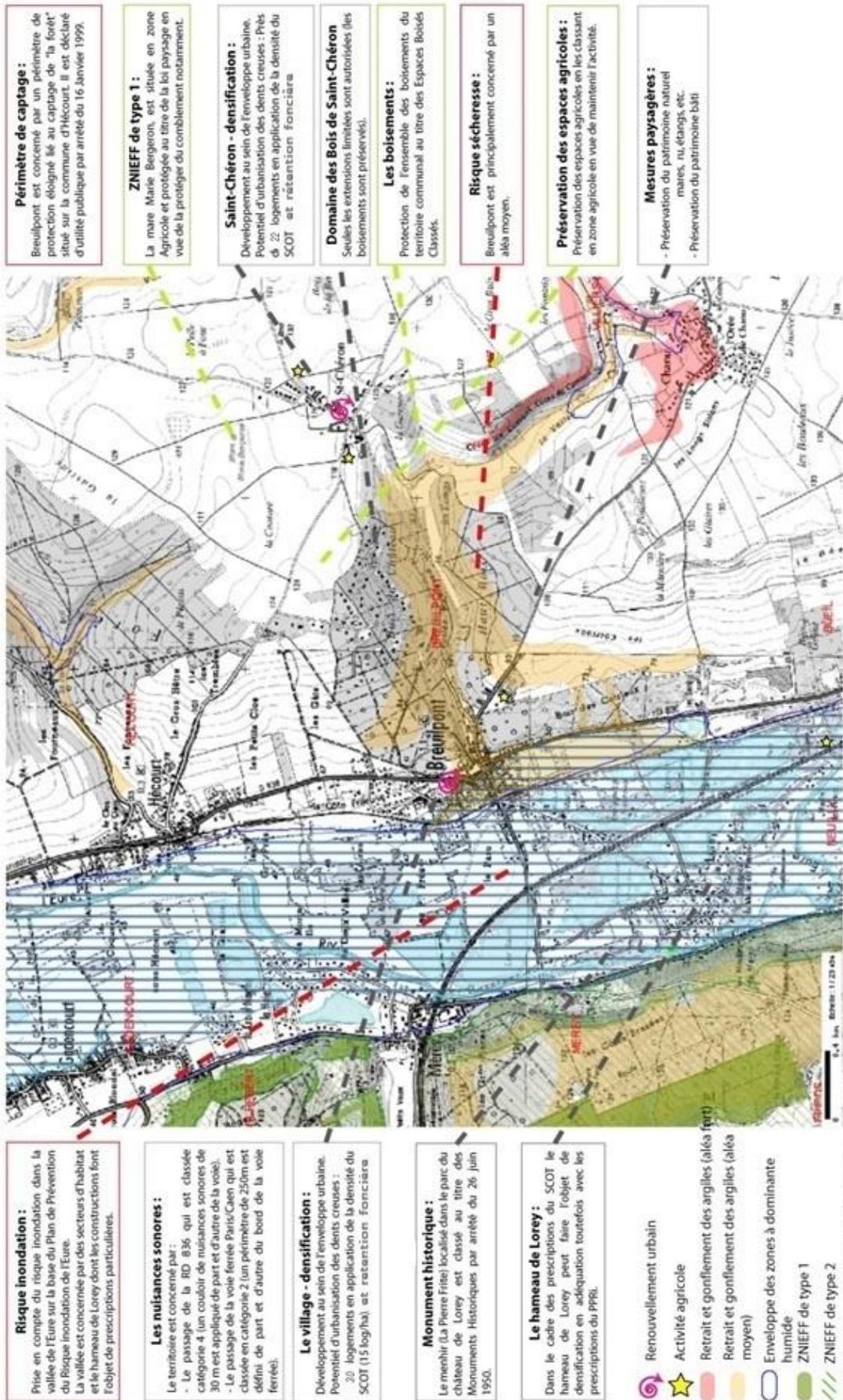
L'analyse des possibilités existantes en matière de potentialités et contraintes a conclu aux éléments suivants :

- L'application du Plan de Prévention des Risques inondation ne permet pas d'autoriser un développement de l'urbanisation sur la partie Ouest du bourg.
- L'Ouest de la rue Lamartine possède par ailleurs de paysages particuliers composés de prairies et de zone de jardin qui doivent être préservés.
- L'ensemble de la vallée constitue une continuité écologique : l'urbanisation doit y être maîtrisée et limitée.
- Le Nord du bourg constitue l'entrée du village ; Les terrains la composant sont aujourd'hui agricole. La problématique de l'intégration paysagère et architecturale des constructions (étude loi Barnier en lien avec le classement à grande circulation de la RD 638), de l'accessibilité sur une voirie départementale et de la connexion avec le tissu existant posent questions. Cette urbanisation modifierait la forme urbaine du bourg et étirait l'urbanisation de manière linéaire le long des voies.
- L'Est du bourg se distingue par de caractéristiques liées à la déclivité et aux espaces forestiers. Une activité agricole est également présente.
- Le domaine des Bois de Saint-Chéron est à dominante boisée et est un support au maintien de la biodiversité. Il en doit pas faire l'objet de densification.
- Le SCOT autorise la densification et l'extension limitée sur Saint-Chéron. Des projets sont par ailleurs en cours. Le hameau est peu contraint hormis par l'activité agricole qui doit faire l'objet d'attention.
- Le classement du hameau de Lorey a fait l'objet d'un classement en hameau pouvant faire l'objet de densification dans le cadre de la révision du SCOT, approuvé le 13 janvier 2014. Quelques emprises, non touchées par le risque inondation, peuvent ainsi faire l'objet d'urbanisation.

Les contraintes du territoire ont donc été analysées (présence du monde agricole, franges naturelles boisées et secteur de continuité écologique, déclivité naturelle, contexte paysager et patrimonial, situation des réseaux, volonté des élus de ne pas mettre en place une urbanisation linéaire éloignée de la centralité du bourg et de ses équipements, de ne pas modifier la forme urbaine initiale...). Ces différentes problématiques et la volonté des élus de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des limites physiques actuelles ont conduit à :

- Diriger l'urbanisation sur le bourg pour renforcer sa centralité sur le territoire (le lotissement forestier et les secteurs d'habitat épars ne font pas l'objet d'une urbanisation prioritaire),
- Orienter les réflexions vers les possibilités de densification au sein du bourg-centre et sur les hameaux densifiables.

Cartographie de synthèse - BREUILPONT



Etudier les dents creuses et les possibilités de renouvellement urbain

La commune a pour volonté que cette future résidentialisation soit intégrée dans le tissu fonctionnel existant

Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible sur des terres agricoles ou naturelles d'ampleur trop importante obligeant à sortir des limites actuelles du bourg.

Afin de déterminer le besoin en nouveau logement et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, ils souhaitent donc analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

Les **projets en cours de réalisation**. Des **projets existent** sur le territoire communal. Ils totalisent aujourd'hui 17 logements en cours de construction (opération Secomil rue Guy Maupassant).

Les **possibilités de renouvellement urbain** (dents creuses, divisions parcellaires...) ont été identifiées

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

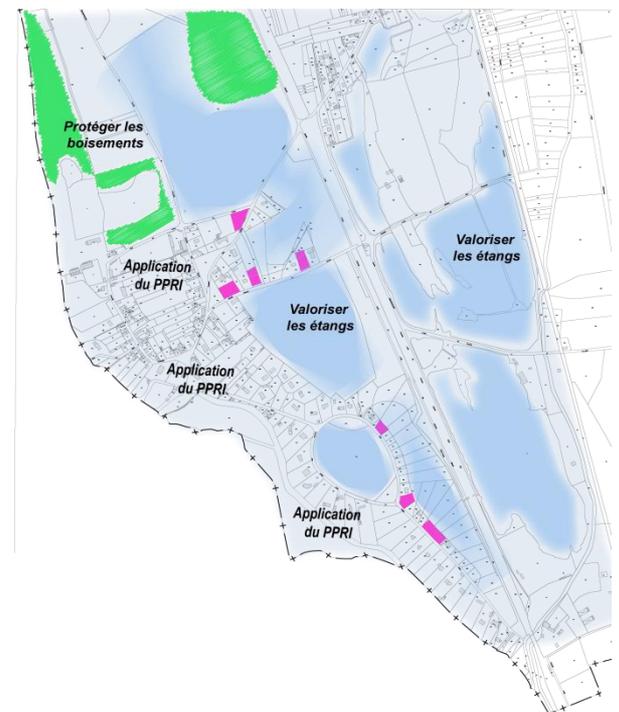
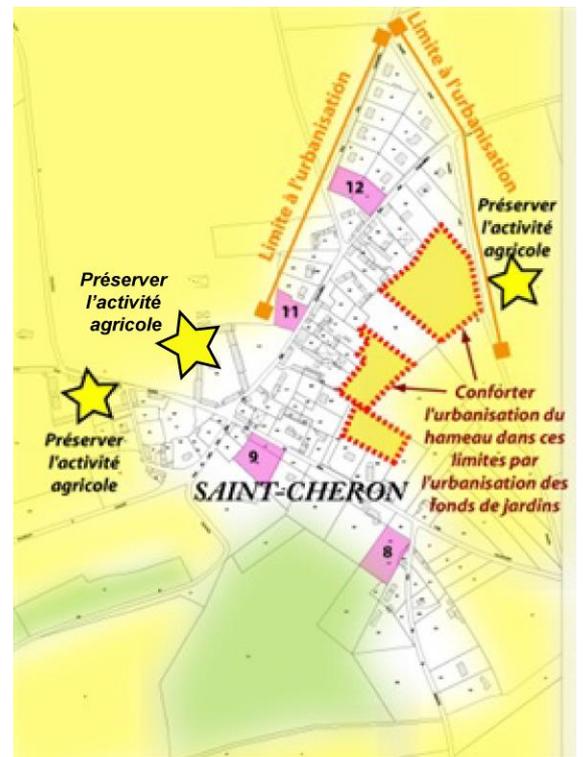
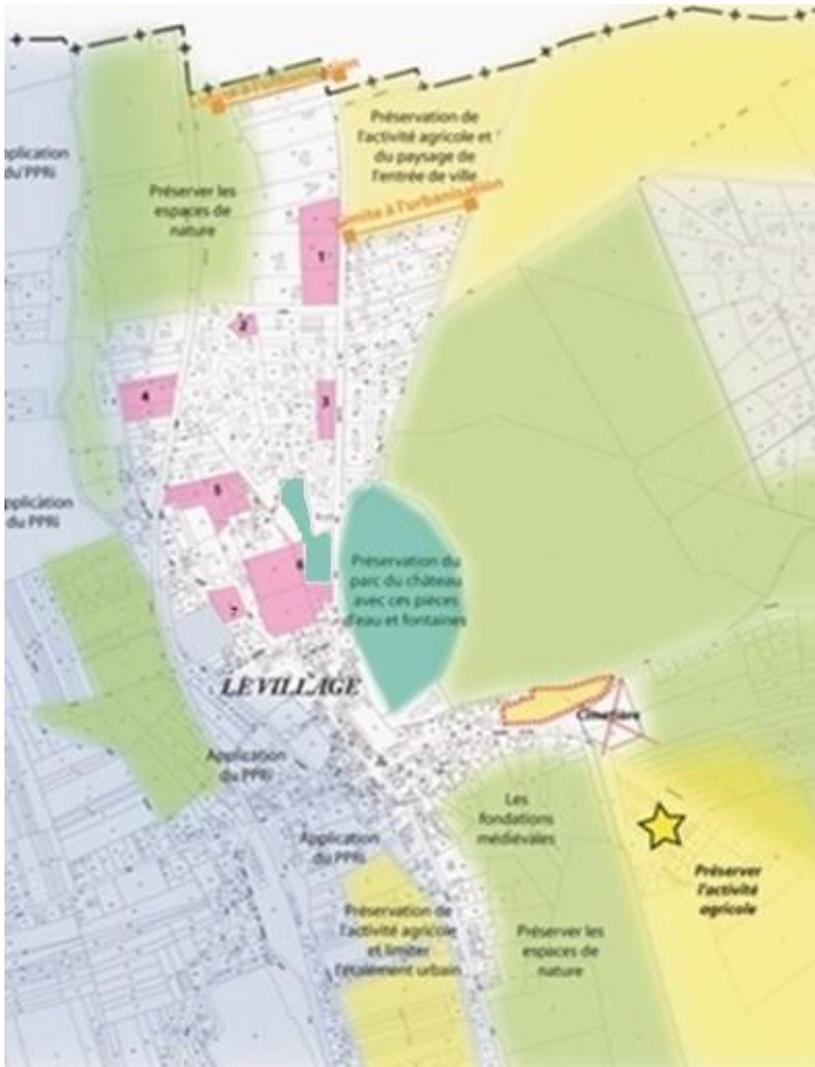
L'une des particularités de la commune est l'existence de larges emprises aujourd'hui non bâties et situées au cœur du bourg. Ces emprises, dotées des différents réseaux sont entourées par l'habitat existant et constitue donc des secteurs de renouvellement urbain pouvant accueillir les projets de développements de la commune sans consommer des espaces agricoles sur les périphéries du village.

Plusieurs potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses. Ces dernières sont localisées sur des fonds de jardin pour leur majorité ainsi que sur des espaces inoccupés en friche. Les dents creuses pourront faire l'objet de division parcellaire en permettant ainsi de densifier le bâti avant de consommer de nouveaux espaces agricoles dans le cadre de l'urbanisation.

Les **possibilités de renouvellement urbain** (dents creuses, divisions parcellaires...) ont donc été identifiées. Les secteurs étudiés ont répondu à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, intégration dans le paysage...

L'analyse fait état de nombreuses possibilités, notamment au niveau des parties agglomérées du bourg et de Saint-Chéron. Ces dents creuses permettent à court terme de boucler l'urbanisation des parties actuellement urbanisées. La commune a en effet pour volonté que le futur développement ne constitue pas des enclaves isolées ou déconnectées du reste du territoire.

Le tissu urbain actuel dispose encore de possibilités permettant la réalisation d'une soixantaine de nouvelles constructions. Elles sont reprises sur les cartes ci-après.



	<u>Le Village</u>	<u>Saint Chéron</u>		<u>Lorey</u>	<u>Total</u>
	Dents creuses	Dents creuses	Divisions parcellaires	Dents creuses	
<u>Surface (ha)</u>	3,3	0,99	1,5	0,83	6,6
<u>Nbre de logements</u> (application de la densité moyenne de 15 logements/ha)	50	15	22	12	99
<u>Nbre de logements</u> (application du taux de rétention foncière de 0,4)	30	9	13	7	59

Nota : Il est à noter que dans le cadre de la révision du SCOT, dont la procédure d'approbation a été effective durant l'élaboration du PLU, de nouvelles orientations autorisent la densification sur Lorey, sur les emprises non touchées par le risque inondation. Quelques espaces vont pouvoir accueillir quelques constructions supplémentaires (environ 7 équivalents logements estimés avec application de la rétention foncière).

Nota : Cette synthèse prend en compte le phénomène de rétention foncière. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 40%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquer à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune.

Nota : Cette synthèse ne tient pas compte de l'application d'un coefficient d'aménagement (de 0,30 par exemple) qu'il sera sans doute nécessaire d'appliquer sur certaines larges emprises du bourg ou de Saint-Chéron en vue de prendre en compte les aménagements que génère la création d'une opération d'ensemble (voirie, espaces publics, etc.).

Le tissu urbain actuel et les projets en cours permettent donc à la commune de disposer d'une disponibilité foncière permettant de construire 59 logements. Ces logements prennent place sur plusieurs secteurs, caractérisés notamment par de larges emprises (secteur Victor Hugo- Mont-Vallet, Saint-Chéron).

La commune a engagé il y a quelques années un projet de requalification globale de la rue Victor Hugo ayant pour objectif d'améliorer les conditions de circulation, de revoir la qualité architecturale des bâtiments, de prévoir en rez-de-chaussée des constructions l'implantation de commerces et/ou services et de favoriser la venue de logements. Ces projets vont participer également à plus ou moins à long terme à atteindre l'objectif communal. Toutefois, le projet n'étant pas encore opérationnel et la programmation non déterminée, ce potentiel n'a pas été inclus dans le calcul.

Objectif de croissance démographique traduction en nombre de logement corrigés après analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit l'accueil de 120 habitants supplémentaires et la réalisation nécessaire de 60 logements, le PLU de la commune doit prévoir les zones d'accueil de ces logements.

Or l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de conclure à la non nécessité d'ouvrir des zones d'extension de l'urbanisation, les possibilités existantes au sein du tissu urbanisé (sans comptabiliser les possibilités offertes par les potentiels changements de destination à venir ultérieurement) étant suffisantes pour répondre à l'objectif communal.

Les possibilités de renouvellement urbain étant suffisantes pour répondre à l'objectif communal de croissance démographiques, aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est nécessaire.

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii				
	1999	2006	2011	Population stable	Hausse de la population			
				0%	7%	10%	12%	
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1111	1139	1202	1202	1286	1322	1346
B	Résidences principales occupées (base de référence INSEE - 2011)	395	429	458				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,81	2,66	2,62	2,55			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				13			
LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS								
F	Nombre de logements vacants (base de référence INSEE - 2011)	28	24	29				
G	Part des logements vacants en % (base de référence au INSEE - 2011)	6,62%	5,30%	5,95%				
H	Nombre de résidences principales occupées en 2023	= A / C			471	504	519	528
I	Part des logements vacants en 2023	5% = 5% x (F + H)			25	27	27	28
J	Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements ("norme"=5%)				0	0	0	0
K	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				13	46	61	70
L	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")				59			
M	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2013)				17			
N	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	0	0	0

Tableau théorique de projections démographiques

Le tissu urbain actuel permet donc à la commune de disposer d'une disponibilité foncière permettant de construire une soixantaine de logements sur les trois zones bâties denses du territoire. L'objectif de logement souhaité par la commune peut donc être atteint au cœur des parties actuellement urbanisées. Sa réalisation ne nécessite donc pas de définition de zone d'extension urbaine.

Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements, en zone urbaine fait état de la création possible d'environ 59 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existantes, à savoir : l'ensemble des dents creuses se libère.

Ces dents creuses se trouvent pour partie sur le bourg, sur le hameau de St-Chéron et sur Lorey (voir descriptif ci-avant).

	<i>Le Village</i>	<i>Saint Chéron</i>		<i>Lorey</i>	<i>Total</i>
	Dents creuses	Dents creuses	Divisions parcellaires	Dents creuses	
<i>Nbre de logements</i> (application du taux de rétention foncière de 0,4)	30	9	13	7	59

Méthodologie de calcul :

Pour le calcul de l'équivalent logement, cette synthèse prend en compte le **phénomène de rétention foncière**. En effet, les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes. L'indice de rétention foncière, en fonction du contexte géographique dans lequel se situe la commune, a ici été estimé à 40%. Toutefois, si cet indice doit être pris en compte, il est nécessaire de ne pas le surestimer. En effet, il est important de prendre conscience qu'une situation de rétention foncière peut se débloquer à tout instant et qu'un développement trop important de l'urbanisation peut aboutir à des situations déstabilisantes pour une commune. Enfin, il a été appliqué la **densité moyenne de 15 logements/ha**.

...Et opter pour une réponse globale de développement

Les élus souhaitent disposer de réserves foncières afin d'affirmer la vocation centrale du bourg. Outre répondre à la demande en logement, la municipalité souhaite conforter le rôle d'animation et d'attractivité du cœur de bourg en favorisant la connexion et le rapprochement de ces nouveaux secteurs d'habitat des zones d'équipements publics (écoles, équipements sportifs; commerces et services...).

Si la commune souhaite conforter son caractère résidentiel, elle veut également favoriser la vie économique et sociale sur le territoire. La commune joue un rôle de relais dans le bassin de vie locale en disposant de quelques commerces de base. En accueillant ces quelques commerces et services de première nécessité (Point Poste, épicerie...), elle permet de répondre aux besoins de la population. Pour maintenir ces commerces en activités, leur aire de chalandise doit être maintenue.

Toutefois, cette situation est menacée. En effet, outre les phénomènes sociétaux en cours (vieillesse de la population, utilisation des équipements à proximité de son lieu de travail...), la non fonctionnalité de la rue Victor Hugo (étroitesse du gabarit et dangerosité, problématique de stationnement...) conduisent à une baisse de fréquentation des usagers.

Les orientations stratégiques de la commune font état d'une volonté de pérenniser la présence commerciale pour conserver le niveau de services à la population et de favoriser ainsi l'attrait du centre-bourg. La commune souhaite pouvoir continuer à répondre aux besoins des habitants en commerces et services de proximité. Le maintien de cette activité permet également de conforter le lien social sur le territoire et de maintenir la présence des classes d'âges les plus âgées sur la commune.

La réflexion sur l'offre du parc de logement s'inscrit donc dans les éléments de réponse au maintien de la vie économique locale. L'apport de population nouvelle comme le maintien des résidents plus âgés peut permettre effectivement aux commerces et services d'assurer leur viabilité et de répondre à des besoins diversifiés. La mixité du parc de logement doit ainsi être pensée.

Enfin, la commune souhaite également autoriser sur son territoire un ancrage de l'activité économique et des activités artisanales. Cet objectif participe au maintien et au développement du tissu économique local.

Le projet politique de Breuilpont

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été validé par le conseil municipal, lors d'un débat, le 5 avril 2013.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser.

Ces réunions de travail ont été scindées en une approche pluri communale avec les communes limitrophes de Bueil et Villiers en Desoeuvre afin d'échanger sur les points divergents et les problématiques communes telles que la question des transports (problématique de sécurité, liaison piétonne), la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat et de forme urbain. Des visites sur site ont également été organisées. A l'issue de ces différents ateliers, d'autres réunions de travail ont été organisées à l'échelle de chaque commune pour cette fois-ci détailler et adapter certaines orientations au contexte communal.

La trame retenue est donc commune aux 3 PLU de Bueil, Breuilpont et Villiers. Toutefois des déclinaisons propres à la configuration de chaque commune ont été opérées en fonction des volontés et choix communaux. Les résultats de ces échanges sont les suivants :

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux ...).

- La commune souhaite avant tout **maîtriser le développement** de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions et une sous-capacité des équipements dont l'école notamment mettant en péril l'équilibre communal. Elle souhaite néanmoins favoriser l'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population. Afin de bénéficier d'une prospective à 10 ans, les élus souhaitent fixer un objectif de réalisation d'une soixantaine de logements sur les 10 prochaines années, soit l'accueil d'environ 120 habitants supplémentaires
Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. La commune a pour objectif d'échelonner dans le temps l'arrivée des futurs habitants sur le territoire.
- Pour maintenir une **offre d'habitat attractive** et répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent prendre en compte les parcours résidentiels des ménages et diversifier ainsi la typologie de logement présente sur le territoire. Outre, l'opportunité de créer du logement en accession, l'équipe municipale souhaite développer le logement locatif afin d'attirer les jeunes couple sur le territoire.

- La commune **souhaite prioriser le développement du bourg** car celui-ci rassemble l'ensemble des équipements (équipements sportifs et socio-culturels, école, assainissement collectif) et commerces.
 - Ce principe d'urbanisation s'inscrit dans le cadre des prescriptions supra-communales, visant la limitation de l'étalement urbain et la moindre consommation foncière de terres agricoles ou naturelles dans des secteurs éloignés des zones centrales.
 - Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. L'ensemble des possibilités de renouvellement urbain (dent creuse, divisions parcellaires, utilisation des logements vacants) suffit à répondre aux objectifs de développement du territoire.
Dans le cadre des travaux menés, les analyses conduites ont conduit à une suffisance des secteurs de renouvellement urbain pour répondre à l'objectif communal. Les secteurs de direction d'urbanisation du SCOT définis sur des emprises agricoles et selon une forme urbaine linéaire ne sont pas nécessaires pour répondre aux besoins de la commune. Les élus ont donc fait le choix de ne pas reconduire ces emprises comme potentiel de développement urbain. Ces secteurs ont donc été redonnés au milieu agricole. Ce choix permet à la commune de garantir le bon fonctionnement des équipements actuels et d'éviter un apport de population trop important pouvant mettre en péril l'école.
 - Ce principe s'inscrit dans la politique engagée ces dernières années par la commune. L'opération Secomil, située en continuité directe du bourg face au cimetière prévoit ainsi l'arrivée de 17 logements permettant ainsi de conforter la centralité du bourg. La commune a aussi pour projet de requalifier la rue Victor Hugo. Cette opération de ville sur la ville permettra à la commune de sécuriser les déplacements sur cet axe majeur et de renouveler l'offre de logement en cœur de bourg. Elle permet également de renforcer la centralité du bourg.
- Les élus souhaitent **favoriser la qualité des opérations urbaines...**
L'ensemble des secteurs destinés à recevoir une urbanisation nouvelle appartient à des opérateurs privés. Les élus souhaitent donc que le PLU puisse déterminer certains principes vus comme des garde-fous quant aux futurs aménagements. En effet, de par leur ampleur et leur localisation stratégique, des réflexions sont également nécessaires pour en cadrer la cohérence et l'évolution de ces secteurs.
- **... et une politique de clarification sur les possibilités de développement des 4 entités urbaines principales** du territoire.
 - La politique d'habitat doit être, pour les élus, commune entre les entités bâties denses. Ainsi le bourg, le hameau de Lorey (bien que contraint par le plan de prévention des risques inondation) et le hameau de Saint-Chéron doivent faire l'objet de définition commune.
 - Les élus souhaitent néanmoins apporter une différenciation sur le hameau de Saint-Chéron car celui-ci dispose de qualités patrimoniales fortes que les élus souhaitent préserver. La commune souhaite par ailleurs encadrer le développement en cours sur ce hameau. En effet, une urbanisation a lieu depuis quelques années dans des emprises de jardin ou de friche sous forme de double rideau. Cette urbanisation maîtrisée devra ainsi répondre au maintien de l'enveloppe urbaine existante. Dans le cadre des prescriptions supra-communales, dans lesquelles les élus s'inscrivent, il ne s'agit pas en effet de favoriser l'extension spatiale des hameaux mais bien de permettre leur densification dans le cadre des règles existantes.

- Les élus souhaitent également que leur projet puisse prévoir une évolution des corps de ferme. Des anciens bâtiments agricoles sont en effet amenés à recevoir de nouvelles vocations. En l'absence de projet précis, les élus souhaitent qu'une reconversion des bâtiments puisse être permise sous réserve du respect de leurs qualités patrimoniales et architecturales. Les communs du château (pouvant s'intégrés dans l'opération plus vaste de requalification de la rue Victor Hugo) participent ici à cet objectif. Cette disposition permet de conserver une marge de manœuvre pour l'évolution des bâtiments sans compromettre toutefois l'intérêt général par une opération non qualitative.
- Les élus souhaitent également qu'une distinction soit apportée au niveau du lotissement forestier, dit domaine des Bois de Saint-Chéron. En effet, cet urbanisme particulier se caractérise par la présence de boisements denses. Les élus souhaitent protéger ce particularisme en donnant la priorité à la préservation des boisements plutôt qu'au développement de l'urbanisation. Dans ce secteur, les possibilités d'urbanisation ne sont donc pas développées.
- L'ensemble de ces orientations qualitatives s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. Ainsi sur les 8,12 ha potentiellement urbanisables en zone d'extension dans le POS, seuls 1,81 ha a été consommé pour des projets d'habitat. Plus de 6 ha de ces surfaces ont été rebasculées en zone naturelle ou agricole. Outre les zones d'urbanisation future, environ 5,4 hectares ont été également consommés sur le territoire communal pour des projets d'habitat au sein de la zone urbaine du POS, sur des espaces urbains, agricoles ou naturels. Le PLU se fixe quant à lui des objectifs répondant strictement aux besoins. Ainsi, le projet de PLU tient compte des possibilités existantes au travers des logements vacants, des dents creuses et des divisions parcellaires avant d'ouvrir toute zone d'extension urbaine. Le PLU a ainsi permis d'éviter toute consommation d'espaces agricoles situés en périphérie des zones bâties. Aujourd'hui la totalité de l'objectif communal est réalisé sur des surfaces de renouvellement urbain. C'est ainsi 6,6 hectares qui sont ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat à court et moyen terme. En matière de limitation de la consommation foncière agricole et naturelle, les élus se sont fixés trois objectifs majeurs : Faire que 100% des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées, faire qu'au moins 40% de ces réalisations aient lieu sur des emprises urbaines et appliquer une densité 1,5 fois supérieure à celle enregistrée ces dix dernières années.

