



Commune de Breux-sur-Avre

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11/04/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton
Le Président de l'Interco Normandie Sud Eure

ARRÊTÉ LE : 12/07/2017
APPROUVÉ LE : 11/04/2018

Etude réalisée par :



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

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

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Ouest Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Ouest Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

Sommaire



SOMMAIRE	1
PROPOS INTRODUCTIFS	4
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	4
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC	5
UN TERRITOIRE RÉSIDENTIEL	6
UNE ACCESSIBILITÉ ET UN CADRE DE VIE RENDANT LE TERRITOIRE ATTRACTIF ?.....	6
UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION	9
UNE DÉMARCHE DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE	9
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES À RESPECTER	10
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTÉRIEUR.....	24
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	27
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?.....	27
UNE RÉPONSE COHÉRENTE DU PARC DE LOGEMENT ?.....	31
UNE COMMUNE RURALE À DOMINANTE AGRICOLE	34
DES ÉQUIPEMENTS PEU PRÉSENTS : UNE CERTAINE DÉPENDANCE AUX PÔLES URBAINS	34
UNE VIE ÉCONOMIQUE LIMITÉE	35
DES ACTIFS PLUTÔT SPÉCIALISÉS	37
UNE ACTIVITÉ AGRICOLE ANCRÉE SUR LE TERRITOIRE	38
CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS, ATOUS ET CONTRAINTES	45
DES INFRASTRUCTURES, OPPORTUNITÉS DE LIEN VERS L'EXTÉRIEUR.....	45
DES ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE INSUFFISANTES	46
QUEL FONCTIONNEMENT À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ?.....	47
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	48
UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL À PRÉSERVER	49
UN TERRITOIRE DESSINÉ PAR L'ENVIRONNEMENT ?.....	49
DES SOLS COMME LIEUX NATURELS ET OUTILS DE PRODUCTION MENACÉS ?.....	54
UN TERRITOIRE À RISQUE ?	56
QUELLE TYPOLOGIE DE RISQUES NATURELS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE ?.....	56
LES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR L'OCCUPATION HUMAINE	60
UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITÉ	66
UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU	66
DES MILIEUX NATURELS VARIÉS	74
UN TERRITOIRE FAÇONNÉ PAR L'HOMME	81
UN TERRITOIRE ANCIENNEMENT OCCUPÉ	81
DES PAYSAGES FORTS AUX IDENTITÉS BIEN PARTICULIÈRES.....	83

LES MICRO-PAYSAGES	85
LES PERCEPTIONS DES ESPACES BÂTIS	86
UNE RICHESSE PATRIMONIALE DISCRÈTE.....	87
LES ITINÉRAIRES DE PROMENADE.....	90
UN VILLAGE EN ÉVOLUTION.....	92
L'ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION URBAINE.....	92
QUELLE ORGANISATION URBAINE INITIALE ET AUJOURD'HUI ?.....	93
L'ÉVOLUTION DE L'HABITAT ET L'ARCHITECTURE.....	98
LA CONSOMMATION FONCIÈRE DE 2005 À 2015.....	107
QUELLE ÉVOLUTION DU VILLAGE POUR DEMAIN ? ÉTUDE DES POTENTIALITÉS DE DENSIFICATION URBAINE ...	109
SYNTHÈSE DES OPPORTUNITÉS ET MENACES.....	113
LES ATOUTS ET OPPORTUNITÉS.....	113
LES FAIBLESSES ET MENACES	113
TROISIEME 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	114
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	115
FAVORISER LA RÉFLEXION D'ENSEMBLE	115
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UNE PHYSIONOMIE PEU CHANGÉE CES DERNIÈRES ANNÉES.....	115
OBJECTIFS COMMUNAUX	116
PLANIFIER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	117
LE PROJET POLITIQUE	124
LES OBJECTIFS DU PADD	124
LES ORIENTATIONS DU PADD	129
LE PROJET OPÉRATIONNEL DE LA COMMUNE.....	130
LE SECTEUR DE D'HABITAT DE LA HAUTE-FOLIE	130
PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	131
LA ZONE URBAINE.....	135
LA ZONE AGRICOLE.....	136
LES SUPERFICIES DES ZONES.....	138
RÉCAPITULATIF DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES (HA) DES PRINCIPALES ZONES	142
LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES.....	143
LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT.....	143
LES PRESCRIPTIONS ÉCRITES	143
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	158
QUATRIEME 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	163
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	164
LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME.....	164

EVOLUTION DES ZONES BÂTIES (ZONES U, UP ET UA, ZONE NH) : IMPACTS ET LES MESURES PRISES	165
EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES : IMPACTS SUR L'ACTIVITÉ ET LE FONCIER AGRICOLE.....	173
EVOLUTION DES ZONES NATURELLES : IMPACTS SUR LES MILIEUX ET LE FONCTIONNEMENT DE LA BIODIVERSITÉ	175
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUX	179
LES INDICATEURS	185
LES ANNEXES.....	188

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.101-1 et L101-2 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 ainsi que Pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 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.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Un territoire résidentiel



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

D'une superficie de 708 hectares, le territoire communal de Breux-sur-Avre est situé au Sud-Ouest du département de l'Eure, à environ une quarantaine de kilomètres d'Evreux. La commune est limitrophe du département de l'Eure-et-Loir et proche de l'Orne. Ainsi, le territoire est situé à l'interface de plusieurs aires géographiques caractérisées par des paysages forts et des identités spécifiques. Localement, Breux-sur-Avre est à proximité de la ville de Verneuil-sur-Avre, pôle d'emploi et de service principal de ce secteur du département.

La commune appartient aux entités administratives de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Verneuil-sur-Avre. La commune fait de plus partie de la Communauté de Communes du Pays de Verneuil (CCPV). Son urbanisation est éclatée en plusieurs entités. Ainsi la commune se compose d'un **bourg-centre relativement linéaire le long de l'Avre**, de deux grands hameaux, La Troudière et la Haute-Folie, des secteurs d'urbanisation diffuse comme les Varennes, le Haut-Brigaut, le Bois Télégraphe, le Moulin Neuf et les Quatre Maisons, ainsi que des fermes isolées (Les Huit Palles, le Bois Néron, les Fossés...).




Le territoire est traversé par la RN12 (route historique entre Paris et la Bretagne par Dreux et Alençon) et la RD 23 (Route de Verneuil) qui permet de rejoindre la commune voisine de Tillières-sur-Avre. Ainsi, le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité, ce qui permet aux habitants de se déplacer rapidement vers les pôles de Verneuil-sur-Avre (15 minutes), de Nonancourt (10 minutes), Dreux (30 minutes), d'Evreux (40 minutes) ou encore de la région parisienne (entre 1 heure et 1 heure et demie).

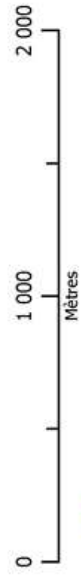
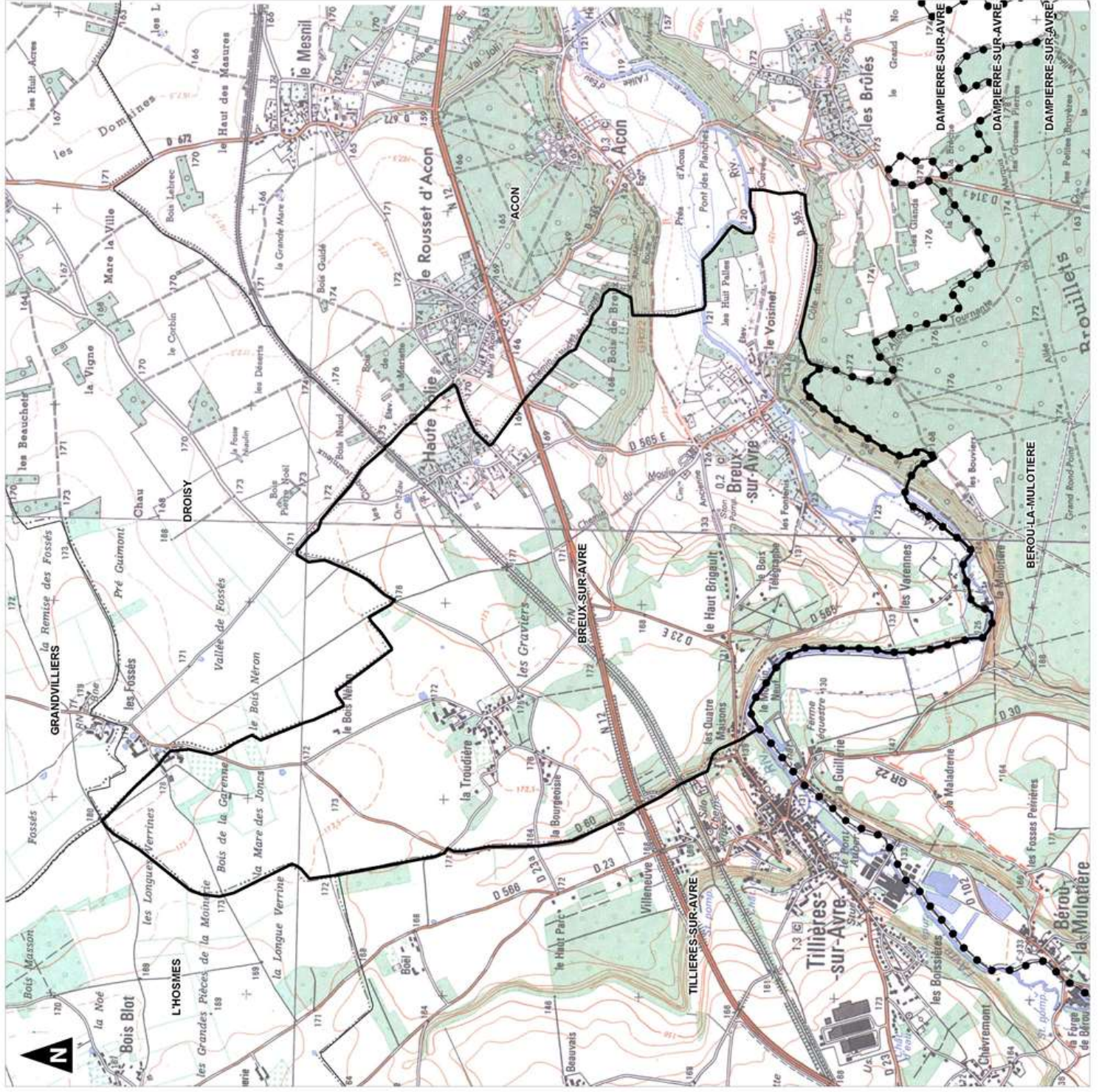
Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles. Le territoire, par sa situation, est **lié aux principaux sites stratégiques de la région, ce qui lui permet d'être attractif pour des actifs recherchant un cadre arboré et paisible tout en bénéficiant de la proximité des services des pôles urbains voisins.**

Le cadre de vie rural est un élément majeur de l'attrait de la commune. Le territoire laisse une large place à l'agriculture et aux espaces de nature avec la vallée de l'Avre. Afin de permettre aux visiteurs de découvrir les alentours du village, des circuits pédestre et équestre ont été aménagés sur territoire de la commune.




La pression foncière est présente même si elle reste modérée sur ce secteur en comparaison des territoires situés sur les franges parisiennes ou rouennaises. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie, tant en matière de cadre paysager et d'offre de logements, que de coût immobilier. Toutefois, **si cette pression foncière est un point positif pour le développement et l'attractivité du territoire, elle doit faire l'objet d'encadrement et de planification afin de ne pas dénaturer et banaliser les caractéristiques locales et être adaptée par rapport au statut de la commune.**

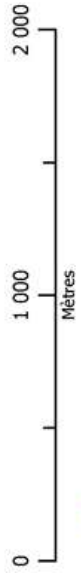
Localisation

-  Commune de Breux-sur-Avre
-  Limites communales
-  Limites départementales



Localisation

-  Commune de Breux-sur-Avre
-  Limites communales
-  Limites départementales



Un territoire en construction

Une démarche de coopération intercommunale

Par arrêté préfectoral du 16 septembre 2016, a été créée la communauté de communes « Interco Normandie Sud Eure » issue de la fusion de la communauté de communes du canton de Rugles, de la communauté de communes du Pays de Verneuil-sur-Avre, de la communauté de communes du canton de Breteuil, de la communauté de communes du pays de Damville et de la communauté de communes rurales du sud de l'Eure. Cette structure est composée de 58 communes dont Breux-sur-Avre et regroupe 49853 habitants.



Avec la création de l'INSE27, la compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée automatiquement à l'échelle communautaire en raison de la fusion d'un EPCI compétent dans ce domaine, à savoir la CC du canton de Rugles. Avec l'accord de la commune, le conseil communautaire a fait le choix d'achever la procédure de révision du PLU. En conséquence, la communauté de communes se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure.

Par ailleurs, la création de ce nouvel EPCI s'est accompagnée de la disparition du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton qui fédérait 4 des communautés de communes ayant fusionné au sein de l'INSE27 ainsi que la CC de la Porte Normande. Cette structure avait notamment pour compétence statutaire, l'organisation de l'aménagement de son territoire par la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT (document d'urbanisme intercommunal). Seules les orientations générales fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables avaient été définies avant la disparition du Pays.

Des orientations supra-communales à respecter

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

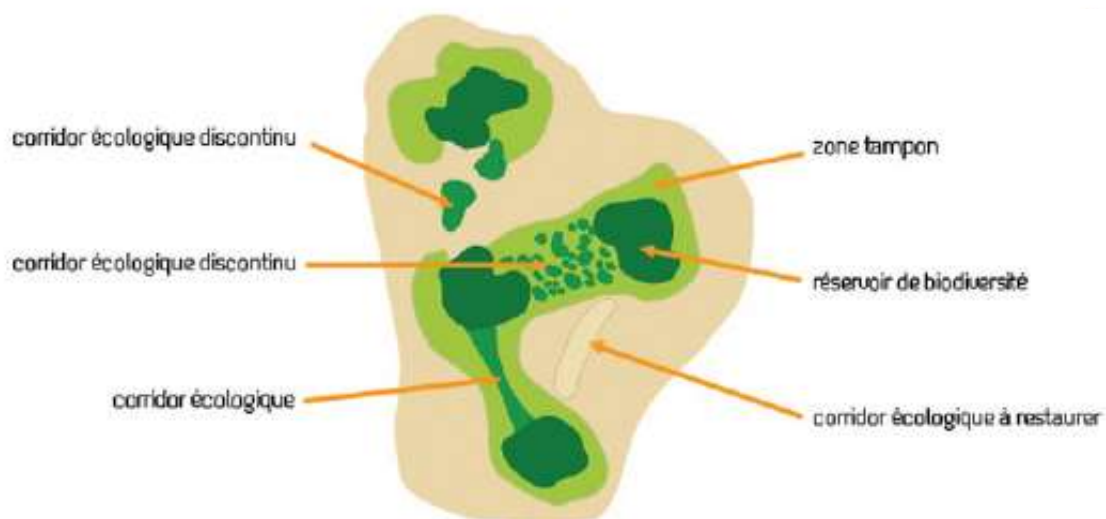
La loi dite Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009 est une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Les engagements du Grenelle concernent notamment la :

- Lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels,
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets,
- Mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public.

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 liaisons rapides 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.



La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent

Pour un développement plus respectueux de l'environnement, la loi pour la transition énergétique et la croissance verte

La loi transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a été promulguée le 17 août 2015.

Les enjeux et objectifs de la loi TECV : La majeure partie de l'énergie que nous consommons aujourd'hui est polluante, coûteuse et provient de ressources fossiles qui diminuent. La transition énergétique vise à préparer l'après-pétrole et à instaurer un nouveau modèle énergétique français, plus robuste et plus durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement.

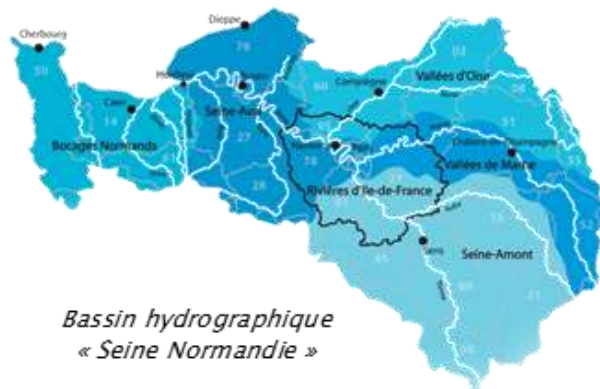
Les grands axes et mesures principales de la loi TECV :

- La rénovation des bâtiments,
- Le développement des transports propres,
- La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire,
- Favoriser les énergies renouvelables,
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens,
- Simplifier et clarifier les procédures,
- Donner aux citoyens, aux entreprises, aux territoires et à l'État le pouvoir d'agir ensemble,
- Financer et accompagner la transition énergétique.

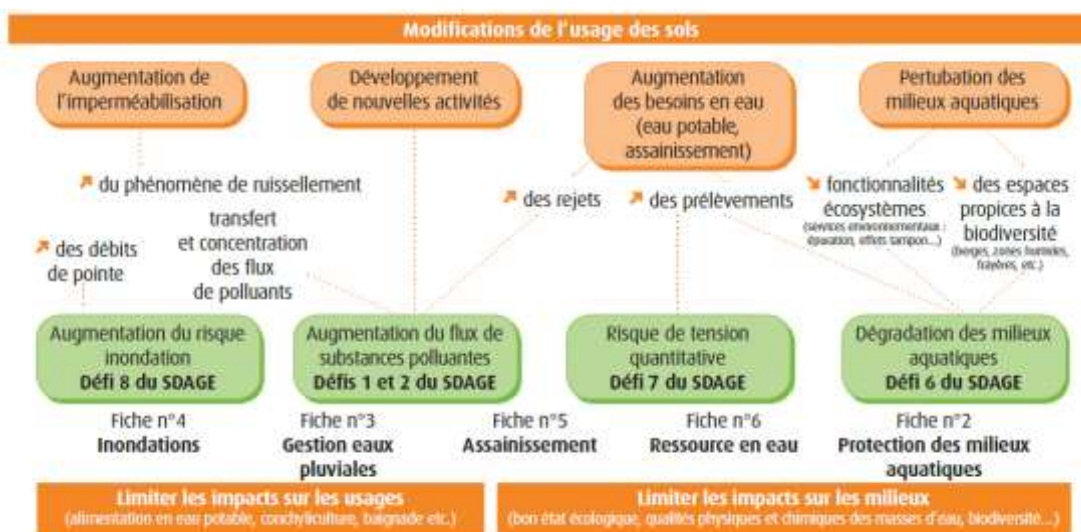
Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie. Ce document définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Seine-Normandie.

Le Schéma pour la période 2016-2021 a été arrêté le 20 décembre 2015. Il s'organise autour des objectifs et leviers suivants :



- Enjeu transversal 1 : La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- Enjeu transversal 2 : Des « zones protégées » pour des usages sanitaires sensibles
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'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 ».

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanismes doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SDAGE. Sont plus particulièrement concernées les dispositions suivantes et les orientations auxquelles elles se rattachent :

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

- D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

- D2.18 Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- D2.20 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau

- D3.26 Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage (AAC) et du littoral

Orientation 14 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité

- D4.48 Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin

Orientation 15 - Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte

- D4.51 Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique

Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

- D5.59 Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

- D6.64 Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- D6.65 Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- D6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

- D6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- D6.87 Préserver la fonctionnalité des zones humides

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

D6.102 Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

D7.125 Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine FRHG006 Alluvions de la Bassée

D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

Orientation 38 - Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective

L1.161 Élaborer et préciser les scénarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin

Orientation 39 - Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau

L2.163 Renforcer la synergie, la coopération et la gouvernance entre les acteurs du domaine de l'eau, des inondations, du milieu marin et de la cohérence écologique

Orientation 40 - Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE et de la contractualisation

L2.168 Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE

L2.171 Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme

Le SDAGE Seine-Normandie est complétée par le [Plan de Gestion des Risques d'Inondation](#) qui définit la stratégie de réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie du bassin Seine-Normandie. Approuvé en décembre 2015, ce document a fixé 4 grands objectifs donnant un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque :

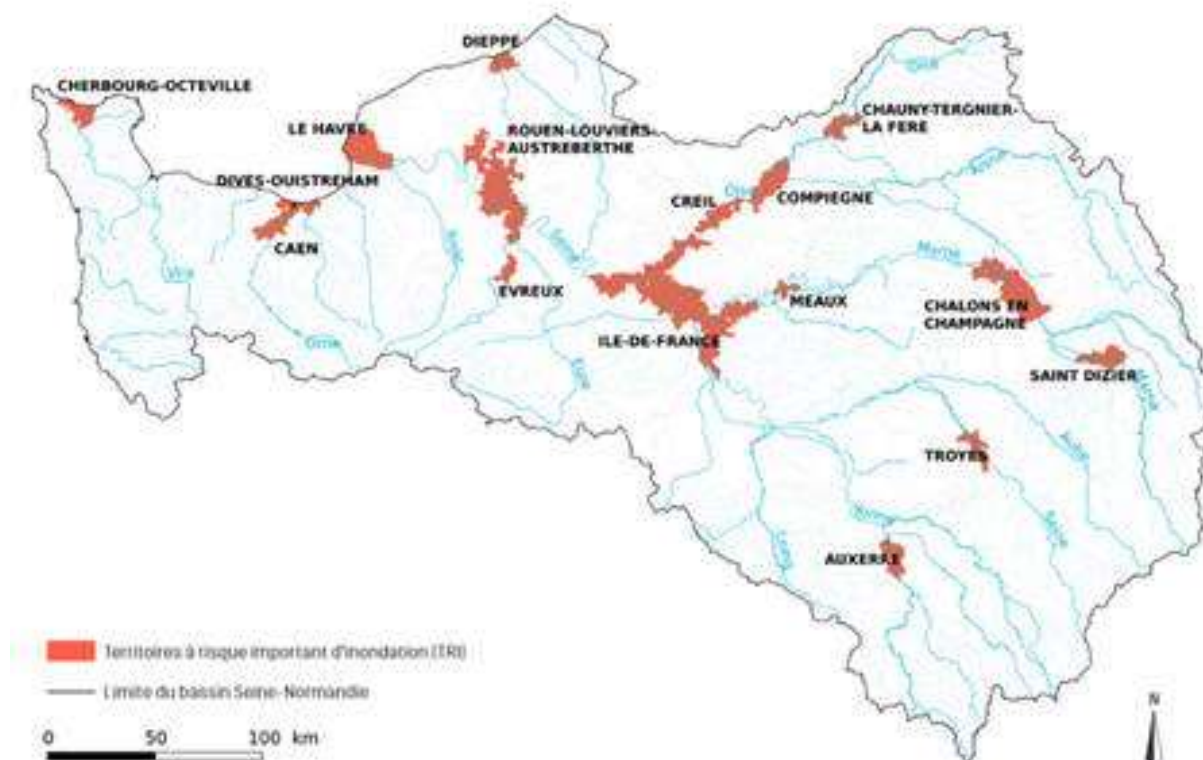
- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les couts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Ce document répertorie notamment la métropole francilienne, rouennaise, havraise...comme des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI) exposés à deux risques qu'il convient de distinguer :

- Le risque lié à l'endommagement des biens en zones inondables,
- Le risque lié à la perte de fonctionnalité des réseaux structurants qui engendrent des effets dominos multipliant les impacts de l'inondation bien au-delà de la zone inondée.

La conjonction de ces deux risques aurait des conséquences économiques sur l'ensemble du pays.

Il est à noter que dans ce document, la commune n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire est reste modérée au regard de sa faible densité de population.




Territoires à risques importants d'inondation du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Zoom sur l'articulation entre le PGRI et le SDAGE :

Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes.

Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides...

DISPOSITIONS COMMUNES AU PGRI ET AU SDAGE

PGRI  SDAGE	
↓	↓
1.D.1	Éviter, réduire et compenser les installations en lit majeur des cours d'eau
1.D.2	Identifier et cartographier les sites de compensation hydraulique
} D8.140	
2.B.1	Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets
	D8.142
2.B.2	Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée
	D8.143
2.C.1	Identifier les zones d'expansion des crues
	D8.138
2.C.2	Protéger les zones d'expansion des crues dans les PPRi
2.C.3	Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
} D8.139	
2.D.2	Privilégier les techniques de ralentissement dynamique des crues
	D8.141
2.D.4	Intensifier la réflexion et les études de nature à renforcer le soutien d'étiage et l'écrêtement des crues sur le bassin de la Seine
	D8.145
2.F.2	Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
	D8.144
4.B.2	Structurer et consolider les maîtres d'ouvrage à une échelle pertinente et assurer leur pérennité
	L2.164
4.B.3	Identifier les territoires prioritaires d'intervention des EPAGE et des EPTB au regard des enjeux de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations
	L2.165

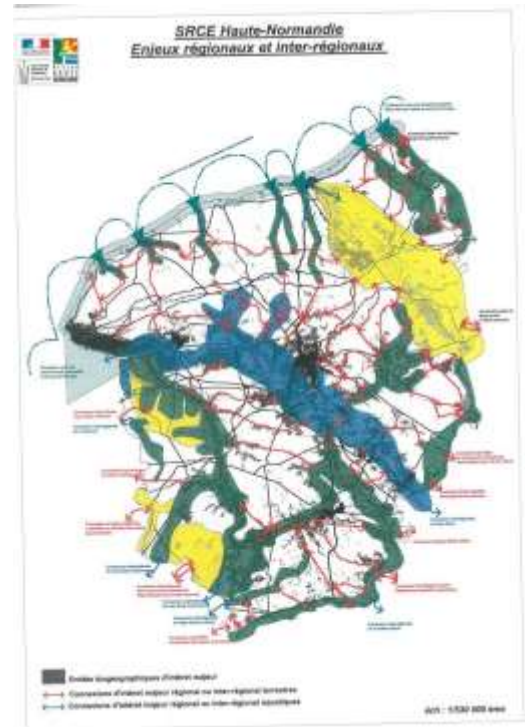
Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérences écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Il 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 la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

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.

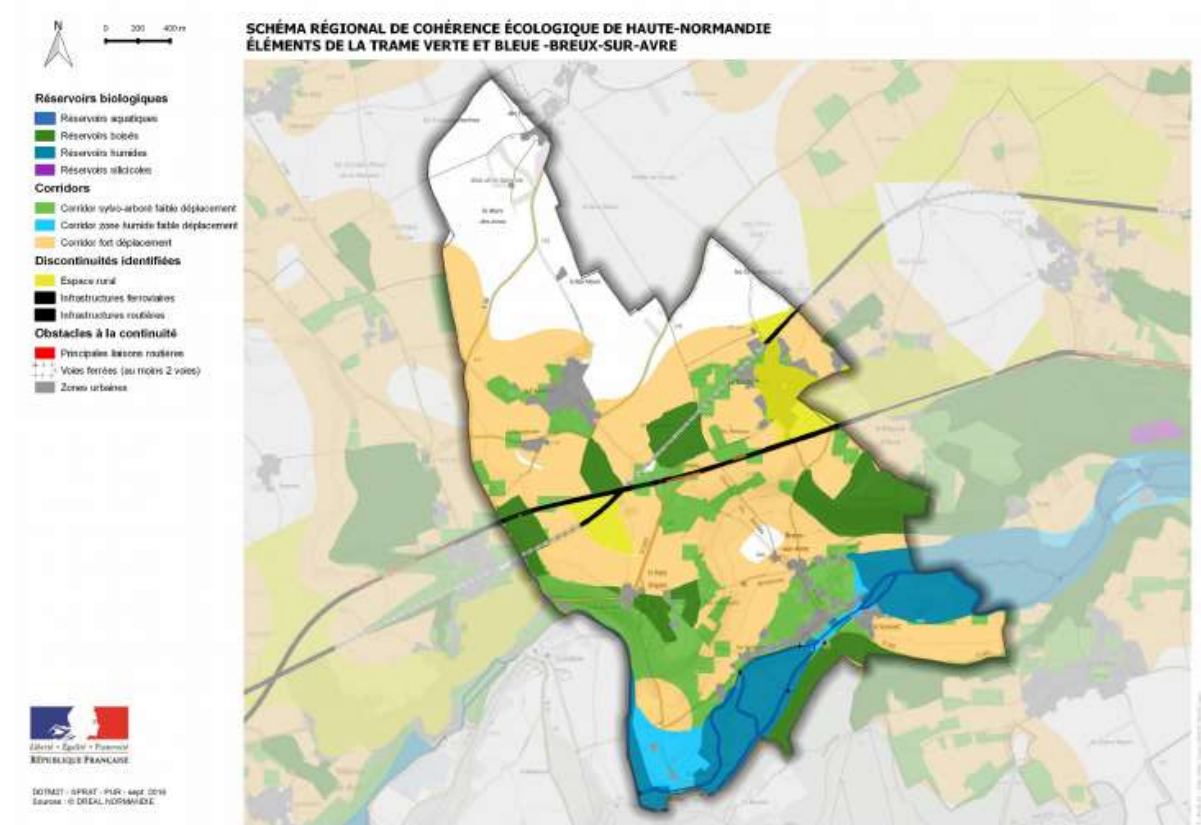
Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.



On retrouve sur la commune les réservoirs et corridors suivants :

- Réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- Réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides),
- Corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs.

Il a été identifié des discontinuités d'espace rural au centre du territoire communal en lien la présence d'infrastructures de transports.



Les éléments de la trame verte et bleue du SRCE s'appliquant à la commune (source : Porter à connaissance de l'Etat)

Pour une diminution de la consommation énergétique, le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de l'ancienne région Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions de climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Eolien). Ce document est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du Président du Conseil Régional.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits « 3x20 », qui visent :

- Une réduction de 20% des consommations d'énergies par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- Une diminution de 20% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- Une production d'énergie renouvelable équivalente à 23% de la consommation finale en 2020.

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».

Le SRCAE de Haute-Normandie a été approuvé le 21 Mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durable,
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique,
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants,
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités,
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale,
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique,
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés,
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique,
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

Pour une gestion plus cohérente des espaces agricoles à l'échelle du département, 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.

La Charte pour une gestion économe de l'espace eurois a définis 5 axes stratégiques :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
 - Développer le prospective au niveau intercommunal, généraliser les documents d'urbanisme.
- Intégrer les réflexions dans les documents d'urbanisme,
 - Réaliser un diagnostic agricole préalable dans le cadre du document d'urbanisme, mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices.
- Eviter le mitage de l'espace rural,
 - Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée, apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole.
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
 - Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation.



- Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants.
- Optimiser les interactions foncier/environnement.
 - Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole.
 - Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue.

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

La commune est aujourd'hui incluse dans le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, territoire s'étendant sur la frange sud du département. Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration. Un projet de PADD a été élaboré au cours de l'année 2014 et débattu à la fin de cette même année. Il convient de souligner que l'évolution des EPCI au 1^{er} janvier 2017 impliquera une évolution du périmètre du SCOT.

Le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Dreux et de la région parisienne. Il est traversé par deux axes de circulation majeurs : la RN12, axe historique entre Paris et la Bretagne et la RN154 qui relie Rouen et Orléans.

Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) de 2000. 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 ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

Le SCOT a pour ambition de poursuivre le développement démographique de façon plus modérée, organisée et raisonnée en étant respectueux du cadre de vie 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 de la hiérarchisation suivante :

- Le pôle urbain majeur de Verneuil-sur-Avre caractérisé par son importance historique et patrimoniale, son haut niveau d'équipements et de services, son poids démographique et son rayonnement sur le territoire ;
- Les pôles urbains structurants (Breteuil, Damville, Saint-André de l'Eure, La Madelaine de Nonancourt), villes moyennes du territoire qui disposent d'un bon niveau d'équipements et de services ;
- Les pôles ruraux structurants qui viennent en soutien au cinq pôles urbains en matière d'équipements, de services et de mobilité ;
- Les communes rurales en développement qui doivent contribuer, à leur échelle, à structurer le territoire en matière de maillage des déplacements (co-voiturage) et de services de proximité ;
- Les communes rurales qui portent l'identité du territoire en matière d'agriculture, de paysages naturels à préserver. La commune de Breux-sur-Avre appartient à cette dernière catégorie.

Les orientations du SCOT

Les orientations prises dans le PADD sont de plusieurs ordres et font appel aux politiques d'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au développement économique, à la protection des milieux, etc.

Orientation 1 : Un territoire qui fixe la qualité de son cadre de vie comme condition de développement

- Maillage cohérent et hiérarchisation du territoire,
- Développement des richesses environnementales, paysagères et agricoles,

- Développement de l'urbanisation en accord avec la nature des sites.

Orientation 2 : Un territoire équilibré qui soutient et structure les dynamiques à l'œuvre

- Diversification de l'habitat, requalification du centre ancien, développement de l'habitat en lien avec l'offre de service,
- Développement des axes économiques RN 154, RN 12, développement des activités touristiques, développement agricole local,
- Organisation des mobilités liées à l'emploi et à la formation,
- Transition énergétique du territoire.

Orientation 3 : Un territoire qui affirme ses diversités Est/Ouest pour un développement cohérent

- Développement démographique plus accentué à l'Est, économie touristique à l'Ouest,
- Restauration de continuités écologiques entre les deux vallées et entre les grands massifs boisés,
- Synergies et partenariats à renforcer (économie, mobilité, tourisme et services) - liaison RN12 pour l'Ouest.

Plus particulièrement, les orientations s'appliquant au territoire de Breux-sur-Avre classé en commune rurale en développement, et que le projet de PLU devra respecter sont les suivantes :

Les orientations générales de l'organisation et de la restructuration des espaces urbanisés :

- Une urbanisation limitée en réduisant, voire proscrivant le développement en dehors de l'enveloppe bâtie,
- La définition de secteurs préférentiels de développement de l'habitat qui devront favoriser la réalisation de nouvelles opérations dans le tissu existant via l'utilisation des friches et des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-bourg, fermes et bâtiments agricoles, etc...
- La limitation de la part de l'individuel pur dans la construction au profit de formes urbaines compactes, plus économes en foncier, accompagnement de cette restriction par un encadrement des densités résidentielles,
- Le maintien d'un développement soutenu mais plus modéré sur les pôles ruraux structurants et les communes rurales en développement,
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots devant permettre d'améliorer le confort d'usage, de développer un habitat mieux adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles, de réduire la facture énergétique, de valoriser les potentialités en termes touristiques et en outre, d'abaisser la vacance de ces logements en nette augmentation ces dernières années ;

Les espaces et les sites naturels à protéger

- La connexion des éléments de biodiversité par la mise en place de voies douces qui, jalonnées de linéaires herbacés, arbustifs ou arborés participent au développement de la faune et flore, ou par la plantation de haies, voire la création de nouveaux bosquets,
- L'instauration de zone tampon non-urbanisable autour de chaque boisement pour préserver une population diversifiée à l'intérieur des massifs forestiers,

Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

- L'interdiction de développement résidentiel dans les hameaux à vocation agricole,
- L'interdiction de changement de destination des anciennes fermes et bâtiments agricoles en habitation sauf dans les secteurs ou hameaux proches des pôles structurants. Seuls les aménagements liés au développement économique sont autorisés (agriculture, artisanat, accueil touristique) dans les secteurs plus éloignés des pôles,
- La création de zones tampon entre les sièges d'exploitation agricole et les secteurs à vocation résidentielle et économique. Ce même principe est retenu entre les zones naturelles et les zones résidentielles et économiques,
- La préservation de l'intégrité des espaces agricoles ainsi que le maintien des élevages qui assurent un rôle primordial dans la gestion de sites à haute valeur environnementale (prairies, zones humides).

Les objectifs relatifs à la [protection des paysages et des ambiances urbaines](#)

- L'identification et la protection des grands cônes de vue paysagers par une maîtrise attentive de l'urbanisation au niveau des paysages de vallées et des bords de plateau,
- L'identification et la protection du « petit paysage » : prairies, vergers, bosquets, haies, mares fossés, alignements d'arbres, arbres isolés, bordures de route...
- La plantation systématique de « bandeaux végétaux » constituée d'essences locales en franges d'espaces urbanisés, agricoles, de bois et prairies,
- L'identification et la protection des éléments bâtis remarquables : bâti traditionnel de la région, maisons de maître, puits, corps de ferme anciens, murs maçonnés, éléments témoins de pratiques anciennes, religieuses et de croyances,
- Les franges urbaines « naturelles », constituées de haies, bosquets, verges, prairies... existantes devront être préservées et mises en valeur pour répondre aux enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Lorsqu'elles sont disparues, les communes devront engager une réflexion pour reconstituer ces lisières en travaillant avec le monde agricole,
- Lors de nouvelles constructions en lien direct avec les terres agricoles, il devra être imposé la constitution d'espaces tampons et/ou de haies composées d'essences locales en limite de parcelles. Dans le cas de construction déjà existantes, il s'agira de promouvoir des usages (exploitation agricole de proximité, verger communal, équipements sportifs et récréatifs, jardins partagés, noues...) valorisant les interfaces entre urbains et agricoles,
- La valorisation des ambiances bâties et paysagères de village, de limiter les développements bâtis et de valoriser les milieux naturels par un respect des proportions et des silhouettes urbaines existantes, un effort de réhabilitation des patrimoines et des développements urbains ponctuel et fortement conditionnée pour éviter le risque de mitage.

La prise en compte [des risques et de la protection des ressources](#)

- La limitation de l'urbanisation à proximité des captages non pourvus de périmètre de protection, dans les périmètres de protection des captages pourvus, voire de l'interdire totalement dans les périmètres des captages Grenelle,
- L'interdiction de l'urbanisation en zone inondable et la limitation des surfaces imperméabilisées,
- La prise en compte du risque technologique potentiel en bordure des axes majeurs (RN12, RN 154, RD 840) et la limitation, voir l'interdiction du développement de zones résidentielles à proximité des zones d'activités économiques,
- La mise en place de filières de valorisation de la biomasse en tenant compte de la spécificité du territoire : filière Bois Energie, valorisation des déchets agricoles...
- La limitation des centrales solaires sur des espaces agricoles et le développement de l'énergie solaire thermique,
- La réduction de la consommation énergétique dans l'habitat existant par des travaux d'isolation, des modes de chauffage plus économes en énergie ou la substitution par des sources d'énergies renouvelables. Dans le neuf, cet objectif se traduit par la conception d'un habitat plus groupé et compact et la prise en compte des conditions locales d'ensoleillement et d'exposition aux vents.

Le renforcement de [l'offre de services](#) à la population et aux entreprises

- La poursuite du développement des structures d'accueil de la petite enfance,
- L'adéquation entre l'offre et la demande de travail, avec en particulier, la facilitation de l'accès au travail à distance et l'accès au logement des différentes catégories de salariés occupés sur le territoire ou y cherchant un emploi, en favorisant notamment le développement de logements d'occupation temporaire ou de courte durée,
- La mise en place d'un réseau de communications électroniques performant afin notamment, de faciliter l'implantation d'entreprises, limiter les déplacements domicile-travail et développer la qualité d'offre de services offerte aux habitants.

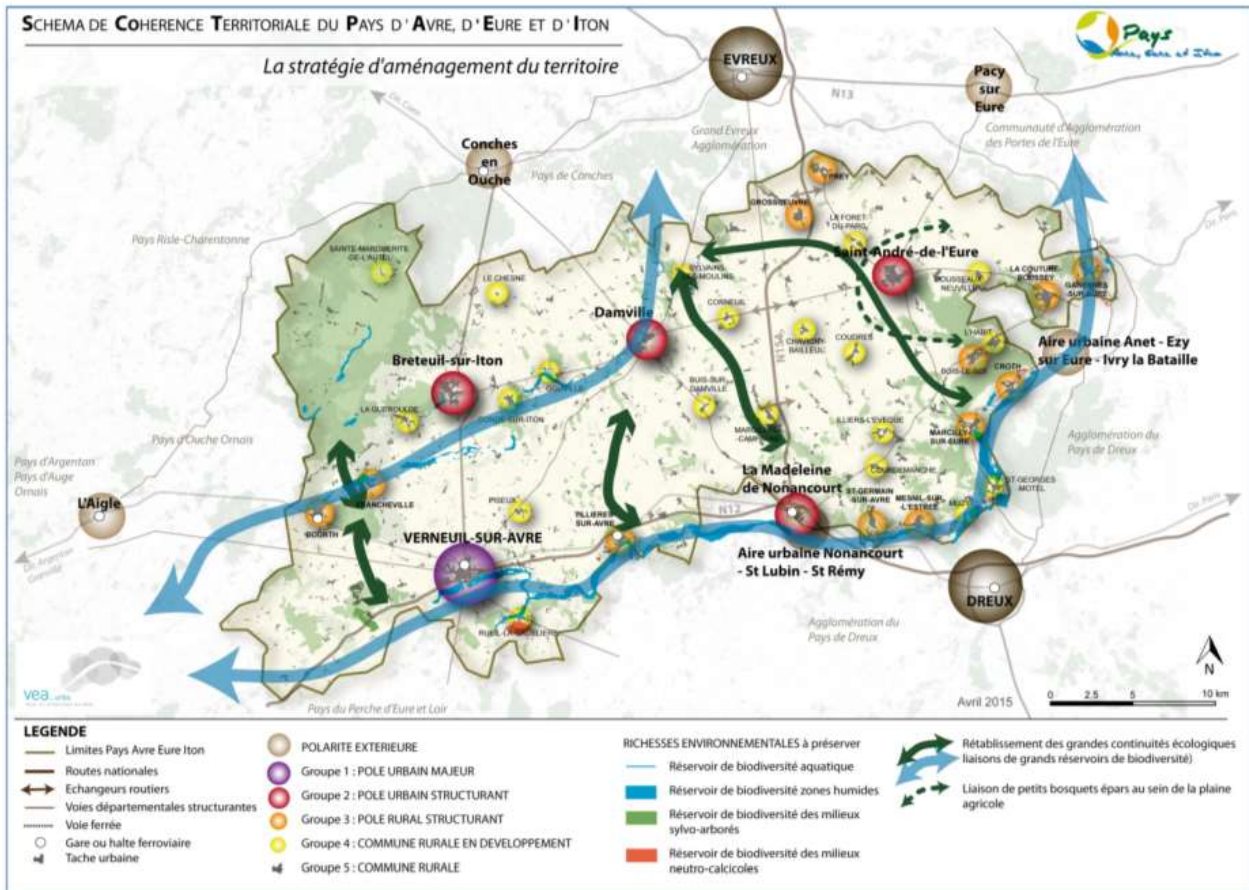
Le développement économique, en particulier des filières locales et de l'activité touristique

- Le développement de l'offre de logement et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gîte d'étapes,
- La reconversion de bâtiments agricoles en offre d'hébergement touristique à la ferme,
- Le développement des filières alimentaires de proximité et des filières locales non alimentaire, notamment avec la méthanisation.

Le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile

- L'amélioration des conditions de déplacements et en particulier, la sécurisation des circulations des piétons et cyclistes au sein des centres-bourgs, la mise en place d'un réseau maillé d'itinéraires modes doux...
- Le développement de la pratique cyclable utilitaire, notamment le rabattement d'environ 5 km vers les pôles structurants,
- La mobilisation de toutes les opportunités foncières (chemin agricoles mobilisable pour y aménager une liaison vers un pôle urbain, voie ferrée inutilisée pouvant être aménagée en voie verte, etc..) permettant participer à l'émergence d'un maillage de voies cyclo-touristiques de dimension de Pays.

Le [Document d'Orientations Générales \(DOG\)](#) établit les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme auquel le SCOT s'impose. Le DOG du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton n'a pas encore été arrêté.



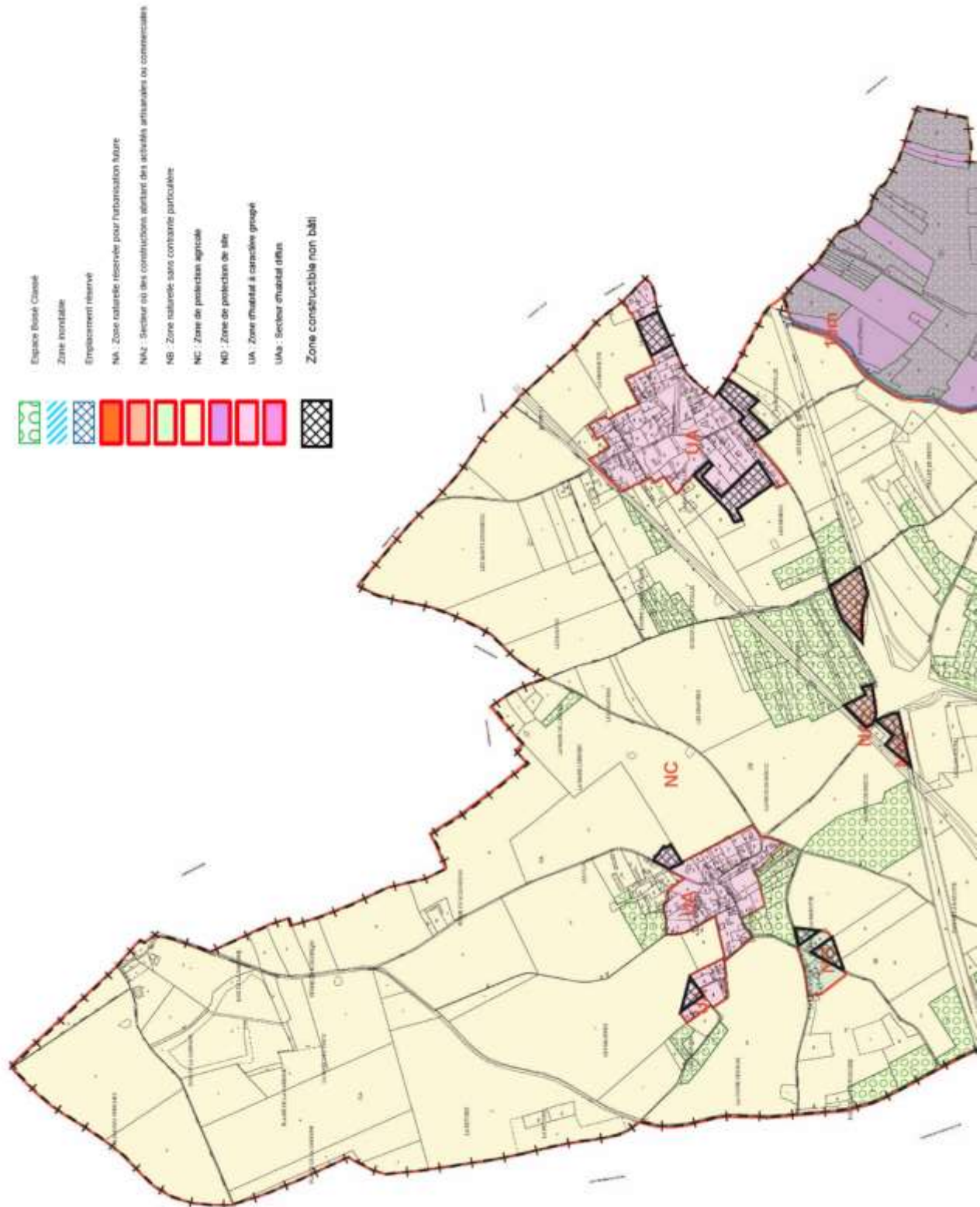
Un encadrement communal antérieur

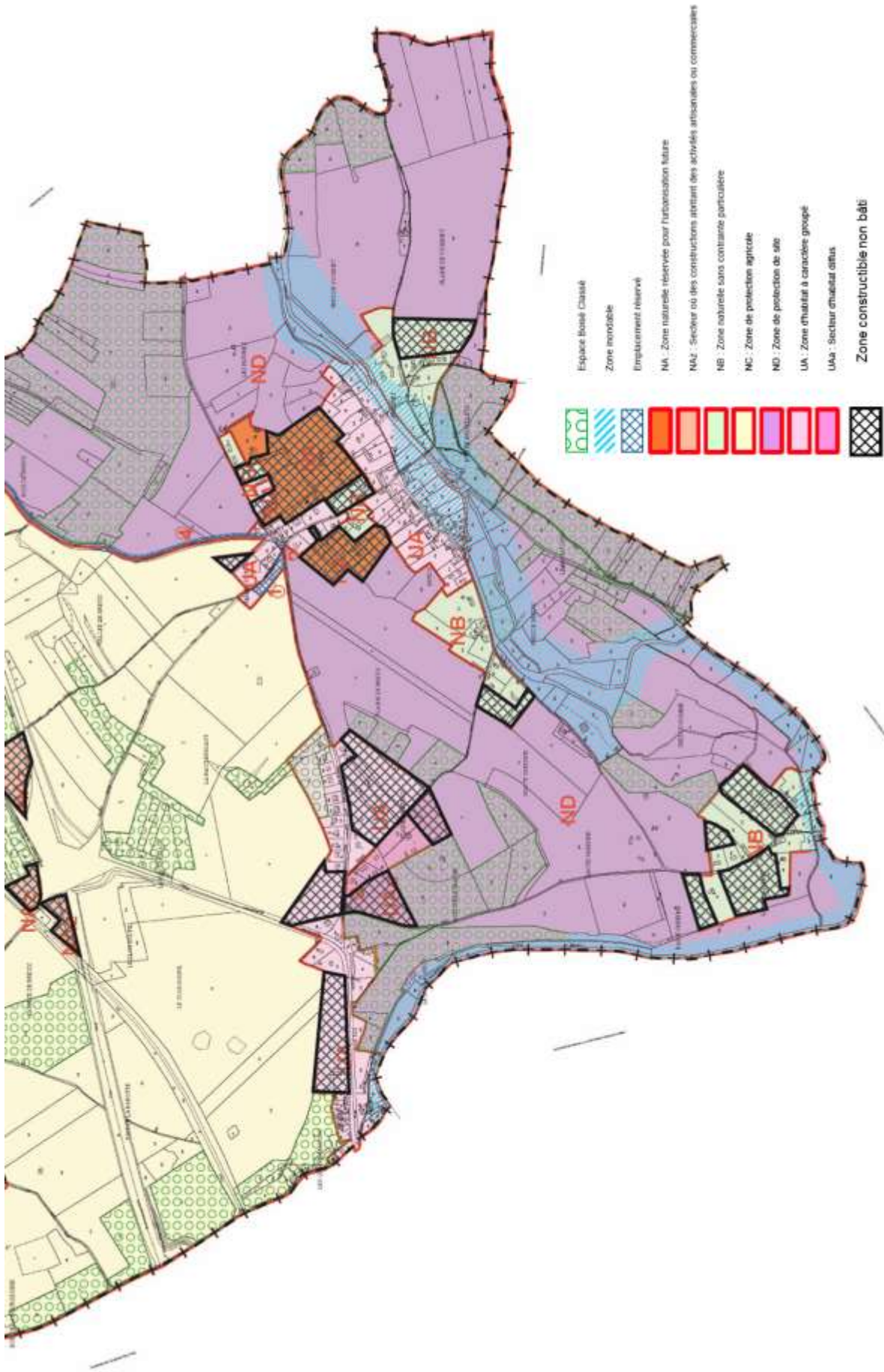
La commune dispose d'un POS, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 décembre 1980, et qui a été modifié le 24 Juin 1996.