En matière d'économie et de déplacement, la commune souhaite développer certaines orientations destinées à une politique plus globale de développement. La commune ne souhaite pas être qu'un territoire résidentiel mais cherche au contraire au travers de son PLU à réaffirmer les principes permettant d'équilibrer les politiques d'aménagement du territoire entre développement de l'habitat et développement des services à la population. Le développement économique n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale. Toutefois, la commune souhaite conforter et maintenir sa vie économique locale. Pour ce faire, les élus choisissent :

- **Maintenir les commerces existants**. La présence de commerce de première nécessité est un point fort pour l'attractivité du territoire. Les élus souhaitent qu'au travers du projet d'aménagement de la rue Victor Hugo, la requalification du gabarit

- de la voie crée des conditions de stationnement plus optimales et facilite donc l'accès à ces équipements
- Encourager les **possibilités de développement du tissu industriel et artisanal local**. Les entreprises existantes sur le sol communal sont nécessaires à son dynamisme. La commune souhaite pérenniser leur ancrage sur le territoire et leur permettre de se développer le cas échéant. Il ne s'agit pas pour la commune de définir une zone économique, compétence intercommunautaire, mais bien d'affirmer la présence de ces activités sur la commune. Les acteurs économiques ayant été sondés, il n'est pas apparu de besoin particulier pour le développement de l'activité en dehors des emprises existantes. C'est donc une reconduite des dispositions du POS qui a lieu avec toutefois un ajustement lié à la prise en compte de l'application du PPRi et de servitudes SNCF pour le secteur artisanal.
 - **Développer une offre de loisirs**. La présence de la petite ligne de chemin de fer, sa localisation dans la vallée d'Eure, la présence d'une manifestation mensuelle sur les vieilles voitures, le château de Breuilpont sont autant d'attraits pour la valorisation touristique et de loisirs du territoire. La commune souhaite s'inscrire dans la démarche plus globale menée à échelle intercommunautaire visant à améliorer l'offre de loisirs de la vallée d'Eure et à valoriser le patrimoine local. La commune souhaite ainsi inscrire dans son projet les objectifs suivants :
 - Valorisation de l'Eure et de ses accès. La commune souhaite favoriser l'accès de tous à la rivière. Elle souhaite donc pouvoir au travers de dispositifs réglementaires valoriser l'accessibilité des berges. La commune souhaite aussi que la découverte de l'Eure et de son patrimoine puisse prendre place au travers du développement des pratiques de canoë; aussi un projet de passe à canoë ainsi qu'une aire d'accueil sont-ils prévus dans les projets communautaires au niveau de Lorey. La commune souhaiterait à ce titre utiliser l'une de ses emprises foncières.
 - Conservation et valorisation des étangs. Les nombreux étangs présents sur la commune participe également pleinement à la richesse paysagère de la vallée. L'ensemble de ces emprises appartient néanmoins au domaine privé, afin de permettre une évolution de ces secteurs, la commune souhaite permettre leur développement. Celui-ci doit néanmoins être voué à une vocation de loisirs et d'accueil du public et être encadré et maîtrisé.
 - Développement du petit train touristique. La commune va connaître une évolution de ce secteur. En effet, le projet d'aménagement du terminus du petit train de la vallée d'Eure est acté et intégré au plan touristique de la CAPE. La commune souhaite s'inscrire dans ce projet global et prévoir une maîtrise et aménagement de l'ensemble du secteur (dont le bâtiment RFF) incluant aussi la jonction envoie verte vers la commune de Bueil.
 - Conservation de certains emblèmes patrimoniaux. La commune souhaite que le PLU puisse déterminer certaines conditions à la requalification d'édifices appartenant à la mémoire locale. Ainsi le patrimoine religieux, agricole; lié à l'eau ou certaines constructions particulières sont-elles identifiées au travers du PLU pour être protégées. La commune souhaite également favoriser la découverte d'un site spécifique sur la commune : le site médiéval du bourg. Les élus souhaitent ainsi que le PLU développe les mesures nécessaires à leur valorisation et protection.
 - La démarche de valorisation de l'offre de loisirs s'inscrit également dans la **promotion des itinéraires de balades et de cheminements**. A ce titre, les élus souhaitent développer les itinéraires de circulation douce, tant pour les promeneurs que pour les habitants. Plusieurs tronçons non continus ont été identifiés et ont fait l'objet d'une réflexion avec les communes voisines. Il s'agit ainsi de développer des

itinéraires dans la vallée d'Eure. Il s'agit aussi d'orienter les objectifs sur les connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements (travail de reconnexion à effectuer à partir des voiries internes et des espaces publics servant la gestion de l'eau nouvellement créés).

- En matière de **stationnement**, les élus ont souligné leur volonté d'éviter l'encombrement du domaine public dans le cadre de nouvelle opération d'habitat. Par ailleurs, il est pointé les dysfonctionnements existant au cœur du bourg. Les élus souhaitent que leur projet prenne en compte et améliore cette situation.
- Enfin, la **prise en compte des communications numériques** est un enjeu majeur pour les communes. Facteur d'attractivité et de qualité du cadre de vie, leur présence devient un élément incontournable de la vie quotidienne. Bien que géré à échelle nationale, les élus souhaitent inscrire dans leur PADD l'objectif de prendre en compte et de favoriser le développement des communications numériques.

En matière de cadre de vie, la commune souhaite apporter au travers de son PLU des réponses locales liées au bon fonctionnement et à l'amélioration des équipements. La commune souhaite également éviter de perdre son identité, évoluant de la ruralité à un caractère périurbain. Les élus se donnent pour objectif de valoriser leur territoire pour satisfaire à la fois les promeneurs et les habitants, en maintenant les éléments paysagers et patrimoniaux vecteurs d'attractivité et de qualité de vie.

- En lien avec les sessions de sensibilisation du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure,
 - les élus souhaiteraient travailler sur le **maintien des coupures paysagères**. Les élus ont pour objectif de maintenir la bonne lisibilité de l'organisation territoriale et de favoriser ainsi la perception claire de chacune des silhouettes villageoises actuellement existantes sur le territoire. Le partage des enjeux et la volonté de cohérence spatiale avec les communes voisines de Bueil et de Villiers participe également à cet objectif.
 - La commune souhaite également **établir des limites claires à l'urbanisation**. Les limites à l'urbanisation sont vues comme un principe permettant de définir un point d'arrêt à l'urbanisation. Certaines limites naturelles (Eure, forêt, relief) ou humaines (chemins, fronts bâtis) sont ainsi identifiés comme secteurs à ne pas franchir par une nouvelle urbanisation. Ces dispositions permettent ainsi de ne pas dénaturer la forme urbaine existante par de nouvelles excroissances urbaines et de réguler les possibilités constructives sur le sol communal.
- L'équipe municipale a également pour objectif **d'assurer la qualité paysagère de certains secteurs spécifiques** du territoire. Le hameau de Saint-Chéron et le Val de Saint-Chéron constituent en effet des secteurs dans lesquels les perceptions paysagères sont importantes et méritent d'être conservés. Les élus ont donc pour volonté de les maintenir en confortant l'urbanisation actuelle dans les limites de l'enveloppe bâtie existante et en définissant certaines mesures spécifiques dans le PLU.
- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale et **s'inscrivant dans leur environnement de manière qualitative**. La collectivité ne souhaite pas que les nouvelles architectures des constructions soient déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant. Les élus souhaitent que les projets puissent intégrer certaines notions liées à la bonne gestion de l'eau, aux performances énergétiques des constructions, à l'apport de végétal dans les opérations et à la création de nouvelles lisières paysagères... Les élus souhaitent que le PLU n'aille pas à l'encontre des nouvelles technologies innovantes mais ont pour priorité la

bonne cohérence avec le bâti environnant, quant aux volumes, couleurs et pentes de toits des constructions.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire. Afin de répondre à cet objectif, elle souhaite que le PLU puisse **identifier les éléments du patrimoine bâti** appartenant au patrimoine local.
- Les élus ont pour volonté que le PLU puisse favoriser le développement de lieux de rencontre pour les habitants. Il s'agit ici de recréer de bonnes conditions pour **favoriser les échanges entre habitants et entre générations**. Pour ce faire, les élus envisagent de répondre aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements de proximité. Le PLU vise donc à encourager la venue de services liés au domaine de la santé, de la famille et des équipements périscolaires. Il vise également à permettre une évolution de l'offre d'équipements existante. Cette offre actuelle comporte en effet des insuffisances (notamment au niveau de la salle communale : problématique d'accès, de confort sanitaire, de nuisances sonores...). Les élus poursuivent donc l'objectif d'autoriser un éventuel renforcement des équipements dédiés aux loisirs sportifs et culturels, à l'animation locale ou aux services de santé et de l'éducation...

Enfin, la commune souhaite inscrire dans son projet sa **volonté de ne pas reconduire à la formation de voiries étroites** ne permettant pas de la mise en place de dispositifs paysagers et ne permettant de sécuriser les déplacements des piétons et des vélos. La commune souhaite donc mettre en place les prescriptions nécessaires dans les zones d'urbanisation afin d'améliorer cette situation. La commune a ainsi pour ambition de sécuriser le déplacement des piétons.

Ces différentes orientations participent à la valorisation et à la protection du paysage et du cadre de vie du territoire

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique des risques (zone inondable...). Les notions de concurrence de l'espace (entre projet d'habitat et activité agricole), de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques (fuseau vert des boisements et cheminements de l'eau) sont également des points importants que les élus souhaitent faire ressortir au travers de leur projet et partager avec les communes voisines.

- Le **patrimoine naturel**, notamment arboré et hydraulique, est fortement présent sur le territoire communal et participe à son identité. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent et le patrimoine écologique qu'ils engendrent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
 - **Affirmer la protection des espaces boisés** au travers la **protection juridique liée à l'application des espaces boisés classés** afin de les préserver de toute construction et défrichement. Ces classements permettront de garantir à long terme le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
 - **Favoriser le fonctionnement des réseaux écologiques existants**. Les espaces boisés et hydrauliques identifiés au titre d'inventaires **naturels sensibles** (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) ou les espaces paysagers offrant des perspectives ou identifiés comme d'intérêt dans les documents supra-communaux font l'objet d'attention spécifique au sein du document d'urbanisme. Il s'agit d'assurer la fonctionnalité des milieux et de permettre la circulation de la faune et de la flore. L'ensemble de la vallée d'Eure et les boisements bénéficient donc de mesures de protection strictes visant à limiter les usages les plus impactant pour les milieux et leur

fonctionnement. Les espaces de circulation de l'eau font également l'objet d'attention.

- Outre ces grands espaces naturels, la commune souhaite également prendre en compte et protéger le petit patrimoine naturel (canal, mare, parc du château...), ne bénéficiant aujourd'hui d'aucune mesure de protection. Les élus souhaitent ainsi que ces éléments de la mémoire locale, du paysage et de l'environnement soit identifiés dans le cadre du PLU pour être protégé.
- En matière de protection de l'activité agricole, les élus souhaitent que leur projet affirme l'existence de l'une des activités principales du territoire et puisse protéger les espaces de ressource. Le bon fonctionnement et la pérennité de l'activité est ainsi un objectif des élus. Il s'agit de permettre le développement de ces activités tout en évitant de créer des sources de nuisances au voisinage des zones habitées. Le PLU doit ainsi prévoir plusieurs emprises, tant sur le plateau que dans la vallée pour favoriser le développement des activités existantes ou à venir.
- Les élus souhaitent que les choix d'urbanisation puissent être opérés sur des secteurs opportuns non soumis à la présence de risques naturels ou technologiques. Le PLU tient ainsi compte de la réglementation existante et à vocation à améliorer l'information de tous sur la présence de ces risques.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Maîtriser le développement urbain et permettre la mixité

- Orientation n°1 : Définir une politique de l'habitat
 - Fixer un objectif de population cohérent, entre potentiel d'accueil et SCOT
 - Diversifier l'offre pour répondre à la demande des familles
- Orientation n°2 : Mettre en place des principes pour les implantations futures
 - Utiliser d'abord le foncier disponible dans les zones urbanisées
 - Définir des zones à urbaniser prioritairement
 - Tenir compte des contraintes locales
 - Prévoir la reconversion ou la requalification de certains sites

Affirmer la vocation économique, commerciale et touristique du territoire

- Orientation n°1 : Maintenir et améliorer le dynamisme local
 - Favoriser de nouvelles implantations commerciales
 - Conforter la présence des activités industrielles et artisanales
 - Pérenniser l'activité agricole et forestière
 - Prévoir l'évolution numérique du territoire
- Orientation n°2 : Développer la vocation touristique et de loisirs
 - S'inscrire dans les projets de développement touristique de la région
 - Utiliser les possibilités du tourisme vert et les potentialités du territoire
 - Mettre en place une politique de communication intercommunale

Préserver et adapter le cadre de vie

- Orientation n°1 : Conserver l'identité paysagère du territoire
 - Maintenir des coupures paysagères franches
 - Protéger la qualité paysagère de certains secteurs
 - Qualifier les entrées de village
- Orientation n°2 : Maintenir un urbanisme de qualité
 - Affirmer les limites de l'urbanisation
 - Conserver les spécificités du bâti existant
 - Préserver le bâti remarquable et patrimonial
- Orientation n°3 : Favoriser le lien social
 - Anticiper l'implantation de nouveaux services de proximité
 - Définir des zones d'accueil pour des équipements structurants
- Orientation n°4 : Aménager l'espace public
 - Adapter les voies et espaces dédiés à la circulation automobile
 - Privilégier la sécurité et le déplacement des piétons
 - Créer de nouveaux espaces urbains conviviaux

Protéger le territoire avec ses spécificités

- Orientation n°1 : Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Faire le bilan de l'existant, analyse du POS
 - Objectif pour le PLU : réduire les extensions urbaines au strict nécessaire
- Orientation n°2 : Protéger les espaces naturels
 - Préserver les espaces naturels différenciés
 - Assurer les continuités écologiques
 - Préserver le petit patrimoine naturel
- Orientation n°3 : Tenir compte des zones à risques
 - Identifier les zones à risques et prendre des mesures pour en limiter l'impact

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un document facultatif mais, quand il existe, ces dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation des futures zones d'habitat. Ces zones, de par leur vocation et localisation, nécessitent en effet une certaine qualité afin d'en cadrer l'évolution.

Les principaux objectifs sont d'une part, **de faire de ces lieux des espaces de qualité** et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. Pour ce faire les principes suivants sont définis :

Le secteur Victor Hugo- Mont-Vallet :

Ce secteur prend place dans le tissu urbanisé du village. Dans le cadre de la stratégie des élus de développer l'habitat, les objectifs suivants sont déclinés :

- **Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier à vocation d'habitat.** Ce secteur est localisé au cœur d'un quartier résidentiel. L'objectif de la commune est de conforter le tissu urbain actuel en conférant une vocation d'habitat à ce secteur. La commune souhaite favoriser une certaine diversification des typologies du bâti afin de répondre aux besoins d'une plus grande diversité de ménages et assurer un principe de mixité intergénérationnelle. Aussi un principe de diversification des typologies d'habitat a été instauré afin d'engager la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire permettant de répondre aux besoins des habitants tout au long de leur vie.
- Ce principe de diversité des typologies bâties fait également référence à l'application d'une certaine densité sur les secteurs d'urbanisation. Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale en matière d'urbanisme sont ainsi rappelées en précisant que l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.
- **Prévoir une accessibilité et desserte adaptée au secteur.** Une voie principale permet de desservir le quartier. L'opération prévoit la mise en place d'un sens de circulation avec une entrée depuis la RD 836 et une sortie sur la rue du Mont-Vallet. Ce sens de circulation a pour objectif de sécuriser les flux depuis la RD en prenant en compte la topographie existante et de les fluidifier au sein d'un quartier déjà existant. L'opération doit également prévoir une aire de retournement en partie Nord. Cette dernière doit pouvoir à terme favoriser la mise en place d'un bouclage des voiries dans la cadre d'une éventuelle urbanisation du reste des parcelles.
- **Organiser le quartier autour d'un espace public structurant.** Il s'agit d'assurer la réalisation d'un principe de voirie pensé comme un espace public structurant et relativement généreux permettant d'assurer la circulation des véhicules et des piétons ainsi que la gestion des eaux pluviales. L'objectif est de penser cet axe comme un espace public central permettant la rencontre des habitants de ce nouveau quartier. Aussi cet axe central accueille des espaces plus vastes en vue d'accueillir des jeux de plein air ou apporter des espaces de respiration au sein du futur quartier. Cette voirie est qualifiée paysagèrement et agrémentée de plantations arbustives ou d'arbres de hautes tiges ou encore de bande enherbée. L'aire de retournement, prévue au Nord de l'opération dans le cas d'une éventuelle poursuite de l'urbanisation, est également vue comme un espace de centralité structurant au sein du quartier et permettant les échanges intergénérationnels. .

- **Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale.** L'objectif est de prendre en compte l'environnement proche, le contexte local dans lequel s'inscrit le site afin de limiter les impacts de l'opération sur son environnement et de le relier au contexte dans lequel il se situe.
Aussi l'objectif des élus est de relier ce nouveau quartier à son environnement en imposant un maillage des voies de circulation du secteur aux voies existantes.
Cela passe également par la protection des essences présentes sur le site. L'objectif est ainsi d'apporter une plus-value à l'aménagement du secteur en préservant des essences arborées de qualité. Les murs de facture sont également préservés dans le cadre de l'opération.
Enfin, afin de gérer les transitions avec le tissu urbanisé, l'opération prévoit la mise en place en limite d'urbanisation de linéaire arboré ou encore d'espaces végétaux type potager ou verger. Ce dernier espace est également vu comme un potentiel lieu de rencontre au sein du quartier.
- **Favoriser des dispositifs d'aménagement environnementaux.** Afin de limiter les coûts et de favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux, l'opération prévoit la mise en place de dispositifs de gestion de l'eau (bassin de récolte des eaux de voiries, noues paysagères).
- **Créer une aire de mutualisation du stationnement et de la collecte des ordures ménagères en entrée d'opération.** L'objectif des élus est de mettre en adéquation l'arrivée de logements sur le secteur avec la réalisation d'une aire de mutualisation de la collecte des déchets en entrée d'opération afin de faciliter la circulation des véhicules de collecte, de s'inscrire dans une utilisation rationnelle de l'espace et permettre une pleine utilisation des espaces privatifs. Cet espace s'accompagne de la réalisation d'une petite aire de stationnement afin de limiter la création de stationnement au sein de l'opération et favoriser les espaces publics au sein du quartier. Aussi cela permet de mutualiser les coûts et partager un espace de stationnement qui permettra le stationnement visiteurs et de limiter le flux de véhicules au sein de la zone habitée.

Le secteur de Saint-Chéron

- **Favoriser la venue de nouveaux logements en fonds de jardins tout en réalisant un aménagement cohérent.** Les élus ont souhaité s'ancrer dans les réflexions actuelles sur la densification au sein des tissus pavillonnaires en s'appuyant sur des projets d'habitants de diviser leur fond de jardins en vue d'y construire de nouvelles habitations. L'objectif des élus est d'assurer la cohérence de l'aménagement et son intégration dans le paysage communal. Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale en matière d'urbanisme sont également rappelées en précisant que l'opération doit respecter une densité moyenne de 15 logements par hectare.
- **Assurer la desserte de l'ensemble des parcelles et un futur maillage de la voie.** Afin de ne pas favoriser la multiplication de voies d'accès individuels et d'éviter de bloquer du foncier disponible, un principe de desserte globale est mis en place depuis les voies ou chemin existants. Ce principe est accompagné dans la partie terminale de chacun des secteurs définis de place d'aire de retournement. Ces aires de retournement, petit espace public, permettent ainsi de desservir l'ensemble des constructions. Elles doivent être conçues de façon à permettre à plus long terme un raccordement ultérieur des deux voies afin de permettre d'assurer dans le temps des relations entre les constructions et un principe de maillage des voies. Ce principe par aire de retournement a été choisi eu égard à la configuration existante (projets d'urbanisation en cours entre les deux secteurs de projet) et voie généralement relativement étroite sur St-Chéron permettant ainsi d'équilibrer les flux de circulations à l'échelle des parties bâties du hameau.

- **Intégrer l'aménagement du secteur à son inscription territoriale.** Comme pour le précédent secteur, l'objectif est de prendre en compte l'environnement proche, le contexte local dans lequel s'inscrit le site afin de limiter les impacts de l'opération sur son environnement et de le relier au contexte dans lequel il se situe. Ainsi un espace tampon est mis en place au Nord de l'opération afin de prendre en compte le périmètre de réciprocité réglementaire de 50 mètres lié à la présence d'un bâtiment agricole. Un second espace tampon est également mis en place en partie Sud de l'opération afin de tenir également compte de la présence d'une activité agricole de stockage. Cette activité doit à moyen terme être délocalisée. Toutefois afin de prévenir des nuisances potentielles de cohabitation entre tiers et activité agricole, le fond de parcelle est réservé à une occupation végétale (espace arboré, jardiné...).
- Cela passe également par l'intégration de cette nouvelle urbanisation dans le cadre rural dans laquelle elle s'insère. Cet objectif se retrouve par la conservation de haies existantes, la mise en place de nouvelles haies et l'accompagnement végétal de la voirie. De plus l'opération prévoit la gestion des eaux pluviales en fonction de la pente présente sur le site.
- **Phaser l'aménagement du secteur.** Les élus ont mis en place un échéancier sur l'ensemble des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assimiler au fur et à mesure la réalisation de ces aménagements et leurs impacts sur les réseaux et effectifs scolaires notamment. Ces phases ne se trouvent pas localisées afin de ne pas pénaliser les porteurs de projet. En effet, eu égard au nombre important de propriétaires individuels, il a été décidé de ne pas opter pour un choix arbitraire de localisation de début d'opération. Il est demandé dans le cadre des présentes OAP de respecter l'échelonnement de la constructibilité selon deux grandes phases, l'une pouvant démarrer dès l'approbation du PLU, la seconde pouvant démarrer 3 ans après la réalisation de la première phase.

Les documents graphiques du PLU



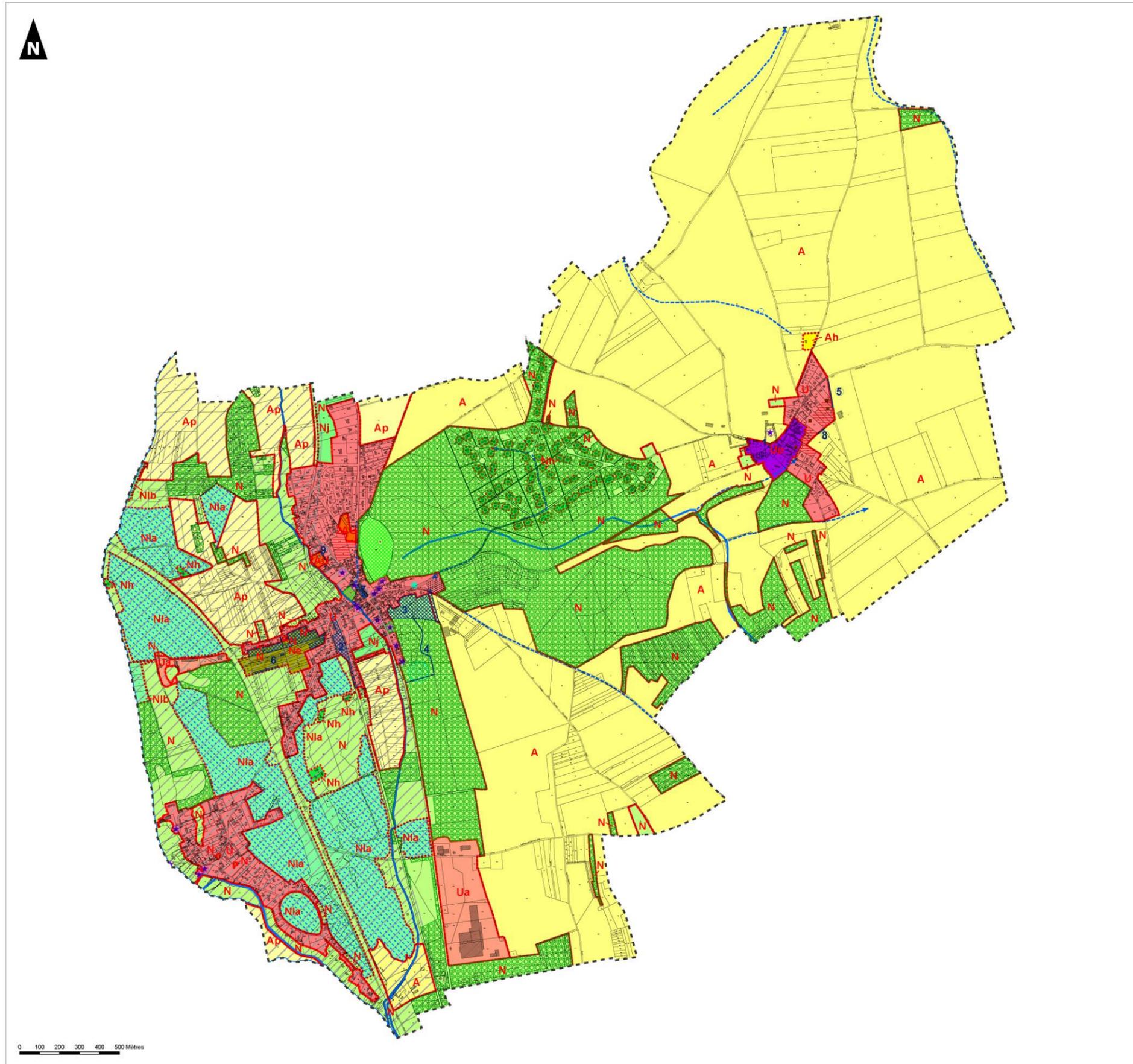
Le projet de territoire de Breuilpont ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

L'élaboration du PLU de Breuilpont est menée conjointement avec deux autres communes : Bueil et Villiers-en-Desoivre. Le diagnostic et les ambitions du PADD ont fait l'objet de réunions communes afin de partager ces enjeux territoriaux et d'assurer la cohérence territoriale. Les questions de l'organisation urbaine et de la répartition des logements, les continuités écologiques et agricoles ou encore l'organisation des transports et des aménagements touristiques sont particulièrement traitées à échelle intercommunale et trouvent une traduction à échelle communale.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. La définition du zonage s'est appuyé les grandes caractéristiques du territoire et les enjeux inhérents à chacun de ces espaces particuliers.

Sont ci-après présentés les documents graphiques de la commune, et notamment le plan de zonage à échelle du finage communal dans son ensemble et ceux centrés sur le bourg-centre et les hameaux.

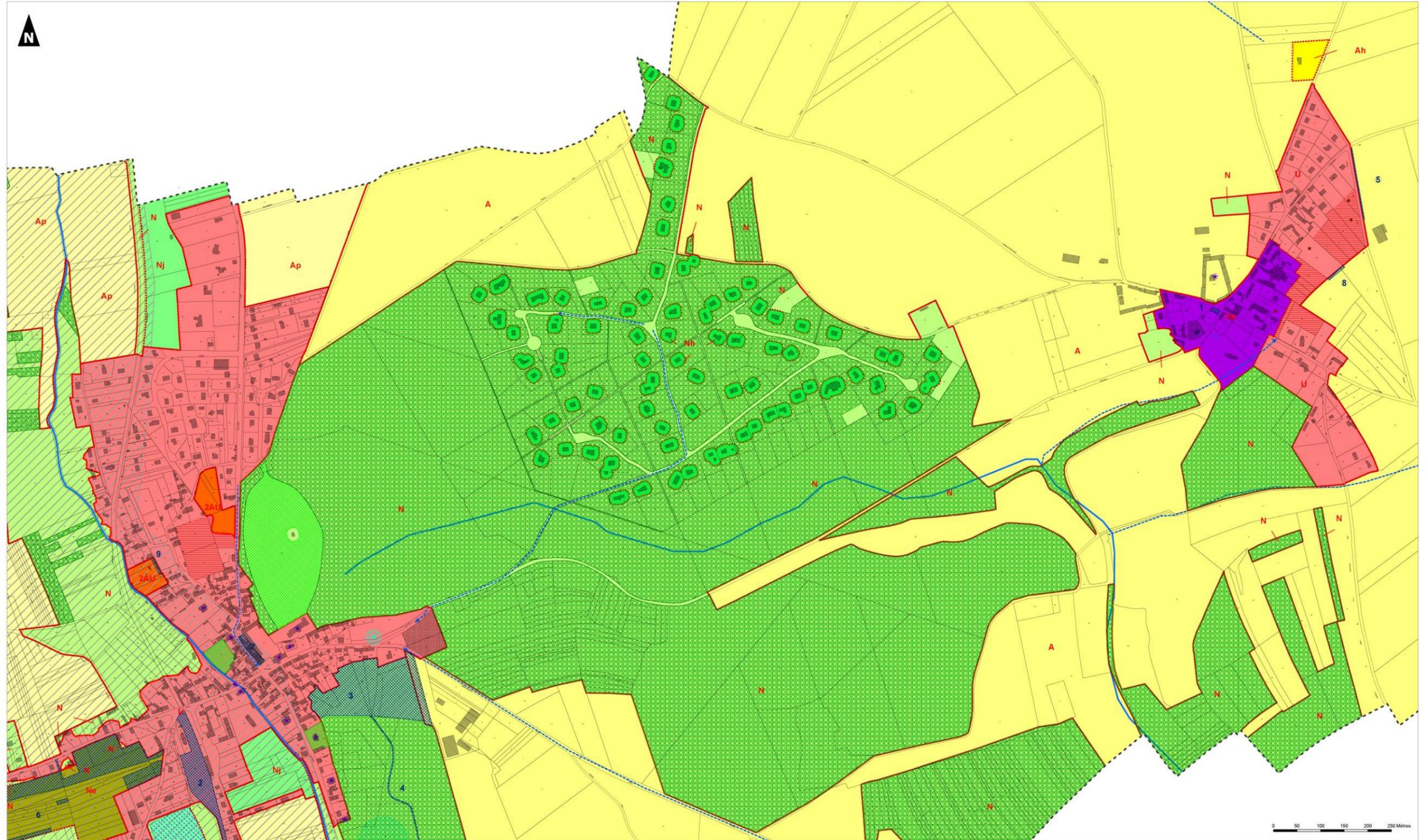


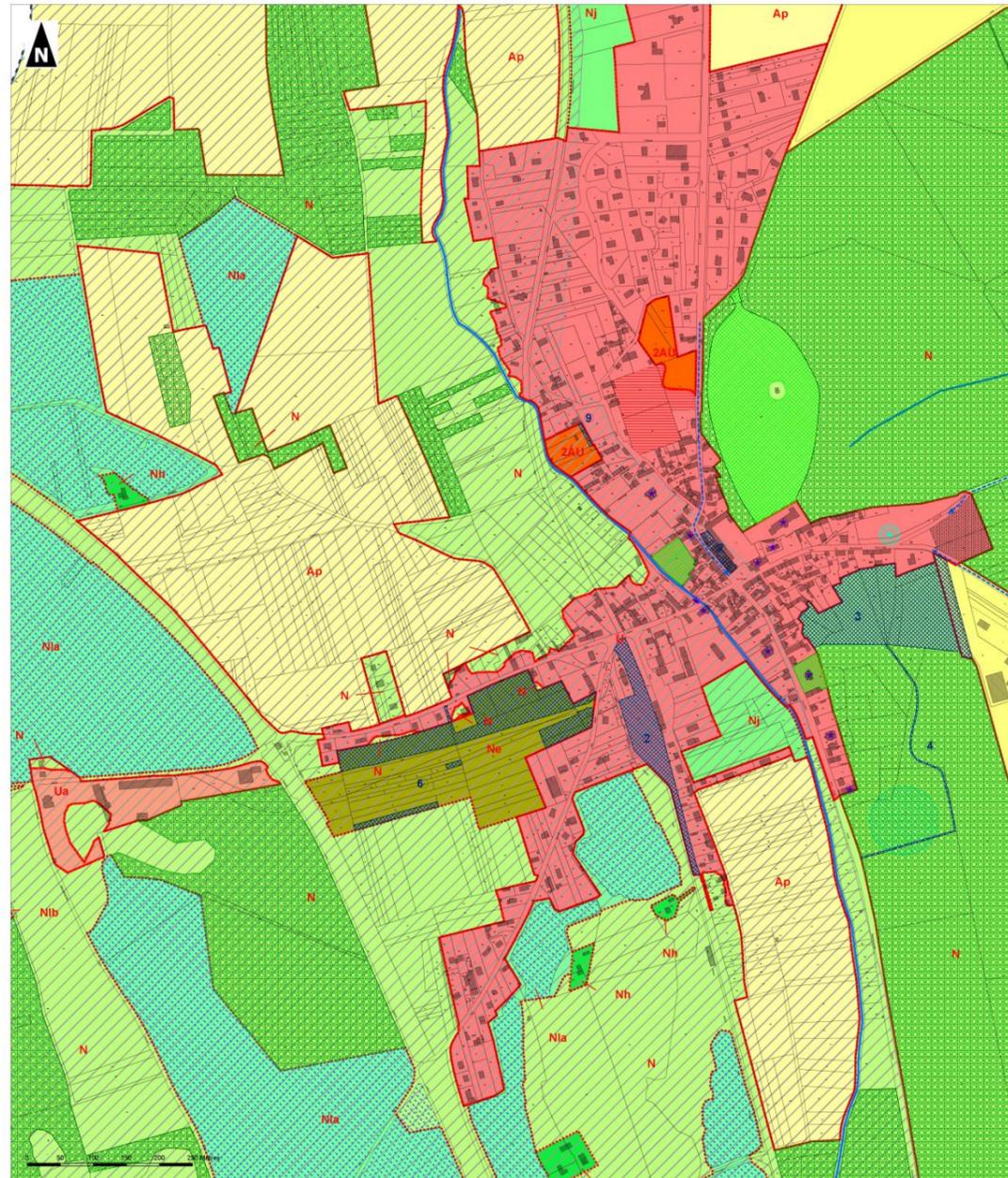
Légende

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace boisé classé à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé
- Secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (part. jardins...)
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (mangro, marais, cours d'eau...)
- Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme
- Espace inconstructible en raison du risque d'inondation (Classé : DDTM de l'Eure)
- Zone soumise au risque inondation - Application du Plan de Prévention Risque Inondation de l'Eure Moyenne (Classé : DDTM de l'Eure)
- Identification des axes de ruissellement au titre de l'article R123-11) du Code de l'Urbanisme
- Constructions nouvelles ou en cours n'apparaissant pas au plan cadastral en date de Septembre 2013

Zone U	Zone urbaine
Secteur Ua	Secteur urbain d'activités
Secteur Up	Secteur urbain patrimonial
Zone 2AU	Zone à urbaniser (long terme)
Zone A	Zone agricole
Secteur Aa	Secteur agricole d'habitat isolé
Secteur Ap	Secteur agricole protégé
Zone N	Zone naturelle
Secteur Na	Secteur naturel d'équipements
Secteur Nb	Secteur naturel d'habitat isolé
Secteur Nc	Secteur naturel de jardins
Secteur Nda/Nb	Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	148 m ²	Aménagement d'un espace public et de sécurité routière	Commune
ER n°2	8514 m ²	Création d'un pôle touristique	Commune
ER n°3	24853 m ²	Valorisation des fondations médiévales	Commune
ER n°4	950 m ²	Création d'une continuité douce	Commune
ER n°5	382 m ²	Élargissement de la voie	Commune
ER n°6	19264 m ²	Création d'équipements	Commune
ER n°7	1024 m ²	Aménagement de la rue Victor Hugo	Commune
ER n°8	208 m ²	Création d'un accès	Commune
ER n°9	191 m ²	Élargissement du chemin	Commune



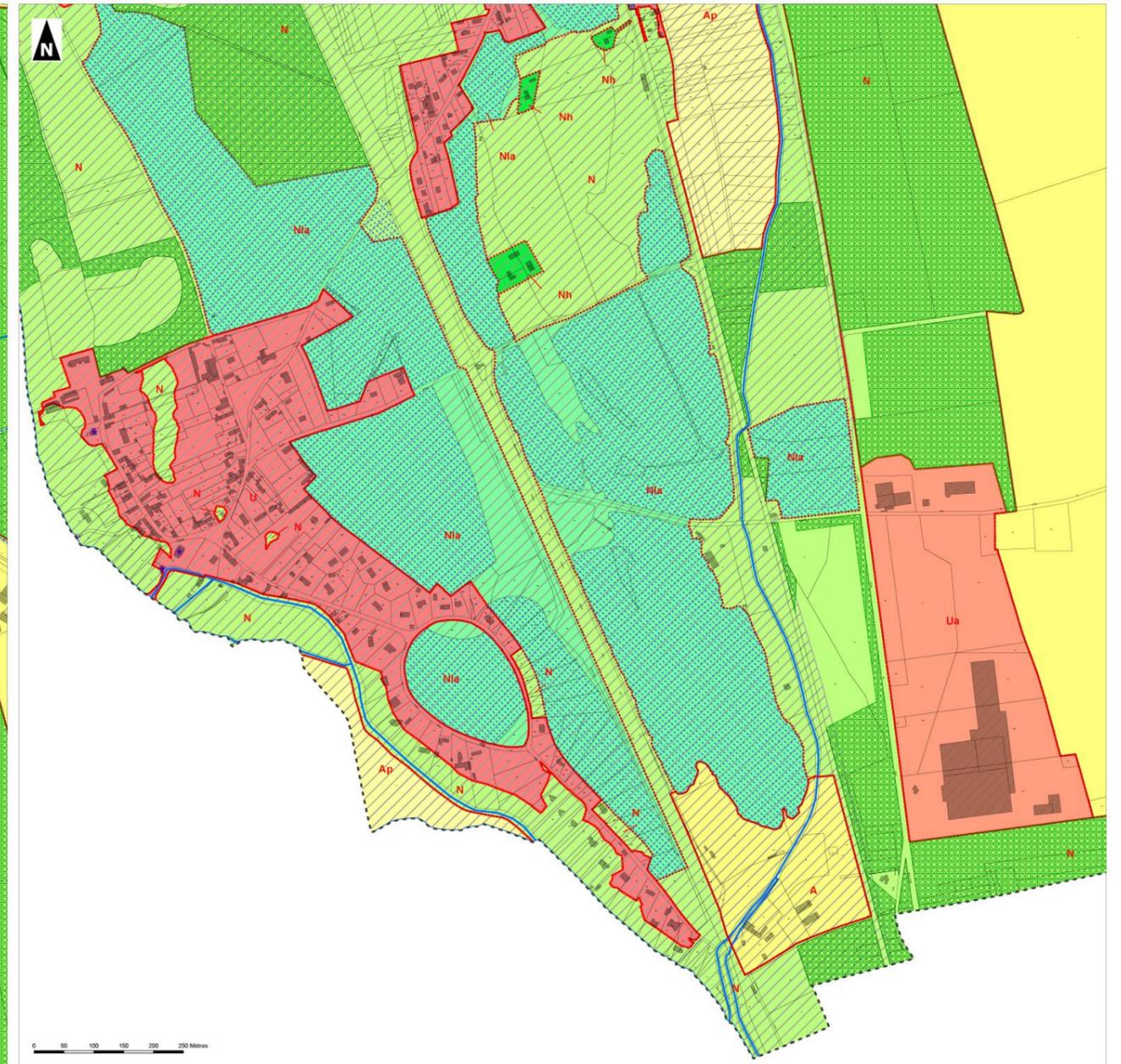


Légende

- Limite de zone
- Limite de secteur
- Espace bâti classé à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme
- ⊙ Emplacement réservé
- ▨ Secteurs sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation
- ▨ Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L. 123-1-6, III, 2° du Code de l'Urbanisme (parcs, jardins...)
- ▨ Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L. 123-1-6, III, 2° du Code de l'Urbanisme (sillages, mares, cours d'eau...)
- ▨ Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L. 123-1-6, III, 2° du Code de l'Urbanisme
- ▨ Espace inconstructible en raison de risque d'affaissement (Source : DOTM de l'Eure)
- ▨ Zone soumise au risque inondation - Application du Plan de Prévention Risque Inondation de l'Eure Moyenne (Source : DOTM de l'Eure)
- ▨ Identification des axes de subsollement au titre de l'article R123-8-1 du Code de l'Urbanisme
- Constatations nouvelles ou en cours s'agissant pas au plan cadastral en date de Septembre 2013

Zone U	Zone urbaine
Secteur Ua	Secteur urbain d'activités
Secteur Up	Secteur urbain patrimonial
Zone 2AU	Zone à urbaniser (long terme)
Zone A	Zone agricole
Secteur Aa	Secteur agricole d'habitat isolé
Secteur Ap	Secteur agricole protégé
Zone N	Zone naturelle
Secteur Na	Secteur naturel d'équipements
Secteur Nb	Secteur naturel d'habitat isolé
Secteur Nc	Secteur naturel de jardin
Secteur Nda/Ndb	Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	143 m ²	Aménagement d'un espace public et de sécurité routière	Commune
ER n°2	8514 m ²	Création d'un pôle touristique	Commune
ER n°3	24893 m ²	Valorisation des fondations médiévales	Commune
ER n°4	990 m ²	Création d'une courtoisie douce	Commune
ER n°5	382 m ²	Elargissement de la voie	Commune
ER n°6	19264 m ²	Création d'équipements	Commune
ER n°7	1024 m ²	Aménagement de la rue Victor Hugo	Commune
ER n°8	208 m ²	Création d'un accès	Commune
ER n°9	191 m ²	Elargissement du chemin	Commune



La zone urbaine, U

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement la zone U couvre l'ensemble du bâti actuel dont la destination principale est l'habitat. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes.

Le PLU présente une zone U qui couvre l'ensemble du bâti du village, du hameau de Saint-Chéron et du hameau de Lorey. La volonté communale est de définir une zone urbaine au niveau des trois entités urbaines présentes sur le territoire communal. Il s'agit des groupes de constructions agglomérés et denses regroupant la majorité de la population et/ou les équipements et commerces. Il s'agit également historiquement des trois entités urbaines présentes sur le territoire.

La zone urbaine se limite à certains espaces de jardins ou de nature permettant ainsi de préserver ces espaces et limiter la consommation foncière du territoire.

- **Le bourg** s'étend le long de la rue Victor Hugo (RD836) et s'organise autour du carrefour formé par le croisement de la RD836 et RD58. La zone urbaine du village s'organise ainsi autour de ce carrefour et le long des principaux axes de circulation. La zone urbaine comprend ainsi les différents équipements : la mairie, l'église et les commerces : un bar-tabac, une boucherie, un coiffeur, un bar-épicerie-point Poste, etc. au centre du village. Le centre scolaire fait également partie de la zone urbaine du village et se localise en limite du village avec Lorey.
- **Le hameau de Saint-Chéron** est organisé autour de deux corps de ferme et de part et d'autres de la rue des Cornouillers sur le plateau agricole.
- **Le hameau de Lorey**, s'organise de part et d'autres de la rue des Petits Prés, du chemin du Moulin et celui de la Chapelle. Le tissu aggloméré s'est ainsi constitué sur une langue de terre enserrée par les étangs à l'Est, des boisements au Nord et le passage de l'Eure à l'Ouest et au Sud. Par souci de transparence sur la constructibilité, il a été exclu du zonage les secteurs soumis à risque et classés en zone verte du Plan de Prévention de Risque Inondation de la vallée d'Eure Moyenne.



La zone urbaine comprend deux sous-secteurs :

- **Un secteur urbain d'activités (Ua)** qui couvre les emprises liées à la vie économique locale. Le secteur Ua, localisé le long de la RD836 sur la route de Bueil correspond aux emprises liées à l'entreprise Valéo et l'Atelier du Bois et une autre emprise liée à la présence d'activités sur la RD58 rue Alfred de Vigny. L'intégration à un secteur spécifique permet une gestion plus fine des bâtiments existants ainsi que leur développement. Ce secteur bénéficie de règles spécifiques liées à sa vocation et son fonctionnement. Il est à noter que le zonage urbain a exclu les boisements présents sur l'emprise de l'Atelier du Bois afin de conserver ces derniers.
- **Un secteur urbain patrimonial (Up)** est localisé sur une partie du hameau de Saint-Chéron. Il s'implante autour de la Chapelle de Saint-Chéron et habitations et parcelles libres

localisées autour de la chapelle. Ce noyau formé autour de la chapelle a pour objectif la protection des vues paysagères et la mise en place d'une réglementation en vue de correspondre aux caractéristiques architecturales (gabarit, aspect des constructions...) présentes sur ce secteur de Saint-Chéron.

La zone urbaine représente près de 104 hectares du finage communal, dont 82 ha pour la zone urbaine stricte. Le secteur d'activités occupe 17,9 ha et le secteur urbain patrimonial 4,3 hectares.



La zone à urbaniser, AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

D'après le Code de l'Urbanisme, elles correspondent à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les **zones 1AU**.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU. Ce sont les **zones 2AU**.

↳ La particularité de la commune se caractérise par la présence de larges emprises disponibles au cœur du bourg et du hameau de St-Chéron. Ces espaces permettent d'assurer le développement du parc de logement et peuvent ainsi permettre à la commune de renouveler sa population.

Toutefois au regard de la présence d'un contexte de rétention foncière important et afin d'avoir à la fois une vision d'ensemble des aménagements et une perspective à plus long terme, une zone est classée en zone de réserve foncière (2AU). Deux secteurs ont ainsi été identifiés en zone d'urbanisation future à long terme. Il s'agit du Nord de l'opération Victor-Hugo Mont -Vallet et d'un fond de parcelle présent également rue Mont-Vallet.

Ce choix de zonage permet le maintien d'une cohérence dans les pistes d'urbanisation en cœur de village tout en favorisant la mise en place d'un certain échancier du développement urbain sur la commune.

La zone 2AU représente 1 hectare du finage communal.

La zone agricole, A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un questionnaire relatif à l'activité et la situation existante des structures agricoles a été adressé à l'ensemble des propriétaires concernés. L'analyse de cette étude fait état de la présence de trois sièges d'exploitation pérennes.

La zone A de Breuilpont correspond aux espaces localisés à proximité de ces sièges d'exploitation, aux espaces de grande culture ou d'herbages. Ces surfaces présentent des dispositions agronomiques intéressantes pour l'activité.

La zone A est la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle. La zone agricole constitue un ensemble cohérent, continu et vaste, permettant d'assurer la viabilité des exploitations existantes. Elle occupe la majeure partie du territoire communal. Les corps de ferme en activité ont été incorporés dans la zone agricole pour affirmer leur vocation actuelle.

La zone agricole comporte deux sous-secteurs :

- **Un secteur d'habitat isolé Ah.** La délimitation de ce **secteur** a été définie par la volonté communale de maîtriser le développement urbain sur les secteurs de hameaux et d'éviter ainsi la consommation du territoire. Aussi une construction isolée et non agglomérée avec le hameau de Saint-Chéron, non agricole mais jouxtant une zone agricole fait l'objet d'un classement en secteur d'habitat isolé de la zone agricole. Les possibilités de développement urbain sont ici cantonnées aux extensions des constructions existantes. Ce classement permet d'affirmer l'existence de cette habitation tout en limitant les possibilités d'extension urbaine dans un contexte à dominante agricole.
- **Un secteur agricole protégé, Ap,** prend place dans des espaces de valeur agronomique mais où existent des enjeux paysagers. Ils correspondent aux espaces agricoles sensibles par leur qualité paysagère, leur localisation en zone inondable ou encore au sein d'un zonage patrimonial d'intérêt écologique faunistique et floristique. Les constructions ne sont donc pas autorisées dans ces secteurs afin de préserver ces sites.

La zone A couvre dans son ensemble 672 hectares, dont 601 ha pour la zone agricole stricte. Le secteur d'habitat isolé, Ah représente quant à lui près de 0,5 hectare, le secteur agricole protégé Ap, occupe 70 hectares du finage communal.





Espaces agricoles de grandes cultures, zones de prairies

La zone naturelle et forestière, N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels et technologiques.

La zone naturelle, N couvre les secteurs paysagers et naturels sensibles (boisements, secteurs de vallée, espaces non exploitables pour l'agriculture). Elle englobe l'ensemble des massifs boisés du territoire (Vallée Robinson, Haut-Bois, Bois des Cotriaux...).

La délimitation de cette zone N suit ainsi les secteurs forestiers de la commune, compris ou non dans des zonages patrimoniaux de type ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Sa détermination permet de maintenir les zones de corridors écologiques identifiés au niveau des documents supra-communaux ou dans le cadre de la réalisation du présent PLU. L'objectif est ici de protéger ces zones particulières, caractérisés par un milieu boisé, de toute urbanisation afin de mettre en valeur leur spécificité naturelle et écologique.

La zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur Naturel d'habitat isolé (Nh).** Ce secteur a été défini par la volonté communale de maîtriser le développement urbain sur les secteurs de hameaux et d'éviter ainsi la consommation du territoire. Il est délimité sur des emprises habitées (constructions ou groupe de constructions) de moindre importance et de configuration isolée vis-à-vis du bourg et de ces équipements et jouxtant une zone naturelle. L'objectif des élus est ici de cantonner l'urbanisation à son enveloppe existante (extensions des constructions existantes seules autorisées). Plusieurs secteurs répondent à cette définition :
 - De petits secteurs d'habitat localisés à proximité des étangs (étang du lac Madic, étang du lac la Triouzoune, Lac Chauvet, Lac Ravin),
 - Le domaine des Bois de St-Chéron qui est un hameau boisé présentant un tissu pavillonnaire relativement lâche et boisé. L'objectif est ici de préserver ces caractéristiques paysagères et écologiques. L'accent a ainsi été mis pour protéger le caractère forestier du secteur. Un principe homogène à l'ensemble des constructions a été mis en place pour définir ce secteur : Un retrait de 10m est déterminé depuis chaque habitation pour permettre son extension sans empiéter sur le domaine forestier.

- **Un secteur Naturel de jardins (Nj).** Ces secteurs correspondent à deux secteurs de jardins localisés au Nord et au Sud du village. L'objectif de ces secteurs est de prendre en compte l'occupation du sol par les jardins en préservant leur fonction et en permettant la réalisation de constructions en adéquation avec cette fonction de jardin (abris de jardins). Ce secteur de la zone naturelle permet ainsi de centrer le potentiel de constructions dans les dents creuses du village et préserver les limites du bourg.
Le secteur Nj localisé au Nord du territoire communal s'applique à une configuration relativement éloignée du bourg et comprenant quelques habitations sur des parcelles de grandes emprises. L'objectif des élus est donc de limiter l'extension de l'urbanisation linéaire et éloignée du bourg.
Le secteur localisé au Sud est concerné par plusieurs petites parcelles jardinées dont il s'agit de préserver la vocation.
- **Un secteur Naturel d'équipements (Ne).** Ce secteur correspond à une emprise au Sud de la rue Alfred de Vigny. Cette emprise comprend un terrain sportif et constitue l'emplacement utilisé par la municipalité dans le cadre de la réalisation d'événements.
- **Un secteur Naturel de Loisirs (Nla et Nlb).** Le secteur Nla correspond aux emprises des étangs présents à Breuilpont. L'objectif des élus est de permettre la protection des étangs tout en permettant à ces secteurs d'accueillir des aménagements légers liés à une vocation de loisirs. La volonté des élus est ainsi de permettre une reconquête de ces sites dans un contexte de déprises des étangs par les comités d'entreprises.
Le secteur Nlb est instauré sur une partie des rives de l'Eure afin de prendre en compte la présence de cabanons. L'objectif est de réglementer les aménagements possibles et d'assurer la non reconstruction de ces secteurs.

La zone N compte près de 441,3 hectares. Les sous-secteurs Ne, Nh, Nj, Nla et Nlb occupent respectivement 5,3, 8,7, 4,5, 92,7 et 1,6 hectares de la superficie communale totale.



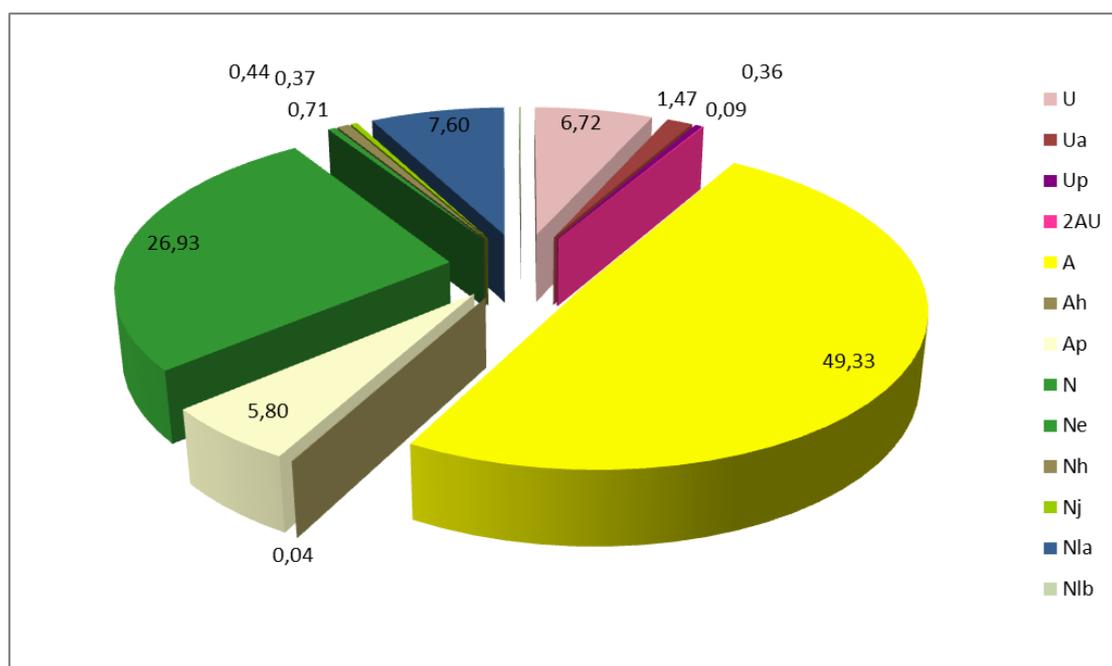


Habitat isolé du domaine des Bois de Saint-Chéron, secteur des étangs, Patrimoine naturel de vallée d'Eure, zone forestière, secteur naturel de jardin....

Les superficies des zones

Au total, les zones urbaines représentent 8,5% du territoire communal. La majeure partie du foncier reste toutefois occupée par l'activité agricole (55%) et les espaces naturels (36,2% du finage est représenté par les espaces boisés, d'étangs ou espaces jardinés).

Zone	Superficie en ha	Superficie en %
U	81,91	6,72
Ua	17,94	1,47
Up	4,33	0,36
<i>Total</i>	<i>104,18</i>	<i>8,54</i>
2AU	1,08	0,09
A	601,65	49,33
Ah	0,50	0,04
Ap	70,79	5,80
<i>Total</i>	<i>672,94</i>	<i>55,18</i>
N	328,48	26,93
Ne	5,39	0,44
Nh	8,68	0,71
Nj	4,48	0,37
Nla	92,69	7,60
Nlb	1,62	0,13
<i>Total</i>	<i>441,33</i>	<i>36,19</i>
Total	1219,53	100



Superficies du Plan Local d'Urbanisme

Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'occupation des Sols définissait de manière générale un zonage englobant les zones de bâti ancien du centre bourg en zone UA, les zones d'extension du bourg en zone UB, le hameau de Saint-Chéron en zone UC, les zones économiques en Uz, une zone de loisirs en zone NBI (zone NBI au Sud du territoire, au niveau des étangs. Ce secteur avait vocation à accueillir les zones d'habitat de vacances et de loisirs constituées par le parc Félix Champeil), un zonage agricole (NC) et un zonage naturel (ND). Les zones boisées faisaient l'objet d'une protection au titre des Bois en Espaces Boisés Classés (158,5 ha).