Zonage	Caractéristiques	Surface (ha)	Surface constructible non bâtie à ce jour (ha)
UA	Zone urbaine regroupant les secteurs principaux d'habitation, à savoir le village, les hameaux de la Troudière et de la Haute-Folie ainsi que l'urbanisation en continuité de Tillières-sur-Avre.	54	6,8
UAa	Zone urbaine moins dense pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement partiellement boisé	4	2
NA	Zone destinée à être urbanisée ultérieurement. Elle concerne des emprises localisées au niveau du village	9	6,8
NAz	Zone pouvant accueillir à moyen et long terme des activités commerciales et artisanales au niveau de l'échangeur avec la RN 12	2	2
NB	Zone destinée à conserver son caractère rural mais pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation. La création de lotissements y est prescrite. Elle concerne les hameaux du Voisinet, des Prés de Breux et de la Bourgeoise	20	8,5
NC	Zone agricole avec pour objectif de protéger les sièges d'exploitations agricoles et de maintenir les activités en milieu rural.	422	
ND	Zone de protection des espaces naturels. Elle recouvre le secteur de la vallée de l'Avre	197	
		TOTAL	26,1

Il est à noter que 102 hectares font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

L'état des lieux du POS démontre qu'environ 26 hectares dont 2 hectares à vocation économique sont actuellement disponibles à l'urbanisation dans le POS en vigueur de la commune.





Un territoire attractif

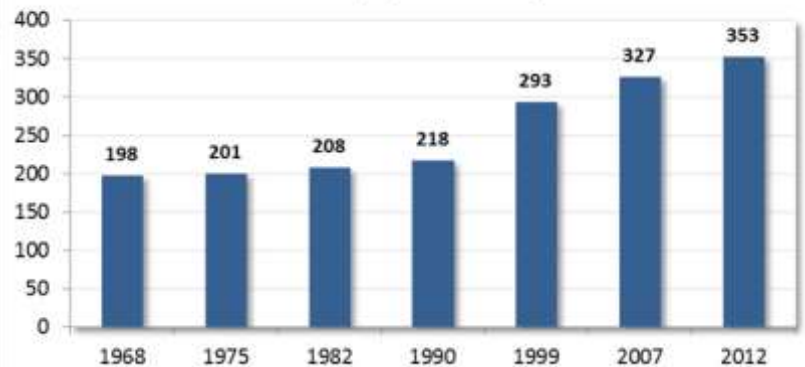
L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2012. Les 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 ?

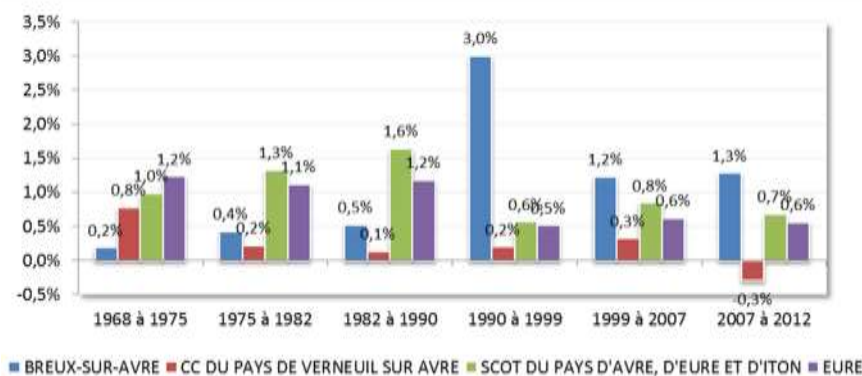
Une dynamique démographique croissante et régulière

La population, connaît une croissance continue depuis les années 70. Cette évolution est relativement régulière jusqu'aux années 1990 où la commune connaît un pic de croissance à 3%/an en raison de la création de logements au niveau du Haut-Brigaut, mais aussi avec le passage de résidences secondaires en résidences principales. Depuis, le développement se poursuit à un rythme oscillant entre 1,2%/an et 1,3%/an.

Evolution de la population depuis 1968



Evolution comparée de la croissance démographique



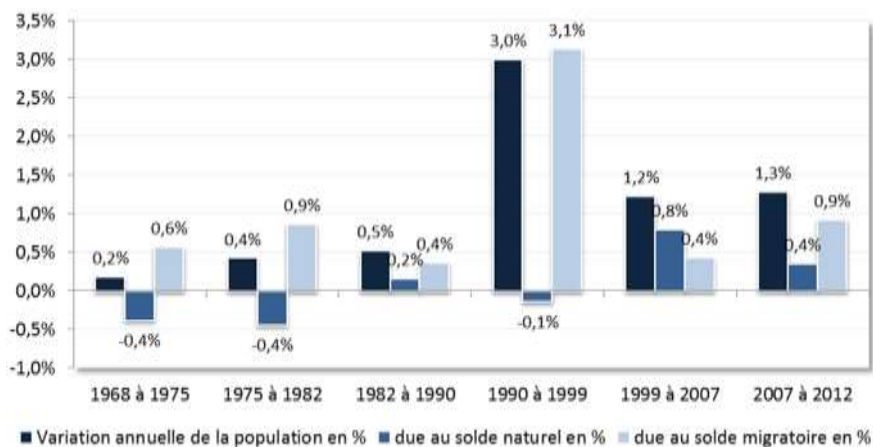
Depuis plus de vingt ans, la commune de Breux-sur-Avre se distingue par un taux de croissance largement supérieur à celui constaté à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, la CCPV se caractérise par une dynamique démographique faible en comparaison du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton et du département. La CCPV a même perdu des habitants sur la dernière période analysée (-0,3%/an).

La forte croissance qu'a connue la commune jusqu'à présent a modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, la poursuite de cette tendance par une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant de vitaliser le territoire communal et d'assimiler durablement les populations nouvelles.

De nouvelles arrivées sur le territoire

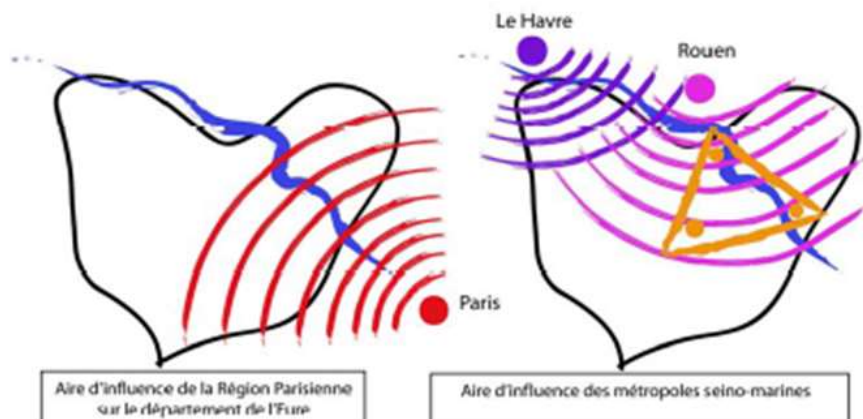
La forte croissance démographique était imputable dans les années 1990 à l'installation de nouveaux habitants sur le territoire, mais également au passage de plusieurs résidences secondaires en résidences principales. Par la suite, le solde migratoire est resté le principal facteur explicatif du développement démographique de la commune à l'exception de la période 1999-2007, puisque que les couples actifs arrivés sur la période précédente ont eu des enfants. Le solde migratoire se caractérise par d'importantes variations dans le temps, oscillant entre -0,4%/an et 3,1%/an.

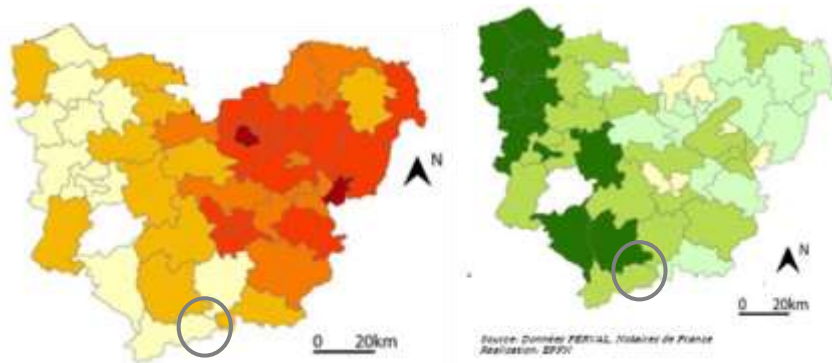
Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



Le dynamisme de la commune s'explique entre autre par son cadre de vie, sa proximité avec le pôle d'emploi de Verneuil-sur-Avre ainsi que par sa bonne accessibilité permettant aux habitants de se rendre facilement sur des pôles d'emploi plus éloignés. En effet, on assiste depuis une trentaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

La **corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques**. D'autant plus que ce sont souvent de jeunes couples, actifs en âge de procréer, qui s'implantent en milieu rural, d'où la hausse forte de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population. L'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile. Les schémas ci-dessous et ci-après montrent l'**aire d'influence des grandes agglomérations** pourvoyeuses d'emplois et le rapport entre le coût et les superficies des terrains par secteur géographique.





Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)

Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : la commune propose des surfaces de terrains de taille moyenne et bénéficie de tendances immobilières situées dans la fourchette moyenne (Source : étude départementale sur le logement - 2007)

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Cet équilibre est à la fois inhérent de l'attractivité foncière (rapport surface/prix), mais aussi de l'offre de logements diversifiés. Cela peut impacter l'évolution de la population.

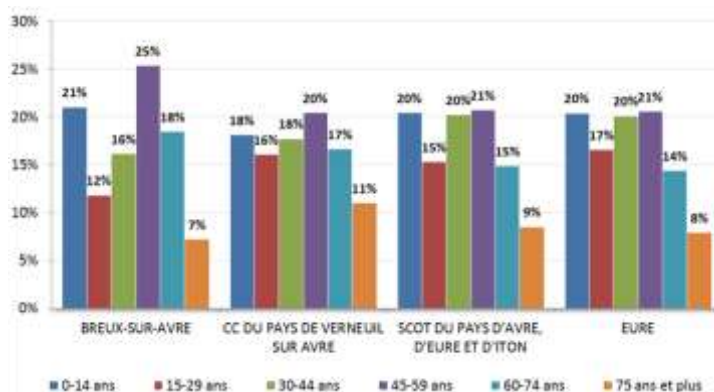
Il convient de diversifier les produits immobiliers dans le cadre du PLU afin que le territoire ne soit pas spécialisé et n'accueillent qu'une certaine catégorie de population (offre mono-spécifique de plus en plus difficile d'accès pour de jeunes couples pouvant participer au renouvellement de la population).

Une population en voie de vieillissement

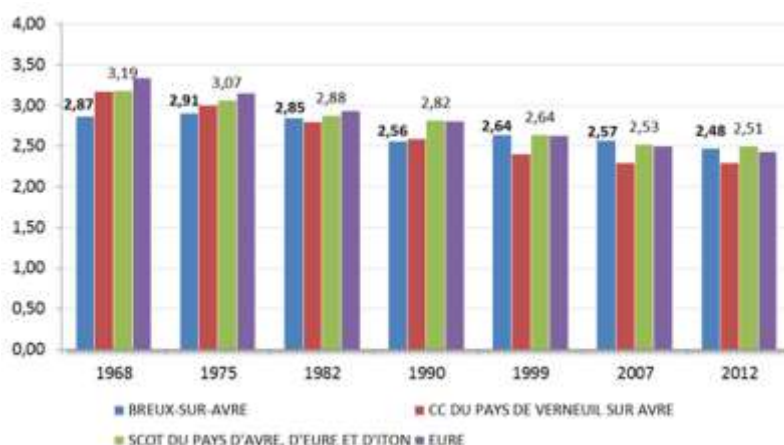
La composition de la population est en adéquation avec le cadre rural de la commune. Les classes d'âges les mieux représentés sont les 45-59 ans avec 25 % de la population et les très jeunes (0-14 ans) avec 21 %. La classe d'âges des 15-29 ans est en baisse depuis 1999 avec une perte de 3 points de représentativité. Ce processus est dû au phénomène de décohabitation des jeunes, qui déménagent pour leurs études ou encore quittent le territoire communal puisqu'il n'offre pas de logements adaptés à leur besoin.



Dans le même temps, la commune connaît un effet de vieillissement de sa population par l'augmentation des très âgées (75 ans et plus : + 4 points de représentativité) et par glissement des classes dominantes depuis 1999 : la classe d'âges des 45-59 ans est ainsi devenue la population la plus nombreuse sur le territoire de la commune alors qu'il s'agissait des 30-44 ans auparavant.



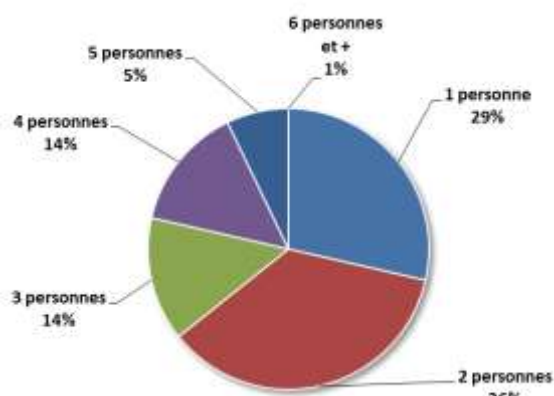
Une part de grands ménages qui reste forte



L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Depuis 1968, le nombre d'habitants n'a pas augmenté aussi vite que le nombre de ménages. Leur nombre a plus que doublé entre 1968 et 2012 en passant de 69 en 1968, à environ 85 au début des années 90 et 156 en 2012. Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.

En effet, on observe que la **taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer**, passant de près de 3,3 personnes dans les années 60 à moins de 2,5 personnes aujourd'hui. Ce nombre est dans la moyenne communautaire et départementale. Toutefois, ce processus n'est pas tout à fait régulier sur la commune et le nombre moyen de personnes par foyer a même augmenté entre les recensements de 2007 et 2012. Cette hausse est imputable à la création de maisons familiales sur la commune et à l'arrivée de grandes familles.

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.



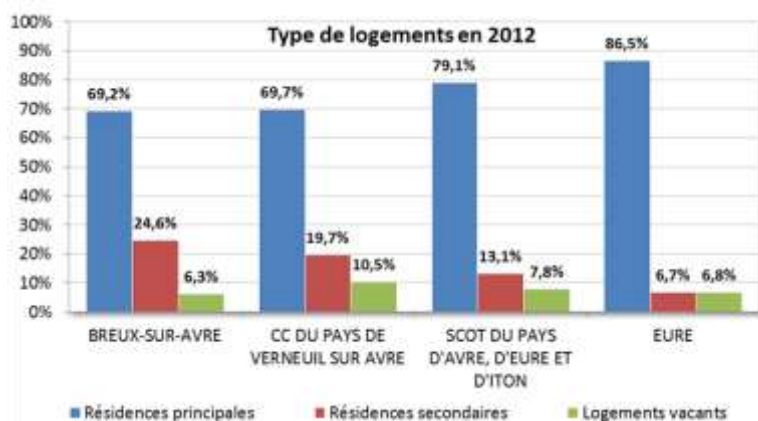
En 2012, les petits ménages (2 personnes ou moins) représentaient 65% des foyers de la commune. **La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte, avec 36% des ménages**, ce qui est également constaté aux autres échelons. Par contre, la représentativité des ménages d'une personne (29%) est légèrement moins importante sur la commune en comparaison de l'intercommunalité (32%). Bien que représentant moins de 50 % des foyers, les familles (3 personnes et plus) restent bien présentes sur la commune (34%) dans des proportions similaires à la CCPV (30%), au PAEI (37%) et département de l'Eure (35%).

Cette part s'explique par le **contexte rural** ou, en tout cas de **périphérie urbaine**, dans lequel se trouve le territoire. Les centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiants, personnes âgées), tandis que les bourgs ruraux accueillent davantage de familles.

Une réponse cohérente du parc de logement ?

Une typologie de logement adaptée à un pôle résidentiel ?

Le parc de logements est composé exclusivement de maisons individuelles (97%). Les chiffres retrouvés à l'échelle communautaire et départementale sont plus équilibrés en corrélation avec la présence de pôles urbains témoignant d'un contexte urbain plus affirmé (présence plus importante d'appartements). Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressortent ici dans ces chiffres.



Le parc de logements se caractérise par la prédominance des résidences principales (69%). Ce taux relativement faible, comparable à l'échelle de la CCPV, s'explique par la présence de résidents non permanents. En effet, en raison de son cadre paysager et de sa proximité avec la région parisienne, la commune est attractive pour des parisiens souhaitant disposer d'une résidence secondaire pour les week-ends et les vacances. Au niveau de la CCPV, le parc se décline à 69,7% en

résidences principales et à 19,7% en résidences secondaires. La part des logements vacants y est importante avec un taux de vacance dépassant 10 % tandis qu'il n'est que de 6,3% sur la commune de Breux-sur-Avre.

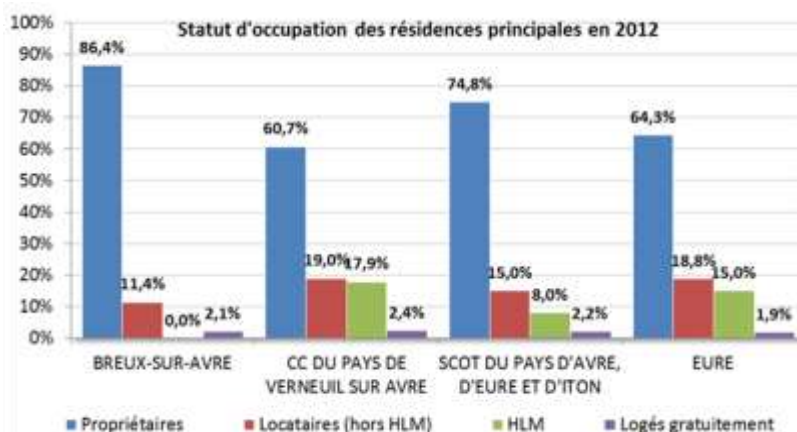
Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

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 (86%). L'offre en locatif est peu développée avec 11% de logements loués dans le parc privé. La commune ne possède aucun logement social. Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété.

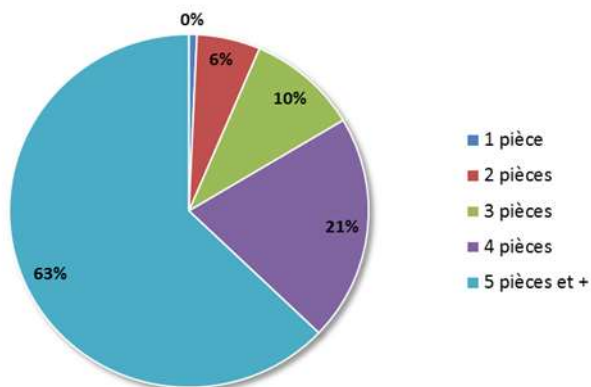
En moyenne, sur le département, 75% de propriétaires occupants se dirigent dans les territoires périurbains. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.



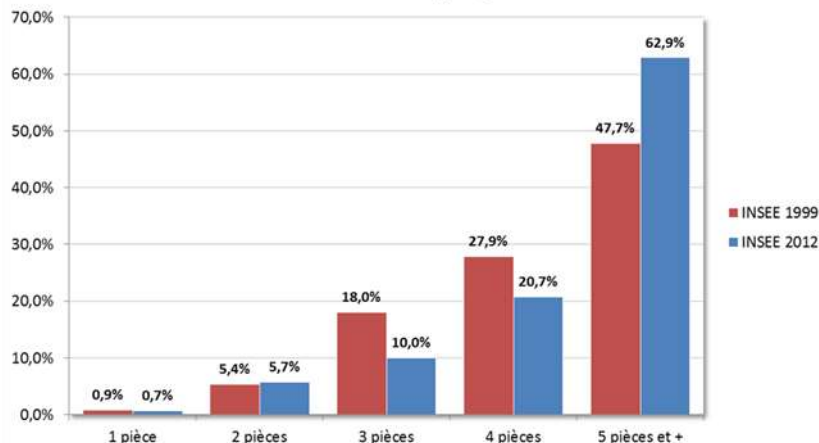
De grands logements

Sur le territoire communal, plus des trois-quarts des logements (84%) comportent 4 pièces ou plus. Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire et constituent une non réponse à de possibles demandes d'installation sur la commune.

Nombre de pièces des logements en 2012



Evolution de la taille des résidences principales entre 1999 et 2012



Il est à noter que les deux-tiers 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.

Un rythme de construction qui s'est tassé à partir de 2006

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de 1,9 construction par an entre 2003 et 2012. La répartition n'est pas du tout homogène sur cette période. Les constructions se concentrent essentiellement entre 2003 et 2006, où 13 des 19 logements sur la période ont été construits. Néanmoins, il est à noter que la base de données Sitadel, qui collecte ces données peut manquer de fiabilité suite à des retards ou des problèmes de transmission au niveau de la collecte d'information auprès des collectivités et des particuliers.

SITADEL	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL	MOYENNE
BREUX-SUR-AVRE	2	2	6	3	1	0	0	2	2	1	19	1,9

Nombre de logements commencés entre 2003 et 2012 dernières années (source : sitadel)

Quelles explications à ces tendances ?

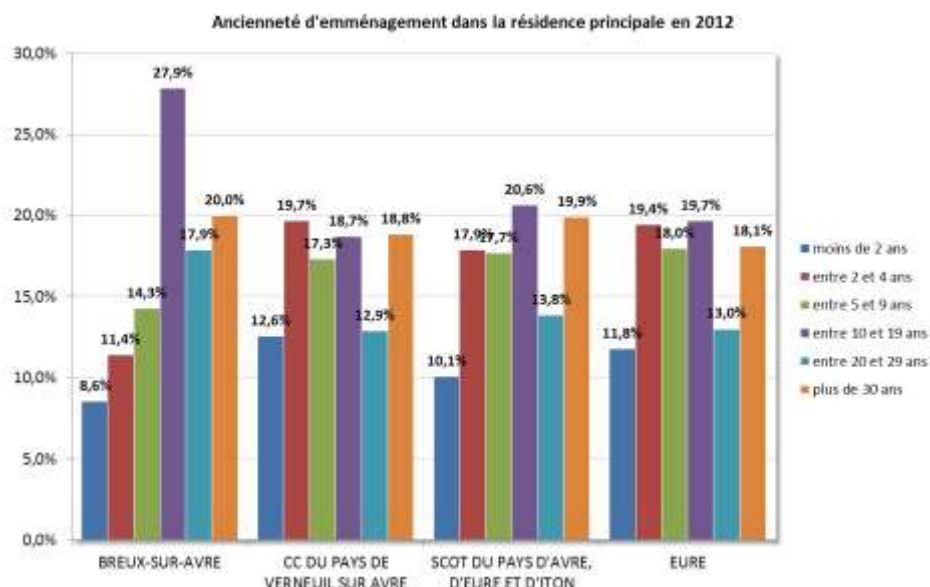
Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses.

Les prix sont attractifs pour la population locale pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, assez peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (13 logements identifiés comme tel d'après les données INSEE 2012) et l'offre en logements de taille trop importante ne répond pas à la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour ce type de bien tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

- **Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs ?** Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix fonciers se situent dans les tranches basses des prix pratiqués sur le département et apparaissent très attractifs pour la population locale.

- **Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ?** Outre la polarisation exercée par Verneuil-sur-Avre et Nonancourt, Breux-sur-Avre est soumis à l'influence des pôles urbains des départements voisins comme Dreux et surtout de la région parisienne. Le réseau de transports collectifs à partir de la commune n'est que peu développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. 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 enfances, 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. Aujourd'hui le territoire de Breux-sur-Avre ne répond à aucun de ces besoins, à l'exception de l'équipement sportif et de loisir. Ce manque d'équipements est toutefois à relativiser. En effet, la commune se situe à une dizaine de minutes de Nonancourt et environ 15 minutes de Verneuil-sur-Avre ce qui permet d'atteindre assez rapidement ce type d'équipements. De plus, la commune voisine de Tillières-sur-Avre dispose de la plupart des commerces de proximité : médecins, pharmacie, boulangerie, boucherie...
- **Un parc de logement de qualité ?** Le cadre de vie et le type de constructions présentes sur le territoire apporte également des réponses aux dynamiques foncières s'exerçant sur un territoire. La part des grands logements est importante et en augmentation, attirant des familles avec enfants souhaitant devenir propriétaires de leur habitation. L'analyse des dates d'emménagement confirme cette tendance. En effet, plus de 65% des habitants ont ainsi emménagé sur le territoire d'étude il y a plus de 10 ans contre seulement 50 % à l'échelle du département. Ce chiffre montre un ancrage important des habitants sur la commune et qui devrait se poursuivre à l'avenir.



Une commune rurale à dominante agricole

Des équipements peu présents : une certaine dépendance aux pôles urbains

La commune dispose sur son territoire de très peu d'équipements de proximité confirmant sa dépendance aux pôles urbains voisins :

- Mairie,
- Salle des fêtes,
- Équipements sportifs et de loisirs.

L'ensemble de ces équipements se situe principalement au Nord du bourg. Ces équipements ne constituent qu'une réponse très faible par rapport aux besoins des habitants en termes d'équipements de proximité. Pour l'accès à l'enseignement maternel et primaire, les enfants doivent se rendre dans la commune voisine de Tillières-sur-Avre.

Par ailleurs, la vie locale est dynamisée par la présence de quelques associations : L'association de tennis de la commune, Breux-Animation...



Mairie de Breux-sur-Avre

Ces équipements de proximité concourent à la vie locale, mais ne permettent pas de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Le territoire est donc **peu drainé en matière d'équipements**, en accord avec son statut de petite commune rurale. Pour satisfaire des besoins complémentaires, les habitants du territoire s'appuient sur l'offre de proximité immédiate offerte par la commune voisine de Tillières-sur-Avre, mais aussi par le pôle voisin de Verneuil-sur-Avre (commerces de proximité, services de santé, activités, autres équipements).