Le POS définissait plusieurs sous-secteurs. Ainsi le domaine des Bois de Saint-Chéron faisait l'objet d'un classement en secteur UBb. Un secteur UBa a également été défini pour encadrer les grandes parcelles correspondant à de l'habitat très diffus. En zone naturelle étaient également défini un secteur NDa, correspondant aux parties des parcs du château de Breuilpont et de Lorey.

Les zones d'extension de l'urbanisation (zone NA et NAa) étaient dirigées vers Pacy sur la RD 836 et au niveau du domaine des Bois de Saint-Chéron. Le POS ne définissait pas de zone d'extension pour des activités. L'ensemble de ces zones dédié au développement de l'extension de l'habitat représentait une surface totale de 8,7ha.

Zones	Superficies du POS
UA	19,24
UB	63,76
UBa	2,68
UBb	45
UC	17,25
UZa	17,63
UZb	10,05
NA	4,39
NAa	4,3
NBI	21,37
NC	515,21
ND	474,33
NDa	27,79

Il est à noter :

Zones	PLU		POS		Différence
	Superficie	% territoire	Superficie	% territoire	point
Zones urbaines	99,85	8,19	107,05	8,76	-7,2
Zones à urbaniser à court terme	/	/	4,3	0,35	-4,3
Zones à urbaniser à long terme	1,08	0,09	4,35	0,35	-3,27
Zones de hameaux (zones hors bourg constructibles)	13,51	1,11	62,25	5,09	-48,74
Zones d'activités	/	/	27,68	2,26	-27,68
Zones agricoles	672,44	55,13	515,21	42,19	+157,23
Zones naturelles	432,65	35,48	500,12	40,95	-67,47

- Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été supprimées,
- Les extensions prévues pour l'activité ont été supprimées,
- Les groupes d'habitat isolés et sensibles (contexte forestier, inondable) sont identifiées dans le cadre du PLU et cantonnées à leur enveloppe existante sans possibilité d'extension de l'urbanisation,
- Des surfaces ont été rebasculées en zone agricole (ancienne zone NA et NAa du POS).

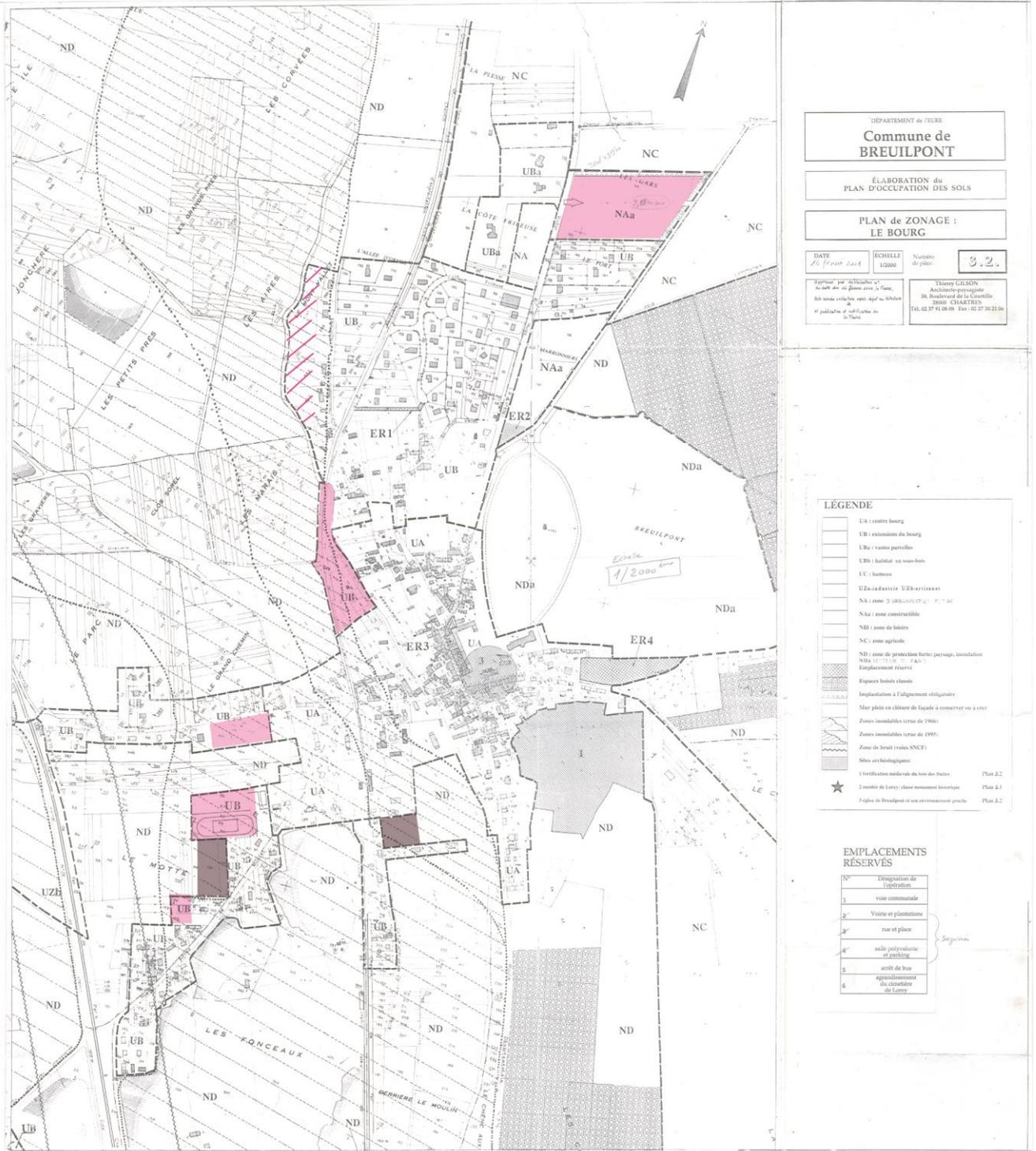
L'objectif des élus a été de déterminer au travers du PLU des réponses claires à des besoins identifiés en matière d'habitat et de développement économique.

- Les élus ont souhaité privilégier la densification du bourg. Le zonage a donc été revu de façon à limiter le champ des possibilités en dehors des zones agglomérées du bourg et dans les secteurs d'habitat éloigné ou dans les lotissements forestiers.
 - Le secteur du domaine des Bois de Saint-Chéron, caractérisé par la présence de boisements denses liés à l'histoire des lieux (parc du château) a fait l'objet de choix précis visant à limiter strictement les possibilités d'urbanisation et à valoriser les espèces arborées présentes. Ainsi le secteur Nh englobe selon un principe de 10m autour des habitations existantes les possibilités d'extension. La majorité des boisements sont ainsi extraits du secteur d'habitat et protégés via l'outil espace boisé classé.
 - Les zones d'extension de l'urbanisation n'ont pas été reconduites.
 - La zone située sur le domaine des Bois de Saint-Chéron ne semblait pas opportune au regard des enjeux actuels. Situés sur des surfaces agricoles de qualité, à proximité de zone arborée, constituant une urbanisation linéaire le long de la voie et étant éloignée et isolée du bourg et de ses équipements et services, cette zone n'a pas été reconduite.
 - La zone située rue Victor Hugo ne semblait pas non plus opportune. Située sur des surfaces agricoles de qualité, en sortie de bourg, cette urbanisation d'emprise importante ne bénéficie pas de bonne condition d'accès, est soumise à l'application de l'amendement Dupont liée à l'urbanisation sur des axes classés à grande circulation et contribue à éloigner les zones d'habitat des espaces de centralité regroupant services et équipements. Il est à noter que ce secteur, initialement retenu pour le développement de l'habitat (direction d'urbanisation du SCOT) fait dans le cadre du PLU l'objet d'un classement en secteur agricole protégé de façon à ne pas mettre en péril les équipements communaux par une trop forte urbanisation tout en le préservant des constructions pour l'avenir.
- Les élus ont souhaité appliqué un principe identique pour l'ensemble des zones bâties denses et agglomérées du territoire. Ainsi les 3 groupes d'habitat de Lorey, de Saint-Chéron et du bourg font l'objet d'un classement identique en zone urbaine. Ce principe est aussi lié à l'application du SCOT qui autorise la densification (Lorey) et l'extension (St-Chéron) de ces groupes d'habitat. La révision du SCOT approuvée le 13 janvier 2014 a ainsi acté ces principes sur Saint-Chéron et Lorey.

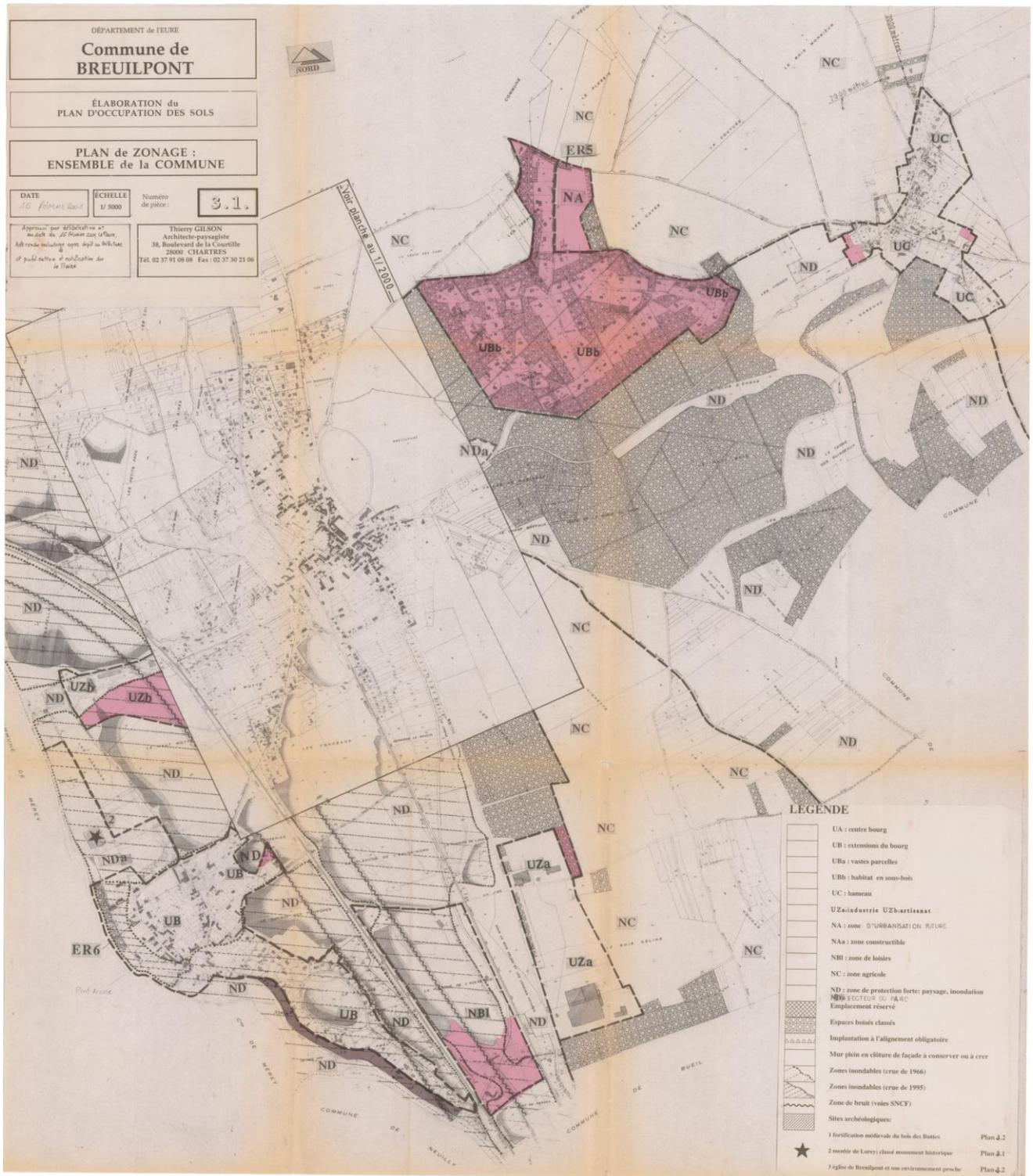
Au niveau du bourg, le PLU a simplifié le zonage en créant une unique zone urbaine. Cette zone urbaine reprend globalement le tracé de la zone UA et UB du POS. L'enveloppe bâtie existante est donc maintenue. Le PLU a par contre réduit les possibilités d'urbanisation au niveau de certains secteurs (certains fonds de jardin touchés par le risque inondation, certaines emprises liées aux équipements existants ou à venir...). La prise en compte du risque inondation liée à l'approbation du Plan de Prévention des Risques inondation a ainsi permis une meilleure lisibilité des secteurs touchés et une meilleure transparence sur les champs des possibilités des constructions. Le PLU a procédé par ailleurs à la mise en place de secteur de jardin sur certains fonds de parcelle de façon à préserver ces espaces de l'urbanisation dans l'attente d'une réflexion sur leur devenir.
- Les élus ont souhaité apporté une différenciation sur Saint-Chéron afin d'affirmer et de conserver son caractère patrimonial. Le secteur de Saint-Chéron est un secteur appartenant à la mémoire de lieux et caractérisé par la présence de bâti ancien, d'un corps de ferme caractéristique et de la chapelle. Afin de conserver ce témoignage, un secteur spécifique a été déterminé sur l'ensemble bâti ancien. Ce zonage a conduit à la mise en place de prescriptions particulières et à une modification du zonage visant à préserver les vues paysagères sur la chapelle et ainsi ne pas dénaturer les lieux.

- La commune ne souhaite pas voir son développement uniquement centré sur l'habitat mais entend **conserver sa vie économique locale**. Aussi les zones économiques ont-elles été reconduites en procédant toutefois à certains ajustements (prise en compte des zones boisées ou non boisées pour le secteur de Valéo et suppression de la zone économique non bâtie en raison de son caractère inondable et des contraintes liées à l'accessibilité et au passage de la voie ferrée. Ce secteurs **a retrouvé une vocation naturelle** et se trouve protégé de toute construction).
- La commune a mis en place un zonage particulier dans la vallée destinée à la protéger. Ce zonage particulier (agricole protégé) permet d'éviter la formation de bâtiments volumineux pouvant impacter ce paysage particulier. La vallée comprend ainsi des secteurs naturels et agricoles en fonction des caractéristiques des sols.
- Le PLU a maintenu certaines dispositions du POS visant notamment à éviter le défrichement des secteurs forestiers. **L'outil Espace Boisé Classé a donc été reconduit**.
- De **nouveaux emplacements réservés** ont été déterminés de façon à gérer de nouvelles préoccupations communales (création de continuités douces, aménagements en lien avec le développement des loisirs, aménagements de sécurité routière...). Sur les 6 emplacements réservés déterminés au POS, 4 ont été réalisés (espace public du nouveau lotissement rue Victor Hugo, parking cimetière de Lorey, arrêt de bus). La commune poursuit par ailleurs son projet d'acquisition des constructions situées rue Victor Hugo pour mener à bien son projet de requalification urbaine et de sécurisation.
- Le PLU permet par ailleurs une meilleure **lisibilité des risques naturels** existants sur le territoire. Ainsi, les risques majeurs d'inondation trouvent une traduction dans le zonage.
- Le PLU permet enfin également de **conserver certains emblèmes bâtis ou naturels** de la commune en identifiant ces éléments au titre de la loi Paysage.

Globalement, le PLU permet donc une meilleure maîtrise du développement sur le territoire communal.



Modifications apportées sur le Plan d'Occupation des Sols (en rose clair, les zones supprimées au PLU, en rose foncées les zones ajoutées)



Modifications apportées sur le Plan d'Occupation des Sols (en rose clair, les zones supprimées au PLU, en rose foncées les zones ajoutées)

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Breuilpont répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide à l'application de l'article 11, aide à l'application de l'article 13 via une liste d'essences locales, extrait des articles du Code de l'urbanisme, règlement du PPRi de la vallée d'Eure...).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 16 articles prévus par le Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des zones, dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone U		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Privilégier la destination résidentielle tout en autorisant une mixité fonctionnelle non nuisante</p> <p>Eviter une occupation du sol non maîtrisée (installations légères, installations nuisantes)</p> <p>Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol</p> <p>Distinguer, encadrer et adapter les conditions d'occupation du sol pour le secteur d'activité économique</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque inondation par débordement, par ruissellement et de cavités souterraines ainsi que la présence de nuisances sonores</p>	<p>Interdiction des destinations industrielle, d'entrepôt, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, terrains de camping et de caravaning, aires de sport motorisées...</p> <p>Prescriptions spécifiques rappelant la réglementation existante <u>dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> : interdiction de la transformation de sous-sols en locaux d'habitation, création de sous-sols, création d'obstacles à l'écoulement de l'eau...</p> <p>Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque ruissellement</u> : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques</p> <p>Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque cavités souterraines</u> : construction nouvelle interdite dans les secteurs repérés au plan de zonage et tant que la présence du risque ne sera pas écartée</p> <p>Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat, dispositifs de publicité s'ils sont situés sur du mobilier urbain ou des devantures commerciales et s'ils portent atteinte à la qualité des lieux</p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, exhaussements et affouillements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments ou activités autorisés dans la zone</p> <p><u>Secteur Ua</u> : Constructions à destination industrielle, artisanale et d'entrepôts ainsi que leurs aménagements et extensions à condition que l'activité et son fonctionnement respectent l'environnement et n'entraînent pas de pollution des milieux</p>
3	<p>Clarifier les règles d'accessibilité autorisant la constructibilité</p> <p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères</p> <p>Asseoir la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite</p> <p>Favoriser la mise en place et la connexion des espaces de circulation douce</p>	<p>Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies et des usagers, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible</p> <p>Prescription spécifique visant à éviter la formation de multiples accès et à imposer leur implantation commune.</p> <p>Mention spécifique pour la <u>circulation des piétons et cyclistes</u> : dans le cadre de la réalisation d'au moins 3 logements, obligation de réalisation de cheminements doux continus ayant pour objectifs de desservir les équipements publics, de relier entre eux les quartiers et de créer un maillage du réseau.</p>
4	<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Tenir compte des caractéristiques des secteurs de la commune dotés d'assainissement collectif et non collectif</p> <p>Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs</p> <p>Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés</p> <p>Intégrer aux opérations d'ensemble la gestion des ordures ménagères</p>	<p>Des prescriptions relatives à <u>l'eau potable</u> (raccordement au réseau public), <u>à l'assainissement</u> (dispositifs d'assainissement collectif ou individuel conformes aux normes en vigueur et aux règlements d'assainissement de la CAPE), à <u>l'assainissement des eaux pluviales</u> (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisin, respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la CAPE, utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures, prescription spécifique dans le cadre de la réalisation d'opération d'au moins 3 logements : système de récupération des eaux de voiries obligatoire), <u>aux réseaux secs</u> (enterrés), <u>aux déchets</u> (dans le cadre de la réalisation d'opération d'au moins 3 logements, obligation de créer une aire de stockage intégrée dans l'environnement) réglementent la zone</p>
5	/	Supprimé
6	<p>Favoriser la densité au niveau du bourg</p> <p>Imposer un retrait des constructions afin de ne pas reconduire la formation de voiries étroites ne permettant pas la circulation sécurisée des piétons et les aménagements urbains</p> <p>Clarifier l'application de la règle et rappeler la législation en vigueur</p> <p>Permettre dans le secteur d'activités la réalisation d'aménagement paysager en front de rue et tenir compte des problématiques de sécurité routière sur les axes départementaux</p>	<p>Implantation des constructions en retrait de 4,50 mètres de l'axe de la voie</p> <p>Dans le cadre de la réalisation d'opération d'au moins 3 logements, retrait des constructions de 6 mètres de l'axe de la voie</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire</p> <p><u>Secteur Ua</u> : Implantation des constructions en retrait de 10 mètres minimum depuis l'axe des voies départementales et en retrait de 6 mètres minimum depuis l'axe des autres voies</p>

7	<p>Inciter à la densification et autoriser une implantation en mitoyenneté pour optimiser l'espace Faciliter l'entretien des haies et des constructions et autoriser un entreposage sur les côtés des constructions Assurer le passage de la faune et flore dans les linéaires de haies en maîtrisant l'implantation des constructions Clarifier l'application de la règle Permettre dans le secteur d'activités la réalisation d'aménagement paysager en limite de propriété</p>	<p>Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum sur au moins une des limites séparatives Implantation en retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle. Retrait de 15 mètres minimum depuis les limites séparatives avec le canal. Application de la règle pour toute division parcellaire Ecart par rapport à la règle pour l'existant <u>Secteur Ua</u> : Implantation en retrait de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives</p>
8	/	/
9	Maintenir des espaces non bâtis dans le secteur d'activité tout en autorisant une évolution de la vie économique locale	<u>Secteur Ua</u> : Emprise au sol des constructions fixée à 50% de l'unité cadastrale
10	<p>Eviter la formation de créneaux visibles dans le grand paysage et respecter l'existant Tenir compte de certains risques locaux et lutter contre le ruissellement de l'eau Avoir des repères précis pour l'instruction des Permis de Construire et permettre des règles différentes dans le cas de configurations existantes ne permettant pas l'application de la règle Ne pas contraindre les projets économiques par des règles trop contraignantes Maintenir en l'état les perceptions paysagères existantes sur Saint-Chéron et protéger les vues sur la chapelle et le corps de ferme</p>	<p>8 mètres maximum à l'égout des toits, écart par rapport à la règle pour les extensions de l'existant Prescription spécifique pour les constructions situées sur une zone de ruissellement : le point le plus bas de la construction ou terrasse attenante doit être situé au moins à 30 cm au-dessus du terrain naturel ou reprofilé. <u>Secteur Ua</u> : 15 mètres maximum faitage de la toiture ou à l'acrotère <u>Secteur Up</u> : 4,50 mètres maximum à l'égout de la toiture</p>
11	<p>Poser un cadre sans être trop contraignant (éviter la mise en place d'un catalogue de prescriptions mais favoriser les conditions de la couture avec l'existant) Protéger le petit patrimoine identifié et certains aspects des constructions anciennes Faire référence au territoire pour une meilleure interprétation et examen des permis de construire Intégrer les constructions dans l'environnement (notamment façades, toitures et clôtures, aspects visibles depuis l'espace public et en approche paysagère) Gérer les transitions paysagères entre milieu rural et milieu urbain Gérer les plantations de linéaires de haies de façon à favoriser leur fonctionnalité et à ne pas empiéter sur les espaces de circulation douce Favoriser les caractéristiques locales existantes dans le secteur patrimonial de Saint-Chéron Mettre en place des règles plus souples visant une intégration des plus gros volumes dans le paysage environnant pour le secteur particulier Ua</p>	<p>Non application de l'article aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables <i>Loi paysage</i>. Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2°. Similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels sont à utiliser lors d'aménagements sur ces éléments. Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Intégration dans l'environnement</i> : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement, matériaux non laissés à nu, recherche de d'une harmonie avec l'existant au travers de la tonalité des façades. Référence à un nuancier devant figurer à la demande des permis. Regroupement des <i>interdictions</i> (architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, tuiles non régionales, plaque d'aspect béton...) <i>Couvertures</i> : Exception faite des terrasses, appentis et vérandas, imposition d'une pente de toits au moins égale à 35° et respectant un débordement de toiture au moins au droit des longs pans. <i>Clôtures</i> : Conservation des murs anciens selon des matériaux d'aspect similaire, hauteur des clôtures et haies limitée à 1,80 mètre maximum. Implantation des clôtures et murs de clôtures en retrait minimum de 4,50 mètres de l'axe de la voie. Utilisation obligatoire des essences locales pour l'implantation de linéaires de haies. Implantation des clôtures végétales en retrait de 5,50 mètres de l'axe de la voie pour les haies arbustives, de 10 mètres minimum de l'axe de la voie pour les arbres de haute tige dont la taille adulte est supérieure à 5 mètres. Distinction pour les clôtures en limite avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales) <u>Secteur Ua</u> : <i>Intégration dans l'environnement</i> : Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement. Imposition de plantations pour masquer les vues directes sur les aires de dépôt et de stationnement. <i>Façades</i> : Demande de traitement des volumes et façades visibles depuis l'espace public. Interdiction de laisser apparents les matériaux de remplissage destinés à être enduits. Référence à un nuancier devant figurer à la demande des permis. <i>Couvertures</i> : Matériaux brillants et réfléchissants interdits. <i>Clôtures</i> : Clôtures constituées de grillage supporté par des poteaux métalliques de faible section. Doublement des grillages par haies vives d'essences locales. Implantation des clôtures végétales en retrait de 1 mètre minimum depuis les limites séparatives pour les haies arbustives, de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives pour les arbres de haute tige dont la taille adulte est supérieure à 5 mètres. La hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres.</p>

		<p><u>Secteur Up :</u> <i>Intégration dans l'environnement :</i> Disposition visant l'intégration des constructions : dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement. Recherche de d'une harmonie avec l'existant au travers des volumes, des ouvertures et de l'ordonnancement des constructions. Conservation des matériaux traditionnels apparents de type pierres, briques ou pans de bois. <i>Façades :</i> Unité recherchée entre les bâtiments principaux et les annexes. Référence aux matériaux traditionnels observés dans le secteur pour la teinte des matériaux des façades. <i>Toitures, ouvertures.</i> Exception faite des terrasses, appentis et vérandas, imposition d'une pente de toits au moins égale à 35° et respectant un débordement de toiture au moins sur la périphérie de la construction. Les toitures existantes en petite tuiles doivent être maintenues. Les ouvertures doivent être composées de lucarnes sur les façades visibles depuis l'espace public.</p>
12	Eviter l'encombrement du domaine public, satisfaire aux règles de sécurité routière et aux normes pour le stationnement des vélos	<p><i>Implantation des portails.</i> Retrait des portails à 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques. <i>Stationnement.</i> Stationnement assuré en dehors du domaine public. Stationnement correspondant aux besoins des emprises à vocation commerciale ou artisanale (besoins du personnel, accueil de la clientèle, livraison...).</p> <p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, est imposée, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface bâtie.</p> <p><i>Stationnement des vélos :</i> Pour toute construction à usage d'habitat collectif ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p>
13	Protéger les éléments du petit patrimoine naturel Inciter à la végétalisation pour favoriser l'intégration paysagère Imposer la mise en place d'un cadre général de végétalisation pour limiter l'imperméabilisation	<p><i>Loi paysage.</i> Interdiction de défrichage ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (espaces paysagers et arborés). Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Plantations et espaces libres.</i> Maintien des plantations existantes ou remplacement par des essences locales. Imposition que les haies soient constituées d'essences locales. Imposition d'un cadre général végétal et paysager dans les projets de constructions (pelouses, prairies fleuries ou de fauches, buissons, espaces minéraux perméables...). Imposition de perméabilité des espaces libres à hauteur de 50%</p> <p><u>Secteur Ua :</u> Aménagement paysager composé d'essences locales accompagnant les projets de constructions dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation. Au moins 50% de ces espaces libres doivent être perméables.</p>
14	/	Supprimé
15	Permettre la création d'un habitat peu énergivore Favoriser le maintien de conditions rurales dans les zones d'habitat	<p>Les constructions doivent respecter les normes et performances en vigueur</p> <p>Disposition particulières relatives à <i>l'éclairage public</i> : orientation vers le bas pour ne pas perturber la faune, intensité, positionnement des candélabres devant satisfaire à la fois la sécurité des personnes et le fonctionnement écologique local.</p> <p>Déclinaison de certains <i>principes bioclimatiques</i> : orientation des constructions et des pièces de vie, minimisation du nombre d'ouvertures en vis-à-vis</p> <p>Disposition spécifique pour les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de Programmation : respect d'un coefficient d'emprise végétal de 0,6 minimum</p>
16	Permettre l'accès à l'information pour tous en anticipant la venue des réseaux de télécommunication performants	Anticipation de la venue des réseaux : les fourreaux doivent être prévus pour toute nouvelle construction

Zone A		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles)</p> <p>Protéger les espaces agronomiques proches de l'urbanisation</p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les hameaux pour éviter son éparpillement</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque inondation par débordement et par ruissellement ainsi que la présence de nuisances sonores</p>	<p>Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées par une distance et liée à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation, constructions pour la diversification agricole, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols...)</p> <p>Prescriptions spécifiques rappelant la réglementation existante dans les <u>secteurs soumis au risque d'inondation</u> : sont seuls autorisés : les constructions et occupations mentionnées au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la défense incendie, les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues...</p> <p>Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque ruissellement</u> : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques</p> <p><u>Secteur Ap</u> : Constructions et installations autorisées uniquement sous condition d'être nécessaires à l'élevage ou à l'abri des animaux naturellement présents sur ce secteur, sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole ou équine et à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et d'utilisation d'une architecture modulable et d'être nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone</p> <p><u>Secteur Ah</u> : Extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine. Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone</p>
3	<p>Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité</p> <p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM</p>	<p>Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible</p>
4	<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Anticiper un éventuel assainissement collectif</p> <p>Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs</p> <p>Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés</p>	<p>Des prescriptions relatives à <u>l'eau potable</u> (raccordement au réseau public), à <u>l'assainissement</u> (dispositifs d'assainissement collectif ou individuel conformes aux normes en vigueur et aux règlements d'assainissement de la CAPE), à <u>l'assainissement des eaux pluviales</u> (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins, respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la CAPE, utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures, prescription spécifique dans le cadre de la réalisation d'opération d'au moins 3 logements : système de récupération des eaux de voiries obligatoire), <u>aux réseaux secs</u> (enterrés) réglementent la zone</p>
5	/	Supprimé
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 6 mètres minimum depuis l'axe des voies publiques

7	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Retrait des constructions à 6 mètres minimum des limites séparatives.
8	/	/
9	<p>Limiter le bâti dans un secteur non continu avec la zone urbaine</p> <p>Clarifier la notion d'extension mesurée dans les hameaux</p>	<p><u>Secteur Ap</u> : emprise au sol des constructions fixée à 100m²</p> <p><u>Secteur Ah</u> : emprise au sol des extensions accolées et des annexes fixées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².</p>
10	<p>Avoir des hauteurs de bâtiment ne bloquant pas l'activité</p> <p>Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat</p>	<p>12 mètres maximum au faîtage pour les constructions agricoles, sauf impératifs techniques ou fonctionnels</p> <p>5 mètres maximum à l'égout des toits pour les constructions à usage d'habitation en zone A</p> <p><u>Pour le secteur Ap</u> : 3 mètres maximum à l'égout des toits</p> <p><u>Pour le secteur Ah</u> : 3 mètres maximum au faîtage pour les annexes, La hauteur des extensions des habitations ne doit pas dépasser la hauteur des habitations existantes</p>
11	<p>Intégrer les constructions de grand gabarit dans l'environnement</p> <p>Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction d'habitat</p>	<p>Afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. Les prescriptions pour les constructions nouvelles à usage d'habitations en zone A et les constructions en secteur Ah sont donc similaires à celles de la zone U.</p> <p>Pour les <u>constructions agricoles</u>, des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère (accompagnement végétal obligatoire, teinte vives, aspects brillants ou réfléchissants interdits), implantation de bâtiment isolé en ligne de crête non recommandée et nécessitant un projet d'intégration paysagère réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole).</p>
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
13	<p>Inciter au développement des structures végétales</p> <p>Préserver le petit patrimoine</p>	<p><i>Loi paysage.</i> Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés. La mare ne doit pas être rebouchée. Renvoi aux fiches spécifiques.</p> <p><i>Plantations et espaces libres.</i> Maintien des haies existantes ou remplacement par des essences locales. Imposition d'un cadre général végétal composé d'essences locales pour accompagner les constructions et les intégrer dans le grand paysage</p>
14	/	Supprimé
15	/	/
16	/	/

Zone N		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
1 et 2	<p>Limiter fortement les possibilités de construction</p> <p>Préserver le contexte actuel d'occupation des sols</p> <p>Encadrer la constructibilité dans les secteurs de jardins</p> <p>Encadrer l'urbanisation pour éviter son éparpillement dans les secteurs d'habitat isolé ou dans les secteurs protégés</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque inondation par débordement et par ruissellement ainsi que la présence de nuisances sonores</p>	<p>Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux</p> <p>Prescription spécifique sur le secteur Nlb visant à interdire la reconstruction à l'identique après démolition ainsi que l'agrandissement des constructions existantes avant la date d'entrée en vigueur du présent PLU</p> <p>Rappel des prescriptions spécifiques rappelant la réglementation existante dans les <u>secteurs soumis au risque d'inondation</u> : sont seuls autorisés : les constructions et occupations mentionnées au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la défense incendie, les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues...</p> <p>Rappel des prescriptions liées à la prise en compte <u>du risque ruissellement</u> : Sont seuls autorisés les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau et ceux ayant pour objet de réduire les risques</p> <p><u>En secteur Nj</u>, sont autorisés les abris de jardins à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve qu'il n'en existe pas plus d'un par îlot de propriété</p> <p><u>En secteur Nh</u>, les constructions sont limitées aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitation, leurs annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, - aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux <p><u>En secteur Ne</u>, les constructions sont limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements publics et privés, à l'accueil d'activités à caractère scolaire et périscolaire, sportif, culturel ou événementiel ainsi que leurs annexes techniques- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux <p><u>En secteur Nla</u>, les constructions sont limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>dans les zones où le PPRi le permet</u> : aux aménagements, constructions légères d'utilisations saisonnières et installations nécessaires aux pratiques de loisirs, les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'une habitation existante - aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux <p><u>En secteur Nlb</u>, seuls des aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les caractéristiques paysagères et environnementales du secteur</p>
3	<p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours et de ramassage des OM</p>	<p>Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible</p> <p><u>En secteur Ne</u> : Les voies doivent par leur dimension et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et être en mesure d'intégrer des places de stationnement.</p> <p>Mention spécifique pour la circulation des piétons et cyclistes : obligation de réalisation de cheminements doux continus ayant pour objectifs de desservir les équipements publics, de relier entre eux les quartiers et de créer un maillage du réseau.</p>

4	Clarifier les règles autorisant la constructibilité Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs Favoriser le cadre de vie en prévoyant des réseaux secs enterrés	Des prescriptions relatives à <u>l'eau potable</u> (raccordement au réseau public), à <u>l'assainissement</u> (dispositifs d'assainissement collectif ou individuel conformes aux normes en vigueur et aux règlements d'assainissement de la CAPE), à <u>l'assainissement des eaux pluviales</u> (traitement à la parcelle ne générant pas de pollution du sol ou d'inondation des fonds voisins, respect du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la CAPE, utilisation de dispositifs alternatifs pour le traitement des eaux pluviales de toitures, prescription spécifique dans le cadre de la réalisation d'opération d'au moins 3 logements : système de récupération des eaux de voiries obligatoire), <u>aux réseaux secs</u> (enterrés) réglementent la zone
5	/	Supprimé
6	Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière	Implantation des constructions en retrait de 6 mètres minimum de l'axe de la voie
7	Tenir compte de l'environnement local et respecter la fonctionnalité des milieux	Implantation en retrait de 6 mètres minimum depuis les limites séparatives Implantation en retrait de 15 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec le canal ou l'Eure <u>En secteur Ne</u> : Comme en zone urbaine, implantation en retrait sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 6 mètres sur au moins une des limites séparatives
8	/	/
9	Limiter le bâti dans un secteur non continu avec la zone urbaine Clarifier la notion d'extension mesurée dans les hameaux	<u>En secteur Nh</u> : emprise au sol des extensions accolées et des annexes fixées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m ² . <u>En secteur Nj</u> : emprise au sol des constructions fixée à 20m ² <u>En secteur Nla</u> : Dans les zones où le PPRi le permet : emprise au sol des constructions fixée à 40m ² . Seule une construction par hectare de la surface de l'unité cadastrale est autorisée.
10	Respecter l'existant et homogénéiser les règles avec la zone urbaine Respecter les caractéristiques naturelles des milieux	<u>En secteur Nh</u> : 3 mètres maximum au faîtage pour les annexes, La hauteur des extensions des habitations ne doit pas dépasser la hauteur des habitations existantes <u>En secteur Nj</u> : 2 mètres maximum à l'égout des toits <u>En secteur Nla</u> : 3 mètres maximum à l'égout des toits
11	Intégrer les constructions dans l'environnement Respecter un principe d'équité avec les règles prescrites en zone AU Ne pas aller à l'encontre de la fonctionnalité écologique des milieux	Dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement. Des prescriptions simples sont à respecter : Elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu) Regroupement des <i>interdictions</i> (teintes vives, aspects brillants ou réfléchissants interdits) <u>En secteur Ne</u> : <i>Intégration dans l'environnement</i> : Dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement. Recherche de d'une harmonie avec l'existant au travers des volumes, des ouvertures et de l'ordonnancement des constructions. <i>Façades</i> : Interdiction de laisser apparents les matériaux de remplissage destinés à être enduits. Référence à un nuancier devant figurer à la demande des permis. <i>Couvertures</i> : Matériaux brillants et réfléchissants interdits. <i>Clôtures</i> : Clôtures constituées de grillage supporté par des poteaux métalliques de faible section. Doublement des grillages par haies vives d'essences locales. Implantation des clôtures végétales en retrait de 1 mètre minimum depuis les limites séparatives pour les haies arbustives, de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives pour les arbres de haute tige dont la taille adulte est supérieure à 5 mètres. La hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres.

		<p><u>En secteur Nla :</u> Dispositions du code de l'urbanisme justifiant l'impact d'une construction dans l'environnement. Des prescriptions simples sont à respecter : Elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), les couleurs vives ou discordantes sont interdites ainsi que l'utilisation des aspects brillants ou réfléchissants. Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement paysager</p>
12	Eviter l'encombrement du domaine public	Stationnement exigé en dehors des voies et emprises publics et correspondant aux nouvelles constructions
13	Assurer la qualité paysagère des constructions Protéger les boisements et micro-espaces boisés du défrichement Respecter la biodiversité existante dans les lotissements forestiers	<p><i>Loi paysage.</i> Interdiction de de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés (étangs, canal...) Renvoi aux fiches spécifiques. <i>Plantations et espaces libres.</i> Imposition d'un cadre général végétal composé d'essences locales pour accompagner les constructions et les intégrer dans le Gand paysage Rappel de la législation relative aux <i>Espaces Boisés Classés</i></p>
		<p><u>En secteur Nh :</u> Au moins 75% de l'unité cadastrale doit être maintenue en espace boisé ou en espace naturel</p> <p><u>En secteur Ne :</u> Imposition d'un cadre général végétal et paysager dans les projets de constructions (destiné à l'intégration paysagère et à la limitation des zones imperméabilisée. Imposition de perméabilité des espaces libres à hauteur de 50%</p>
14	/	Supprimé
15	/	/
16	/	/

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis sur le territoire de Breuilpont concernent :

- **La mise en valeur touristique du territoire** : Les élus ont instauré plusieurs emplacements réservés afin de favoriser la mise en valeur du territoire.
 - Ainsi l'**ER 3** est un moyen pour la commune de valoriser et protéger le site des fondations médiévales (motte castrale) actuellement inaccessible et entièrement boisé. Les élus souhaitent ainsi éclaircir le site au regard de la végétation présente, permettre les accès, dégager les anciens fossés, afin de permettre une activité touristique autour des fondations médiévales. Cet aménagement est en lien avec la mise en place de l'**ER4** qui a pour vocation la réalisation d'une continuité douce entre le site et la rue Victor Hugo.
 - Cet objectif de valorisation du territoire passe également par l'acquisition de l'**ER2** qui correspond à une friche appartenant à RFF où sont présents une ancienne lampisterie et halle marchandise. L'objectif est de réaliser un pôle touristique, en lien avec le départ de la voie verte vers le Sud et le départ du train touristique vers le Nord.
- **Création d'aménagements de sécurité routière et d'accès** : Plusieurs emplacements réservés sont destinés à accueillir la réalisation d'aménagements de sécurité routière ou accès en fonction des besoins relevés par la commune.
 - L'**ER1** est instauré en vue de l'aménagement d'un espace public et de sécurité routière à proximité de la chapelle de Saint-Chéron.
 - L'**ER5** (Elargissement du chemin) et l'**ER8** (création d'un accès) ont vocation à mettre en place un maillage des circulations sur St-Chéron afin d'éviter la mise en place d'impasses.
 - L'**ER9** a vocation à élargir la sente existante dans l'optique d'un aménagement futur du fond de parcelle et donc d'un accès véhiculé.
 - L'**ER7** est destiné au réaménagement de la rue Victor Hugo qui est très étroite.
- **Création d'équipements** : Les élus ont souhaité instaurer l'**ER6** afin d'acquérir les terrains actuellement utilisés dans le cadre de manifestations culturelles.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	148m ²	Aménagement d'un espace public et de sécurité routière	Commune
2	8514 m ²	Création d'un pôle touristique	Commune
3	24853m ²	Valorisation des fondations médiévales	Commune
4	950m ²	Création d'une continuité douce	Commune
5	382m ²	Elargissement de la voie	Commune
6	19264m ²	Création d'équipements	Commune
7	1024m ²	Aménagement de la rue Victor Hugo	Commune
8	208m ²	Création d'un accès	Commune
9	191m ²	Elargissement du chemin	Commune

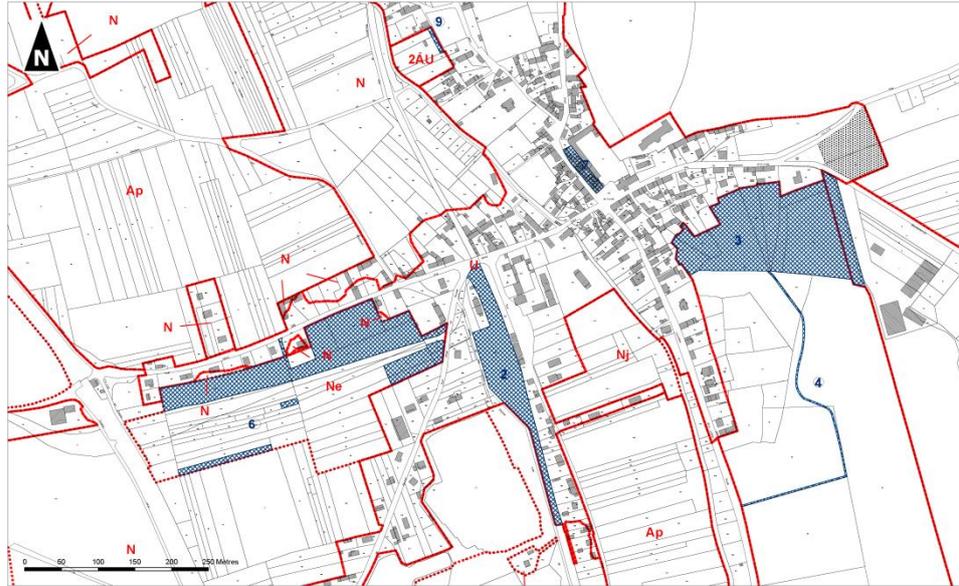
Liste des emplacements réservés

Commune de
Breuilpont
PLAN LOCAL D'URBANISME
Emplacements Réservés
1:2 000

"Afin pour être annexé à la délibération du 14/12/2013
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."
Fait à Breuilpont,
Le Maire,

APPRETEUR I.E. : 14132043
APPROUVÉ I.E. :

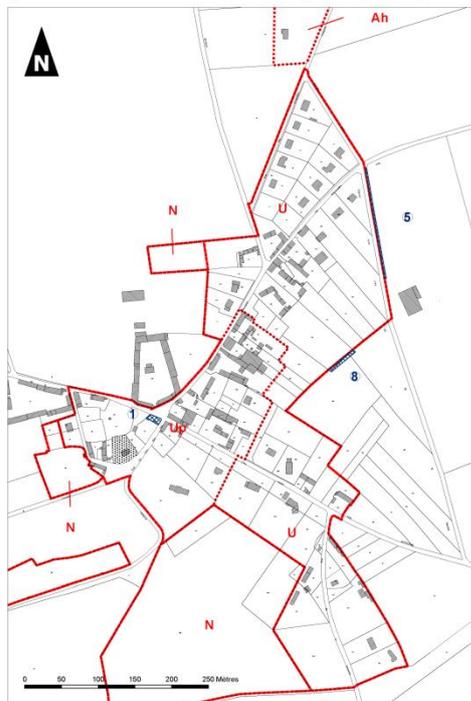




Légende

- Limite de zone
- - - - - Limite de secteur
-  Emplacement réservé

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	148 m ²	Aménagement d'un espace public et de sécurité routière	Commune
ER n°2	8514 m ²	Création d'un pôle touristique	Commune
ER n°3	24853 m ²	Valorisation des fondations médiévales	Commune
ER n°4	950 m ²	Création d'une contrainte douce	Commune
ER n°5	382 m ²	Elargissement de la voie	Commune
ER n°6	19284 m ²	Création d'équipements	Commune
ER n°7	1524 m ²	Aménagement de la rue Victor Hugo	Commune
ER n°8	208 m ²	Création d'un accès	Commune
ER n°9	191 m ²	Elargissement du chemin	Commune



Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune et peut conforter la place de la faune et flore locale présentes dans ces espaces. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement. **Leur surface représente un peu plus de 226 hectares.**

L'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut identifier et localiser « les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

Plusieurs éléments architecturaux (château, Pont d'Arcole, chapelles de Lorey et de Saint-Chéron) ou naturels (étangs, parc du château) appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune sont identifiés pour en assurer la protection. Tout projet de travaux devra ainsi faire l'objet d'une déclaration préalable.

Plus particulièrement, les objectifs de protection sont les suivants :

	<i>Objet protégé</i>	<i>Objectif</i>
1	Pont d'Arcole	Conservation de la mémoire des lieux et du patrimoine lié à l'eau. Conservation de la fonctionnalité de la passerelle et des matériaux en bois employés.
2	Lavoir	Conservation du patrimoine lié à l'eau. Conservation en l'état de la façade et de la couverture en ardoise
3	Lavoir	Conservation du patrimoine lié à l'eau. Conservation en l'état de la façade en pierre
4	Lavoir	Conservation du patrimoine lié à l'eau. Conservation en l'état de la façade en pierre
5	Moulin	Conservation du patrimoine lié à l'eau. Maintien de la façade en pierre et de la couverture en tuile de pays
6	Moulin	Conservation du patrimoine lié à l'eau. Maintien en l'état des dispositifs de vannage et de la roue à aube
7	Chapelle de Lorey	Conservation du patrimoine religieux. Maintien en l'état de l'édifice et des éléments architecturaux le caractérisant (façade en pierre, couverture en tuile de pays, clocheton en ardoise...)

8	Chapelle de Saint-Chéron	Conservation du patrimoine religieux. Maintien en l'état de l'édifice et des éléments architecturaux le caractérisant (façade en pierre, clocheton roman...)
9	Eglise	Conservation du patrimoine religieux. Maintien en l'état de l'édifice et des éléments architecturaux le caractérisant (façade en pierre, couverture en tuile de pays, clocher en ardoise...)
10	Pompe à eau	Conservation de la mémoire des lieux et du fonctionnement hydraulique communal. Conservation en l'état du soubassement en pierres maçonnées et des dispositifs de pompage.
11	Pompe à eau	Conservation de la mémoire des lieux et du fonctionnement hydraulique communal. Conservation de la pompe à main en fonte.
12	Maison bourgeoise	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade, toiture et clôture
13	Maison bourgeoise	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade, toiture et clôture
14	Maison bourgeoise	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade, toiture
15	Maison bourgeoise	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade, toiture
16	Maison bourgeoise	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade, toiture
17	Château	Conservation de la mémoire des lieux et des caractéristiques architecturales locales. Maintien à l'identique des éléments architecturaux suivants : façade
18	Parc du château	Conservation du rôle paysager et écologique. Conservation de l'ordonnancement du parc. Les arbres d'alignement et les essences typiques doivent être maintenus. Leur défrichement n'est pas autorisé
19	Mare	Conservation du rôle écologique et hydraulique. Cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée.
20	Canal	Conservation du rôle écologique et du fonctionnement hydraulique communal. Obstacles à l'écoulement de l'eau interdit, maintien et entretien des berges et des ripisylves
21	Etangs	Conservation du rôle paysager et écologique. Maintien de leurs fonctionnement (interdiction de reboucher les étangs ou de nuire à leur fonction hydraulique) et maintien de la végétation les bordant.
22	Berges de l'Eure	Conservation du rôle écologique et du fonctionnement hydraulique Obstacles à l'écoulement de l'eau interdit, maintien et entretien des berges et des ripisylves
23	Rû de Chanu	Protection au titre de la mémoire des lieux, le rû n'existe plus sur la commune.



Pont d'arcole et lavoir



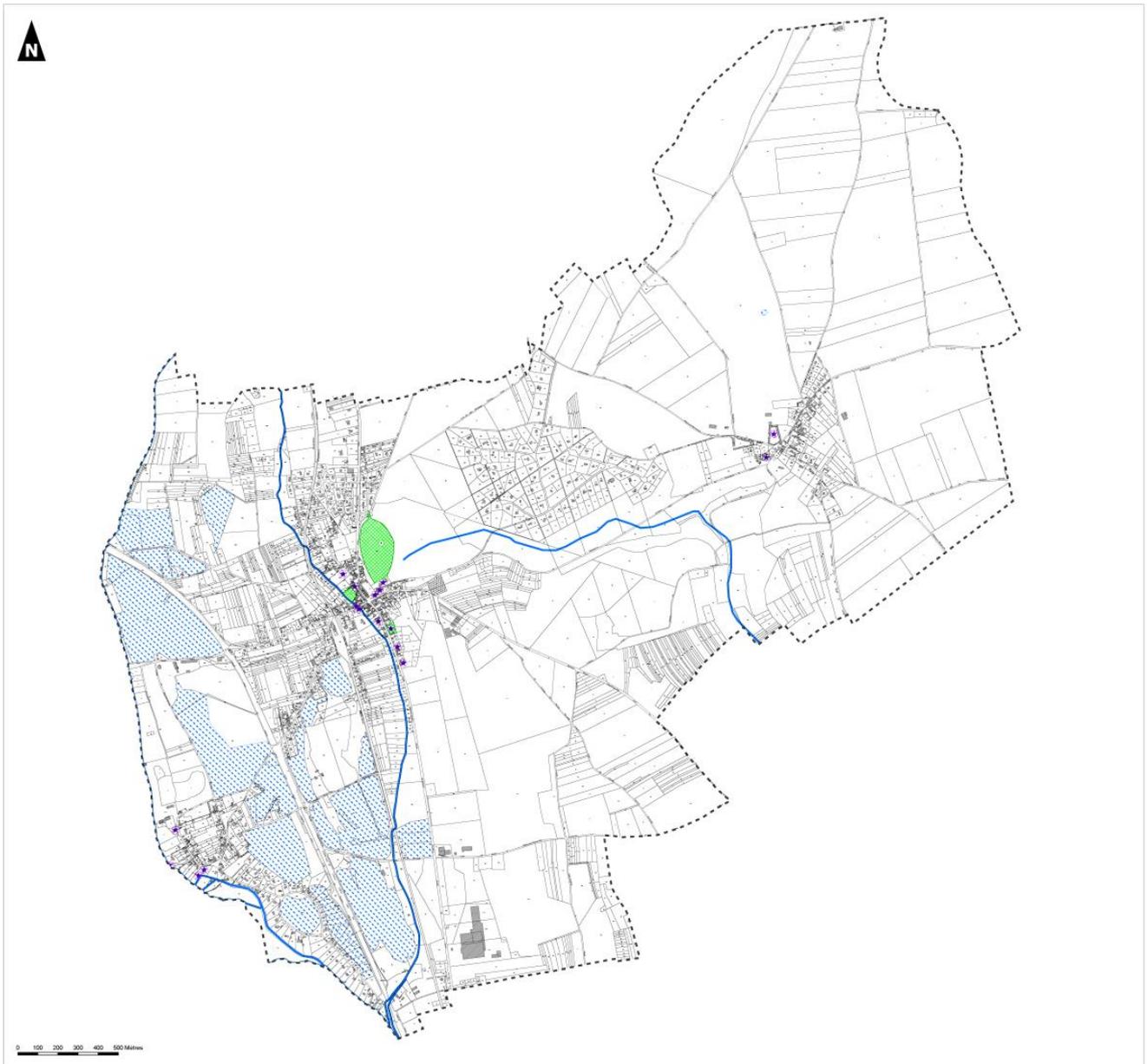
Chapelles de Lorey et de Saint-Chéron



Maisons bourgeoises



Château et parc du château



Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

Troisième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Les incidences du document d'urbanisme

Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution maîtrisée de la population sur le bourg afin de redonner à cet espace du territoire son rôle de centralité et réaffirmer ses fonctions urbaines. Il s'agit ici de faire renouer le dialogue entre l'urbanisation et l'existence d'un tissu commercial et d'équipements ou de services. La commune met en application cette réflexion en densifiant et en réinvestissant certains des cœurs d'ilots de son bourg. Ces surfaces existantes au cœur du tissu actuellement urbanisé étant suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement, le PLU ne porte aucune zone d'extension de l'urbanisation. Les incidences sur les espaces forestiers et agricoles sont ainsi minimales. L'ensemble des autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels et de ses espaces agricoles.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement **un impact sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- Positif : À ce titre, les diverses mesures d'échelonnement de l'urbanisation, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes de déplacements doux, du stationnement ou des équipements structurants auront des incidences positives sur le contexte communal.
- Négatif : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la transformation du bourg, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires** aux nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Les impacts du projet sur l'environnement

Evolution des zones bâties : Impacts sur l'existant

Le PLU limite l'étalement urbain. Le PLU propose une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, potentiel éventuel dans les bâtiments agricoles amenés à changer de destination, utilisation des fonds de jardin pour des opérations en double-rideau...) recensées sont suffisantes pour permettre de développer l'urbanisation sans extensions périphériques. Théoriquement, c'est ainsi 59 équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population dans les dents creuses. Ces possibilités de renouvellement urbain sont majoritairement concentrées au cœur du bourg et sur Saint-Chéron ainsi que sur Lorey.

La commune dispose en effet de potentialités situées sur de larges emprises non bâties, ou cœur d'îlots, au niveau du bourg (parc de propriété, jardins...). Elle dispose par ailleurs de possibilités de densification sur le hameau de Saint-Chéron, au niveau des arrières de jardin existants. Ces possibilités permettent de densifier le hameau sans pour autant modifier sa forme urbaine initiale. Enfin, la commune peut compter sur quelques emprises situées sur le hameau de Lorey sur des secteurs non inondables. Ces emprises peuvent permettre l'accueil de quelques logements supplémentaires.

↳ En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements, de commerces et des zones desservies par les transports et réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein des enveloppes existantes du bourg et du bâti existant des hameaux de Saint-Chéron et de Lorey, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain et le non développement des espaces urbains éloignés du bourg. L'impact est ici positif.

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à limiter l'urbanisation diffuse.

Ainsi, afin d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris à proximité de zone d'étangs ou d'une zone naturelle et afin d'éviter un renforcement de l'habitat isolé, en rupture avec l'ensemble du bourg, plusieurs zones d'habitat isolé en secteur naturel prennent place au Sud de la rue Alfred de Musset. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les extensions de l'existant.