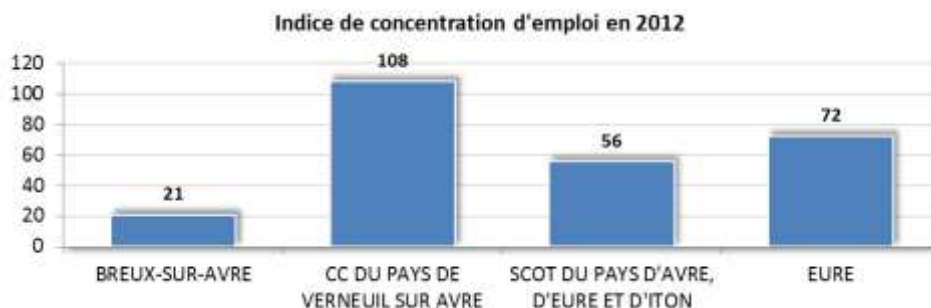
La commune et plus globalement, son canton ne sont par ailleurs pas enclavés et bénéficient d'une très bonne accessibilité aux pôles urbains de son bassin de vie. Pour satisfaire les besoins plus larges en matière d'équipements sportifs, sociaux, culturels, d'aide à la personne ou médicaux, **les habitants se rendent principalement sur Dreux et Evreux qui regroupent l'ensemble des structures** (cinéma, médiathèque, centre culturel, maison de retraite, tissu associatif, hôpital...). Les centres urbains polarisent ainsi les territoires alentours en matière d'offre de services et d'équipements.

Le territoire est donc **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.

Concernant les **équipements scolaires**, la commune s'appuie également sur une offre plus large. Pour le collège et le lycée, les élèves du territoire se rendent principalement sur Verneuil-sur-Avre, mais certains se dirigent vers le Lycée de Chambray à Gouville.

Une vie économique limitée

Une commune à dominante résidentielle



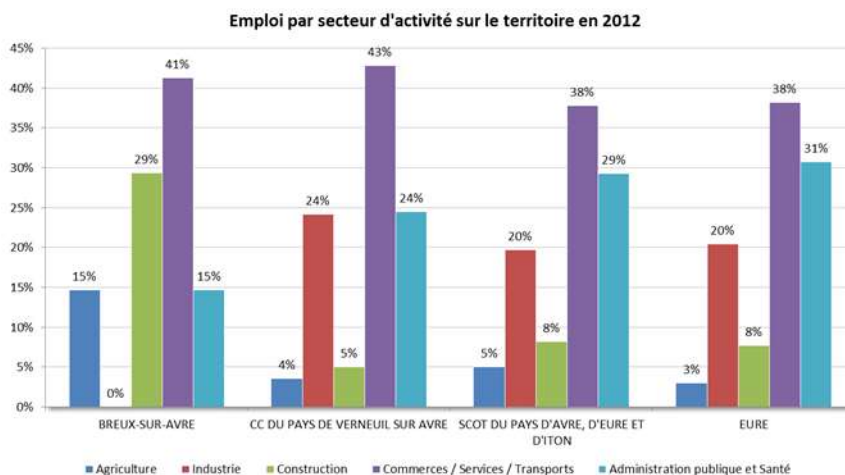
Taux de concentration de l'emploi sur la commune

Le **taux de concentration 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.

La commune comporte 165 actifs soit 75,3% de la population 15-64 ans. Ce taux reste dans la même proportion que 1999 où il était que de 74,3%. Ainsi le nombre d'actifs augmentent quasiment de la même façon que la population de la commune. Les données INSEE indiquent qu'en 2012, pour 100 actifs résidant dans la commune, environ 21 postes sont proposés sur le territoire. Ces données nous révèlent que les actifs travaillent à l'extérieur de la commune de résidence, notamment dans le bassin d'emplois de la CCPV

Depuis 1999, le nombre d'emplois présents sur le territoire est en légère hausse, passant de 26 en 1999 à 35 en 2012. Cette évolution s'explique principalement par le **développement de l'artisanat**. En effet, on retrouve plusieurs entreprises artisanales sur le territoire communal : Fabrication d'articles de céramique, plombiers, paysagiste, électricien, serrurier... Bien que le nombre d'agriculteurs soit faible (10), une grande partie du territoire communal reste encore dédiée à l'activité agricole.

A l'échelle de l'intercommunalité, l'activité économique est importante sur Verneuil-sur-Avre, mais également sur des pôles secondaires comme Tillières-sur-Avre (Airwell Industrie, Synova), Bourth (Usine SCOTTS) ou encore sur les communes de Pullay et des Barils (Center-Parcs). Le territoire de la CCPV dispose d'ailleurs d'un nombre d'emplois plus important que celui des actifs (indice de concentration de l'emploi de 108 en 2012). Ainsi, le pôle de Verneuil-sur-Avre attire des actifs des territoires voisins pour garantir une main-d'œuvre suffisante aux entreprises et aux administrations présentes.



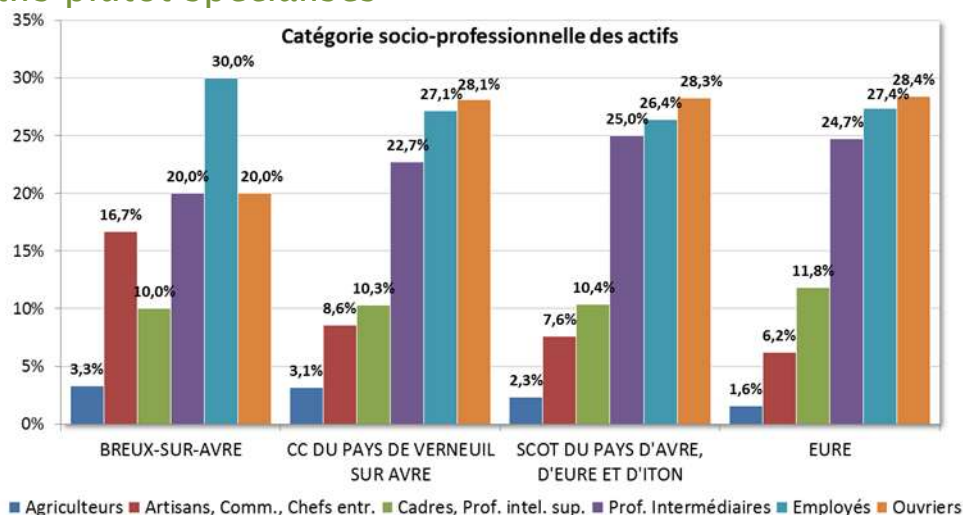
Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Tillières-sur-Avre : zone industrielle	17,8	0	2,9
Balines : zone artisanale	4,8	0	1,4
Verneuil-sur-Avre : les Cents sillons, les sablons, le petit mesnil 1 et 2, la Saint-Denis, le Pont-Rouge 1 et 2, l'avenue Robert Zaïque, Ecoval, le Paradis, la route de Francheville et la zone NAza	157,1	53,2	2,8
TOTAL	179,7	53,2	7,1

Les zones d'activités présentes sur la CC du Pays de Verneuil-sur-Avre - Source : CCI de l'Eure - 2015

Concernant les activités commerciales de proximité, telle que la boulangerie, la charcuterie, etc. le territoire communal s'appuie sur l'offre existante sur la commune voisine de Tillières-sur-Avre, plutôt bien pourvue en commerces de proximité.

Ainsi, Breux-sur-Avre apparaît aujourd'hui comme un territoire résidentiel malgré la présence encore importante de l'activité agricole et un nombre important d'artisans. 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.

Des actifs plutôt spécialisés



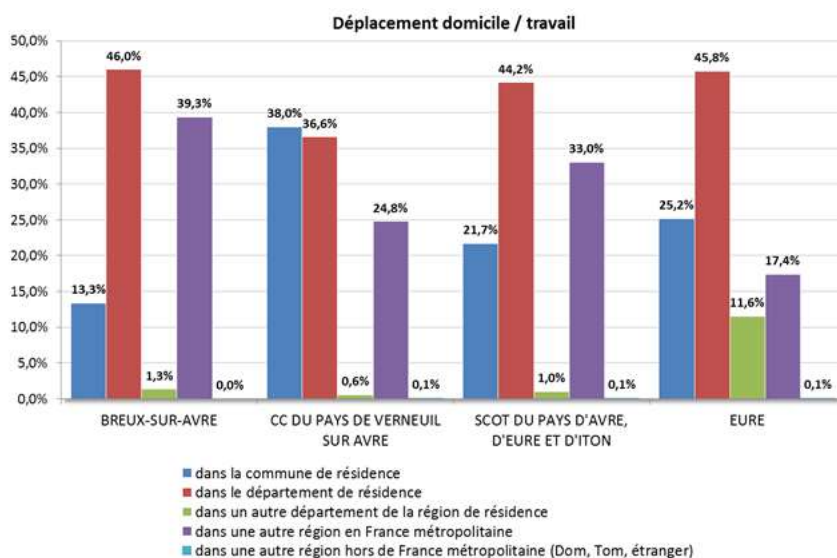
Le paysage professionnel de Breux-sur-Avre se caractérise par la prédominance des **Employés**. Ils représentent 30% des actifs de la commune ce qui est légèrement supérieur à ce que l'on retrouve aux échelons supérieurs. Avec 20% des actifs, les ouvriers et les professions intermédiaires ont également une bonne représentativité sur le territoire. Ces actifs travaillent pratiquement tous en dehors de la commune, qui ne dispose d'aucun emploi dans ce secteur sur son territoire.

Concernant les agriculteurs, ils ont une représentativité forte avec 3,3% des actifs de la commune, ce qui est comparable aux échelons supérieurs, où leur taux se situe entre 1,6% et 3,1%.

La principale **surreprésentation** est celle des **Artisans, Commerçants, Chefs d'Entreprise à l'échelle de la commune** avec plus de 16% des actifs, soit le double de ce que l'on retrouve aux échelles supra-communales.

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...).

L'analyse des **migrations domicile-travail** révèle que seuls 13% des actifs de la commune restent sur le territoire communal pour exercer leur profession. Une part importante des actifs (39%) travaillent dans une autre région. Cela s'explique principalement par l'influence de la région parisienne qui se fait ressentir sur la commune, mais certains actifs se rendent dans l'Eure-et-Loir



Une activité agricole ancrée sur le territoire

Une partie du territoire de la commune se situe sur les franges de la plaine agricole de Saint-André. Avec la plaine du Neubourg, elle fut sans doute une des plaines cultivées les plus anciennes de l'Eure et de la Normandie (source : Atlas de Paysage de Haute-Normandie). La qualité du sol (limons) et l'absence de relief important en a fait un espace propice à l'agriculture de grands champs. La mécanisation, ces dernières décennies, a permis, comme sur la majeure partie des plaines, d'agrandir la taille des parcelles, supprimant des chemins et des arbres isolés en limite des champs.

A l'échelle du territoire communal, l'occupation du sol comprend des masses boisées à l'Ouest (Le Bois Télégraphe), à l'Est (Bois de Breux), entre les hameaux de la Troudière et de la Haute-Folie et au Sud (le Pas au Loup). En dehors de ces boisements et de la zone urbanisée, le territoire est dédié à l'agriculture, ce qui représente 76% de la superficie de la commune.

Par ailleurs, il est à noter que la commune de Breux-sur-Avre est concernée par les indications géographiques protégées (IGP) suivantes :

- L'IGP Cidre de Normandie ou Cidre Normand,
- L'IGP Porc de Normandie,
- L'IGP Volailles de Normandie

En effet, depuis la création de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) par la Loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006, celle-ci assure l'identification de l'origine et de la qualité des produits de l'agriculture française. Elle participe aux commissions de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsqu'un projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction des surfaces bénéficiant d'un signe d'identification de l'origine et de la qualité ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.

Ces Indications Géographiques Protégées sont donc prises en compte dans le PLU, de telle sorte qu'elles ne soient pas entravées par le projet de ce dernier.

L'enquête agricole réalisée par le bureau d'étude avec les agriculteurs sur le territoire communal fait état des observations et analyses suivantes :

- **Sièges d'exploitation** : 7 sièges d'exploitation sont présents sur la commune. Une exploitation occupe deux corps de ferme. Quelques bâtiments isolés à usage agricole sont également présent au niveau de la Varenne.
- **Fonctionnement** : Les exploitants ne sont pas tous propriétaires de leurs bâtiments puisque 3 corps de ferme sont en location. Concernant les terres exploitées, la plupart sont à la fois propriétaires et locataires dans des proportions variables mais quelques-uns louent l'ensemble de leurs parcelles. Les terres exploitées sont généralement situées à proximité des bâtiments. On note en conséquence une répartition équilibrée des terres cultivées entre les différents exploitants de la commune. Les superficies des exploitations et des parcelles exploitées sont importantes sur la commune en raison de l'importance des cultures céréalières. Les exploitants disposent également de terres exploitées sur les communes voisines (Acon, Tillières-sur-Avre, Droisy, Saint-Germain, Saint-Rémy-sur-Avre, Nonancourt, Dampierre-sur-Avre, Grandvilliers, L'Hosmes, Bâlines et Piseux...). Quelques exploitants extérieurs se déplacent également sur Breux-sur-Avre pour mettre en valeur des parcelles. Ils proviennent de communes voisines : Bérou-la-Mulotière, Damville et Tillières-sur-Avre.
- **Une certaine diversité dans le type d'exploitation** : L'activité agricole est à dominante céréalière (blé, colza, orge, pois, féveroles, luzerne, trèfle, lin...) sur la plaine. En vallée de l'Avre, les pâturages sont davantage présents et occupés par des ovins.

Des périmètres préconisés de 50m sont appliqués autour des bâtiments de stockage de céréales pour prévenir les risques d'explosion ou d'incendies ainsi que les nuisances avec les tiers.

La commune compte également plusieurs élevages de bovins, d'ovins et de chevaux :

- Sur la Troudière avec deux élevages d'ovins,
- Des bâtiments isolés (non inclus dans des bâtiments agricoles mais accueillant des animaux) au niveau du lieu-dit des Varennes.

Un périmètre de protection à minima de 50 mètres mais préconisé de 100 mètres par la chambre de l'agriculture devra être appliqué sur les bâtiments des exploitations classés Régime Sanitaire Départemental accueillant les bêtes.

Un élevage de dindes est également présent sur le secteur du Voisinnet. Un périmètre de protection à minima de 100 mètres et préconisé de 150 mètres est à définir autour du bâtiment.

La plupart des exploitations présentes sur la commune possède des superficies autres qu'arables de type prairies et jachères. Ces dernières sont nombreuses pour les activités d'élevage et sont principalement localisés au sud de la commune au niveau de la vallée de l'Avre ainsi qu'aux abords des secteurs urbanisés.

- **Evolution** : Les exploitants ayant leur siège sur la commune ont entre 24 et 61 ans. L'exploitant ayant 61 ans est proche de la retraite mais un repreneur est identifié. L'activité est donc de manière générale pérenne sur la commune. L'exploitant situé au niveau de la Haute-Folie a prévu sa retraite d'ici 2020 mais aucun repreneur n'est identifié. Le devenir de cette exploitation est donc incertain, ce d'autant plus que la configuration du corps de ferme ne permet pas un fort développement (accès par une voie en impasse, proximité avec la voie ferrée et l'urbanisation...). En dehors de ce cas de figure, l'activité agricole est pérenne.
- **Projets** : Il a été fait état de projets en matière de hangars pour du stockage de céréales et de matériels à court et moyen terme. Un exploitant a également le projet de remettre en activité un bâtiment d'élevage existant sur le secteur de la Haute-Folie.



Une occupation des parcelles dominée par les grandes cultures mais la présence également de pâturage, notamment aux abords des villages

Au regard de cet état des lieux, plusieurs éléments doivent être retenus :

- Même si les exploitations tendent à diminuer par leur nombre au fil des décennies, l'activité agricole reste l'une des **forces du territoire**. Une attention doit être portée sur la préservation des terres et donc des réserves agricoles. Le partage de l'espace doit faire l'objet de réflexions cohérentes et d'arbitrages.
- L'activité est bien présente mais reste fragile. Les nuisances réciproques doivent être prises en compte afin de s'assurer du maintien du fonctionnement existant. La démographie des exploitants doit également faire l'objet d'attention.

Le territoire doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles

Commune de
BREUX-SUR-AVRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°1/2
1:6 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 14/06/2017.

Fait à Breux-sur-Avre,
Le Maire,

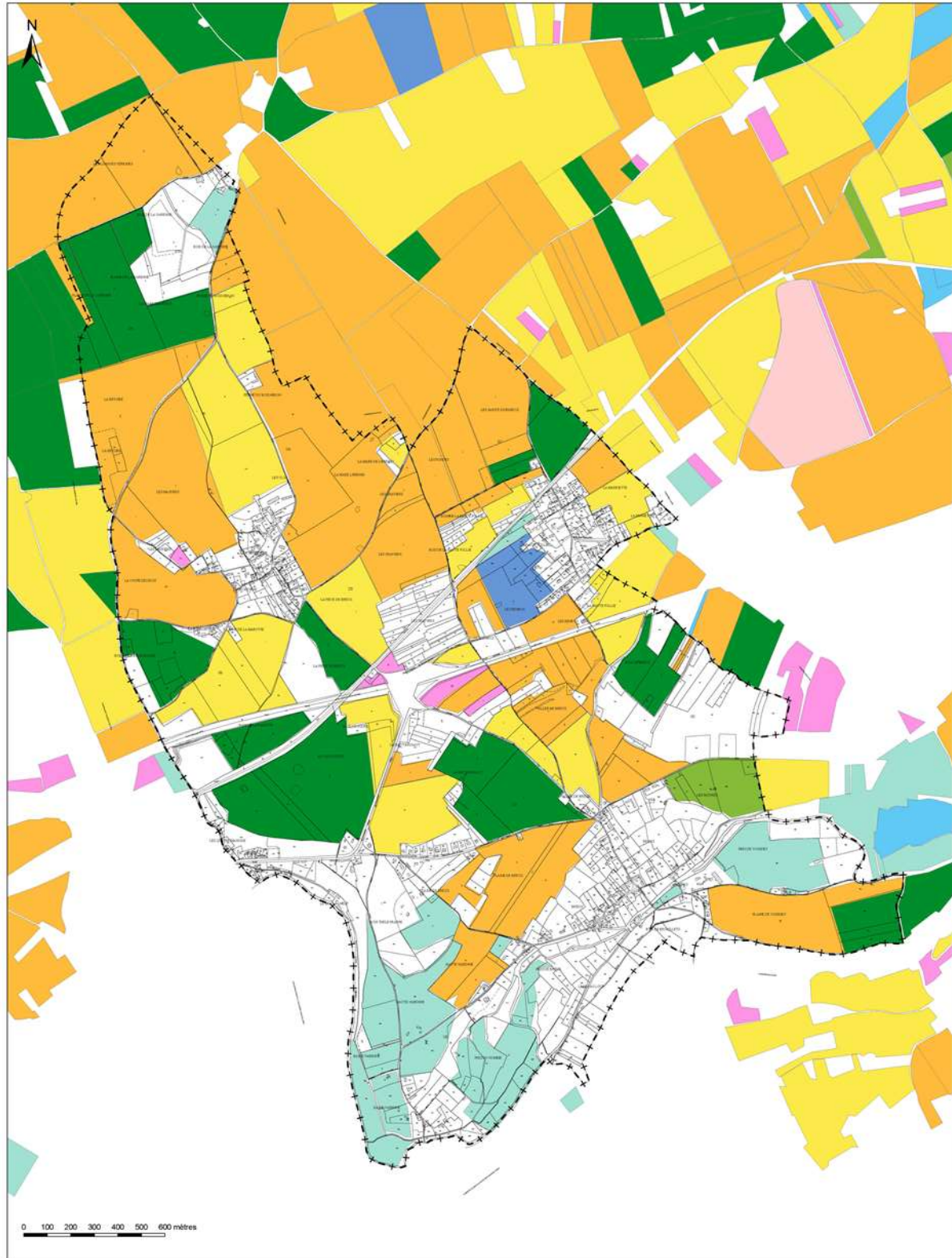
ADOPTÉ LE :
APPROUVÉ LE :



Légende

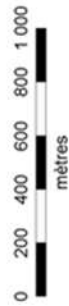
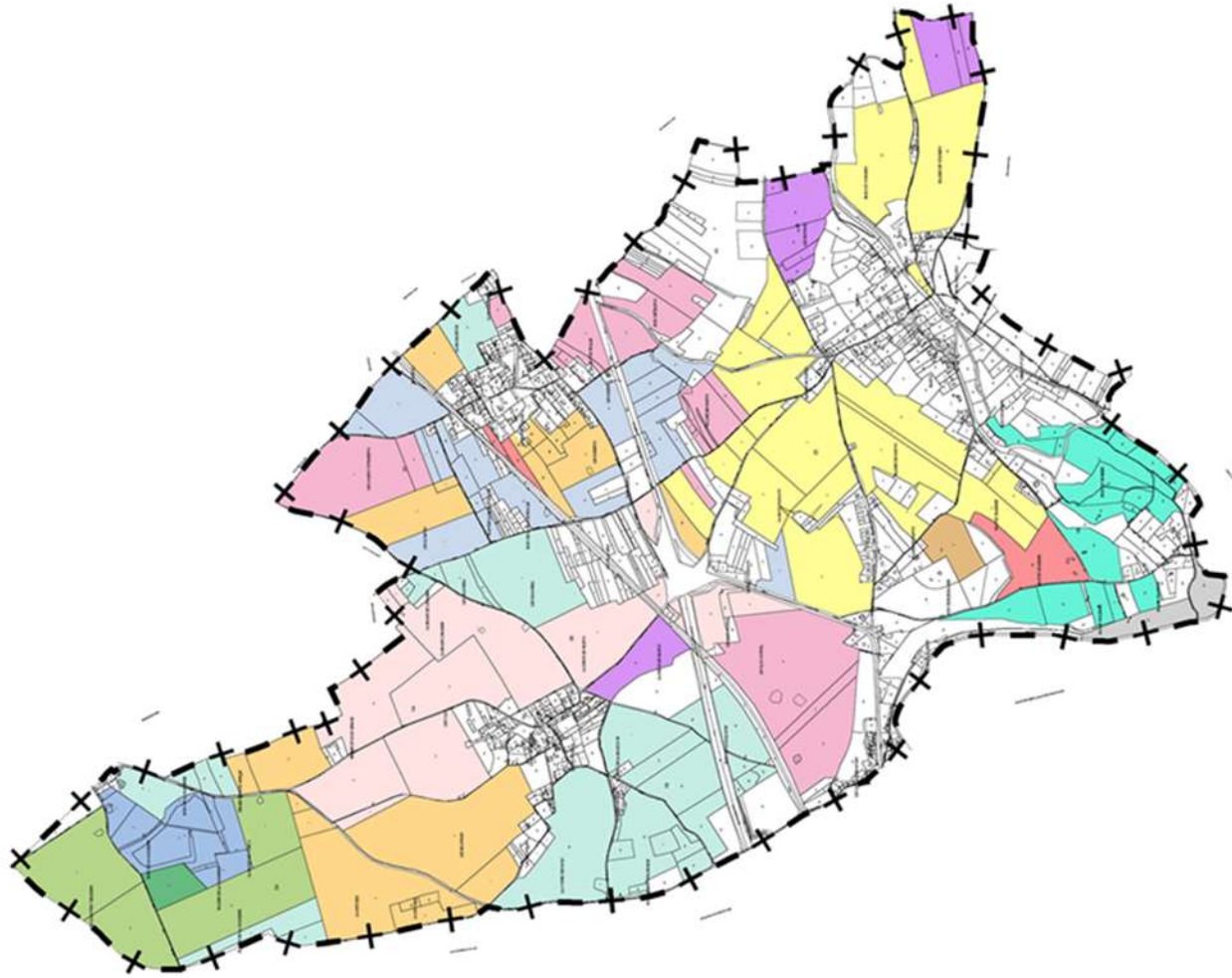
lots de culture (RPG 2012)

- AUTRES CÉRÉALES
- AUTRES DÉOLS
- BLE TENDRE
- COLZA
- MAIS GRAN ET ENLAGE
- ORGE
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- PROTEAGINEUX



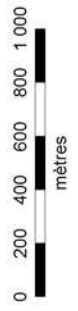
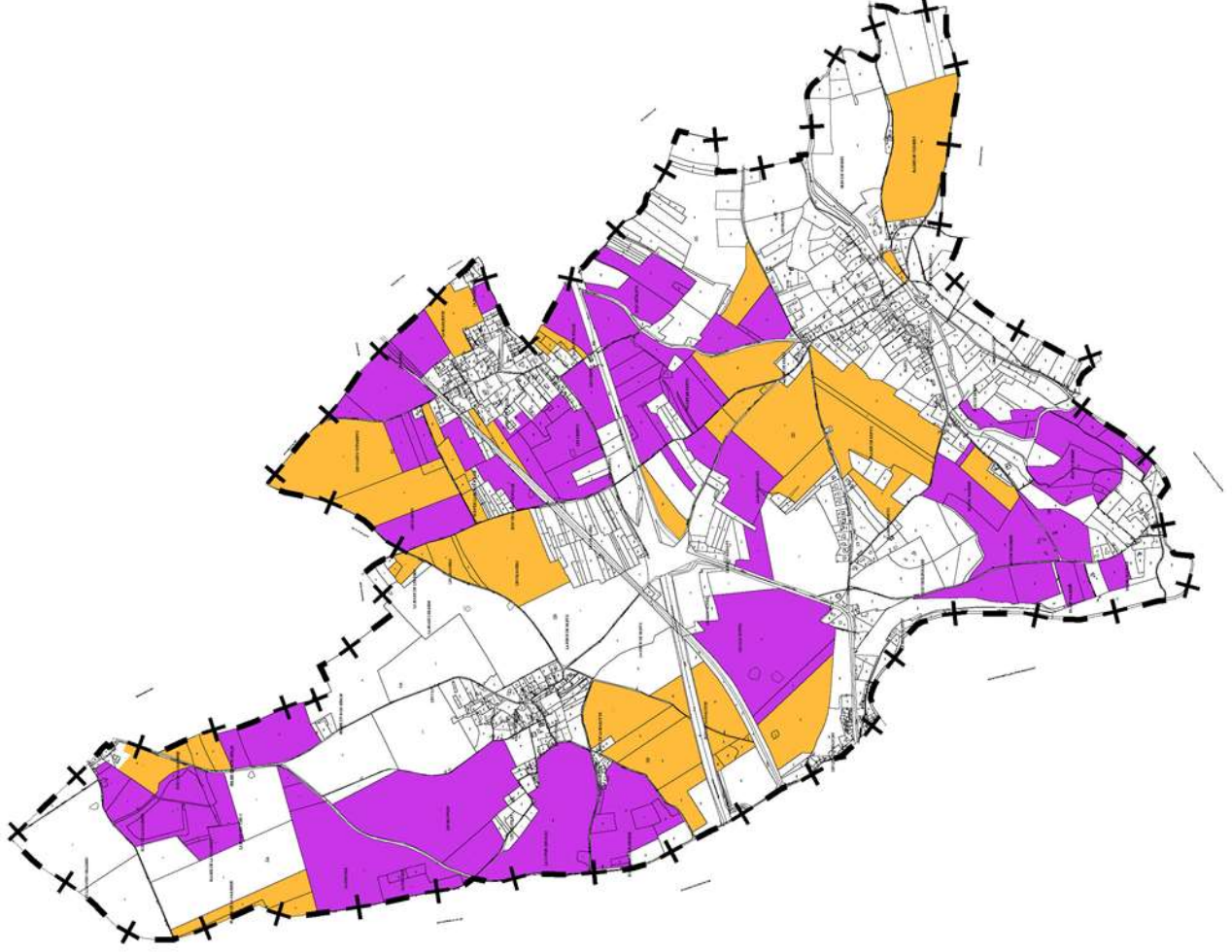
Parcelles exploitées par les agriculteurs