Le PLU tient compte également de l'existence d'une particularité locale, la formation d'une zone habitée, sous forme de lotissement dans un ancien domaine forestier du château (cette particularité est liée à l'emprise (4,5 hectares), sa population (un peu moins d'une centaine de logements) et sa configuration (création d'habitat au cœur d'un massif forestier). Le lotissement dit du domaine des Bois de Saint-Chéron fait ainsi l'objet d'une disposition particulière au sein du PLU. L'objectif est ici d'affirmer la présence et la conservation des boisements en affirmant l'entité urbaine mais en la conservant dans son enveloppe actuelle. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur, seule des extensions mesurées pourront y être délivrées. La priorité a ici été donnée au maintien du couvert forestier (préservation du fonctionnement naturel : hameaux identifiés comme support de continuité écologique, dispositions du PLU visant à maintenir au moins 75% de l'unité cadastrale boisée).

↳ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés du bourg, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans les secteurs d'habitat diffus. Le PLU prévoit également un encadrement strict des lotissements forestiers. L'impact est ici positif.

Ces espaces de renouvellement urbain permettent de limiter la consommation foncière des projets d'urbanisation sur des espaces agricoles. Leur urbanisation va néanmoins transformer à terme l'organisation et le fonctionnement des quartiers qui les accueillent. L'impact sur le cadre de vie local et les habitudes des habitants est donc présent.

↳ De par leur localisation stratégique au sein des espaces urbanisés et de par leur emprise importante, Ces opportunités de renouvellement urbain sont encadrées par la définition d'orientation d'aménagement et de programmation. Ces principes visant à intégrer les constructions dans leur environnement proche, à qualifier le cadre de vie et à égrener dans le temps la constructibilité, permettent de limiter les impacts de l'urbanisation.

Le projet de PLU de Breuilpont, uniquement centré sur des espaces de requalification urbaine, permet de minimiser les impacts sur l'environnement, le paysage et la consommation agricole. Il convient toutefois d'examiner les points suivants :

- **Impact sur la forme urbaine**

Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent une augmentation prévisionnelle de 120 habitants d'ici 2023. Le parc immobilier nouveau nécessaire est estimé à environ 60 logements.

L'ensemble des possibilités de densification du tissu urbain non bâti est mobilisé pour concentrer majoritairement l'urbanisation sur le bourg et à proximité des équipements existants ou au sein de l'enveloppe déjà bâtie des deux hameaux denses du territoire, Lorey et Saint-Chéron. De par sa situation, cette urbanisation se trouve encadrée par une urbanisation déjà existante. Dans le cadre du SCOT, deux directions d'urbanisation étaient définies. La commune n'a pas suivi ces directions, les potentialités de renouvellement urbain étant suffisantes pour répondre aux objectifs. Aucune zone d'urbanisation n'est ainsi définie en dehors des enveloppes actuelles déjà existantes.

↳ L'urbanisation choisie par les élus ne participe pas à un étirement de la zone urbaine du village mais bien à une politique de regroupement et de couture de l'habitat. L'impact sur la forme urbaine est positif car le PLU permet son maintien.

- **Impact sur les réseaux**

Afin de **faciliter les raccordements aux différents réseaux existants** (eau potable, électricité, télécommunication...), la commune a souhaité privilégier une urbanisation en continuité du bourg. Les zones urbanisables sont dans leur ensemble en zone urbaine desservies par l'ensemble des réseaux. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP, l'assainissement est collectif sur les secteurs du bourg et individuel sur les secteurs de hameaux. La commune n'est pas équipée par les réseaux numériques à très haut-débit. Un schéma départemental est aujourd'hui en cours d'élaboration.

↳ Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau sont prises en compte par le PLU et ont fait l'objet de contact avec les gestionnaires concernés (la commune, identifiée comme pôle secondaire devant recevoir une hausse de population au sein du SCOT, fait partie des communes amenées à connaître les travaux nécessaires à l'accueil de cette hausse de population). L'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle ou encore de dispositifs d'hydraulique douce le long des voiries participent à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales. L'incitation à la récupération des eaux pluviales peut également limiter la consommation de l'eau potable.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux est ainsi faible.

- **Mesures prises sur les réseaux**

Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins. Les orientations d'aménagement et de programmation en imposant certains dispositifs alternatifs participent à la mise en place d'une réflexion plus générale et à la qualité paysagère de l'opération.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le

PADD et prévoit-elle l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

- **Impact sur les déplacements**

La commune ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants. **L'ensemble des déplacements est donc majoritairement individuel et motorisé.** Le Transport à la Demande Rural est présent sur la commune et permet de relier les principaux pôles du territoire communautaire. Toutefois ce dispositif se trouve peu utilisé et les habitants utilisent leur voiture pour leurs déplacements quotidiens. Le document d'urbanisme n'a pu traduire de manière concrète la volonté de minimiser les impacts du développement urbain sur l'utilisation de la voiture. Le PLU, au travers de ses différentes pièces, marque toutefois la volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques, au moins pour les déplacements locaux via la mise en place d'itinéraires de circulation douce sécurisés et balisés. Il est à noter que l'agglomération réfléchit également à la mise en place d'un plan local de déplacement. Des solutions alternatives, visant notamment les déplacements vers les gares ou les grands pôles urbains régionaux pourvoyeurs d'emplois, trouveront peut-être une traduction plus concrète.

↳ L'urbanisation de Breuilpont a donc une incidence sur l'augmentation plus globale du trafic. Toutefois la mise en place d'actions à l'échelle de l'agglomération permettra à terme d'améliorer la situation existante.

L'urbanisation future **s'inscrit dans un contexte et un fonctionnement existant.** Les zones urbaines, à travers les possibilités d'extension offertes, créent indubitablement une légère hausse du trafic routier. Toutefois ce trafic reste local et s'avère cohérent avec le schéma existant (visibilité des accès desservant les constructions). Les zones retenues bénéficient des conditions de desserte existantes (maillage existant sur les voiries). Cette configuration permet la mise en place de points uniques d'entrée et sortie et évite ainsi la multiplication de points d'accès. Dans le cadre de l'opération d'ensemble définie sur le bourg, les orientations d'aménagement prévoient la mise en place d'un sens de circulation afin de prendre en compte les caractéristiques et la configuration de la RD 836. Il est ainsi prévu un point d'entrée unique depuis la RD et une sortie sur la rue du Mont Vallet. L'opération, pouvant à terme être densifiée, ces mêmes orientations prévoient également un maillage ultérieur possible sur la partie Nord de l'opération. Des dispositions similaires ont été prises sur le hameau de St-Chéron. Ainsi, dans le cadre des opérations d'ensembles prévues, il est programmé la mise en place d'aire de retournement sur chacun des secteurs (et fluidifier ainsi la circulation dans chacune des zones du hameau) pouvant à terme être connectée l'une avec l'autre (via la mise en place d'une réserve foncière). Les dispositions prises permettent ainsi dans la majorité des cas et quand la configuration le permet, de ne pas enclaver les nouvelles habitations via des voies en impasse mais bien de favoriser son rattachement aux autres entités urbaines du bourg ou des hameaux. Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place de dispositifs alternatifs liés aux circulations piétonnes (cheminements doux sécurisés vers les zones d'équipements, cheminements doux sur les sites plus emblématiques et touristiques). Il est à noter que certains itinéraires sont existants entre les hameaux et le bourg et ne nécessitent pas de définition d'outils réglementaires pour les rendre à l'heure actuelle plus efficaces (cas depuis le Domaines des Bois de St-Chéron, St-Chéron ou depuis Lorey).

↳ L'impact sur les déplacements locaux, malgré une hausse du trafic liée à l'augmentation de la population, est considéré comme négligeable. Le projet prévoit une amélioration du réseau de circulation douce sur le village. L'impact est ici positif.

- **Mesures prises sur les déplacements**

Le PLU s'est attaché à suivre un principe d'intégration des nouveaux quartiers à l'existant en redéfinissant des principes d'accessibilité et de desserte. Les orientations d'aménagement et de programmation imposent ainsi un principe de desserte transversale, permettant à partir des axes existants, d'autoriser une certaine fluidité du trafic et de limiter le nombre d'accès sur les voies

principales. Le projet dans son ensemble accorde une place prégnante aux circulations douces en prévoyant des cheminements sécurisés et raccordés à ceux existants sur le territoire.

- **Impact sur le milieu agricole**

En matière d'occupation du sol, les zones retenues pour le développement de l'habitat se situent pour leur majorité dans des espaces de jardins. Aucune zone agricole n'est donc touchée par l'urbanisation. Le projet de PLU, en ne consommant pas de terres agricole, ne remet pas en cause le fonctionnement et la viabilité de l'activité agricole. Saint-Chéron est un hameau où l'activité agricole reste encore présente. Deux sièges sont existants et la majorité des terres environnantes a un usage agricole. Le projet de densification retenu se situe toutefois à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante sur des fonds de jardins et respecte les distance de précaution avec les bâtiments agricoles (mise en place de zone tampon dans les secteurs d'aménagement ou adaptation du trait de zonage). Il n'y donc là non plus pas d'utilisation de terres agricoles pour des projets d'urbanisme. Le projet en étant ceinturé à l'intérieur des parties urbanisées prend par ailleurs en compte les cheminements existants et nécessaires à la circulation agricole. Ces cheminements ne sont ainsi pas rompus par l'urbanisation.

En matière de consommation foncière agricole, il est à noter que l'utilisation des espaces de renouvellement urbain permet de ne définir aucune zone d'extension sur des surfaces agricoles. La volonté communale de définir des emprises répondent strictement aux besoins identifiés dans le cadre des objectifs de développement pour tenir compte de la capacité des équipements a donc permis de remettre en question certaines des zones NA du POS et d'effectuer un reclassement de ces surfaces en zone agricole.

↳ Le projet en ne définissant aucune zone d'extension de l'urbanisation n'a aucun impact sur la consommation de terres agricoles. L'impact sur la consommation de terres est plutôt positif puisqu'un rebasculement a eu lieu entre zones anciennement dédiées à l'habitat en terres agricoles. L'impact sur l'activité agricole est nul sur le bourg et sur St-Chéron. Le projet ne remet pas en cause le fonctionnement de l'activité agricole (respect des distances de précaution entre activités et tiers, absence de zone de circulation agricole remise en cause...).

- **Mesures prises vis à vis de la consommation foncière**

Dans le cadre de la définition du projet de densification de Saint-Chéron, des mesures destinées à éviter la création de nuisances réciproques entre tiers et exploitants ont été prises. Ces mesures, présentes dans les orientations d'aménagement et de programmation, visent à créer des espaces tampons non construits entre les bâtiments agricoles et les futures habitations. Les périmètres de précaution vis-à-vis des bâtiments agricoles sont ainsi respectés. Il est à noter que l'un des bâtiments situés sur la partie Est du hameau a vocation à court terme à être délocalisée. Toutefois, dans l'attente de ce transfert et afin d'améliorer la cohabitation de ces usages, le PLU a défini une zone tampon jardinée. Il est également à souligner que le tracé du zonage a tenu compte des activités existantes. Ainsi les distances nécessaires entre zone urbaine et zone agricole sont respectées sur le hameau afin de ne pas nuire à l'activité en rapprochant le tissu urbanisé.

Il est à noter que le projet de PLU prévoit dans l'ensemble des secteurs destinés à l'urbanisation des dispositifs naturels et éco-paysagers (plantations, espace public, noues paysagées...). La mise en place de ces dispositifs permet également de réduire la part allouée à l'urbanisation et permet d'optimiser l'utilisation de l'espace par les constructions.

↳ Le PLU a mis en place des mesures permettant d'affirmer la présence des bâtiments agricoles sur Saint-Chéron et de concilier ainsi développement de l'habitat et maintien de l'activité agricole. Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences de ce développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace » et pour travailler sur la qualité du cadre de vie.

- **Impacts et mesures sur l'environnement**

Energie. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

↳ Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en favorisant la densité de logements et en encourageant la définition de logements intermédiaire et mitoyen globalement moins énergivores. Le positionnement de ce nouvel habitat à proximité des équipements peut par ailleurs permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo).

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce une bonne prise en compte des thématiques énergétiques pour les nouvelles constructions. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre. Le PLU prévoit également que les nouvelles constructions puissent être réalisées selon les principes de l'architecture bioclimatique en orientant par exemple au mieux les constructions vis-à-vis de l'ensoleillement.

Qualité de l'air. L'arrivée d'une nouvelle population peut avoir des incidences sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO2.

↳ Cette problématique concerne plus globalement l'ensemble des politiques de l'aménagement du territoire. Le PLU, définit à son échelle, une zone urbaine située sur le bourg et proche des équipements existants ou dans le cœur des enveloppes existantes des hameaux. Il développe ainsi un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

- **Impact sur le milieu naturel**

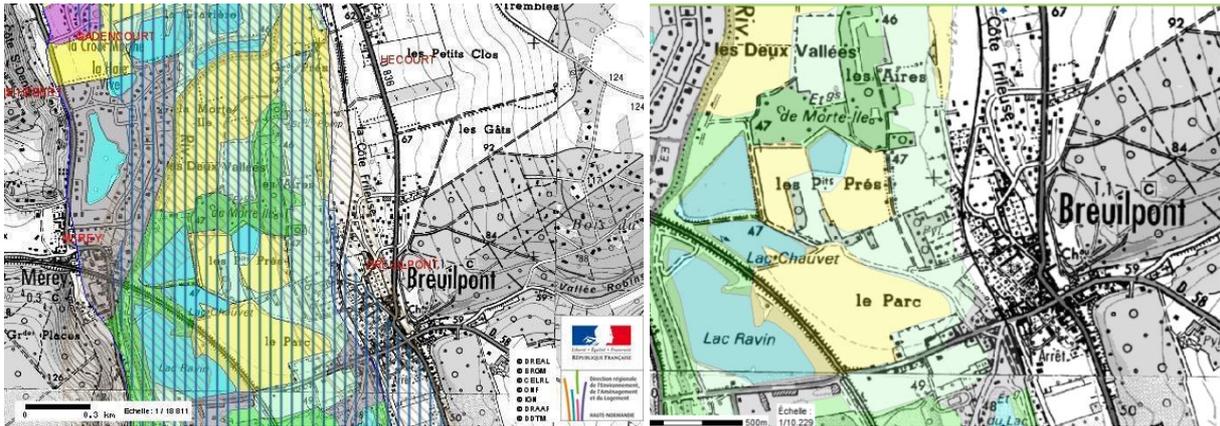
Biodiversité. Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne se trouvent **pas comprises dans des inventaires patrimoniaux** de type ZNIEFF ou Natura 2000. Elles ne se situent par non plus sur une zone de corridor écologique. Certaines des parcelles pour lesquelles une possibilité d'urbanisation est offerte possèdent des boisements. Ces boisements appartiennent au domaine de l'écologie urbaine. Ils participent ainsi à l'apport de biodiversité en milieu urbain. Ils ne servent toutefois pas de support à une éventuelle continuité écologique avec les boisements présents sur le parc du château, la RD 836 étant ici un élément de fracture important.

↳ Le projet d'urbanisation ne rompt aucune continuité fonctionnelle de couloir vert et n'a donc pas d'incidence sur le milieu naturel et sa fonctionnalité

Zone humide. Les zones retenues ne sont **pas concernées par la présence d'une zone humide** identifiée dans le cadre du diagnostic ou avérée lors des inventaires de la DREAL

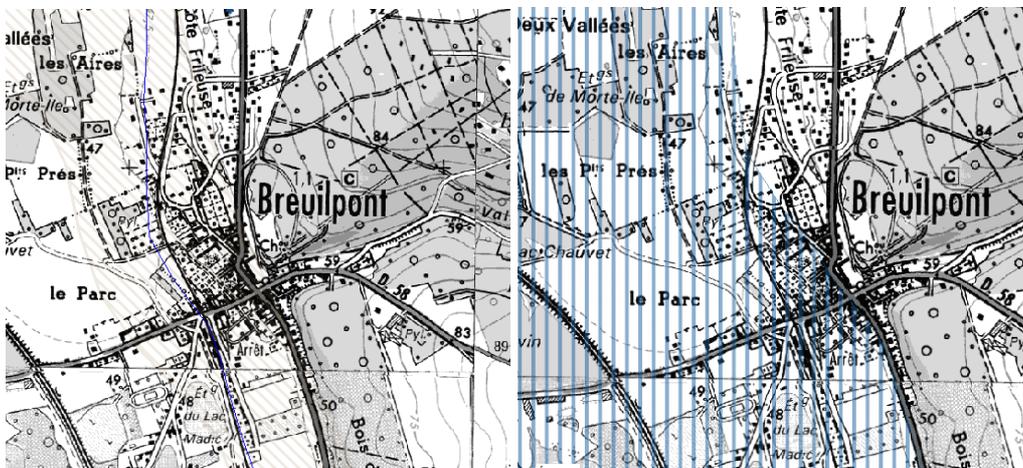
Les couches consultées (zone inondée, remontée de nappe, sols hydromorphes, enveloppe des zones humides, typologie des zones humides, inventaire des zones humides en Haute-Normandie) font apparaître des zones humides sur les emprises de vallée. Dans le bourg, ces zonages touchent l'enveloppe urbanisée située à l'Est de la voie de chemin de fer. Les zones ouvertes à l'urbanisation se trouvent néanmoins localisées sur des sols dits hydromorphes mais comme la quasi majorité du bourg.

↳ L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatiques est donc considéré comme négligeable.



Carte de Gauche : extraits de la cartographie de la DREAL faisant apparaître l'ensemble des couches relatives à l'information sur les zones humides (consultation en date d'octobre 2013).

Carte de Droite : extraits faisant apparaître la typologie des zones humides sur le territoire (eaux de surfaces, terres arables, prairies humides, formations forestières)



Carte de Gauche : extraits faisant apparaître l'enveloppe zone humide et les sols hydromorphes.

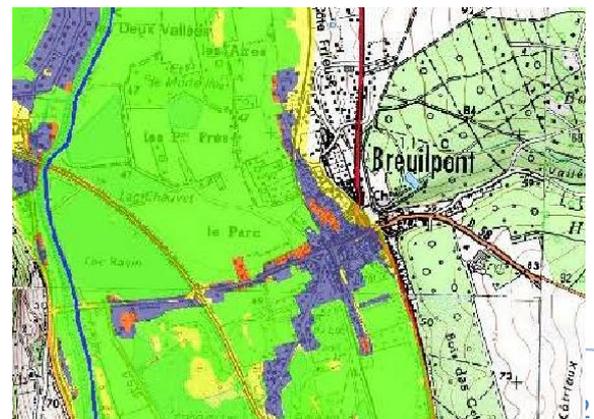
Carte de Droite : extraits faisant apparaître les zones inondables.

- **Mesures sur le milieu naturel**

Malgré l'absence d'incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à recréer des conditions favorables à l'intégration de la biodiversité dans les projets urbains (gestion en hydraulique douce, végétalisation des limites de parcelles, espace public planté, mise en place d'espace pour potager ou verger...). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en précisant les conditions d'implantation des linéaires de haies (essences arbustives et arborées) par exemples. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser également l'intégration des habitations dans l'environnement (gestion végétale des franges de l'opération).

Impact et mesures sur les risques

La zone urbaine du PLU de Breuilpont comprend des secteurs identifiés au plan de prévention des risques inondation de la vallée d'Eure. Toutefois aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est située sur une zone à risque. Au niveau des emprises aujourd'hui non bâties, seules les zones bleues et jaunes, constructibles au PPRi sous conditions, ont été classées en zone urbaine ou à urbaniser dans le cadre du PLU.



Les prescriptions réglementaires du PLU rappellent par ailleurs la présence de ce risque et les prescriptions constructives à mettre en place.

↳ Les zones potentiellement urbanisables ne sont pas situées sur des secteurs à risque. L'impact est donc faible. L'application sur le territoire du PPRi, faisant office de servitude d'utilité publique, permet par ailleurs de limiter le risque.

- **Impacts et mesures sur le paysage**

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. Le principe retenu d'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes permet de limiter tout impact de l'urbanisation dans le grand paysage.

Les incidences du PLU vont par contre modifier les perceptions rapprochées ou locales. Le paysage actuellement naturels de jardin va effectivement être transformé en paysage urbain. Toutefois, certaines des emprises sont closes de murs qui sont conservés. Les autres prescriptions du PLU visent la réalisation d'opérations qui puissent être connectées et intégrées à l'existant. En effet, lorsque les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des implantations de zones d'extension en retrait des voiries, choix des hauteurs, végétalisation des marges avec les zones agricoles et naturelle ou avec les emprises déjà bâties, définition de zone tampon, aménagements paysagers liés aux espaces publics ou à la gestion de l'eau...).

↳ Les mesures déclinées au travers de l'ensemble du PLU visent l'intégration paysagère des futures constructions. A ce titre, l'impact du projet sur le paysage peut être considéré comme faible.

- **Impact sur le développement et la vie locale**

Urbanisation, logements. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement local. La transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période de 10 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement. L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal est plutôt un impact positif. En effet, le projet de PLU permet la mise en place d'outils autorisant une mixité du parc de logement. Ainsi les opérations urbaines prévoient **des surfaces de constructibilité variées répondant aux besoins des différents rythmes de vie des habitants** (location – accession à la propriété...).

Equipements, commerces et services. Breuilpont dispose sur son territoire de quelques commerces, services et équipements. La définition d'une zone d'urbanisation va permettre le renouvellement de la population et l'incitation à une amélioration des commerces et équipements, d'autant plus que la commune a pour projet la requalification globale de la rue Victor Hugo. L'impact est donc plutôt positif. Par ailleurs, l'augmentation de la population va nécessairement entraîner une augmentation des classes d'âge les plus jeunes.

↳ Le PLU incite par diverses mesures à la création et au renouvellement de ces différents services à la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent ainsi pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans le bourg mais encouragent au contraire leur venue afin d'affirmer la centralité du bourg et d'éviter la formation d'un territoire dortoir.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'encadrer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser, en présentant un échancier de l'ouverture à l'urbanisation et en planifiant à plus ou moins long terme la zone d'habitat résidentiel sur St-Chéron, contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- Elles posent des limites claires à l'urbanisation,
- Elles canalisent les extensions urbaines en préservant du même coup les zones agricoles et naturelles périphériques du mitage progressif,
- Elles permettent d'échelonner dans le temps la hausse de population et ainsi de mieux absorber l'arrivée de nouvelle population. Cet échelonnement permet une meilleure prise en compte de la gestion des effectifs scolaires. La commune dispose en effet d'une école en mesure d'accueillir une hausse des effectifs. Cette hausse doit toutefois être adaptée et mesurée afin de ne pas générer de sur-capacité. La mise en place de cette programmation permet ainsi d'affirmer la présence et le maintien dans le temps de cet équipement.

Artisanat et industrie. Le PLU prévoit la définition d'une zone urbaine d'activités dédiée au maintien et au développement des activités artisanales. Deux secteurs ont ainsi été définis sur les emprises existantes des activités, route de Bueil et rue de Vigny.

↳ Le PLU permet le maintien de ces activités ainsi que leur développement et diversification afin de conserver l'offre économique présente. L'impact est ici plutôt positif.

Cette zone est située sur les anciennes zones économiques du POS sans toutefois les reprendre dans leur globalité. Le PLU a en effet davantage privilégié une prise en compte des contraintes existantes, notamment liée à la présence de la voie ferrée et du risque inondation liée à l'approbation du PPRi ou encore à la présence de boisements. Le zonage du PLU n'a donc pas reconduit dans sa globalité les zones précédemment définies rue de Vigny et route de Bueil.

Il ne s'agit pas pour les élus de définir une zone d'activités économiques ne s'inscrivant pas dans les prescriptions supra-communales mais plutôt d'ancrer la présence d'activités artisanales existantes sur la commune.

Evolution des zones bâties : mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître le village suite à la création de nouvelles constructions. Des **mesures d'intégration paysagère** de l'habitat, à travers le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation, ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone naturelle ou agricole (imposition d'une haie végétale composée d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, aménagements paysagers...).

Il s'agit aussi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à **ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant** (hauteurs similaires à l'existant, harmonie générale recherchée...). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades...). Les documents graphiques ont pour principe le maintien d'une certaine continuité entre les zones urbaines afin de maîtriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver **une cohérence d'ensemble** au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de son histoire.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de **protection du patrimoine local** en identifiant certaines constructions au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine. Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine religieux, architectural ou lié à la présence de l'eau (église, chapelles, pont, lavoir, constructions anciennes...).

Enfin, le PLU en, définissant une **zone urbaine patrimoniale sur le secteur de Saint-Chéron** permet de prendre en compte les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la partie ancienne de ce hameau. Organisé à partir des perceptions potentielles sur la chapelle de Saint-Chéron et sur le corps de ferme, ce secteur patrimonial a vocation à les préserver de toute urbanisation anarchique venant rompre la lisibilité et la cohérence d'ensemble de ces édifices.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Grenelle de l'Environnement

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs. Ainsi les notions de densification et de renouvellement urbain sont prises en compte dans le PLU au travers des moyens suivants :

- Principe de non développement des hameaux pour limiter l'urbanisation éparse et non cohérente avec les équipements locaux,
- Utilisation prioritaire des dents creuses et des possibilités de renouvellement urbain,

SCOT et PLH

Plus particulièrement, le SCOT et le PLH définissent pour la commune en matière d'habitat, les objectifs suivants, auxquels, la commune, au travers de son PLU, répond aujourd'hui :

- Breuilpont est identifié comme pôle secondaire à renforcer (offre de logements, d'emplois, de commerces et de services de proximité). Son développement doit prévoir une organisation en fonction des transports en commun et des circulations douces,
- La commune doit avoir pour priorité les potentialités de renouvellement urbain,
- Deux directions d'urbanisation sont prescrites (au niveau du bourg, rue Victor Hugo et au niveau du domaine des Bois de Saint-Chéron, allée de 4 Arpents).
- Objectifs de logement à l'échelle des 6 pôles secondaires : 33 logements / an dont 10 logements/an en locatif aidé,
- Eviter le mitage et limiter l'extension des hameaux en respectant la classification induite et en délimitant avec précision leur périmètre urbanisé,
- Favoriser la densification des espaces à urbaniser
 - Planifier et phaser l'extension de l'urbanisation,
 - Respecter les densités minimales nettes (15 logements à l'hectare).

↳ Le PLU a suivi les prescriptions du SCOT en matière de politique d'urbanisation et d'habitat. Toutefois, les conclusions de l'étude des potentialités de renouvellement urbain et de choix de croissance démographique a orienté les choix vers l'absence de définition de zone d'extension de l'urbanisation. L'ensemble du projet des élus de Breuilpont est donc défini à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, en majorité sur le bourg et également au niveau du hameau de Saint-Chéron (utilisation des fonds de jardin). L'objectif annuel de logement est très légèrement supérieur (6 logements par an en moyenne). Une programmation de l'habitat est mise en place sur les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur St-Chéron. La commune a par ailleurs développé une politique claire quant à l'urbanisation des hameaux de son territoire. Ces derniers font l'objet d'une densification à l'intérieure de l'enveloppe bâtie existante (densification autorisée sur le hameau de Lorey bien que limitée par l'application du PPRi, densification ou extension limitée sur le hameau de St-Chéron en lien avec la révision du SCOT approuvée le 13 janvier 2014).

Au niveau de l'intégration des futures constructions, les prescriptions du SCOT sont les suivantes :

- Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire,
- Pour les opérations d'urbanisme : inscrire des règles et des orientations d'aménagement confortant les centralités en place, s'inspirer de l'implantation du bâti traditionnel, prévoir des tailles de parcelles variables, construction en limite de parcelle, éviter les impasses,
- Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable,
- Renforcer la qualité, la cohérence et l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités ; raccordement aux liaisons viaires existantes et accessibilité aux modes de transports collectifs,
- Créer des espaces tampons entre villages et grandes cultures, et créer des chemins piétonniers publics parcourant les lisières et irriguant les nouveaux quartiers.

A noter que la charte écologique et paysagère de la CAPE, réalisée en préalable et en parallèle du SCOT instille également un certain nombre de conseils.

↳ Le PLU a instauré un certain nombre de prescriptions réglementaires et opérationnelles visant à qualifier les nouvelles opérations d'habitat et à les intégrer dans leur environnement. La question des lisières paysagères a notamment fait l'objet d'attention.