Agriculteurs



Mode de faire-valoir

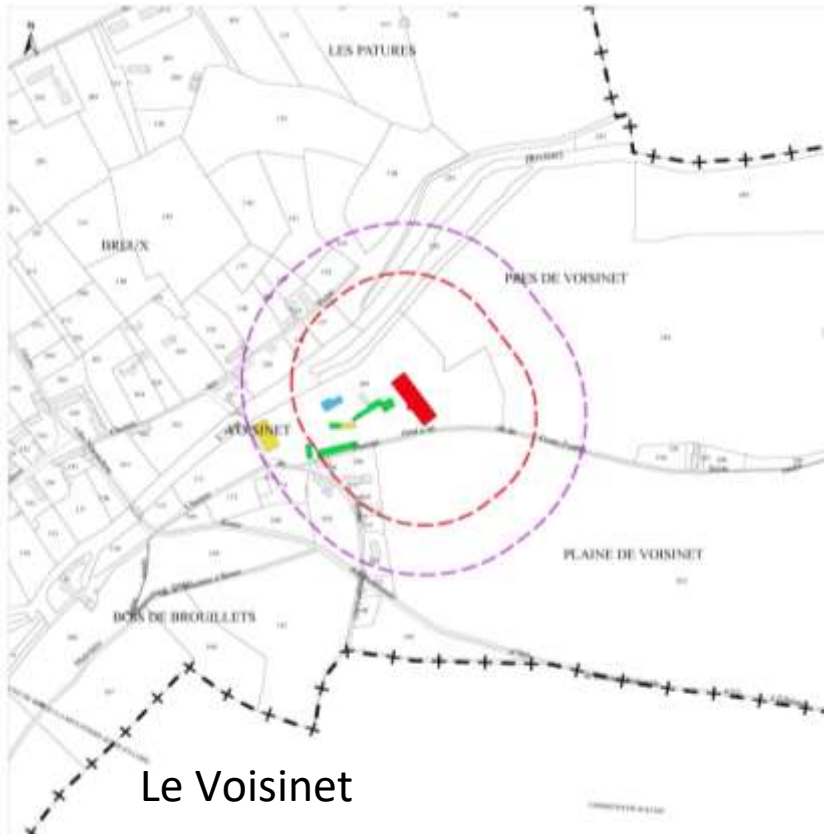
- Location
- Propriété



1:20 000



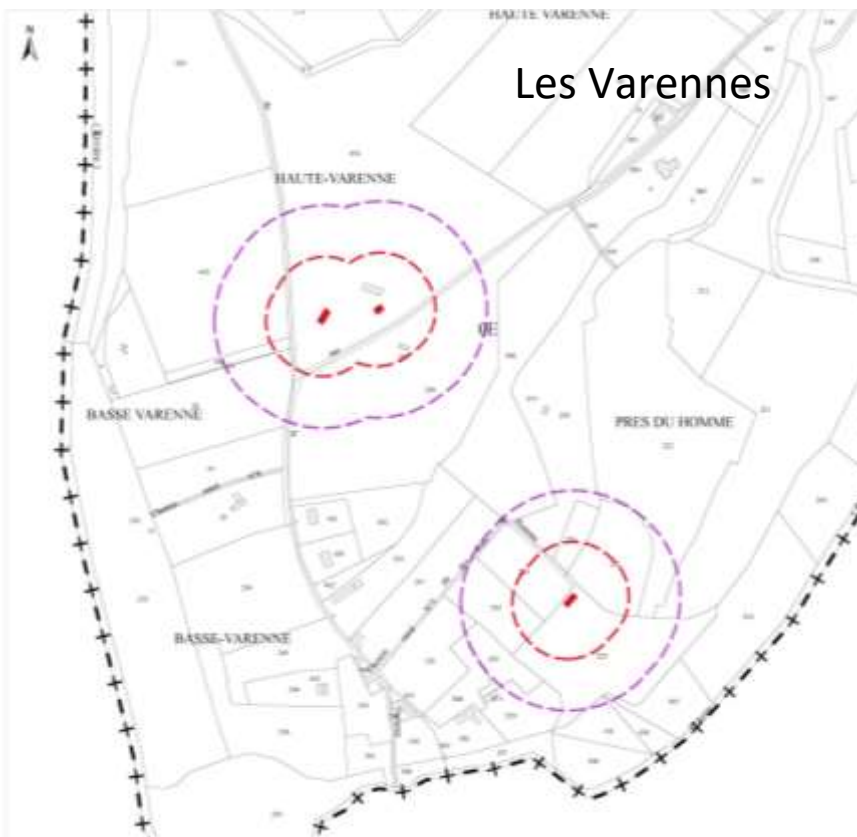
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2016
Source de fond de carte : Cadastre
Sources de données : BD Carthage de l'IGN



Le Voisinet

Bâtiment agricole et périmètre de protection

- Habitation
- Elevage
- Stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel,...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre préconisé



Les Varennes



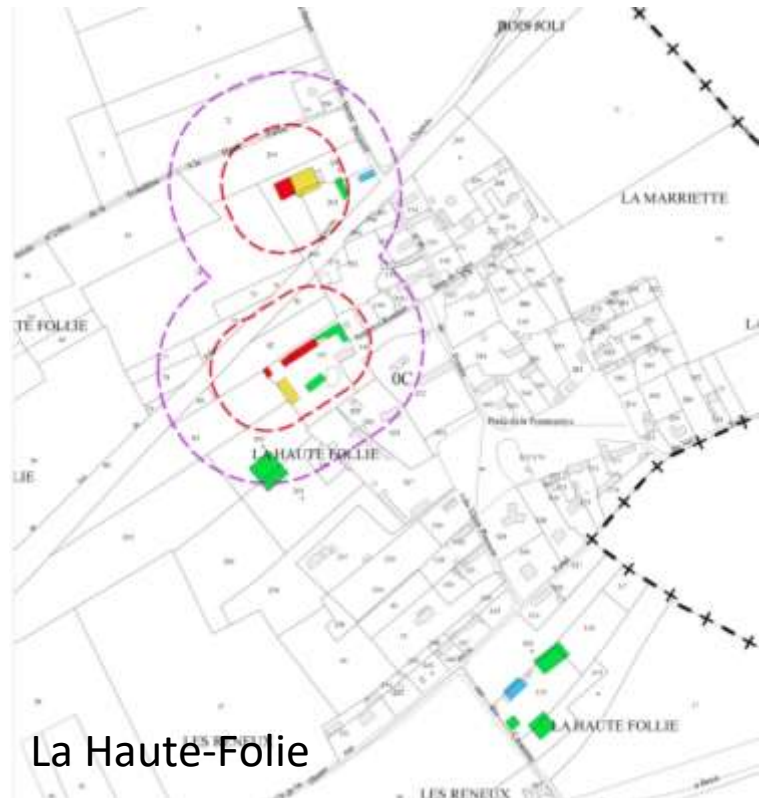
Bâtiment agricole et périmètre de protection

- Habitation
- Elevage
- Stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel, ...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre préconisé

Les Fossés



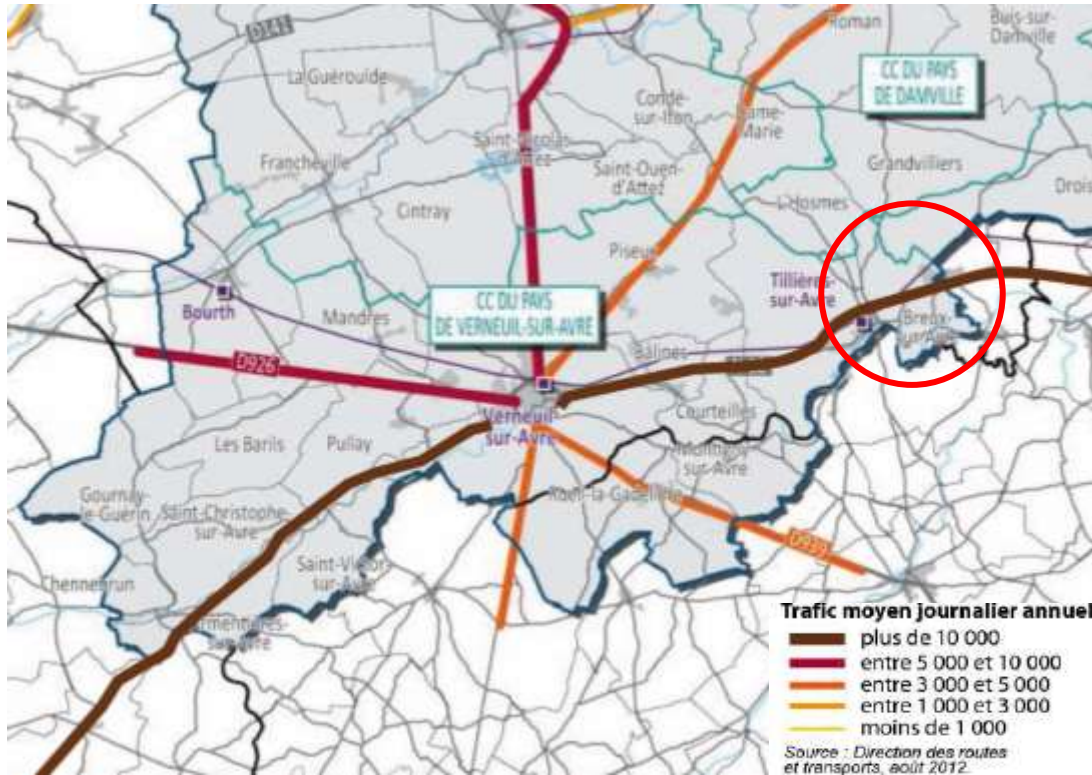
La Troudière



La Haute-Folie

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures, opportunités de lien vers l'extérieur



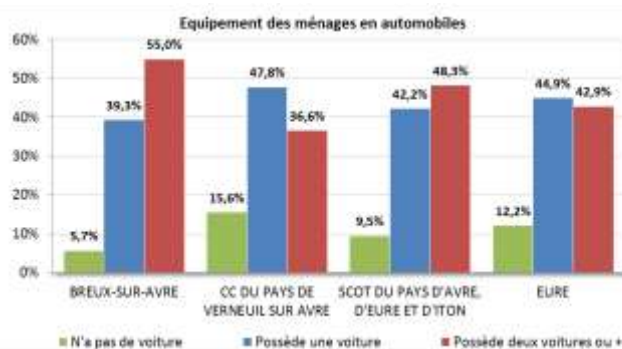
Positionnement de la commune par rapport aux infrastructures viaires (source : rapport de présentation du SCOT d'Avre, d'Eure et d'Iton en cours d'élaboration - 2013)

Breux-sur-Avre bénéficie d'une bonne desserte viaire au regard de son caractère plutôt rural. En effet, la commune est traversée en son centre par la RN 12 (axe Paris/Alençon/Bretagne). Cette infrastructure permet aux habitants de ne pas être enclavés et de pouvoir rejoindre très rapidement Nonancourt (10 minutes), Verneuil-sur-Avre (15 minutes), Dreux (30 minutes) Evreux (40 minutes) ou encore la région parisienne (1h de Saint-Quentin-en-Yvelines).

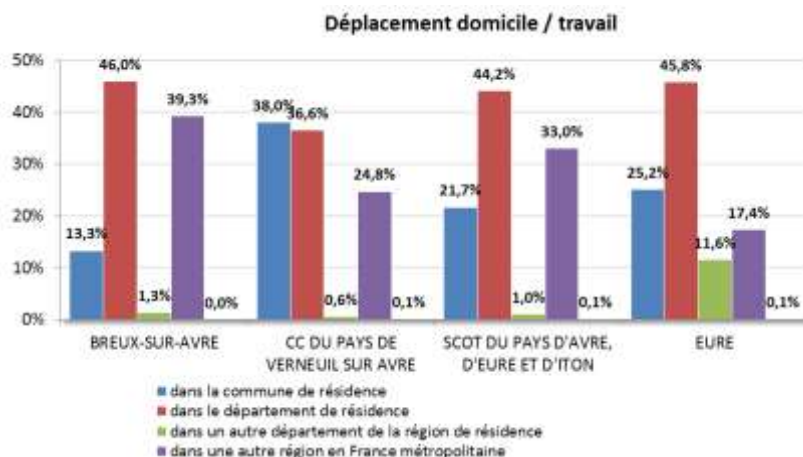
Des alternatives à l'automobile insuffisantes

En matière de transports collectifs, les habitants de la commune peuvent emprunter les trains de la ligne Paris-Granville. Plusieurs trains sont ainsi disponibles quotidiennement à destination de la région parisienne. Cependant, les habitants doivent se rendre par leurs propres moyens aux gares de Verneuil-sur-Avre ou de Dreux pour bénéficier de ce moyen de transport. De plus, la commune ne bénéficie d'aucune desserte par les lignes de bus départementales. L'offre de transports collectifs apparaît donc insuffisante pour constituer une alternative à la voiture pour les déplacements. Moins de 3% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail.

En l'absence d'offre en transports collectifs sur le territoire, le taux d'équipement des ménages en automobile est très important, et supérieur aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 5,7% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Environ 55% d'entre eux ont au moins deux véhicules par foyer. 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.



Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent 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. Ainsi à l'échelle de la commune de Breux-sur-Avre, on constate que plus de 85% des actifs quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail. En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. De même, l'éclatement de l'urbanisation en plusieurs pôles participe à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle puisqu'une partie importante des habitants se retrouve éloigné de la mairie et des équipements de loisirs.



Un des enjeux du PLU est de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux économies de l'énergie dans les transports. Le PLU en limitant l'étalement urbain et en positionnant les zones d'habitat à proximité des équipements et des voies douces peut participer à la réduction des déplacements automobiles, source importante d'émissions de CO₂.

Quel fonctionnement à l'échelle de la commune ?

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

Facilitant la mobilité des habitants du territoire, la RN 12 apparait comme un atout pour la commune. Elle constitue néanmoins une contrainte forte sur le territoire de Breux-sur-Avre puisqu'elle coupe le territoire communal et contraint fortement les liaisons viaires entre le village et les hameaux de la plaine. Cette même problématique se retrouve avec la voie ferrée Paris-Granville qui traverse également le territoire communal.

En dehors du grand axe de circulation qu'est la RN 12, **la majorité des voiries desservant les habitations sont 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 inclure des voies de circulation douce. De plus, cette étroitesse des voies dans le village rend difficile tout stationnement le long des voies publiques.

Le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle. Le domaine public se trouve peu encombré de voitures individuelles dans les zones résidentielles. La commune comporte peu de zones de stationnement public. La principale est localisée à proximité de la mairie et du cimetière et est utilisée par les utilisateurs de ces équipements notamment en fonction des activités de la mairie et des événements sur le terrain communal. Elle comporte environ 30 places sur une superficie d'environ 350 m².



DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un contexte environnemental à préserver

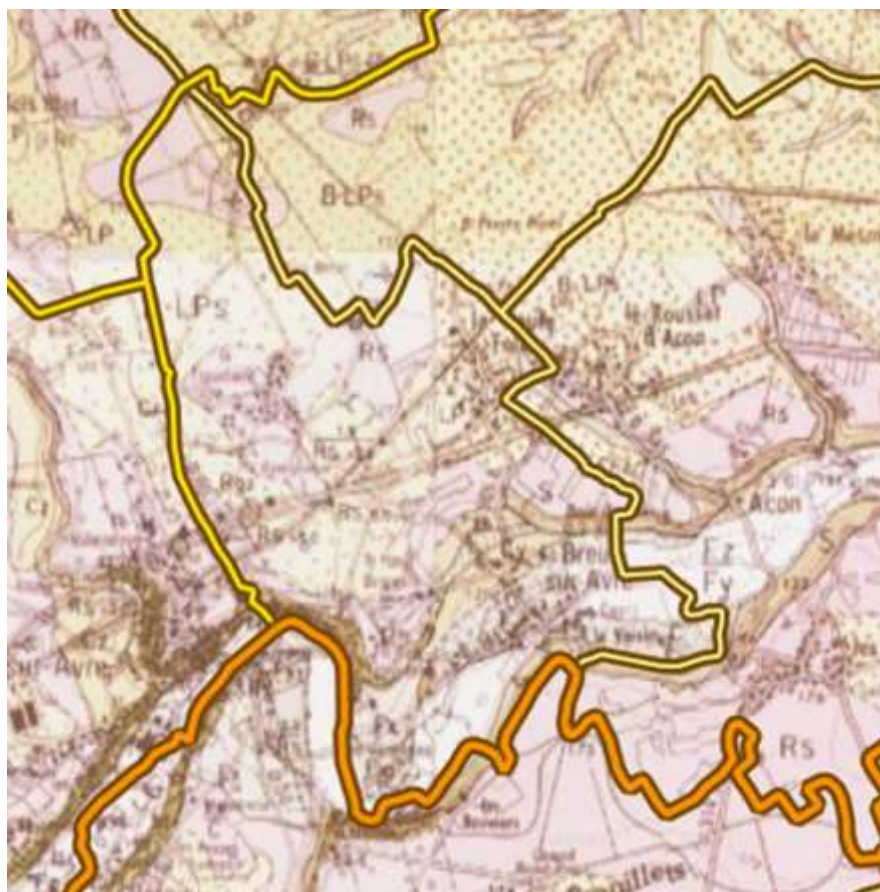
Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le contexte géologique

La Haute-Normandie appartient au Bassin parisien. Il s'agit d'un vaste plateau crayeux, formé essentiellement au cours du Crétacé supérieur, à la fin de l'ère secondaire (entre -97 à -70 millions d'années). A cette époque, la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de microorganismes calcaires, dont l'accumulation a donnée naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie. Celle-ci est cependant surmontée au sud-est du département de l'Eure par une autre roche calcaire, plus dure, le calcaire Lutétien formé lors de transgressions marines postérieures (Ere tertiaire -65 à -2 millions d'années).

Craie et calcaire sont généralement recouverts d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur. Les argiles à silex sont elles-mêmes recouvertes d'une couche de limons, également appelés lœss, composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids.

Carte géologique de la commune



- /// Dépôts anthropiques (remblais)
- Colluvions de vallées sèches
- Alluvions silto-argileuses des vallées sèches
- Alluvions silto-gréseuses d'âge holocène, sur alluvions grossières d'âge weichsélien
- Alluvions grossières (Pléistocène moyen)
- Alluvions du Pléistocène indifférencié
- Loess (Pléistocène supérieur probable)
- Colluvions de bas de versant (Holocène probable)
- Limon à silex (Pléistocène)
- Formation résiduelle à silex, sub-affleurante
- Zones riches en poches et lambeaux résiduels de sable (Oligocène probable)

Un territoire marqué par la Vallée de l'Avre





Le territoire de Breux-sur-Avre se caractérise par un relief de plaine propice à l'agriculture sur la partie Nord de la commune. Au Sud, l'Avre entaille la plaine au travers d'une vallée sinueuse orientant le parcours de l'eau. Les abords de la vallée sont ponctuellement marqués par des coteaux abrupts comme au niveau du Moulin Neuf ou du Voisinet.

Le point bas de la commune est recensé à 119 mètres d'altitude alors que le point culminant est de 179 mètres).

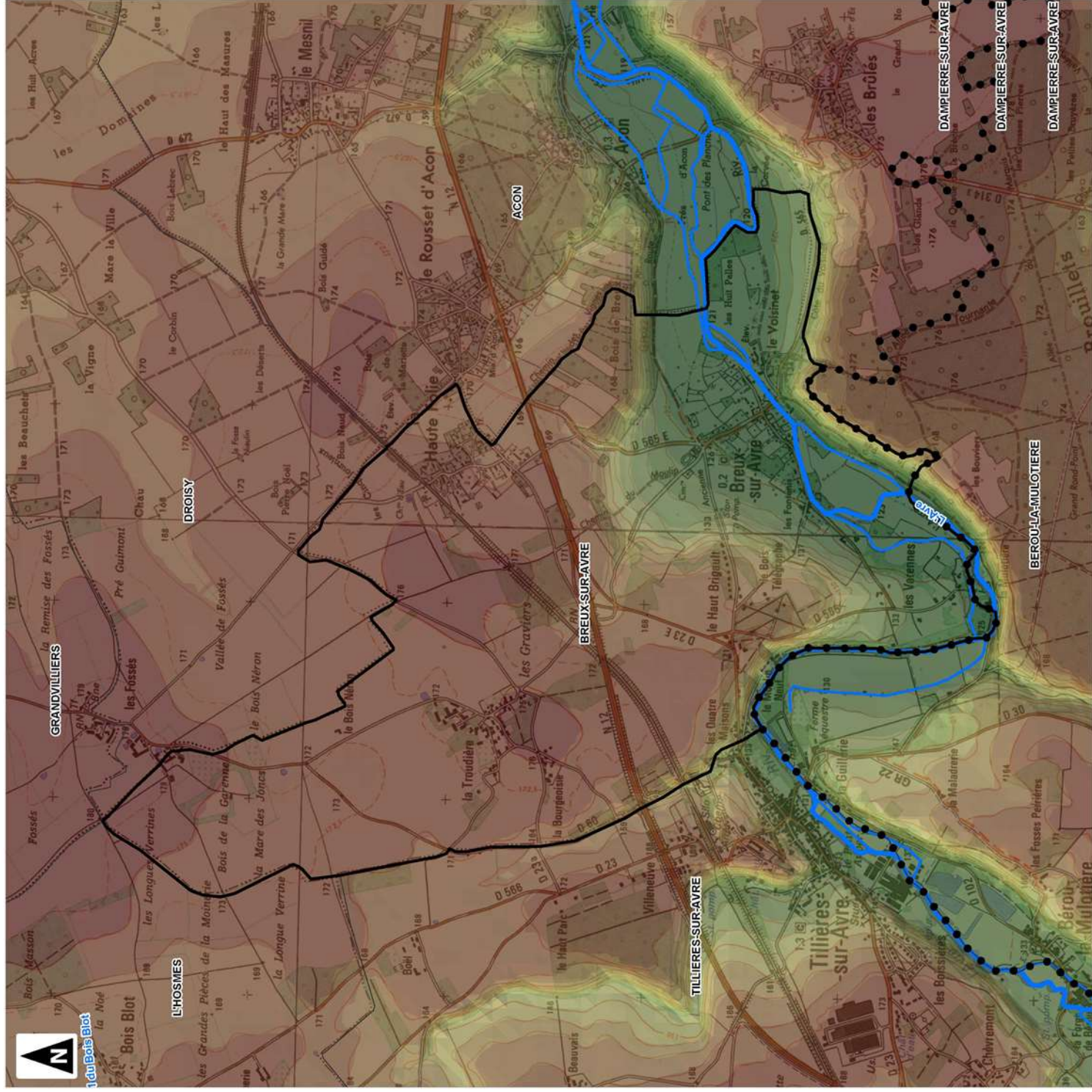
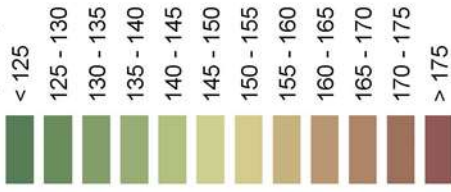


Vue sur la vallée de l'Avre depuis le Voisinet

Relief et Hydrographie

-  Commune de Breux-sur-Avre
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Réseau hydrographique

Altitude (en m) :



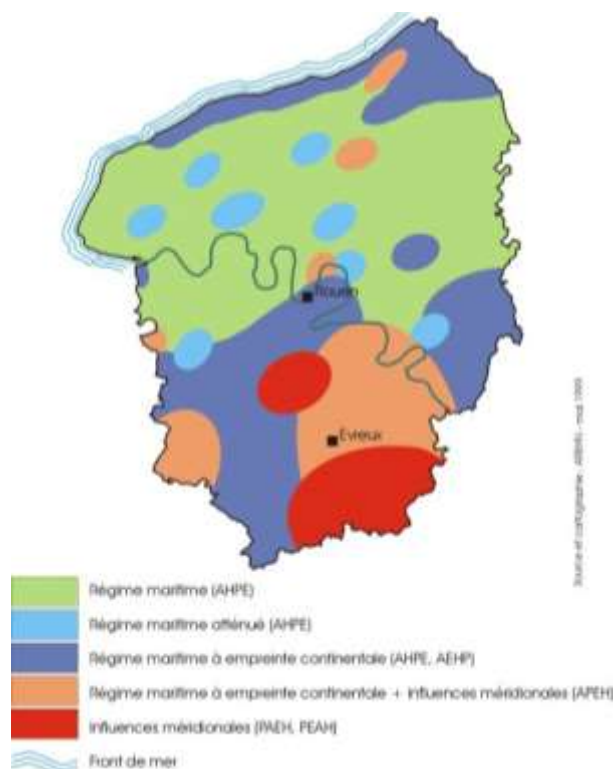
Un climat caractérisé par une influence méridionale¹

La Haute-Normandie est soumise à un climat de type océanique, marqué globalement par l'humidité et la douceur des températures : avec 5 °C en moyenne pour le mois de janvier, sur le littoral, et 4 °C à l'intérieur des terres, les températures hivernales sont largement positives. Par contre, l'été est frais avec 17 °C en moyenne pour le mois de juillet.

En réalité, d'importantes disparités sont constatées, notamment concernant les précipitations. Le secteur de Bolbec (Seine-Maritime) enregistre des précipitations annuelles moyennes de l'ordre de 1 100 mm. Par contre, les collines du Perche protègent des masses d'air humide le sud-est de l'Eure qui ne reçoit que 550 mm de précipitations en moyenne soit des valeurs voisines de celles de Marseille ou Nice (bien sûr, la nature des précipitations et leur répartition au long de l'année ne sont pas les mêmes).

Ainsi, on note 3 influences climatiques majeures sur la région :

- Une **influence maritime**, caractérisée par un climat doux et humide, avec des hivers modérément froids et des étés tempérés par la brise marine. Cette influence maritime se manifeste en particulier en pays de Caux et au nord-ouest de l'Eure (Roumois et Lieuvin septentrional).
- Une **influence continentale**, caractérisée par une amplitude thermique plus importante qu'ailleurs (hivers plus rigoureux et étés plus chauds). Cette influence continentale se fait ressentir dans le Vexin, le sud-ouest de l'Eure, notamment en pays d'Ouche, le nord-est de la Seine-Maritime et, plus curieusement, sur une frange littorale allant du Tréport à Fécamp.
- Enfin, une troisième **influence méridionale**, caractérisée par des précipitations annuelles plus faibles (entre 650 et moins de 550 mm). Cette influence méridionale se fait ressentir sur un petit quart sud-est de la région, en amont de Rouen sur un secteur grossièrement délimité par la Seine, l'Eure et l'Iton².



Le territoire de Breux-sur-Avre se situe au sein du secteur d'influence méridionale.

¹ Centre régional de phytosociologie, Agréé Conservatoire botanique national de Bailleul, http://digitale.cbnbl.org/digitale-rft/site/Atlas/Atlas_HN/Region/Climat.html, octobre 2015

Un contexte hydrologique marqué par la vallée de l'Avre

La rivière qui draine le bassin versant porte le nom d'« Avre » depuis 1505. Elle prend sa source à 210 mètres d'altitude dans la forêt du Perche à Bubertré dans l'Orne. Elle s'écoule ensuite vers l'Est en formant une frontière naturelle entre les départements d'Eure et d'Eure et Loir sur près de 50 km avant de se jeter dans l'Eure à Saint-Georges-Motel à 70 m d'altitude après un parcours de 79 km. Le réseau hydrographique dans sa globalité (bras, biefs et cours d'eau principal) représente quant à lui un linéaire de 191 km. Cette rivière se caractérise par une disparité marquée de sa morphologie selon que l'on se place en amont ou en aval de Verneuil-sur-Avre.



L'Avre peut être découpée en trois tronçons présentant une morphologie et un régime hydraulique distincts. A Breux-sur-Avre, la rivière se situe sur son tronçon aval, de Verneuil-sur-Avre jusqu'à la confluence avec l'Eure (45 km).

La rivière devient drainante et se trouve alimentée par la puissante nappe de la craie. Parmi les principales sources qui alimentent l'Avre, on peut citer celles de Rueil ou de Dampierre. Ainsi à Rueil, la source « des trois mulets » possède un débit de 70 l/s et celle du Plateau associée à celle du Petit Launay apporte près 350 l/s au cours d'eau au lieu-dit du Launay. A Rueil, sept autres sources sont captées par la société assurant l'alimentation de la ville de Paris en eau potable, la rivière se trouve ainsi amputée d'une partie de son alimentation naturelle.

La vallée devient plus marquée dans ce secteur et le cours principal se divise fréquemment en de nombreux bras. Les ouvrages (vannages, barrages, déversoirs...) se multiplient en descendant la vallée, ils témoignent d'un usage industriel et agricole autrefois important. On dénombre ainsi une cinquantaine de vannages sur le cours principal de l'Avre entre Verneuil et la confluence et un total de 120 pour l'ensemble des bras. Ces ouvrages occasionnent une perte de pente de l'ordre de 45 %, soit une pente réelle de 1 pour mille. Le débit de référence (étiage quinquennal) augmente rapidement : 600 l/s à Montigny-sur-Avre, 1100 l/s à la confluence avec la Meuvette et 1300 l/s à la confluence avec l'Eure. Ce débit est beaucoup plus stable et régulier qu'à l'amont. D'anciennes gravières ponctuent la vallée : leur exploitation est désormais arrêtée. Elles sont pour la plupart désormais utilisées pour la pêche et beaucoup entretiennent des relations directes avec le cours d'eau (prises d'eau et rejets)³.



L'Avre est le principal cours d'eau de la commune

Les mares constituent un autre témoignage de l'hydrographie sur la commune. La nature relativement imperméable des sols (sol argileux-marneux) explique la multiplication de ces petites étendues d'eau naturelles ou créées par l'homme dans le but de drainer les sols et de

³ Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Avre, SAGE de l'Avre, Etat des lieux, Septembre 2006

gérer les eaux pluviales. Cependant, avec les transformations du territoire ces 50 dernières années, plusieurs mares ont été rebouchées sur la commune.

Des sols comme lieux naturels et outils de production menacés ?

Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution en 44 postes pour la France métropolitaine. Produit par interprétation visuelle d'images satellitaires, cet inventaire a été initié en 1985 pour une première cartographie de l'occupation des sols en 1990, puis renouvelé en 2000, 2006 et 2012.

D'une superficie de 708 hectares, le territoire communal se compose d'une occupation à dominante agricole (76%). Les espaces naturels occupent 20% du territoire. Quant aux espaces artificialisés, ils représentent 4% de l'occupation des sols. Il est à noter que la base de données Corine Land Cover ne répertorie comme territoire artificialisé ni le bourg en raison de son caractère assez naturel, avec la proximité de la côte du Voisinnet et de l'Avre, ni le hameau de la Troudière en raison de sa faible densité bâtie.










Depuis 2000, le territoire connaît un gel de son occupation du sol. D'après les données de Corine Land Cover 2000, les espaces artificialisés ont empiété sur l'espace agricole à hauteur de 0,5 ha entre 2000 et 2012.

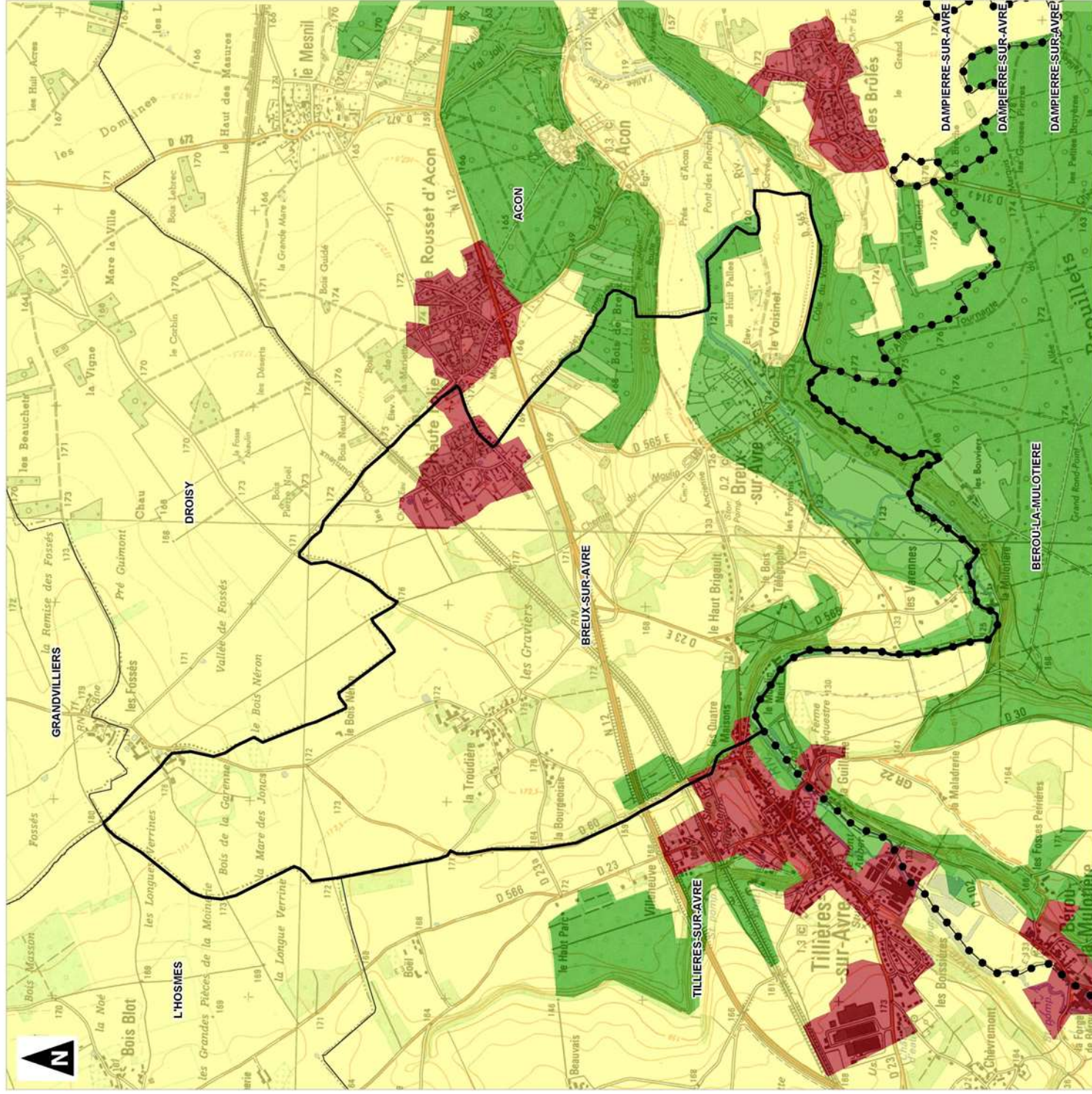
L'organisation de l'occupation du sol de la commune est relativement simple. Les boisements et les milieux semi-naturels se situent sur la frange Sud en limite avec la commune de Béro-la-Mulotière, à l'Ouest en limite avec la commune de Tillières-sur-Avre et à l'Est le Bois de Breux, se poursuivant sur la commune voisine d'Acon. Les emprises agricoles occupent la quasi-totalité du territoire et comportent quelques constructions à destination d'habitations. Le territoire artificialisé se situe quant-à-lui au Sud avec le bourg (bien que non répertorié ainsi par la base de données Corine Land Cover), à l'Est avec le hameau de la Haute-Folie et à l'Ouest avec le hameau de La Troudière.

Les massifs boisés devront être protégés dans le cadre du PLU pour y limiter le développement de l'habitat. Les espaces agricoles représentent également des espaces de qualité agronomique méritant d'être préservés de l'urbanisation. Cette dernière devra ainsi prioritairement prendre place dans le tissu bâti existant.



Occupation du sol (Corine Land Cover 2012)

-  Commune de Breux-sur-Avre
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones urbanisées
-  Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
-  Terres arables et vergers
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Marais
-  Surfaces en eau



Un territoire à risque ?



Quelle typologie de risques naturels présents sur le territoire ?

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.

Le risque sismique

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 **répertoriée dans la zone de sismicité de type 1**. Un zonage, établi par décret, 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.

Le risque inondation

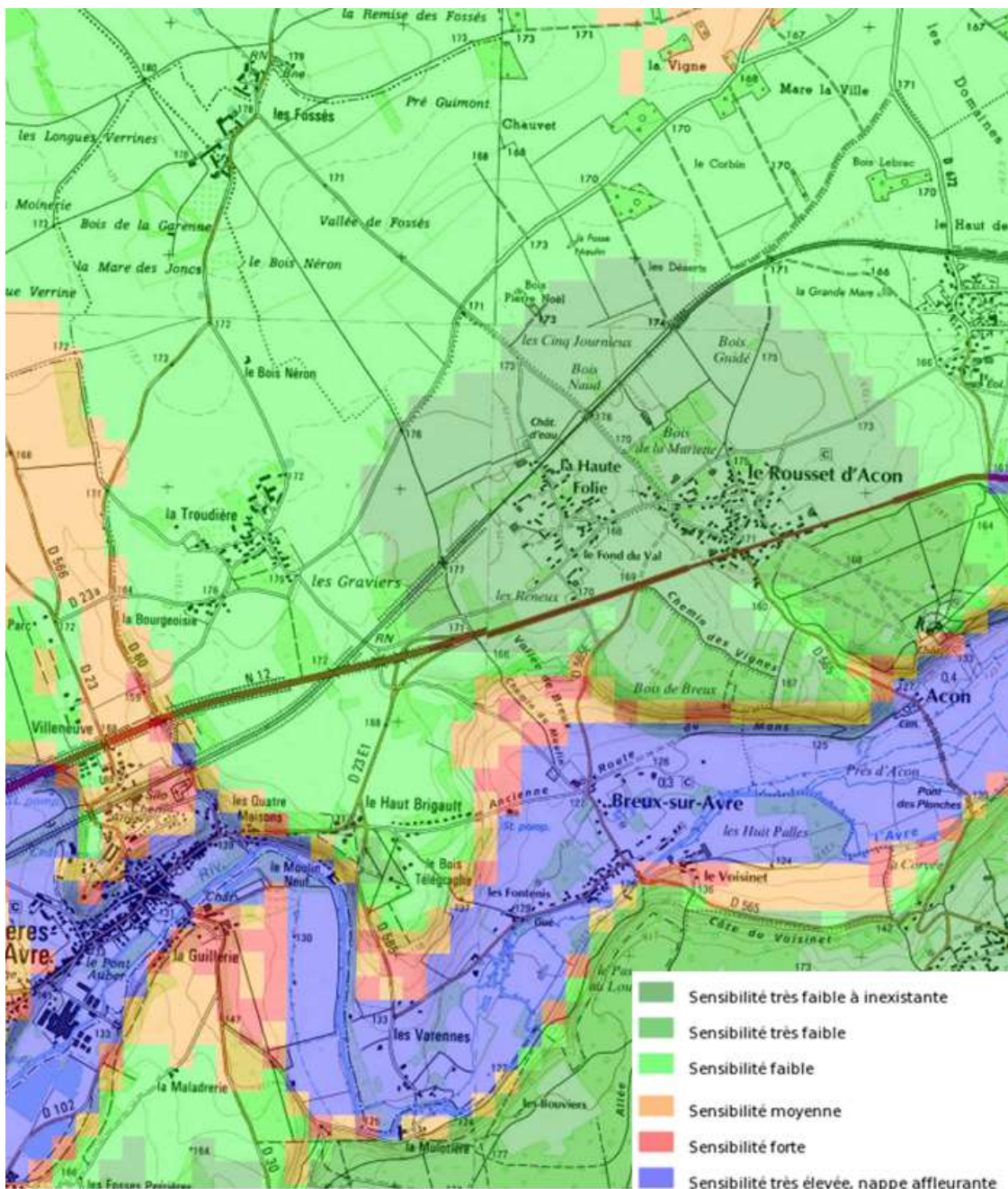
La commune est soumise à **des risques d'inondations liés aux débordements de l'Avre** au Sud du territoire. Ces risques doivent donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des crues des années passées et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties. Le bourg, le Voisinet et les Varennes sont soumis aux débordements de l'Avre.

La commune est exposée à **des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique**. 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 (en incluant sa variation naturelle saisonnière et pluriannuelle) à l'altitude des terrains en surface.

Toute la partie Sud du territoire de la commune est classé en sensibilité forte ou très forte. Les bords de l'Avre, sont en effet situés sur une nappe sub-affleurante, ce qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la 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.



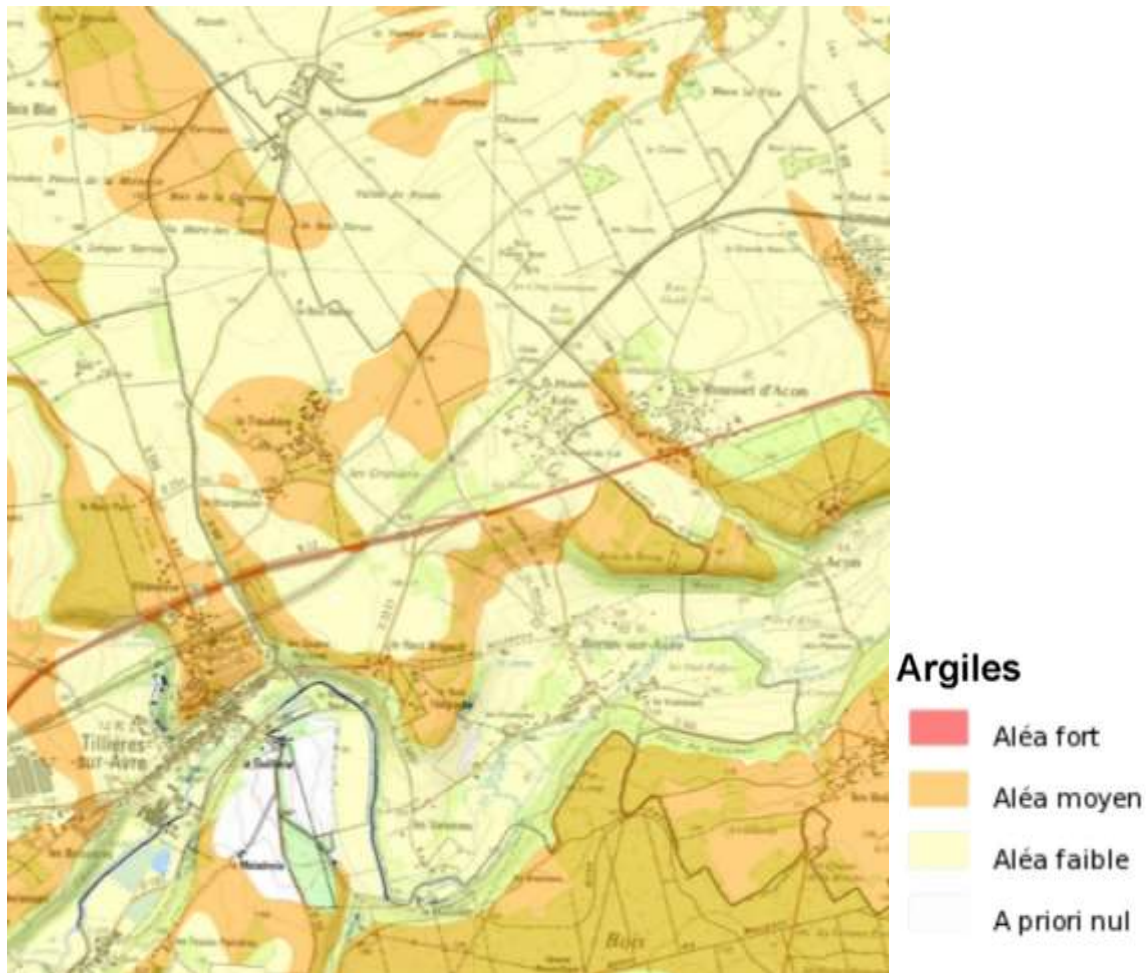
Carte des sensibilités aux remontées de nappes, source : Infoterre.fr

En outre, il s'agit de ne pas renforcer les risques liés au ruissellement sur les communes situées en aval. La pente douce présente sur la commune constitue un facteur qui favorise le ruissellement en provenance de la plaine. Cette dernière a par ailleurs une couverture végétale réduite. Pourtant, la végétation 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). Les haies et bosquets encore existants doivent être maintenues pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

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.

La commune est globalement concernée par l'aléa sécheresse, avec plusieurs secteurs exposés à un aléa moyen : La Troudière et le Haut-Brigaut notamment.



Carte de retrait-gonflement des argiles (source : georisques.gouv.fr)

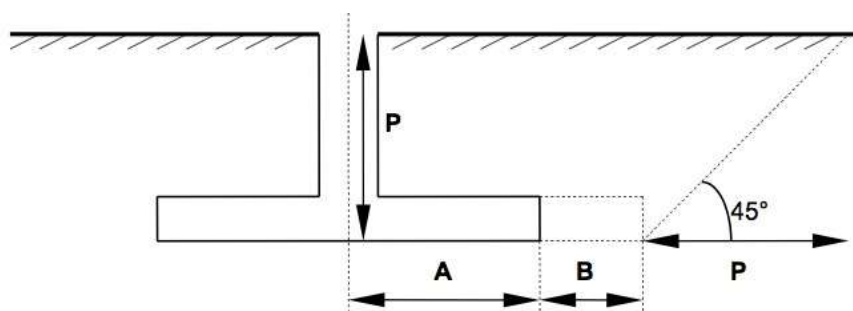
Les risques et nuisances induits par l'occupation humaine

Le risque de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du XVIII^e ou du XIX^e siècle, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune est ainsi concernée par le risque de cavités souterraines (voir sur la carte ci-après).

Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe doit être de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
 A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
 B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
 Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°

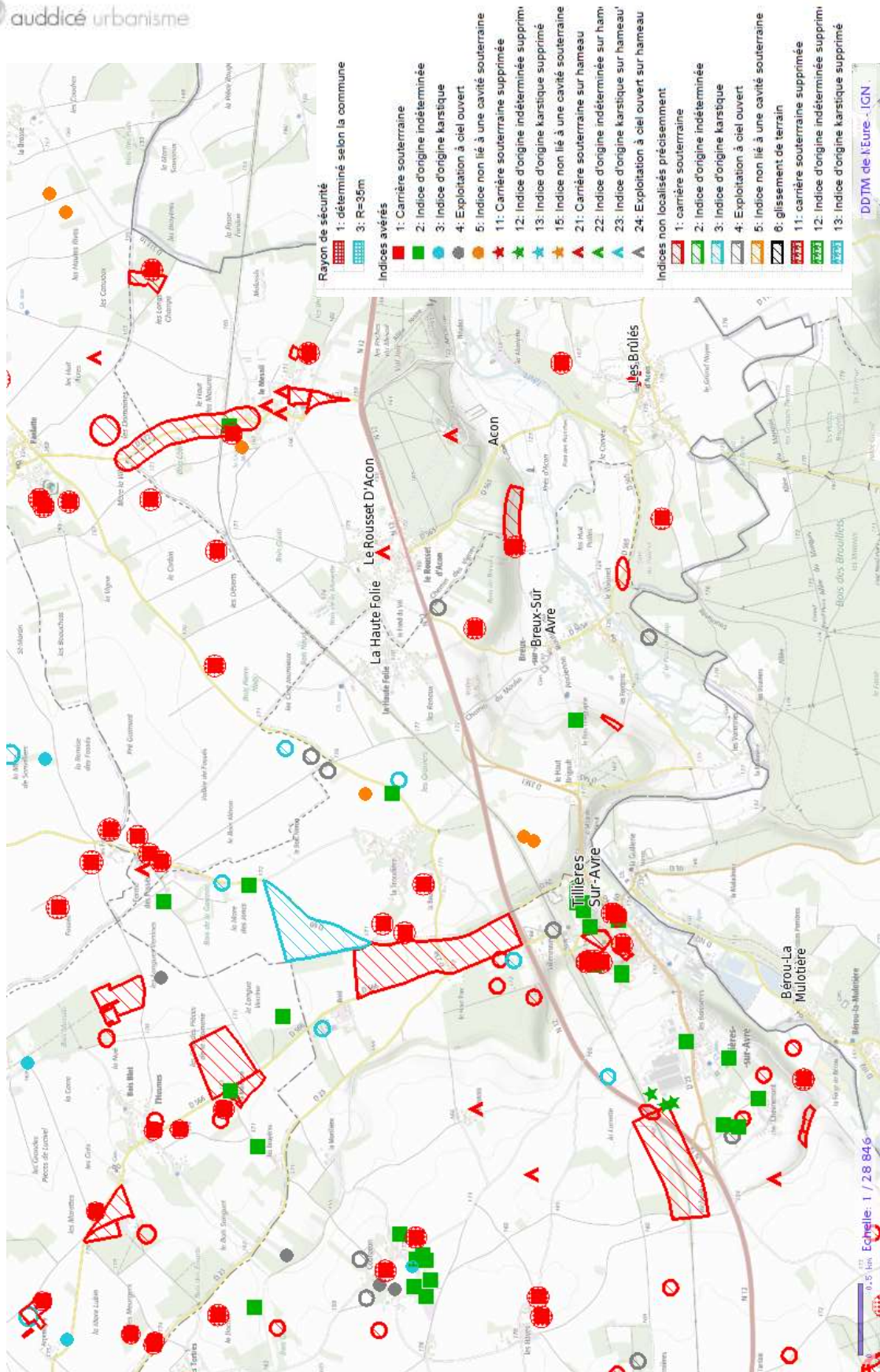
Rayon mis en place : $R = A + B + P$

Pour la commune, les données d'archives ont permis de déterminer un rayon de sécurité de 75 mètres.

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

Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices. Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.



Carte des cavités souterraines (source : <http://www.eure.gov.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines> en date de mars 2018)

Les risques technologiques et industriels

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

Les sols pollués. Les données Basias et Basol n'indiquent aucun site potentiellement pollué sur le territoire.

Le transport de matières dangereuses

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport de gaz exploitée par GRT Gaz.

L'arrêté du 4 Août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit des dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour de ces canalisations (distances de protection, réglementation stricte pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur notamment).

La présence de cette canalisation et les prescriptions qui en découlent doivent être prises en compte dans le cadre du PLU. Des distances d'effets génériques, mentionnées ci-dessous, sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _E LS	Z _P EL	Z _E I
Distance pour la canalisation de diamètre DN 100 mm et pression 67,7 bars	10 m	15 m	25 m

Le risque technologique concerne aussi le transport de matières dangereuses. Le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz...). A ce sujet, la commune de Breux-sur-Avre est aussi traversée par la RN 12.