Au niveau du développement économique, les orientations du SCOT sont les suivantes :

- Favoriser l'implantation d'activités artisanales (adaptation aux besoins et fonctionnement) :
 - Offre foncière pertinente face aux besoins de relocalisations locales d'entreprises aujourd'hui insérées dans le tissu urbanisé où elles sont contraintes (nuisances, étroitesse du foncier, accessibilités difficiles...), L'extension ou la création d'une zone d'activités doit permettre de conserver un ancrage de l'activité artisanale implantée localement.
- Garantir sur le territoire le maintien d'un maillage commercial attractif, équilibré, diversifié et de qualité en confortant les secteurs commerciaux actuels pour participer à l'objectif de densification et de requalification,
- Développer l'offre touristique (cheminement, hébergement, accès à la vallée d'Eure),
- La question des télécommunications est également identifiée : Favoriser l'équipement du territoire en NTIC (accès à l'information, modalités du travail à domicile, exigences des entreprises actuelles et futures).

↳ Le PLU respecte ces prescriptions en définissant une zone dédiée au développement économique des activités artisanales et industrielles. Le PLU a cherché également à instaurer des principes visant à favoriser la découverte du territoire et à inciter aux pratiques de loisirs et de déambulation. L'offre de loisirs prend ainsi place au travers de l'utilisation de loi paysage pour protéger les nombreux étangs, anciennes sablières présents sur le territoire, à la découverte du site médiéval sur le bourg, au renforcement des aménagements en lien avec le pôle de la gare... L'élaboration du PLU s'est menée conjointement dans sa première phase avec les communes voisines de Bueil et de Villiers, permettant ainsi aux élus d'étudier les tronçons manquants entre leur territoire vis à vis des cheminements empruntés par les piétons et les cyclistes (enfants se dirigeant vers les équipements scolaires, habitants promeneurs...).

Enfin, il est à noter que le PLU tient compte des dispositions du Schéma d'Aménagement Numérique de l'Eure (SDAN) en permettant à terme le développement des communications numériques. Il est ainsi prévu dans l'ensemble des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation le passage des fourreaux. Cette disposition permet d'anticiper leur venue et de ne pas déstructurer les espaces publics.

L'évolution des zones agricoles : impacts sur l'activité et le foncier agricole

- Impact le fonctionnement de l'activité

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins...) ont été analysés. Les exploitations situées sur le territoire sont dispersées et s'avèrent relativement éloignées des zones d'habitat (implantation en vallée, le long de la RD 58...). Seule l'exploitation agricole située sur Saint-Chéron s'avère plus proche des habitations. Au regard des éléments de l'enquête agricole réalisée, l'activité agricole reste fragile sur le territoire malgré sa diversification.

Il est à noter qu'à la suite de l'enquête agricole, certains éléments ont évolué. Ainsi le projet de dressage de chevaux dans la vallée (au niveau de l'ancienne zone de loisirs du POS) a été confirmé et le départ sans repreneur de l'activité agricole située sur Saint-Chéron a été infirmé. Une nouvelle activité d'élevage avicole est aujourd'hui identifiée dans l'enceinte des bâtiments existants. Ce corps de ferme a donc fait l'objet d'un classement en zone agricole dans le cadre du PLU. Outre le corps de ferme, les parcelles attenantes au corps de ferme et limitrophes des habitations a également fait l'objet d'un classement en zone agricole afin de favoriser la mise en place d'une zone tampon entre l'activité et les tiers présents. Le respect des distances de précaution au travers du zonage permet ainsi de protéger l'activité. Ce dispositif a par ailleurs été défini sur les autres bâtiments agricoles du hameau. L'impact de la zone d'urbanisation du hameau de St-Chéron sur les activités existantes est ainsi nul.

L'objectif communal est de **préserver au mieux l'ensemble des exploitations** en place. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation de ces exploitations afin de ne pas contraindre leur éventuel développement. Il s'agit d'affirmer leur présence et d'éviter toute nuisance réciproque. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles est classé en zone agricole. Afin de permettre le développement de l'activité équine et être ainsi en conformité avec l'objectif de développement de l'activité agricole souhaité par les élus dans leur PADD, le zonage du PLU prévoit une zone agricole dédiée au niveau de l'emprise de cette activité existante située dans la vallée. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient par ailleurs sur Saint-Chéron la mise en place d'un espace tampon utilisé comme espace vert et de gestion des eaux pour respecter un périmètre de précaution de 50 mètres entre la zone de densification de l'habitat et le bâtiment agricole.

Il est à noter que le PLU a **tenu compte du fonctionnement agricole existant**. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte, des secteurs d'habitat isolé ou forestiers, suivant les limites parcellaires, permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de ne pas empiéter sur le parcellaire agricole. Le PLU a par ailleurs prévu la mise en place via un emplacement réservé d'un élargissement du chemin menant au bâtiment agricole afin de renforcer la bonne cohabitation entre tiers et exploitant et afin que l'urbanisation ne génère pas de dysfonctionnement sur les pratiques agricoles locales.

Enfin, il faut rappeler que **la zone agricole est définie pour protéger l'activité**. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

Pour répondre à cet objectif, le PLU définit une large zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de **limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire**. La zone A, réservée aux activités agricoles, représente ainsi environ 55% de la superficie totale du territoire communal.

- **Impact la consommation des terres agricoles**

L'effort communal porté sur l'urbanisation prioritaire des enclaves urbaines montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. L'objectif communal est aussi de conserver les exploitations en place (les bâtiments en eux-mêmes). Ainsi, aucun projet d'habitat n'est situé sur des terres agricoles. Aucun projet urbain n'est projeté sur une parcelle située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation. Aucune zone d'extension du tissu urbanisé destiné à l'habitat ne remet en cause la viabilité d'une exploitation agricole.

La recherche d'économies de foncier s'est faite pour préserver les espaces naturels, mais aussi pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. En veillant au maintien de l'organisation parcellaire et à la desserte des exploitations, le PLU concilie développement urbain et préservation des exploitations agricoles.

L'objectif du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et ne mordant pas sur l'espace agricole**.

Enfin, il est à noter que globalement le PLU favorise le retour de certains espaces vers la zone agricole. Plusieurs zones de développement du POS (de type NA) ont ainsi fait l'objet de reclassement en zone agricole.

Le PLU en ne définissant aucune zone d'extension de l'habitat et en privilégiant la densification au sein des enveloppes bâties existantes, permet de revoir le précédent zonage du document d'urbanisme et de redonner des espaces au milieu agricole. L'impact du PLU est ici positif.

L'évolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité

La protection des milieux agricoles est un enjeu important sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les nuisances réciproques entre activité agricole et développement urbain.
- Les orientations d'Aménagement prévoient la mise en place de zones tampon pour tenir compte du périmètre de protection lié à la présence des bâtiments agricoles proches des secteurs de densification de Saint-Chéron.
- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles,
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole et favorisent l'intégration paysagère des constructions.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- Protection de l'activité agricole en autorisant son développement, la diversification de l'activité, la protection des espaces de ressource du mitage de l'urbanisation,
- Prescriptions réglementaires strictes visant à limiter tout type de construction non liée et nécessaire à l'activité agricole.

SCOT

Le SCOT définit un objectif de préservation des terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation :

- Etendre l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants (limitation de l'urbanisation linéaire),
- Respecter les directions d'urbanisation, les limites paysagères, les espaces de respiration, le potentiel d'urbanisation et de développement économique et commercial maximum,
- Protéger les espaces agricoles en identifiant des zones à vocation agricole (suite à la définition d'un diagnostic agricole),
- Réglementer la vocation ou la construction des bâtiments liés à l'exploitation agricole,
- Préserver une agriculture dynamique :
 - Eviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement,
 - Faire une évaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture.

Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois

Ces deux documents dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011 font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

↳ Afin d'être compatible avec les orientations de ces différents documents, le PLU :

- Présente des zones urbaines situées dans les parties actuellement urbanisées et conforte ainsi les enveloppes bâties existantes,
- Ne définit pas de zone d'extension de l'urbanisation permettant ainsi de ne pas engendrer d'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et forestières,
- Classe les secteurs occupés par des exploitations et constructions agricoles ainsi que les terres agricoles en zone A,
- Protège certains secteurs plus particuliers en vallée en secteur agricole protégé,
- Identifie les secteurs bâtis éloignés du bourg en secteur d'habitat isolé,
- Maintien le couvert forestier du lotissement du domaine des Bois de Saint-Chéron en limitant sa densification.

L'évolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Le territoire est scindé en trois entités bien distinctes :

- La partie Est est caractérisée par la présence de la vallée de l'Eure. Cette partie du territoire est dominée par un contexte environnemental à enjeu représenté par la vallée d'Eure. Elle recèle d'un intérêt environnemental lié à la présence de milieux humides. Les milieux rencontrés y sont diversifiés et plus riches (étangs, milieux prairiaux, boisements...). Les caractéristiques écologique et morphologique de la vallée en font par ailleurs un corridor écologique pour de nombreuses espèces et une zone de halte migratoire probable.
- La partie centrale comporte les parties bâties. Elle ne comporte pas d'enjeux liés au milieu naturel.
- La partie Ouest du territoire est composée des zones de boisements sur coteaux et sur le plateau agricole ainsi que des espaces de grande culture. Les zones forestières denses, de par leurs emprises et les espèces qu'elles accueillent, constituent également des zones de réservoirs pour la biodiversité. Le reste du territoire est en majorité composé de milieux agricoles d'openfield peu propices au développement des habitats et à la présence d'une faune diversifiée.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux sont-ils faibles. L'ensemble du territoire est ainsi classé en zone naturelle ou agricole où les espaces urbanisés sont limités. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet consiste à permettre à long terme le développement du bourg et des hameaux de Lorey et de Saint-Chéron et à permettre la réalisation d'équipements nécessaires à une vie locale dynamique. Le **projet communal limite donc l'urbanisation** : zonage des zones urbaines à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, non définition de zone d'extension sur des milieux naturels d'intérêt, phasage dans le temps du développement urbain. En maintenant la forme urbaine actuelle du bourg, le PLU ne crée pas d'incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement. En effet les zones d'habitat créées au sein du bourg se **trouvent relativement éloignées des zones naturelles présentant des enjeux (massifs forestiers, vallée)**.
- La limitation de l'étalement urbain se traduit également via la définition d'un principe de non développement au niveau **des hameaux** où les enveloppes urbaines ne sont pas modifiées.
- **L'habitat isolé** ne fait dans le cadre du PLU l'objet d'aucune extension. L'objectif est au contraire de cantonner ces secteurs à des extensions maîtrisées.
- Le **lotissement forestier** est vu comme un support au maintien de la zone forestière et aux continuités écologiques. Les objectifs du PLU visent à encadrer les possibilités de constructions sur ce secteur (extensions limitées de l'existant dont l'emprise au sol est réglementée, préservation des surfaces boisées existantes...).
- Le PLU prévoit des **zones tampons** entre les constructions et les milieux naturels ou agricoles (imposition d'un retrait de 5 mètres avec une zone agricole ou naturelle, retrait de 15 mètres avec les berges du canal ou l'Eure).
- Une **majeure partie du territoire est classée en zone agricole**. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux). Les constructions à usage d'habitation sont par exemple autorisées si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité et situées dans l'emprise du site.

- Le territoire de Breuilpont présente **des enjeux environnementaux**. La vallée d'Eure et ses milieux humides et les zones de boisements occasionnent en effet un intérêt patrimonial intéressant, tant pour les milieux naturels que pour les espèces qu'ils abritent. Toutefois aucun de ces espaces n'est répertorié dans des inventaires patrimoniaux de niveau européen.
- **Une mare**, la mare Marie Bergeron, située au Nord-Ouest de Saint-Chéron (à moins de 500 mètres des habitations) **fait l'objet d'un inventaire patrimonial national** (ZNIEFF de type 1). Dans le cadre du zonage, cette mare a fait l'objet d'une identification au titre de loi paysage de manière à être protégée de toute destruction et de tout rebouchage. En effet, située sur le plateau, cette mare joue un rôle de régulation des eaux et abrite une flore et faune intéressantes.
 - ↳ Ce milieu naturel patrimonial protégé représente un intérêt environnemental et écologique pour les espèces qu'ils abritent. Afin de prendre en compte et protéger cet espace naturel situé au cœur des espaces agricoles, le PLU s'est attaché à le protéger.
- Le PLU a également pris le parti de protéger les milieux les plus intéressants d'un point de vue environnemental en les **classant en zone Naturelle ou en espace agricole protégé**. La zone naturelle du PLU (environ 328 ha pour la zone N stricte et environ 93 hectares pour les secteurs d'étangs) ainsi que le secteur agricole protégé (71 hectares) prennent ainsi place sur plus d'un tiers de la superficie totale communale (40%) afin de protéger ces espaces stratégiques. La détermination de ces zones a suivi un principe de continuité et d'ensemble pour favoriser le maintien de la diversité écologique et assurer la fonctionnalité de ces milieux (éviter les zones fractionnées et discontinues au cœur de la vallée et sur les zones de boisements).
- Les **zones de boisements font l'objet de mesures de conservation** afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ce milieu. Elles sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement.
 - ↳ Aucune urbanisation à destination d'habitat n'est autorisée en zone naturelle ni dirigée vers ces secteurs environnementaux. Les prescriptions réglementaires visent à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement des zones N et Ap se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone.
 - ↳ Concernant **les zones d'étangs**, le PLU a mis en place un secteur spécifique, de loisirs. Ce secteur a pour objectif de pouvoir concilier le développement de la vie économique locale liée à la pratique du tourisme vert et des loisirs et la protection des éléments naturels, facteur d'intérêt paysager et pour certains d'entre eux de biodiversité (beaucoup de ces étangs sont en effet anthropisés et barriérés via des grillages nécessaires à la sécurisation des lieux). Afin de permettre leur évolution, et leur non abandon (certains d'entre eux appartenant à des comités d'entreprises sont en vente actuellement), le PLU a défini certaines prescriptions destinées à encadrer les possibilités de constructions tout en limitant leur emprise et ainsi leur impact sur le milieu et le cadre de vie local (vocation des constructions limitée aux secteurs de loisirs et d'accueil du public, emprise au sol limitée, distances à respecter avec les habitations...).
 - ↳ Enfin, le PLU prévoit également la mise en place d'un **second secteur de loisirs destiné à régulariser une situation existante** liée à la présence de caravanes et autres installations légères situées notamment près du pont de l'Eure en direction de Merey. Afin d'assurer la non évolution de ce secteur bordant les rives de l'Eure, le PLU prévoit d'affirmer leur présence sans pour autant autoriser de nouvelles constructions ou des extensions des constructions existantes. La reconstruction est ainsi interdite et seuls des aménagements sont autorisés.Ces différentes mesures permettent de conclure aux faibles impacts du PLU sur ces secteurs naturels protégés.

L'évolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

La zone naturelle du PLU se polarise sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour raison paysagère par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les zonages de protection réglementaire présents sur le territoire communal ont ainsi été classés en zone naturelle ou en secteur agricole protégé, Ap. Les boisements font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration. Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement (évolution maîtrisée, échancier d'urbanisation, concentration du développement sur le bourg, non développement du hameau forestier...), les **impacts sur les milieux naturels ont été jugés faibles**.

Les dispositions du PLU ont aussi des **impacts positifs** sur le fonctionnement des milieux :

- Les éléments naturels particuliers, facteurs d'identité locale, sont protégés dans le cadre du PLU. Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale et appartiennent au paysage local. Le canal, le parc du château, l'ensemble des étangs sont repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme,
- Certaines prescriptions réglementaires (article 13 du règlement, orientations d'aménagement et de programmation) visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagement paysager global...).

Le PLU **met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier** :

- Travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations **de haies composées** d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité,
- L'inscription de certains jardins en zone naturelle pour laisser la place à plus de nature en ville, tenir compte des secteurs de potagers et créer des espaces tampon entre les milieux urbains,
- L'identification et la protection des étangs au travers de dispositifs spécifiques,
- La préservation des espaces boisés classés du territoire.

Le PLU permet de **conserver et de renforcer la fonctionnalité écologique de certains milieux via les mesures suivantes** :

- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution de réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales, ou au sein des opérations d'aménagement (lisière paysagère, transition avec le bâti existant...)
- Mise en place de dispositifs d'éclairage public dans les nouvelles opérations pour limiter la pollution lumineuse (éclairage vers le bas, faible intensité en période nocturne) et limiter la perturbation du fonctionnement écologique,
- Préservation des continuités écologiques existantes dans la vallée et les secteurs forestiers en interdisant l'urbanisation,
- Affirmation de certains espaces en secteur d'intérêt écologique (imposition dans le lotissement forestier ou les groupes d'habitat isolé d'un maintien de 75% de surface boisée ou naturelle),
- Non reconduction de certaines dispositions du POS et des directions d'urbanisation du SCOT visant à créer une zone d'extension de l'habitat jouxtant le lotissement du domaine des bois de Saint-Chéron,
- Retrait obligatoire des constructions avec une zone naturelle, avec le canal ou l'Eure (5 et 15 mètres).

Impacts et mesures sur les zones humides

Le diagnostic du PLU avait fait apparaître la vallée de l'Eure comme zone humide. Le PLU a cantonné aux enveloppes bâties existantes l'urbanisation dans la vallée. L'urbanisation y est ainsi encadrée et mesurée. La majorité du territoire fait l'objet de classement en zone agricole ou en zone naturelle. Ces différents dispositifs permettent également de conserver les caractéristiques des sols en bloquant tout projet de construction. En l'absence d'impacts majeurs identifiés, aucune autre mesure n'a été prise dans le PLU.

Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion des risques

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme dispose que les communes se doivent, dans le cadre de leur PLU, de prendre toutes les dispositions utiles à la prévention des risques naturels connus.

Le PLU tient compte de la présence des risques.

- Le PLU renforce la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par le risque de cavités souterraines. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés tant que ce risque n'est pas levé.
- Le PLU tient par ailleurs compte de la présence du risque de ruissellement existant depuis le plateau agricole vers la vallée en précisant au travers de son règlement les conditions d'occupation des sols dans les articles 1 et 2. Il s'appuie pour ce faire sur le schéma de gestion des eaux pluviales de la CAPE.
- Le PLU renforce également la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par le risque inondation. En application du Plan de Prévention des Risques inondation, faisant office de servitude d'utilité publique, aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés.
- Il est à noter que le règlement rappelle dans les zones concernées par la présence d'infrastructures affectées par le bruit les textes applicables relatifs aux prescriptions d'isolement acoustique.

En l'absence d'impacts majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.

Impacts et mesures prises dans le projet sur la question des finances locales

La commune a choisi de mettre en place certains emplacements réservés afin de satisfaire à la problématique de découverte de site patrimoniaux, de la circulation douce et de création d'aménagements touristiques ou d'amélioration des équipements existants. Ces projets nécessitent la réalisation d'acquisition foncière. La mise en place de ces emplacements réservés a donc pour incidence potentielle l'achat et l'aménagement des équipements prévus. La commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU, a toutefois prévu ces dispositifs. En l'absence d'impacts majeurs, aucune mesure n'est mise en place.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communales

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- Identification et préservation des continuités écologiques et de leur fonctionnalité,
- Repérage des zones les plus intéressantes du point de vue écologique afin de les protéger,
- Protection des différents espaces naturels et du petit patrimoine naturel par divers dispositifs : zone naturelle, espaces boisés classés, protection au titre de la loi paysage (article L 123-1-5, III, 2°).

Le SCOT définit plus particulièrement certains objectifs :

- Préserver et conforter l'armature écologique de la CAPE pour créer une trame verte et bleue,
- Eviter la pollution des zones humides avérées,
- Réglementer l'aménagement des clôtures dans les secteurs d'intérêt écologique,
- Repérer, identifier, valoriser, appliquer un zonage et un règlement pour protéger les espaces plus particuliers (zones humides, espaces boisés, espaces verts publics, éléments paysagers...).

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques, SRCE

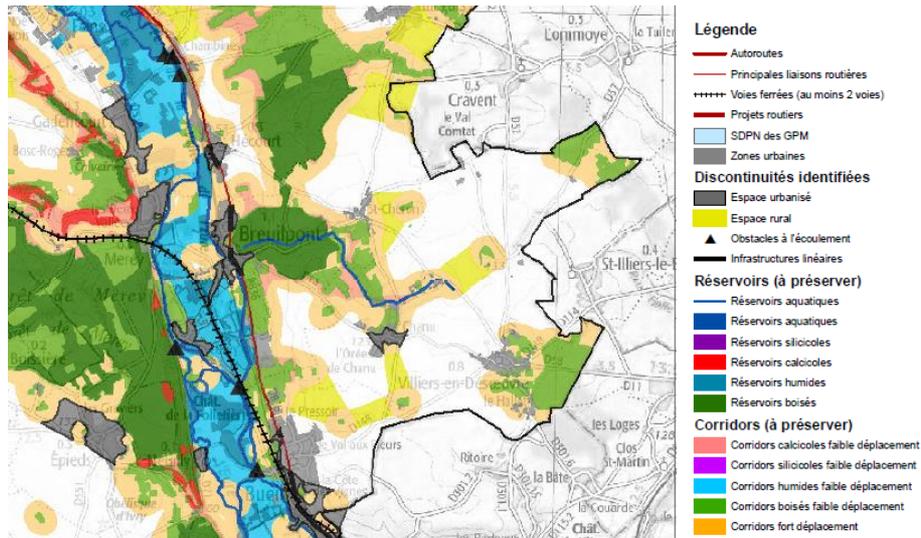
Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

↳ Ce schéma a été approuvé en novembre 2014¹¹. Dans les cadres des documents de travail, des réservoirs aquatiques et boisés ainsi que des corridors humides et boisés à faible déplacements sont identifiés sur le territoire communal. Le PLU ne va pas à l'encontre de ces préconisations en protégeant l'ensemble de la vallée d'Eure via divers dispositifs. Ces espaces sont ainsi strictement préservés via un classement en zone naturelle (boisements, étangs) ou agricole protégé (prairies, surfaces de cultures) ou au travers de l'utilisation de la loi paysage (étangs). Ces différentes mesures (absence d'urbanisation, absence de clôtures minérales dans ces espaces...) permettent de préserver la fonctionnalité des milieux.

¹¹ Le projet de schéma régional de cohérence écologique a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à consultation des collectivités en novembre 2013. Ce document n'était pas encore approuvé au moment de l'arrêt de projet de PLU.



Extraits des cartographies du SRCE – en cours d'élaboration

Le Plan Climat Energie Territoire, PCET

Défini à l'échelle de l'agglomération, le PCET est un document définissant les objectifs stratégiques et opérationnels visant à atténuer et lutter contre le réchauffement climatique. Dans le cadre de sa politique de Développement Durable, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) a lancé en janvier 2012 l'élaboration de bilans de gaz à effet de serre et de son Plan Climat Energie Territorial (PCET).

La CAPE a pour objectif de construire un plan d'actions pour, d'une part, réduire les émissions de GES liés à tous les postes d'émission du territoire et pour, d'autre part, adapter celui-ci au changement climatique.

Afin de créer une dynamique autour de ce projet et de la notion « énergie-climat », la CAPE souhaite impliquer tous les acteurs du territoire (acteurs du secteur économique, habitants, associations, ...) dans la définition de ces actions.

↳ Ce document est actuellement en cours d'élaboration au sein de l'agglomération.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les 9 orientations principales déclinées ci-avant dans le présent document, le PLU est compatible avec les sous-orientations suivantes :

- *Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives*

Le PLU incite au travers des prescriptions réglementaires à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de voiries et la gestion des eaux pluviales des constructions. Le règlement du PLU fixe par ailleurs certaines prescriptions relatives au maintien dans les espaces libres de surfaces perméables.

- *Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques*

Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les risques de ruissellement du plateau agricole vers la vallée d'Eure sont ainsi limités. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers l'Eure et le réseau hydrographique.

- *Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité*

Le PLU classe en zone naturelle N ou en secteur agricole protégé Ap, les secteurs de vallée de l'Eure et fait figurer les prescriptions du PPRi. Aucune zone d'urbanisation n'est par ailleurs dirigée vers des zones pressenties comme humides.

- *Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation*

Le PLU prend en compte les prescriptions du PPRi à travers ses documents graphiques et écrits (l'ensemble des zones est ainsi reportée sur le plan via un unique tramage). Les dispositions à mettre en place pour limiter l'exposition des constructions au risque sont ainsi prises.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, SDA

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Le schéma Directeur d'Assainissement relève donc la compétence de la CAPE. Le SDA indique que pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement non-collectif,
- Compte tenu des variations dans les types de sols rencontrés, des filières distinctes sont préconisées selon l'aptitude des sols. La carte d'aptitude à l'assainissement définit quatre secteurs en fonction de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non-collectif.
- Il est recommandé d'envisager des solutions semi-collectives pour le traitement des eaux usées dans le cadre d'opération d'urbanisation nouvelle, ou pour améliorer la situation de l'existant.

↳ La commune de Breuilpont est aujourd'hui caractérisée par des systèmes d'assainissement autonomes sur les hameaux de Lorey et de Saint-Chéron. Dans le cadre du respect du SDA, le dispositif devra respecter certaines prescriptions relatives notamment aux normes de rejet et à l'adaptation du dispositif au type de construction et à la nature des sols. Le projet de raccordement en assainissement collectif sur le hameau de Lorey prévu mais n'aura pas lieu à court ou moyen terme.

Les indicateurs



En application des dispositions des articles R.123-2 et L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au 5° de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
OBJECTIF 1 - Définir une politique de l'habitat	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nbre	Annuel
	Indice de jeunesse de la population	Commune / INSEE	Nbre	Annuel
	Nombre de logements construits	Commune	Nbre	Annuel
	Part des logements en locatifs construits	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
	Part des logements en accession construits	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
OBJECTIF 2 - Mettre en place des principes pour les implantations futures	Nombre de logements construits dans les "dents creuses"	Commune	Nbre	Annuel
	Nombre de logements construits en double-rideau sur Saint-Chéron	Commune	Nbre	Annuel
	Nombre de logements construits dans les opérations d'ensemble par rapport aux phases prévues dans le PLU	Commune	Nbre	Phasage des OAP
	Nbre de commerces ou services créés dans le centre-bourg	Commune	Nbre	Durée du PLU
Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
OBJECTIF 1 - Maintenir et améliorer le dynamisme local	Nbre de places de stationnement réalisées desservant les commerces	Commune	Nbre	Durée du PLU
	Nbre de permis à usage agricole déposé	Commune	Nbre	Annuel
	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nbre	Durée du PLU
OBJECTIF 2 - Développer la vocation touristique et de loisirs	Nbre de linéaire aménagé en bord d'Eure	Commune / CAPE	m	Tous les 4 ans
	Linéaire de cheminements doux aménagés	Commune / CAPE	m	Annuel
	Nbre de visiteurs séjournant dans le secteur de projet de la gare	Commune / Association de la petite logne de chemin de fer	Nbre	Tous les 2 ans
	Nbre de communication effectuée sur les sites à visiter (Site internet, BM...)	Commune	Nbre	Annuel
	Nbre de panneaux pédagogiques et de signalisation installés	Commune / CAPE	Nbre	Tous les 2 ans
Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
OBJECTIF 1 - Conserver l'identité paysagère du territoire	Nbre de dispositifs publicitaires mis en place	Commune	Nbre	Tous les 4 ans
	Nbre de lisière paysagère créée	Commune	Nbre	Annuel
	Nbre de déclaration préalable visant la réhabilitation des éléments remarquables	Commune	Nbre	Annuel
OBJECTIF 2 - Maintenir un urbanisme de qualité	Part des constructions environnementales et énergétiques (ou ayant utilisées les principes liés à l'eau, au stationnement, à l'implantation, aux espaces verts...)	Commune / Aménageur	%	Phasage des OAP
OBJECTIF 3 - Favoriser le lien social	Nbre d'espaces de rencontre créés (aire de jeux, espace public...)	Commune	Nbre	Tous les 4 ans
	Nbre de services implantés	Commune	Nbre	Durée du PLU
	Nbre d'équipements ou d'aménagements créés dans les zones d'équipements	Commune	Nbre	Tous les 4 ans
	Part de logements construits adaptés aux personnes âgées	Commune	%	Durée du PLU
OBJECTIF 4 - Aménager l'espace public	Nbre de maillage créé sur les voiries existantes	Commune / Aménageur	Nbre	Phasage des OAP
	Nombre de m ² d'espaces publics produits par rapport au nombre de logements créés	Commune / Aménageur	Nbre	Durée du PLU
Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
OBJECTIF 1 - Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Surface des terres agricoles	Commune / Chambre d'agriculture	ha	Tous les 4 ans
	Densité de logements par opération	Commune / Aménageur	logement / m ² (hors espaces publics et voiries)	A chaque opération
OBJECTIF 2 - Protéger les espaces naturels	Surface des boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	ha	Tous les 4 ans
	Surface des boisements sur le domaine des Bois de Saint-Chéron	Commune	ha	Tous les 4 ans
	Surface de trame verte créée (espaces verts, plantations d'arbres...)	Commune / Aménageur	ha	Phasage des OAP
OBJECTIF 3 - Tenir compte des zones à risques	Diffusion du Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs dans le cadre de demande d'autorisation d'urbanisme	Commune	Nbre	A chaque opération

Annexes





RAPPORT DU PRESIDENT

Conseil Communautaire du 13 janvier 2014

HABITAT ET AMENAGEMENT

Objet : Bilan de la concertation et approbation de la modification simplifiée du SCoT de la Cape

Le Conseil Communautaire a lancé une procédure de modification simplifiée du SCoT en date du 30 septembre 2013, conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et aux articles L 122-14-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette modification apportée au SCoT correspond aux points suivants :

- Corriger 4 erreurs matérielles sur la carte et dans le tableau du Document d'Orientations Générales (DOG),
- Passer 3 hameaux « pouvant faire l'objet de densification » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée »,
- Passer 2 hameaux « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification »,
- Passer 1 hameau « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée »,
- Et rectifier l'orthographe d'un hameau.