Les nuisances sonores

Généralisant une mobilité accrue pour les habitants, les infrastructures de transports sont également source de contraintes pour le territoire. Les nuisances sonores ont été identifiées dans le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

D'après cet arrêté, la route nationale n°12 est classée en catégorie 2, soit un couloir de 250m de part et d'autre de la couche de roulement et en catégorie 3, soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la couche de roulement, ce qui correspond à la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit. Dans ces couloirs, le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter est fixé par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Il est également à noter l'existence de l'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure. Il institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.

Les cartes de bruits stratégiques et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à la gestion du bruit dans l'environnement a pour objet de définir une approche commune à tous les États membres afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Cet objectif se décline en trois actions :

- Évaluation de l'exposition au bruit des populations ;
- Information des populations sur ce niveau d'exposition et les effets du bruit ;
- Mise en œuvre de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver des zones de calme.

Afin d'atteindre ces objectifs, la directive a instauré l'obligation d'établir des cartes du bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement pour les grandes infrastructures de transports terrestres (trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an ou à 30 000 passages de trains par an).

Le 31 juillet 2013, les cartes de bruit des autoroutes, routes nationales, routes départementales et voies ferrées présentant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an ou 30 000 passages de trains par an ont été approuvées par arrêté préfectoral.

Le 27 novembre 2014, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures ferroviaires présentant un trafic de plus de 30 000 passages par an et des voies présentant un trafic de plus de 3 millions de véhicules par an (routes nationales concédées ou non) de l'Eure a été approuvé.

Le 12 mai 2014, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des voies présentant un trafic de plus de 6 millions de véhicules par an des routes départementales de l'Eure a été approuvé par le Conseil Départemental.

Pour la commune de Breux sur Avre, la RN 12 fait partie des voies pour lesquelles une carte de bruit stratégique et un plan de prévention de bruit ont été publiés.

Un territoire riche en biodiversité



Un patrimoine naturel reconnu

Le réseau Natura 2000

La Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000 sur son sol.

Néanmoins, elle se situe dans le rayon de 10 km du site à chiroptères des cavités de Tillières-sur-Avre. Pour les enjeux chiroptères, une attention particulière doit être apportée aux pollutions lumineuses et sonores, attention qui peut être retranscrite dans une orientation d'aménagement et de programmation « trame noire » sous forme de préconisation.

Les espaces boisés et/ou alignements d'arbres ainsi que les éléments du patrimoine naturels (haie, alignement d'arbres, mares, fossés, talus...) devront être protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour le maintien de l'environnement favorable au développement des chiroptères.

Il est par ailleurs rappelé que, en application de l'arrêté préfectoral n° DDTM/SEBF/19/215 du 30 Décembre 2010, sont soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 les coupes et abattages d'arbres, de haie ou réseaux de haies et de plantations d'alignement soumis à déclaration préalable au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, dès lors que leur réalisation est prévue sur des terrains inclus en totalité ou en partie dans une commune située dans un rayon de 10 km autour du site à chiroptères.

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.

La commune de Breux-sur-Avre est concernée par la ZNIEFF de type II de « La Haute Vallée de l'Avre » n°230031129⁴. Cet ensemble de 2415 ha, s'étend entre Verneuil-sur-Avre et Saint-Georges-Motel. Elle forme avec deux autres ZNIEFF de la région Centre, un vaste ensemble englobant toute la vallée de l'Arve et ses affluents.

*Les milieux rencontrés sont diversifiés. Les bois installés sur les coteaux ou le plateau dépendent des modes de gestions et du substrat. Souvent le chêne est dominant, les habitats rencontrés sont la chênaie-charmaie, la hêtraie-chênaie à houx (bois de Monthuley, bois de Breux), parfois des faciès thermophiles à chêne pubescent (bois de la Madeleine). Suite à des coupes, des îlots de lande à Callune ou à Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), espèce peu commune et déterminante, sont présents ponctuellement tout le long de la ZNIEFF.*

*Dans certains secteurs, principalement en aval, quelques coteaux sont encore présents, plus ou moins envahis par le brachypode ou divers fourrés. Ces coteaux accueillent une flore et une faune thermophiles souvent rares et parfois exceptionnelles pour la région, une partie des côtes de l'Estrée est d'ailleurs inscrite au sein du réseau Natura 2000 ("Vallée de l'Eure" FR2300128). Parmi les espèces rencontrées, citons la Bugrane naine (*Ononis pusilla*) protégée en Haute-Normandie et la Drave des murailles (*Draba muralis*), deux espèces exceptionnelles, ainsi que de nombreuses espèces d'Orpins (*Sedum album*, *S. rubens*, *S. rupestre*). Ces coteaux sont également l'occasion d'observer plusieurs orthoptères inféodés aux milieux secs et chauds comme le Criquet de la Palène (*Stenobothrus lineatus*) ou le Grillon d'Italie (*Oecanthus pellucens*), deux espèces déterminantes. Le Lézard vert (*Lacerta bilineata*), un reptile rare et localisé, est également présent. Plusieurs cavités constituent des sites d'hibernation pour des chauves-souris, avec notamment le rare Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*). Tillières-sur-Avre abrite une cavité inscrite au sein du réseau Natura 2000 ("Les cavités de Tillières-sur-Avre, FR2302011) où se rencontrent 5 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive habitats. Il est probable que ces chauves-souris utilisent la vallée de l'Avre et ses milieux. Le fond de vallée est dominé par des prairies pâturées. Roselières, mégaphorbiaies, magnocariçaies sont rares et localisées, et toujours de surface réduite. Peu de plans d'eau issus de l'extraction de matériaux sont présents au sein de cette ZNIEFF, par contre, ils sont réguliers sur l'Avre, mais en Eure et Loir. Les eaux calmes ou faiblement courantes favorisent le développement de 3 renoncules du sous genre *batrachium* (*Ranaunculus aquatilis*, *R. circinatus*, *R. peltatus*) qui s'observent régulièrement sur l'Avre. Bien qu'elle soit absente par endroit, la ripisylve reste globalement bien préservée. Plusieurs belles aulnaies, habitat d'intérêt communautaire et déterminant, sont présentes ponctuellement (Saint-Georges-Motel, Couteilles, Tillières-sur-Avre). La Huppe fasciée (*Upupa epops*) a d'ailleurs été notée dans un de ces bois humides, mais hélas non nicheuse.*

⁴ DREAL Haute-Normandie, 2011.- 230031129, LA VALLÉE DE L'AVRE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 17P.
<http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/230031129.pdf>

*L'Avre est une rivière de première catégorie, la qualité de l'eau est jugée plutôt bonne au sein de cette zone, hormis pour les nitrates comme le stipule le SAGE de l'Avre. Diverses études ont mis en évidence plus d'une quinzaine d'espèces de poissons dont l'autochtonie n'est pas toujours certaine. Outre la Chevaine (*Leuciscus cephalus*) et l'Anguille (*Anguilla anguilla*), se rencontrent également la Lamproie de Planer (*Lampetra planerii*) et le Chabot (*Cottus gobio*), deux espèces d'intérêt communautaire. Les quelques inventaires odonatologiques ont mis en évidence une richesse importante avec au moins 16 espèces recensées. Les plus remarquables et déterminantes de ZNIEFF sont la Grande Aesche (*Aeshna grandis*), rare, le Caloptéryx vierge (*Calopteryx virgo*), et une demoiselle protégée nationalement et d'intérêt communautaire, l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), dont plusieurs stations ont été recensées. Tout un cortège d'oiseaux d'eau s'observe régulièrement sur l'Avre, nombreux sont peu communs. Le Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), le Cygne tuberculé (*Cygnus olor*), la Poule d'eau (*Gallinula chloropus*), le Grèbe castagneux (*Tachybaptus rufipes*) nichent le long du cours d'eau. L'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*), le Héron cendré (*Ardea cinerea*) ou la rare Grande aigrette (*Egretta alba*) viennent s'y nourrir. La vallée de l'Avre présente également un enjeu hydraulique et aussi dans la conservation de la ressource en eau. Plusieurs secteurs présentent, de plus, des atouts paysagers. Enfin, une zone humide fait partie du réseau Espaces Naturels Sensibles du département de l'Eure. L'agriculture, notamment en fond de vallée constitue la principale menace pesant sur cette ZNIEFF, l'aval du site est déjà intensément cultivé. Les pressions urbaines avec l'ensemble du réseau routier sont également fortes. L'extension des agglomérations est plus à craindre sur les coteaux. La progression des fourrés au profit des pelouses calcicoles constitue un autre enjeu pour la préservation d'une flore rare et menacée. Les bois semblent assez bien conservés même si certaines plantations de résineux sont présentes.*

La commune de Breux-sur-Avre est également concernée par 3 ZNIEFF de type I :

- « Le Bois de Breux » n° 2300091445 : L'intérêt de la ZNIEFF concerne un boisement, localisé sur un versant exposé Sud, dont la nature des peuplements est liée à la nature du substrat et aux activités anthropiques (coupes, plantations, aménagements cynégétiques, etc.). La Chênaie-hêtraie à houx constitue la formation principale recensée dans ce secteur. Elle se caractérise par la présence du Houx (*Ilex aquifolium*), du Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), du Néflier (*Mespilus germanica*), de la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*), etc. Cette végétation herbacée est parfois remplacée par des landes à Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). Du fait des activités sylvicoles, cette formation concerne souvent des boisements jeunes. Ce massif forestier est l'un des rares sites où se maintient à l'état d'îlots, la Chênaie-hêtraie à houx, quasi absente de la partie Sud de l'Eure. Localement, le Bouleau verruqueux est abondant (favorisé ou planté). Le boisement simule alors une boulaie. Ce boisement est entrecoupé de quelques friches enherbées implantées dans un but cynégétique.

Ce massif forestier est globalement en bon état de conservation (il est très localement dégradé par l'enrésinement : plantation de Pin sylvestre et de sapin). Ainsi, ce boisement abrite encore un petit cortège d'espèces peu fréquentes en Haute-Normandie.

Le Bois de Breux héberge de nombreuses stations de Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), plante considérée comme peu commune et déterminante ZNIEFF. Elle s'observe préférentiellement au sein de quelques chemins en haut de versant (rupture de pente), au sein de versants. Elle est particulièrement abondante à l'Ouest du boisement, le long du talus routier de la RD 565E. Dans ce secteur, la densité des chaméphytes (*Callune* commune, Bruyère cendré), la faible proportion de ligneux et la présence de certaines espèces (ajonc, fétuque, etc) simulent une lande sèche.

La Bruyère cendrée a également été recensée à l'Est de la Côte du Moulin, dans des proportions moindres. Ce secteur abrite également une belle station de Buis toujours vert (*Buxus sempervirens*), plante considérée comme peu commune et déterminante ZNIEFF. Cette station borde le GR 22 et couvre une superficie de 3500 à 4000 m². Le faciès à Buis toujours vert dans la Chênaie-hêtraie neutrophile est une structure peu commune dans cette partie du département. Cette espèce s'observe également, disséminée çà et là, au sein du massif forestier. Ce secteur abrite également quelques pieds de Genévrier commun (assez commun). Les densités relevées ici ne nous permettent pas de considérer cette plante comme déterminante (seuil de 1000 m² non atteint).

Au sein du Val Joli, le talus Ouest de la route héberge une importante station de Pulmonaire à longues feuilles (*Pulmonaria longifolia*), plus de 200 pieds. Cette plante est considérée comme assez rare et déterminante ZNIEFF. Les fauches régulières du talus ne semblent pas menacer la pérennité de cette espèce qui avait déjà été observées en 2002. Quelques pieds de Gesse des montagnes (*Lathyrus linifolius* var. *montanus*) ont également été recensés sur ce talus. Cette plante est considérée comme assez rare et déterminante ZNIEFF.

Le long de « l'Allée noire », il subsiste plusieurs Châtaignier et Hêtre de gros diamètre (0,8-1 m) qui présentent un intérêt potentiel pour les chiroptères et les insectes saproxyliques.

Le Silène penché (*Silene nutans*), signalé en 1987, n'a pas été observé lors de nos prospections. Cependant, le maintien d'un boisement bien diversifié et la pérennisation des groupements thermophiles acidiphiles et neutrophiles nous laissent présager que cette plante est toujours présente.

Au Sud du Bois de Breux, à proximité du GR 22, deux galeries d'une profondeur inconnue se localisent en bas de versant. Ces galeries, creusées dans le sable, offre des ouvertures (bouches d'entrée) d'un diamètre de 60 à 80 cm. De par leur configuration

⁵ DREAL Haute-Normandie, 2011.- 230009144. LE BOIS DE BREUX – INPN, SPN-MNHN Paris, 17P. <https://inpn.mnhn.fr/zone/znief/230009144>

ces galeries offrent des potentialités certaines pour les chiroptères. De plus, la faible urbanisation, les nombreuses prairies hygrophiles, et l'absence de ballastières, dans cette partie de la vallée de l'Avre, constituent des atouts supplémentaires pour ces espèces.

Ce massif boisé joue aussi un rôle fonctionnel important puisqu'il constitue un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune (oiseaux, mammifères, etc).

Les coteaux de la Forêt de la Madeleine exposés Sud, Sud-Ouest, présentent des boisements de type chênaie de transition, chênaie mésophile et jeune boisement calcicole du Daphno-Fagetum (hêtraie) avec quelques rares faciès à Chêne pubescent (*Quercus pubescens*). Autour des éboulis recolonisés, quelques pelouses subsistent. Ces milieux ainsi que des fruticées mésophiles abritent 16 espèces végétales déterminantes.

Notons la présence de l'Épiaire d'Allemagne (*Stachys germanica*), une grande Lamiacée exceptionnellement rare en Haute-Normandie, couverte d'un feutrage laineux. Elle est inscrite à la Liste Rouge des Plantes Vasculaires Menacées de Haute-Normandie (Collectif Botanique de Haute-Normandie - mai 2000).

On observe les rares Astragale à feuilles de Réglisse (*Astragalus glycyphyllos*), plutôt en lisière, Euphorbe de Séguier (*Euphorbia seguieriana*) et le Séséli des montagnes (*Seseli montanum*) qui s'observe sur les pelouses en voie d'embroussaillage en compagnie d'une Orchidée peu commune et protégée en Haute-Normandie, l'Épipactis brun rouge (*E. atrorubens*).

Citons quelques plantes assez rares également présentes : la Pulmonaire à longues feuilles (*Pulmonaria longifolia*), la Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), l'Orobanche sanglante (*Orobanche gracilis*), une plante sans chlorophylle qui parasite de nombreuses Papilionacées des pelouses sèches, et enfin, le Silène penché (*Silene nutans*) appelé également Attrape-Mouches à cause de ses tiges visqueuses.

Au niveau faunistique, il faut signaler le rare Lézard vert (*Lacerta bilineatus*), inscrit l'Annexe IV de la Directive européenne "Habitats-Faune-Flore" car d'intérêt communautaire.

La gestion des éboulis et des pelouses en vue de maintenir, voire développer, les milieux ouverts est indispensable à la conservation des espèces d'intérêt biologique. La faune est à étudier afin d'affiner les connaissances sur le patrimoine naturel de ce secteur.

- « La Côte du Voisinet » n°230009145⁶ : L'intérêt de la ZNIEFF concerne un massif boisé, localisé sur un versant exposé Nord, dont la nature des peuplements est liée à la nature du substrat et aux activités anthropiques (coupes, plantations, aménagement cynégétiques, etc). Il s'agit d'un milieu forestier thermocline et mésotherme, acidiphile à neutrophile. La Chênaie-hêtraie à houx constitue la formation principale recensée dans ce massif forestier. Elle se caractérise par la présence du Houx (*Ilex aquifolium*), du Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), de la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*), etc. Cette végétation herbacée est souvent remplacée par des landes à Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). Du fait des activités sylvicoles, cette formation concerne souvent des boisements jeunes. Ce massif forestier est l'un des rares sites où se maintient à l'état d'îlots, la Chênaie-hêtraie à houx, quasi absente de la partie sud de l'Eure. Localement, le Bouleau verruqueux est abondant (favorisé ou planté). Le boisement simule alors une boulaie (versants aux lieux-dits « le Pas au Loup » et « la Mariette ». Ce boisement est localement entrecoupé de quelques friches enherbées implantées dans un but cynégétique. L'exposition Nord des versants (atmosphère fraîche) favorise le développement de plusieurs fougères (*Dryopteride* de la Chartreuse, *Dryopteride dilatée*, *Scolopendre*, *Polystic* à soies, etc).

Bien que les boisements aient largement été enrésiné (plantation de Pin sylvestre principalement), il subsiste encore des secteurs en bon état de conservation. Des

⁶ DREAL Haute-Normandie, 2011.- 230009145, LA CÔTE DU VOISINET. - INPN, SPN-MNHN Paris, 8P.
<http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/230009145.pdf>

chablis au sein des plantations de Pin sylvestre ont ouvert les milieux et contribuent au développement de plantes pionnières. Ainsi, ce boisement abrite encore un petit cortège d'espèces peu fréquentes en Haute-Normandie.

Le boisement au lieu-dit «la Mariette» abrite une très belle station de Buis toujours vert (*Buxus sempervirens*), plante considérée comme peu commune et déterminante ZNIEFF. Cette station borde le chemin de randonnée et couvre une superficie de 8000 à 9000 m². Le faciès à Buis toujours vert dans la Chênaie-hêtraie neutrophile est une structure peu commune dans cette partie du département. Cette espèce s'observe également, disséminée çà et là, au sein du massif forestier.

Au Sud de la Côte de Voisinet, non loin du chemin forestier orienté Nord-Sud, il subsiste une belle station de Bruyère cendrée (*Erica cinerea*). Cette plante, considérée comme peu commune et déterminante ZNIEFF, y est particulièrement abondante. Il s'agit d'une ancienne lande sèche (superficie supérieure à 1 ha) au sein de laquelle la densité des chaméphytes (*Callune* commune, Bruyère cendré) est importante. Elles s'accompagnent de nombreuses plantes spécifiques des landes sèches (habitat inscrit à l'annexe I de la directive «Habitats»). Cette formation est directement menacée par la colonisation des ligneux (Bouleau verruqueux principalement). La Bruyère cendrée s'observe également, disséminée çà et là, au sein du massif forestier, notamment au niveau des ruptures de pente.

A l'Est de cette lande se développe l'Airelle myrtille. Cette plante considérée comme peu commune forme là une vaste station (environ 3500 m²).

A l'Est de la RD 565, au lieu-dit «la Corvée», le talus routier héberge une belle station de Pulmonaire à longues feuilles (*Pulmonaria longifolia*), 100 pieds environ. Cette plante est considérée comme assez rare et déterminante ZNIEFF. Les fauches régulières du talus ne semblent pas menacer la pérennité de cette espèce.

L'Avre est bordée par une ripisylve dense et continue d'Aulne glutineux et par quelques Saule blanc âgés, et localement par une flore rivulaire liée aux magnocariçaies et aux mégaphorbiaies. En rive gauche de la Rivière Avre plusieurs pieds de Bérule à feuilles étroites (*Berula erecta*). Cette plante est considérée comme rare et déterminante ZNIEFF. Les eaux claires, profondes et souvent rapides favorisent le développement d'une faune piscicole dont la Truite fario. Ce cours d'eau favorise également l'installation de plusieurs plantes aquatiques remarquables dont une belle population d'Oenanthe fluviatile (*Oenanthe fluviatilis*). Cette plante est considérée comme très rare en Haute-Normandie. A proximité du «Pont des planches» se développe une renouée du sous-genre *Batrachium*. Les prospections n'ont pas permis d'identifier avec certitude l'espèce. Cependant, il est à noter que toutes les espèces rattachées à ce sous-genre sont considérées comme rares ou exceptionnelles et sont déterminantes ZNIEFF. De même, du callitriche à été observé dans ce secteur. La détermination n'a pas permis d'identifier avec certitude l'espèce. Il s'agit soit du Callitriche à crochets (*Callitriche hamulata*) ou du Callitriche à angles obtus (*Callitriche obtusangula*). Ces plantes sont respectivement très rares et déterminantes ZNIEFF et peu commune.

L'Orpin rougeâtre (*Sedum rubens*) et l'Avoine des prés (*Helictotrichon pratense*), respectivement exceptionnel et peu commune, sont deux espèces déterminantes qui ont été signalées en 1987. Ces plantes n'ont pas été observées lors de nos prospections. Cependant, le maintien d'une diversité d'habitats (chemin, talus le long des chaussées notamment) nous laisse présager que ces plantes sont toujours présentes.

Ce massif boisé joue aussi un rôle fonctionnel important puisqu'il constitue un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune (oiseaux, mammifères, etc.).

- « La Mare de la Troudière » n°230031098⁷ : Cette ZNIEFF est localisée sur la commune de Breux-sur-Avre au hameau la Troudière. Située en bordure de route communale,

⁷ NOEL N. (ALISE), 2011.- 230031098, LA MARE DE LA TROUDIÈRE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 6P.
<http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/230031098.pdf>

*elle est encadrée par des parcelles de cultures. Quelques espèces végétales aquatiques sont présentes comme les Potamots crépu et nageant (*Potamogeton crispus* et *P. natans*) et surtout la Massette à feuilles étroites (*Typha angustifolia*) située sur la partie nord de la mare. Cette espèce est rare en Haute-Normandie et justifie la désignation de la présente ZNIEFF. La Massette à larges feuilles (*Typha latifolia*) est également présente, sur la partie sud du plan d'eau. D'autres espèces de milieu humide sont présentes en marge, il s'agit notamment de la Salicaire (*Lythrum salicaria*), de la Baldingère (*Phalaris arundinacea*), du Lycopode d'Europe (*Lycopus europaeus*),... Le reste de la zone tend à se rudéraliser. A noter la présence de nombreux poissons (carpes) limitant la présence d'amphibien.*

Les menaces qui pèsent sur cette zone sont le remblaiement, déjà pratiqué en limite du site ou encore l'utilisation de traitements chimiques.

Des milieux naturels variés

Sur la commune, sont présents 5 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 milieu des terres cultivées 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** représentés par l'Avre et des mares.

Les micro-habitats



Les haies et les vergers sont nombreux sur le territoire de Breux-sur-Avre

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**. 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 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 (les chauves-souris vont privilégier les haies pour y retrouver des conditions de chasse favorables par exemple).

La modernisation de l'agriculture a entraîné la disparition de nombreux micro-habitats. Plusieurs vergers et petits bois sont encore présents notamment au niveau des zones urbanisées. Ces espaces doivent donc être conservés et protégés dans le cadre du PLU. De la même manière, **les 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. A ce titre, ils doivent faire l'objet de mesures de restauration ou être recréés à travers les prescriptions graphiques et règlementaires du PLU.

Le massif forestier et les boisements

Avec un taux de boisement de 23 %, l'Eure est le département normand le plus boisé. Principalement implantées dans les vallées ou leurs abords, les forêts couvrent environ 132 775 hectares de son territoire.

Elles sont constituées à 85 % de feuillus principalement le chêne, plus secondairement de hêtre, surtout dans cette partie Sud du département, en raison notamment d'une pluviométrie insuffisante. Les 15 % restant sont composés de résineux (pin sylvestre, douglas et pin laricio essentiellement) ; le sapin y serait également présent depuis le dernier âge glaciaire d'après les botanistes.



Le Bois de Breux est une formation de chênaie-hêtraie à houx.

La formation forestière du Bois de Breux est principalement la **chênaie-hêtraie à houx**. Cet ensemble floristique se développe sur les sols argileux les plus acides (forêt acidiphile). Lorsque l'acidité diminue, cette formation s'enrichit du charme, de l'Anémone sylvie et de la Jacinthe des bois : ce sont les chênaies-charmaies (forêts mésotrophes). Au sein des lotissements forestiers, la flore arborée est plus diversifiée avec la présence de résineux.

La faune est tout aussi importante et diversifiée. Les plus connus sont les **mammifères forestiers** bien représentés par le gros gibier (cerf, chevreuil, sanglier), les carnivores (Renard, Martre, Fouine, Putois, Belette, etc.) et certains rongeurs (Ecureuil, Lérot, Mulot sylvestre, Campagnol roussâtre...).

Mais le massif forestier peut accueillir aussi de **nombreuses espèces d'oiseaux** attirés par des biotopes variés pour se nourrir, pour s'y reposer ou pour s'y reproduire :

- On peut citer en particulier les pics (Pic vert, Pic épeichette, Pic noir, Pic épeiche), la Sittelle torchepot, la Tourterelle des bois, le Geai des chênes, la Grive musicienne, la Grive draine, la Fauvette à tête noire, le Roitelet à triple bandeau, le Lorient d'Europe, ou encore le Grosbec casse-noyaux.
- Parmi les oiseaux des forêts claires et chaudes, on y note en particulier la présence du Pouillot de Bonelli, nicheur très rare et en régression, en limite nord de répartition et inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés en Haute-Normandie et dans les parcelles de vieux bois celles du Pigeon colombin et du Pouillot siffleur, tous deux nicheurs peu communs.
- Bien présents, les rapaces le sont également, qu'ils soient diurnes ou nocturnes : Buse variable, Bondrée apivore, Autour des palombes, Epervier d'Europe, Faucon hobereau, Chouette hulotte et Hibou moyen-duc.
- D'autre plus communs fréquentent aussi le massif, notamment les pouillots (fitis, véloce), le Pinson des arbres, le Roitelet huppé, les mésanges (noire, nonnette, boréale, bleue, charbonnière et huppée), le Troglodyte mignon, la Tourterelle des bois, le Pigeon ramier, les grives draine et musicienne, etc.

Hormis les oiseaux, d'autres animaux y trouvent également leur habitat de prédilection. Ainsi, les sous-bois peuvent constituer un terrain de chasse et un refuge hivernal de premier intérêt pour les populations de Crapaud commun, Grenouille rousse voire la Grenouille agile.