Ce type de modification simplifiée a impliqué une concertation avant de soumettre aujourd'hui le projet correspondant à l'approbation du Conseil Communautaire, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Le bilan de cette concertation est le suivant :

Une présentation des modifications à apporter au SCoT a été effectuée auprès des communes concernées par le service Habitat & Aménagement et le Vice-président chargé de l'Aménagement du Territoire en juin et juillet 2013.

Après lancement de la procédure en septembre 2013, celle-ci a été notifiée au préfet et aux personnes publiques associées.

Le projet de modification a été mis à disposition du public du 11 octobre au 8 novembre 2013, et du 21 novembre au 6 décembre 2013 aux heures et jours d'ouverture des mairies de Breuilpont, Croisy-sur-Eure, Houlbec-Cocherel et Vernon, et du siège de la Cape à Douains.

L'information de cette mise à disposition a été donnée à travers un avis publié par voie de presse dans 2 journaux locaux, affiché au siège de la Cape et dans les 4 communes concernées, et à travers le magazine Les Clés et le site internet de la Cape.

Les registres accompagnant le projet de modification au siège de la Cape et dans les mairies concernées, ont fait l'objet des remarques suivantes :

- Monsieur Van Houtte, 10 rue du Petit Val à Vernon : émet une réserve quant à l'importance de la surface qui serait classée en « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » sur le hameau du Petit Val,
- M. Joseph Renard, habitant à Chambray, dans son courrier en date du 12 octobre 2013, inséré au registre : demande que le hameau « La Vallée Bance » à Chambray, classé au SCoT en hameau ne « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée », passe en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée », afin que la parcelle située au sud de ce hameau soit constructible.

Deux courriers ont par ailleurs été envoyés à la Cape pour demander les modifications suivantes en complément de celles déjà prévues dans le dossier :

- Courrier de la commune de Breuilpont en date du 8 octobre 2013 demandant de :
 1. Modifier l'intitulé de la page 3 de l'annexe 2 pour plus de clarté,
 2. Corriger une erreur de localisation d'une partie de la zone urbanisable du hameau de Saint Chéron,
 3. Faire disparaître la direction d'urbanisation inscrite au nord de la commune sur la carte du DOG.
- Courrier de la commune de Vernon en date du 14 octobre 2013 demandant que le zonage du site de la SNECMA soit revu en réduisant le secteur classé en massif boisé dans la carte du SCoT, afin que cette entreprise puisse se développer sur ce secteur.

Pour répondre à la réserve de l'habitant du Petit Val à Vernon, il est rappelé que ce hameau ne pourra faire « l'objet [que] de densification et d'extension limitées ». Conformément à l'article 2.5 du DOG, leur « développement restera très modéré ». La commune devra donc veiller à traduire cette notion d'extension limitée dans le zonage de son PLU.

La demande de l'habitant de Chambray n'a en revanche pas été prise en compte car elle risque de créer une situation de mitage du terrain agricole en milieu rural, et va à l'encontre de l'article 2.5 du Document d'Orientations Générales du SCoT qui précise que « toute extension de hameau sera limitée et inscrite dans la continuité du bâti existant ». Ce qui n'est pas le cas ici.

Concernant les demandes de la commune de Breuilpont, l'intitulé de la page 3 de l'annexe 2 du présent rapport a été modifié pour plus de clarté.

Quant à la possibilité d'étendre le hameau de Saint-Chéron au nord plutôt qu'à l'ouest, celle-ci sera bien permise dans le cadre du changement de classification de ce hameau au SCoT, mais ce sera à la commune, dans le cadre du zonage de son PLU, de préciser plus finement les secteurs urbanisables ou non en extension.

En effet, le SCoT n'ayant pas vocation à délimiter les zones à urbaniser de façon trop détaillée, il est précisé dans l'annexe 2 du dossier de modification simplifiée que les secteurs qui redeviendraient urbanisables sont identifiés à titre indicatif. Ce sera à chaque commune de traduire dans son PLU le classement des hameaux au SCoT.

Concernant la demande de Breuilpont relative à la suppression de la flèche de direction inscrite au nord de la commune sur la carte du DOG du SCoT, celle-ci n'a pas été prise en compte car elle irait au-delà des possibilités prévues dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. En effet, elle risquerait de porter atteinte aux grands équilibres de développement et de protection inscrits dans le SCoT.

Enfin, la demande de la commune de Vernon a été examinée avec les services de l'Etat.

Afin de prendre en compte cette demande, la règle d'urbanisme de l'article 4.1.1 du SCoT est précisée pour y inclure le site de la SNECMA (cf. annexe 3 du présent rapport).

« Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception :

- des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion ;
- des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT,

- des aménagements, extensions et constructions neuves, de façon limitée, dans l'emprise du site de la SNECMA à Vernon, considéré comme un site d'importance SCOT à préserver dans le cadre de son activité ».

Le projet de modification simplifiée du SCoT annexé au présent rapport, a ainsi été modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, conformément à l'article L 122-14-3 du Code de l'Urbanisme.

La Cape tiendra le bilan de la concertation à la disposition du public sur son site internet.

Pour les communes dont les POS ont été mis en compatibilité avec le SCoT sans délais : les dispositions précédemment déclarées illégales seront à nouveau applicables pour les éléments concernés par la présente modification.

Sur la base de ces éléments, je vous propose :

- d'approuver le dossier de modification simplifiée du SCoT de la Cape, tenant compte des avis émis lors de la phase de concertation, tel qu'annexé au présent rapport,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier et à engager toutes les démarches nécessaires pour la bonne application des présentes.

Le Président,

Gérard VOLPATTI



Annexe 1 - Modifications apportées au tableau des hameaux du DOG du SCoT de la Cape

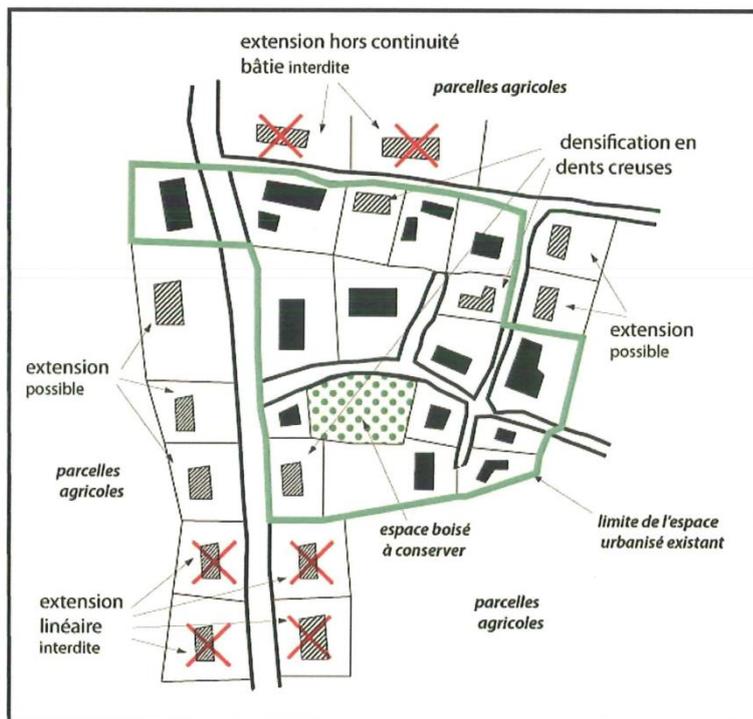
En rouge : modifications / En vert : ajouts

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
Aigleville			Les Sablons
Boisset			Le Hameau de la Gare Le Bois Giguët
Breuilpont	St Chéron La Forêt Lorey	St Chéron	Lorey
Caillouet-Orgeville	La Roche Ruffey	Orgeville	
Chaignes		Chaignolles	Ferrets
Chambray	La Vallée Bance	Les Bideaux	La Fontenelle
Croisy-sur-Eure	Le Haut-Croisy	Le Haut Croisy	Le Boulay Marion
Douains	Brécourt Château Gournay Les Hayes	Brécourt la Mare à Jouy	La Verrière Les Métreaux La Sablonnière
Fains		La Noë du Bois	
Fontaine-sous-Jouy		Les Croisy	Les Oriots L'Aulnaie
Gasny	Le Mesnil Milon St Eustache Les Soranges		
Hardencourt-Cocherel	Cocherel		
Houlbec-Cocherel	Le Haut-Cocherel Cocherel La Cailleterie Le Bois des Pointes	La Grande Fortelle La Cailleterie	Cocherel La Fortelle Ferme des Bois Le Bois des Pointes La Moinerie Eglise de Cocherel Les Champs Marie
Jouy-sur-Eure	La Cornouilleraie Les Vallois Les Pleignes Cresne		Les Fonceaux de la Garenne La Gare
La Boissière		Les Essarts	Les Essarts Clément
La Chapelle-Réanville	Le Froc de Launay Route Perrier		Cour Cote Bois de Réanville
Le Cormier	La Houssaye		Martainville Le Bois Milon Le Bois Brac
Le Plessis-Hebert	Les Courtils Bosc Roger La Neuville des Vaux La Ferme de l'Hôpital		Le Mesnil
Ménilles	La Haye des Granges La Fortelle La Fontenelle		
Merey			Les Moulins de Merey Les Vaux
Neuilly	Le Pré Madame	Les Friches Gaumont La Vallée Bocquet	La Folletière

Annexe 1 - Modifications apportées au tableau des hameaux du DOG du SCoT de la Cape

En rouge : modifications / En vert : ajouts

Commune	Hameau pouvant faire l'objet de densification	Hameau pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée	Hameau ne pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée
St Aquilin-de-Pacy			Les Préaux Beauregard Le Buisson de Mai Le Nid de Chien Le moulin Sagout
St Marcel			Ecouflé Ferme de la Folie
Ste-Colombe près Vernon			
St Pierre d'Autils		Le Goulet Mestreville	
St Vincent des Bois			Les Robinières Les Perruches La Ferme du Bassin
Vernon	Ma Campagne La Queue d'Haye	Le Petit Val Hameau de Normandie	Le Grand Val Le Petit Val Le Val d'Acconville
Villiers-en-Désœuvre	Chanu Le Hallot		Le Grez Les Carrières Le Clos
Villegats			Le Hamel



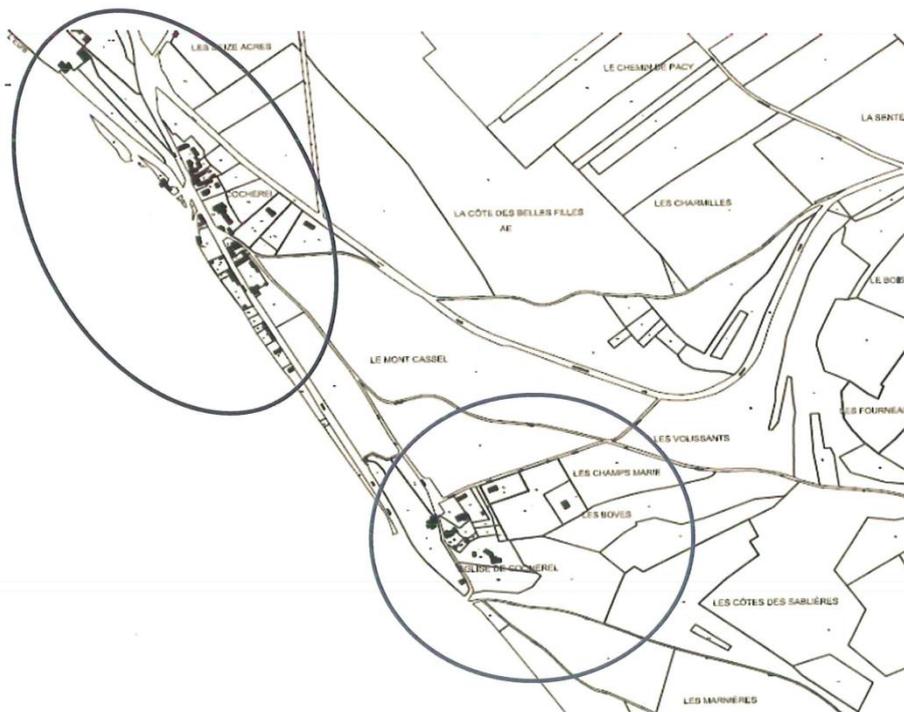
Conseil Communautaire du 13 janvier 2014

Annexe 2 :

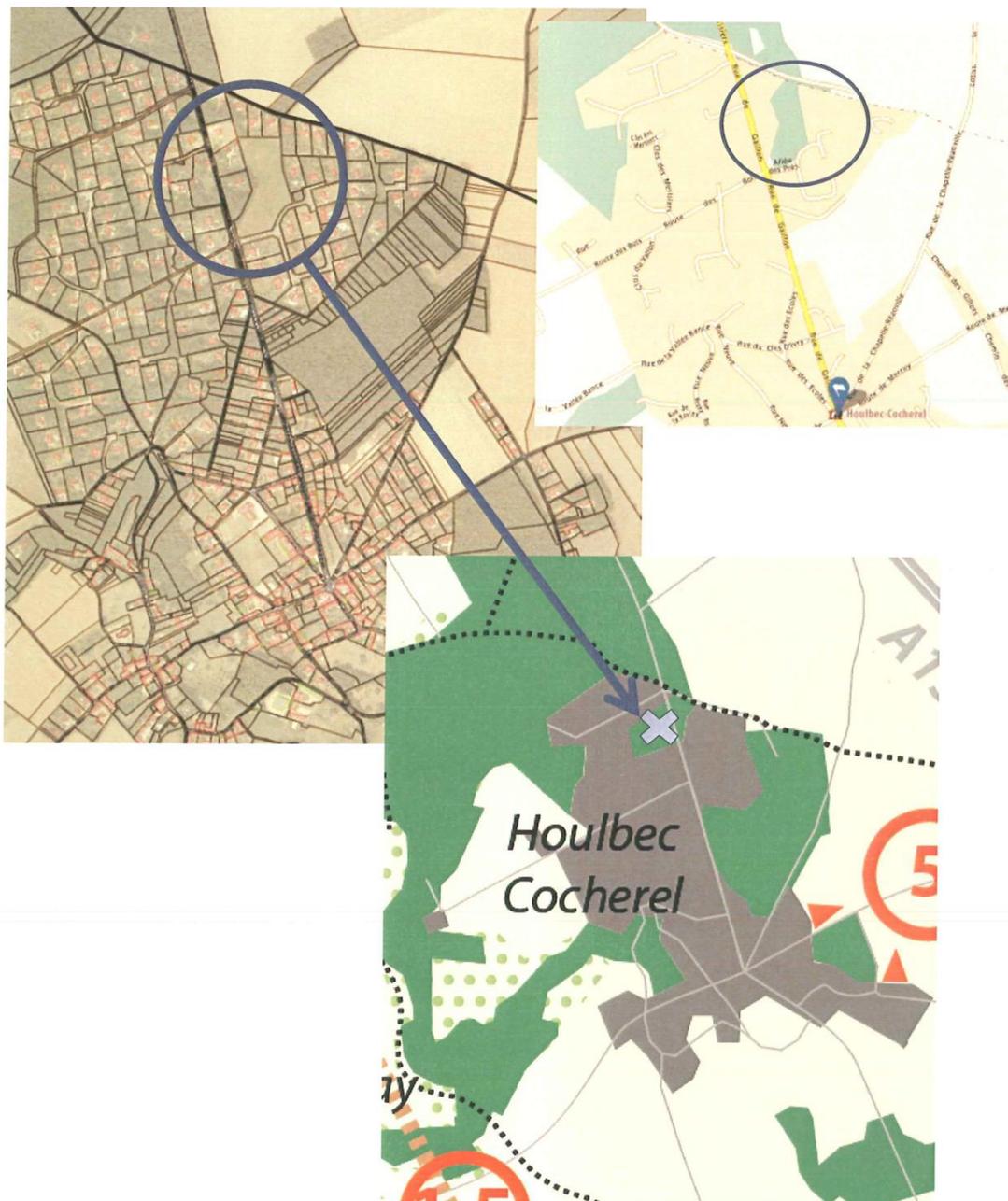
PLANS ILLUSTRANT LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DE LA CAPE

1/ Corriger les 4 erreurs matérielles suivantes :

- Houlbec-Cocherel : Dénomination et classement des hameaux de « Cocherel », « Eglise de Cocherel » et « Champs Marie »



- Houlbec-Cocherel : Déclassement d'une prairie aujourd'hui classée en massif boisé à préserver



- Breuilpont : Déclassement d'un secteur classé par erreur en massif boisé à préserver et reclassement en secteur de prairie

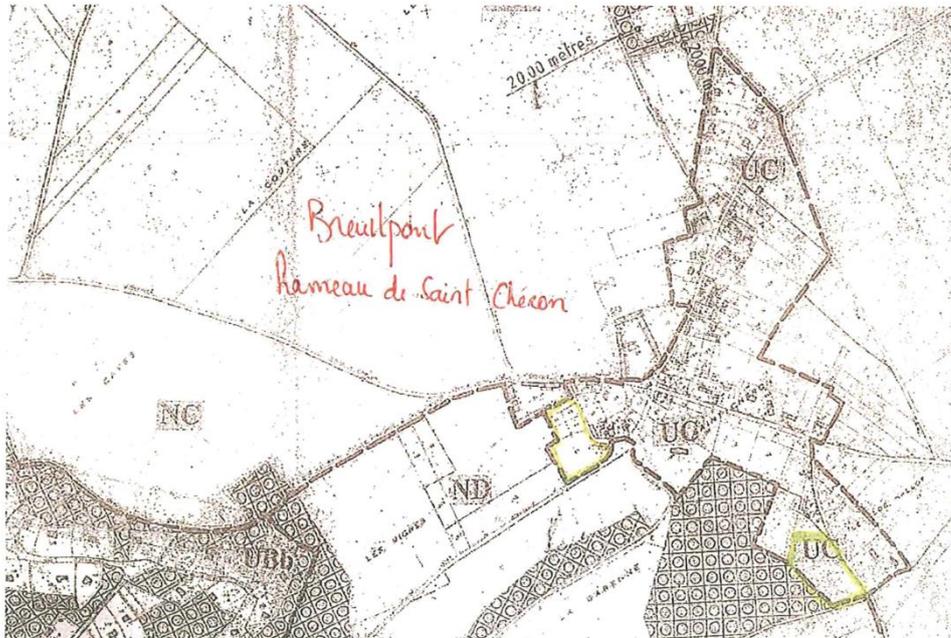


- Vernon : Inscription de 2 hameaux de la commune, omis dans le tableau du DOG, à savoir « Ma Campagne » et « La Queue d'Haye »

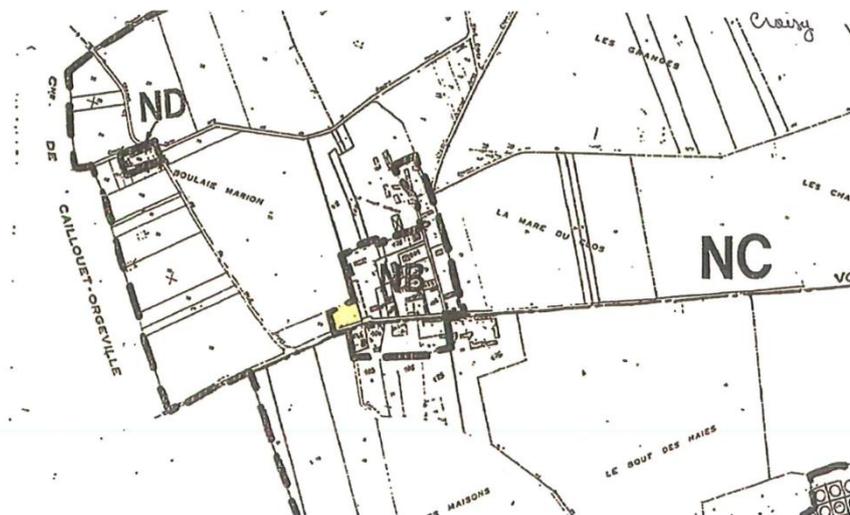


2/ Passer 4 hameaux « pouvant faire l'objet de densification » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » (sont identifiés à titre indicatif les secteurs en extension qui redeviendraient urbanisables) :

- « Saint-Chéron » à Breuilpont



- « Le Haut Croisy » à Croisy-sur-Eure :

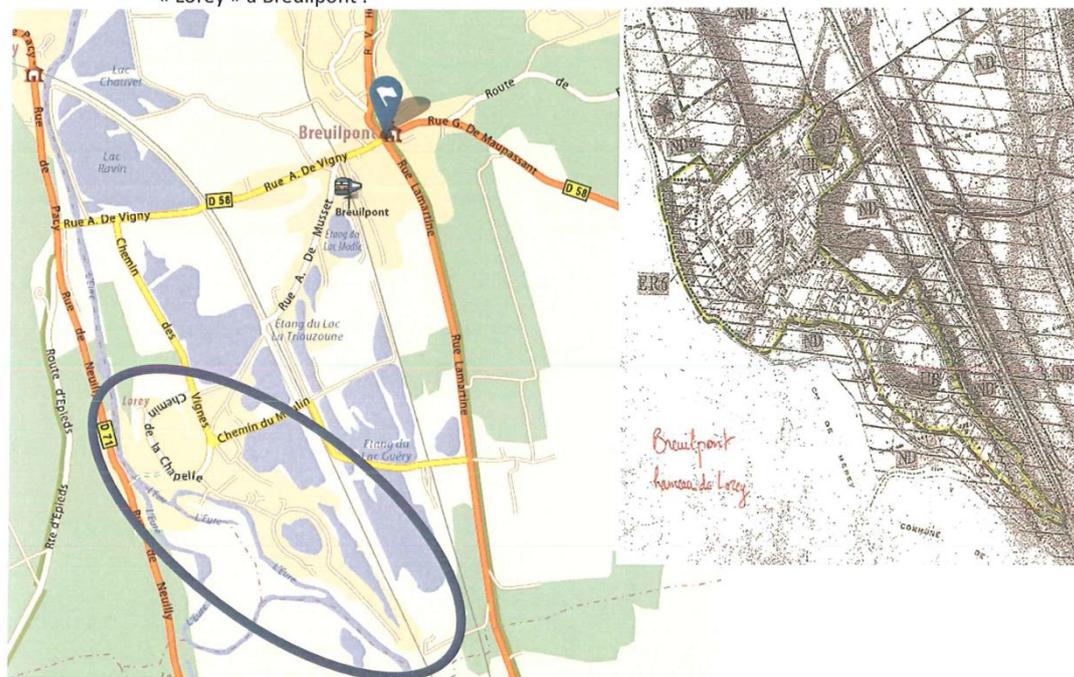


- « La Cailletterie » à Houllbec-Cocherel :

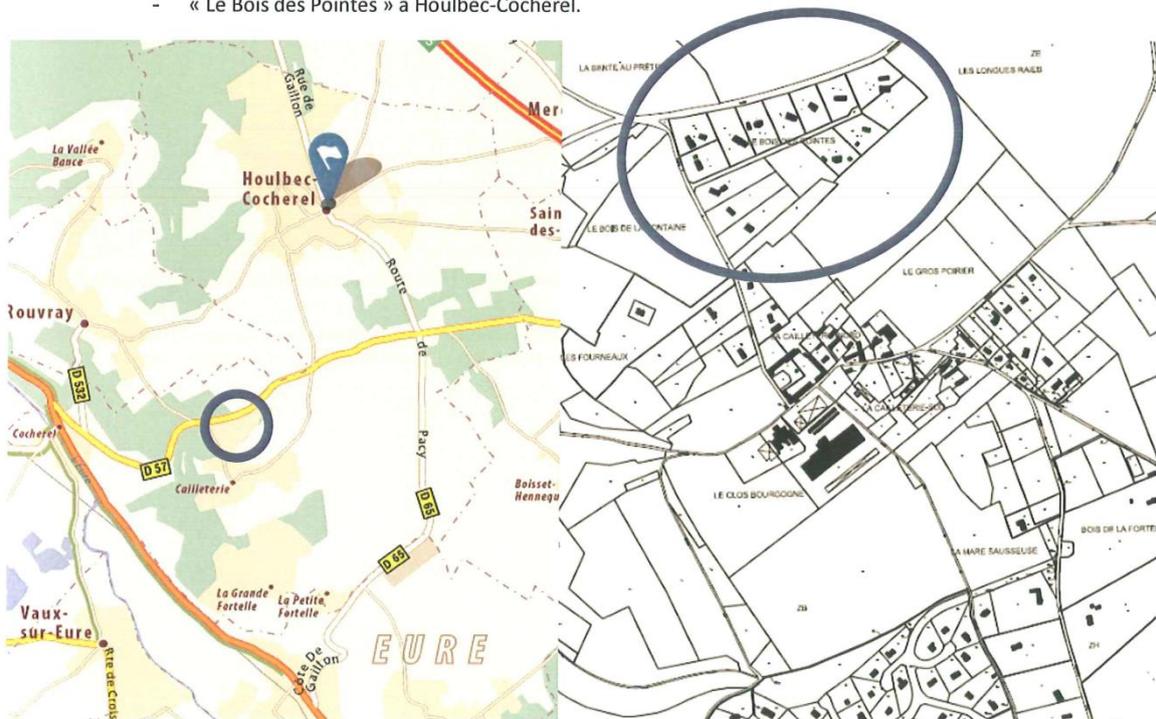


3/ Passer 2 hameaux « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameaux « pouvant faire l'objet de densification » :

- « Lorey » à Breuilpont :



- « Le Bois des Pointes » à Houlbec-Cocherel.



4/ Passer 1 hameau « pouvant ni faire l'objet de densification ni d'extension limitée » en hameau « pouvant faire l'objet de densification et d'extension limitée » (est identifié à titre **indicatif** le secteur en extension qui redeviendrait urbanisable):

- « Le Petit Val » à Vernon (qui sera à mieux identifier sur la carte du DOG).



ANNEXE 3 : Précision apportée à l'article 4.1.1 du DOG du SCoT de la Cape

La règle d'urbanisme de l'article 4.1.1 du SCoT est précisée de la façon suivante :

« Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception :

- des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion ;
- des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCOT,
- *des aménagements, extensions et constructions neuves, de façon limitée, dans l'emprise du site de la SNECMA à Vernon, considéré comme un site d'importance SCOT à préserver dans le cadre de son activité* ».