Enfin, **insectes et autres invertébrés** (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...) sont présents en bénéficiant de la présence de clairières, de coupes ou des bermes de routes forestières largement fleuries :

- Parmi les papillons plus communs s'y observent : Machaon, Paon du jour, Carte géographique, Echiquier, Petite tortue, Citron, Robert-le-diable, Petit Sylvain, diverses piérides, etc. D'autres moins courants comme le Thécla de la ronce, le Grand Mars changeant, ...
- Certains insectes sont représentés par de grosses populations, notamment les géotrupes, le Lucane cerf-volant ou le Grand Capricorne.

Il faut souligner l'**intérêt écologique marqué des lisières** qui forment un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots...). On rencontre ainsi dans les lisières et les bois clairs, le Pipit des arbres, le Pouillot véloce, le Pouillot fitis, l'Accenteur mouchet...

Le PLU doit permettre une gestion et un traitement homogène des **milieux forestiers**. Le PLU doit permettre une préservation forte des boisements afin de maintenir leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.

Les zones agricoles

Les **parcelles de cultures** céréalières sont nombreuses sur la commune. Elles constituent un habitat très artificialisé. Dans ces espaces, la flore hormis les adventices de cultures n'est plus représentée que sur les bordures de chemins ou sur les talus. Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...



Les cultures céréalières : un milieu très artificialisé où la flore est limitée aux adventices

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées est communément répandue : armoises, chénopodes... Localement cependant, jachères et délaissés peuvent laisser se développer certaines plantes compagnes des moissons devenues rares : Bleuet des champs, Camomille févide.

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Mulot sylvestre, campagnols.

Le moindre espace « diversificateur » est très favorable à la flore, comme les talus où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante), ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont également des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaire, primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures et on peut y rencontrer alors des espèces plus exigeantes : Crocidures musette ou bicolore, Hérisson d'Europe, bergeronnettes... Cette grande diversité en espèces-proies (micro-mammifères, passereaux terrestres), est mise à profit par des petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Busard Saint-Martin, Faucons crécerelle et hobereau...

Quelques noyaux parcellaires de prairie permanente sont présents autour des hameaux, dans la vallée de l'Avre ou au contact de la forêt. Ces prairies s'accompagnent d'une végétation caractéristique (bosquets, buissons, plantations fruitières) propice au maintien d'une petite faune sauvage variée et, de proche en proche, imprégnée par la proximité des constructions humaines. Ces structures de végétation diversifiées et rassemblées en de mêmes lieux sont particulièrement propices à une avifaune spécialiste : Tarier pâtre, Pie-grièche écorcheur, Alouette des champs, Fauvette grisette, Bruants zizi et jaune...



Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal. Cependant le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs dans le parcellaire (bosquet, buissons, bermes herbeuses des chemins, talus ou lisières) et l'existence de petits ensembles prairiaux sont primordiaux pour la survie d'une faune très spécialisée et représentative de la nature « ordinaire ». Ces éléments constituant les ultimes corridors écologiques des zones agricoles et cultivées.

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.

Les zones urbanisées et leurs jardins

Les milieux urbanisés sont répartis sur différents endroits de la commune et mêlent des constructions anciennes avec des habitations récentes. Dans ces espaces 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 privés 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, on peut également rencontrer des espèces habituées aux lisières de boisements et espaces semi-ouverts telles que le Hérisson d'Europe et les Musaraignes.



Une présence de la biodiversité au sein des zones bâties

La commune possède de nombreux **espaces verts privés**. Il s'agit principalement des fonds de parcelles. Plusieurs **espaces publics** ayant un intérêt pour la biodiversité 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**.





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.

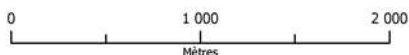
Les zones humides et les milieux aquatiques

Commune de Breux-sur-Avre (27)

Plan Local d'Urbanisme

Zones à Dominante Humide
du SDAGE Seine-Normandie

-  Commune de Breux-sur-Avre
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones à Dominante Humide du SDAGE Seine-Normandie



1:20 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Groupes
auddicé

Réalisation : Environnement Conseil, 2016
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25 000
Sources de données : IGN - Environnement Conseil, 2016 - SDAGE Seine-Normandie



Les milieux humides et à dominantes 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 des bords de l'Avre et de mares sur la commune.

En constituant des espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides jouent un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrauliques en écrétant les crues et en soutenant les débits d'étiage par la restitution de l'eau aux périodes critiques.

Elles servent en effet de zones d'expansion des crues, et agissent comme des éponges en retenant l'excédent d'eau qu'elles restituent ensuite progressivement. Elles contribuent également au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau en agissant comme un filtre épurateur.

Elles peuvent présenter enfin un fort potentiel écologique (faune et flore spécifiques) en servant notamment **d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons**. Chaque zone humide constitue ainsi le maillon d'une chaîne indispensable à la survie de ces espèces.

La ripisylve de l'Avre constituée principalement d'aulnes et de saules est également un élément important pour le maintien de la biodiversité locale. En effet, elle assure la présence d'une faune et d'une flore variées.

Les oiseaux, le gibier, les insectes, les batraciens et les espèces piscicoles y trouvent tantôt un abri, tantôt une zone de reproduction, tantôt la source de leur alimentation, ou bien même

l'ensemble des conditions permettant leur existence. Il est à souligner qu'une partie du village est implantée sur un secteur sensible en matière de zone humide.

Les mares de la commune sont également des milieux à valoriser et à préserver. A leur échelle, ces petites pièces d'eau peuvent retenir une partie de la faune et la flore locale.

De façon générale, si la gestion humaine n'est pas trop excessive, la végétation de ces plans d'eau s'organise en ceinture concentrique des rives moins humides aux zones centrales toujours inondées :

- La ceinture herbacée la plus externe à la mare est généralement constituée de grands carex en peuplements denses (laïches des rives).
- La roselière lui succède puis les typhaies répandues mais peu étendues, elles sont constituées essentiellement par la massette à larges feuilles.
- Au-delà se rencontrent les formations amphibies ou franchement aquatiques (Lemnion, Potamion, Nymphaion, etc.).

Ces mares possèdent également un intérêt entomologique important lié à la fois à la variété des libellules représentées souvent par de grosses populations d'espèces assez répandues comme l'Agrion à larges pattes, l'Agrion jovencelle, l'Agrion porte-coupe, l'Agrion élégant, l'Aesche bleue, l'Anax empereur et le Sympétrum rouge sang.

Les populations de batraciens sont diversifiées avec localement la présence de la Grenouille verte, du Crapaud commun, de la Grenouille rousse, des tritons alpestre et palmé ou d'autres plus rares et protégés comme la Grenouille agile, la Rainette verte et le Triton crêté. La Couleuvre à collier, reptile protégé, affectionne particulièrement ces habitats riches en petites proies de toutes sortes.

Ce sont des zones privilégiées de reproduction de petits effectifs d'anatidés et autres oiseaux d'eau (couples isolés de Canard colvert et de poules d'eau essentiellement).

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 mares](#) ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien et au développement de la biodiversité.

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 mares](#) ainsi que la constance de la bonne qualité des eaux participent à leur maintien et au développement de la biodiversité.

Un territoire façonné par l'Homme



Un territoire anciennement occupé

Historique de la commune⁹

La commune de Breux-sur-Avre a longtemps été réputée pour ses activités traditionnelles de maraichage, aujourd'hui disparues. Saint Fiacre, saint patron des jardiniers et des maraichers, est cependant encore fêté chaque été à la fin du mois d'août dans la commune. Sa statue est alors décorée de fleurs et d'offrandes de fruits, de légumes et de blé, dans l'église du village, le jour de la fête traditionnelle.

La paroisse dépend anciennement des Diocèse et Bailliage d'Évreux, du Doyenné de Nonancourt, de la Vicomté de Conches, du Parlement de Rouen et de la Généralité d'Alençon. Le Bois-Néron, la Haut-Brigaud, la Haute-Folie, la Haute-Varenne, les Quatre-Maisons, le Moulin-Neuf, la Trondière, la Varenne et le Voisinnet forment alors des dépendances.

À l'époque féodale, la paroisse est placée sous la dépendance d'Illiers, qui appartient primitivement à Leutgarde, veuve en premières noces de Guillaume Longue-Épée (fils du viking Rollon, premier duc de Normandie), devenue par la suite l'épouse de Thibaud, comte de Chartres. En 1027, Geoffroy, vicomte de Châteaudun, fait construire un château fort à Illiers. Breux devient le chef-lieu d'un fief important nommé fief du Chastel, possédé par un seigneur de la famille du Chastel, héritier des seigneurs de Chateaudun, seigneur de Château-Neuf en Thimerais et d'Illiers.

Vers le milieu du 12^e siècle, le domaine de Breux sort de la maison de Château-Neuf, pour entrer dans celle de Grandvilliers. Par alliance, Breux passe ensuite à la famille de la Ferté Fresnel. Au tout début du 14^e siècle, on sait de source sûre que la maison de la Ferté conserve toujours la seigneurie de Breux, les titres du Bec mentionnant un traité de 1316, par lequel Jean de la Ferté, chevalier, se défait au profit de l'abbaye du Bec, du droit qu'il prétend au patronage de Breux. En 1384, Jean de Pommereuil, seigneur de Breux et du moulin Chapel, a la garde noble des enfants de Jean d'Acon, dont le fief relève de Breux. Jean d'Acon, dont il a été le tuteur, et qui a en ferme le fief de Breux avec la rivière Avre, lui vend son fief en 1399. Mais en 1418, Jean est dépouillé de ses biens par les Anglais, tandis qu'Isabelle de Pommereuil perd la Houssaye-sous-Brionne et la seigneurie du Hosme. Une partie de l'héritage passe entre les mains de Guillaume de Mailloc, époux de Guillemine, héritière de Pommereuil. Henri de Mailloc, son fils, est toujours seigneur de Brueil-sur-Avre en 1469.

À la fin du 15^e siècle, Robert d'Acon achète le fief de Breux. Il est désigné sous le nom de seigneur d'Acon et de Brueil. En 1518, la seigneurie de Breux appartient à Nicolas d'Acon, mais en 1556, elle passe à Gabriel Le Veneur, évêque d'Évreux. Après sa mort, en 1574, le fief de Breux passe à son frère, Tanneguy Le Veneur, comte de Tillières, puis à Jacques, son fils. François-Jacques Tanneguy Le Veneur, dernier comte de Tillières, vient clore la liste des seigneurs de Breux.

La commune a la particularité d'avoir servi de relai, tout comme Verneuil et Mandres, à la ligne ouest du télégraphe aérien de Chappe reliant Paris à Brest sur 540 km, mise en service en 1799. Une tour, construite pour cet usage, aujourd'hui disparue, servait de point d'appui sur une crête surplombant la rivière. La station, dénommée «Tillières», était située au lieu-dit du «Télégraphe», à l'orée du Bois du Télégraphe, au sud-ouest de la commune de Breux, à une altitude de 136 m.

Le «Dictionnaire historique de toutes les communes du département de l'Eure» fait apparaître l'état des lieux suivant au milieu du 19^e siècle : 501 habitants, 708 hectares, paroisse succursale, 2 débits de boissons, 16 permis de chasse ; agriculture : bois, prairies, légumes, 2000 arbres à cidre, 2 hectares de vigne ; industrie : 1 tréfilerie, laminerie, 2 moulins à blé, 1 briqueterie, 18 patentés.

⁹ Source : CCPV, Dossier de candidature pour le label Pays d'Art et d'Histoire, 2010

Les sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune :

- Eglise Saint-Germain
- Enclos indéterminé - prospection aérienne

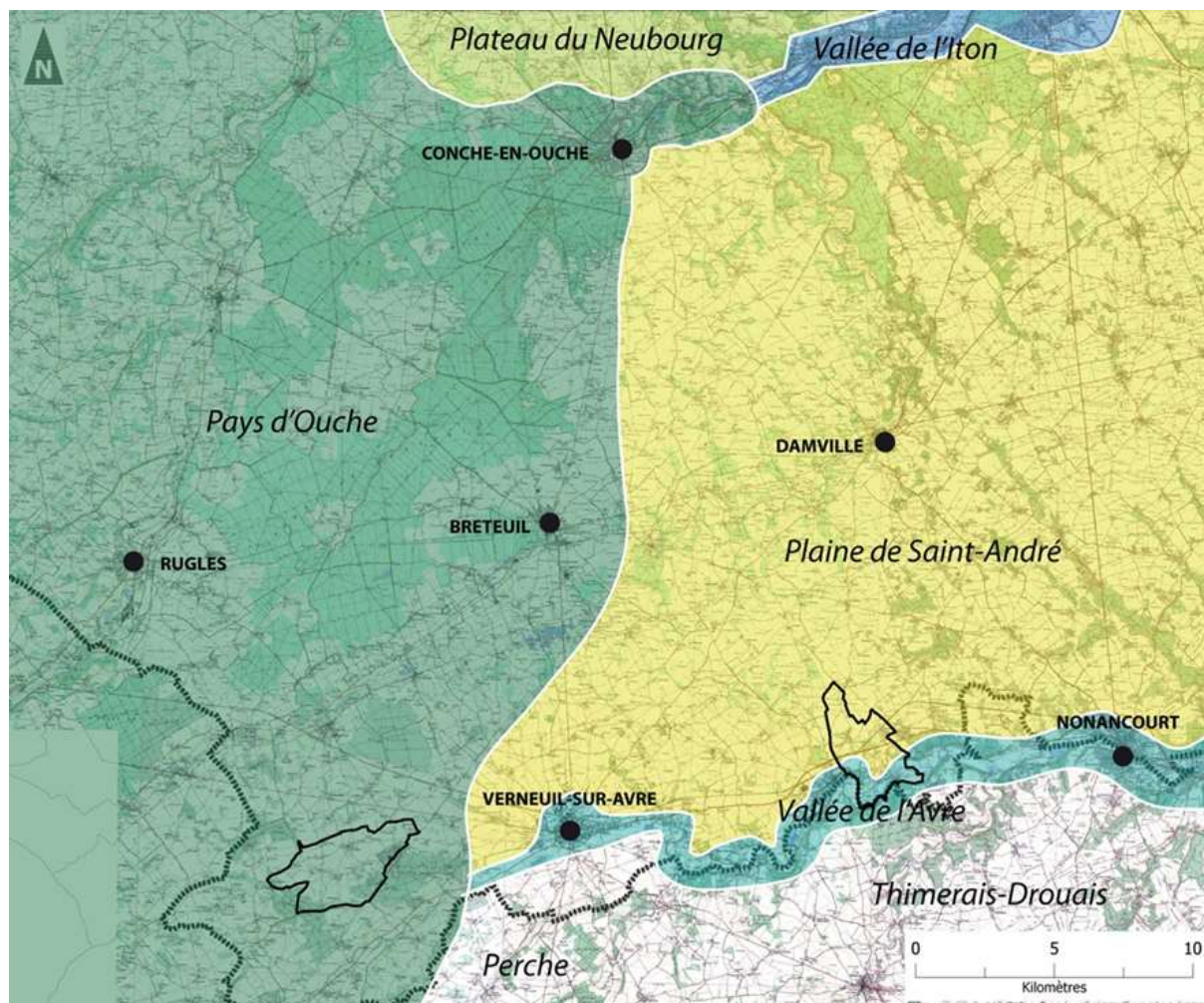
Les projets d'aménagements prévus dans ou à proximité de ces sites sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions archéologiques et entraîner éventuellement des opérations archéologiques préalablement à leur réalisation.



Source : Porter à connaissance de l'Etat

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 Breux-sur-Avre se situe à la fois sur les franges de la Plaine de Saint-André et celles du Pays d'Ouche. Cette particularité confère à la commune un paysage fort enrichi par une variété de contrastes.



Un paysage de transition, aux confins de l'Eure

Le plateau de Saint-André

Positionnée au carrefour de la vallée de l'Avre, de la vallée de l'Eure et de celle de l'Iton, le plateau de Saint-André est un **vaste espace agricole** lié aux grandes cultures céréalières. Les horizons sont profonds et délimités au loin par des zones de boisements marquant les vallons et les pentes. De larges ouvertures paysagères sont possibles sur ce relief plat ponctué par des villages arborés.

Ce paysage ouvert provient **d'une pratique très ancienne de cultures céréalières** dans la plaine de Saint-André. Dès le XVIII^e siècle (plan Trudaine), la structure boisée apparaît déjà fortement réduite. La mécanisation de l'agriculture au XX^e siècle a permis d'agrandir encore les champs, supprimant des chemins et des arbres isolés.



Le plateau agricole : un paysage avec de grandes ouvertures visuelles où se distinguent fortement les éléments verticaux anthropiques ou végétaux.

La Vallée de l'Avre

L'unité paysagère de la Vallée de l'Avre se caractérise par :

- Une vallée peu profonde formant simplement un pli dans la plaine, non formée jusque Verneuil-sur-Avre, qui serpentent légèrement,
- Des ambiances pittoresques liées à la rivière : Ripisylves et prairies humides, jardins aux abords du tissu bâti,
- Une image de campagne préservée au milieu des plaines de Dreux et de Saint-André,
- Un patrimoine architectural et urbain remarquable, lié aux vestiges montrant la frontière historique entre la France et le Duché de Normandie,
- L'Avre, une eau qui alimente Paris avec l'Aqueduc de l'Avre.



La vallée de l'Avre : Une petite vallée peu profonde à ambiance pittoresque

Les micro-paysages

Les mares, des éléments singuliers du paysage local à maintenir

Au sein ou à proximité des habitations, de nombreuses mares apportent une **présence singulière de l'eau** sur le territoire. Il ne s'agit pas d'une spécificité de la commune puisque 14 000 mares sont recensées dans la région Haute-Normandie¹⁰. La quasi-totalité ont été aménagées par l'Homme afin de constituer, dès le Néolithique, des réserves en eau et s'adapter à des espaces au réseau hydrographique peu dense. Les mares sont proches des zones bâties et les matériaux extraits pour creuser ces dépressions ont bien souvent servi à la construction des habitations.



Les mares, sources de biodiversité, sont nombreuses sur la commune

Il est estimé que 90 % des mares de la région ont été rebouchées depuis un siècle. Pourtant, leur présence participe à la singularité des villages normands. Elles jouent également un rôle important dans le maintien de la biodiversité et la régulation des eaux de ruissellement.

Des vergers incrustés aux lieux de vie

La Normandie est connue pour sa production de pommes et ses nombreux vergers. La commune n'y échappait pas : jusqu'au milieu du XX^e siècle, de grands vergers entouraient le village et les hameaux de la commune. Quelques vergers ont été en partie conservés. Consciente de leur raréfaction des vergers, la commune a mis en place un verger sur la place de la Haute-Folie



Des vergers qui subsistent encore sur la commune

¹⁰ L'agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie, *Nos mares : hier, aujourd'hui et demain*, 1998

Les perceptions des espaces bâtis

Des silhouettes paysagères visibles de loin



Des silhouettes où domine le végétal

La perception des espaces bâtis est dominée par la structure végétale (arbres, haies, alignements d'arbres) des espaces privées ou de l'espace public mais elle laisse entrevoir les toitures des bâtiments. Le traitement des franges du bourg et des hameaux, par des haies, et des arbres, permet d'assurer une **transition paysagère** et de les délimiter. Les toitures et autres éléments verticaux servent ainsi de repères dans cette vaste plaine.

Les nouvelles habitations ont principalement pris place dans des secteurs boisés (comme le Haut-Brigaut) ou en comblement du tissu existant. Cette localisation a permis de limiter les impacts visuels des bâtiments neufs.

La construction de bâtiments agricoles récents a pu s'accompagner d'impacts visuels beaucoup plus forts sur les paysages de la commune. Alors que les exploitations anciennes possèdent des caractéristiques architecturales, favorisant l'intégration paysagère, les bâtiments plus récents, se détachent de la qualité présente sur le territoire. En raison de leur ampleur, ces bâtiments peuvent fortement impacter leur environnement en l'absence d'intégration paysagère.



Absence d'intégration paysagère des bâtiments agricoles récents

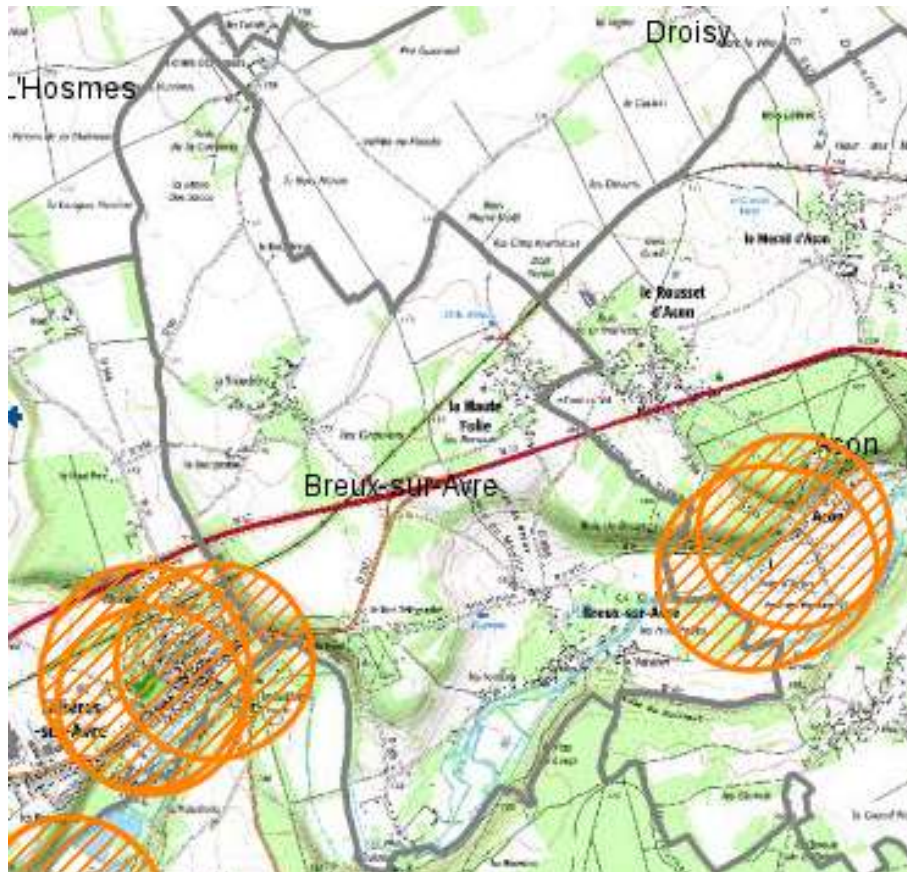
Une richesse patrimoniale discrète

Des Monuments Historiques à proximité

La commune de Breux-sur-Avre n'a pas de Monuments Historiques sur son territoire. Néanmoins, la commune est contrainte par les périmètres de protection des Monuments répertoriés sur les communes voisines de Tillières-sur-Avre et d'Acon :

- L'Eglise Saint-Denis à Acon,
- La Nécropole dolménique des « Prés d'Acon »,
- L'Eglise de Tillières-sur-Avre.

Ces Monuments Historiques impactent les secteurs des Quatre Maisons, du Haut-Brigaut et des Huit-Palles.



Les périmètres de protection des Monuments Historiques impactant la commune

Une fiche spécifique aux vestiges du château de Tillière-sur-Avre a été rédigée par l'Architecte des Bâtiments de France (cf : annexe du rapport de présentation). Outre une description du monument historique, elle présente les enjeux de préservation du site et de son environnement. En particulier, il est indiqué que toute la vallée de l'Avre jusqu'au village historique de Breux-sur-Avre se situe dans le panorama visible depuis le terrain du château dit du « grand parterre » et le principe est d'y limiter les nouvelles constructions.

Un petit patrimoine reflétant l'histoire de la commune et de ses habitants

Situé au centre du village de Breux, l'église Saint-Germain constitue l'un des principaux emblèmes de la commune :

« Elle a le saint évêque d'Auxerre pour patron et elle est certainement très ancienne. Dedicacée le 1^{er} juillet 1514, elle se compose d'une longue nef et d'un étroit choeur de plan carré. La façade et la partie antérieure de la nef datent de la seconde moitié du 16^e siècle. La découverte d'une porte extérieure, lors de travaux effectués en mai 1996, permettrait de confirmer une origine beaucoup plus ancienne, faisant remonter sa fondation probablement au 10^e ou 11^e siècle, comme en témoignent le coffrage grossier de la voûte de la porte et les effets

d'ornement tracés en rouge. Le clocher, octogonal, couvert de tuileaux de bois, brûle en recevant la foudre en 1945. Plus ramassé, il est reconstruit avec quatre côtés. Seule la flèche reste octogonale. La peinture bleue du chœur date de 1737 et la cloche en bronze de 1858.

Un important mobilier datant du 16^e au 19^e siècle comprend notamment, un maître-autel du 18^e siècle avec un retable et un tabernacle du 17^e siècle, des fonts baptismaux à double cuve (18^e siècle), un confessionnal (16^e/18^e siècle), un bénitier en pierre (16^e /19^e siècle), une dalle funéraire (16^e siècle) et de nombreuses statues. Les plus remarquables sont celles de saint Christophe portant l'Enfant Jésus (1^{ère} moitié du 16^e siècle), saint Jean l'Évangéliste (15^e/16^e siècle), la Vierge à l'Enfant (15^e /16^e siècle), saint Germain (1^{ère} moitié du 16^e siècle), et celles de saint Laurent, saint Sébastien et saint Fiacre (toutes trois présumées du 17^e siècle). En haut de la nef, devant le chœur, une poutre de gloire du 16^e siècle, groupe sculpté de la crucifixion, comprend les statues de la Vierge, du Christ en croix et de saint Jean, en bois polychrome. Une toile de 1722 représente l'assomption de la Vierge. Un tabernacle en bois peint et doré est daté du 17^e siècle. Deux bannières de procession du 19^e siècle rappellent le souvenir de la confrérie de Breux-sur-Avre instituée en 1513 »¹¹.



L'église Saint-Germain se caractérise par une simplicité dans son architecture extérieure

Dans le cadre d'une candidature pour le label Pays d'art et d'Histoire, la CCPV avait réalisé un inventaire du patrimoine de l'ensemble des communes membres. Sur la commune de Breux-sur-Avre, il avait été identifié :

- un manoir du 19^e siècle - l'Hostellerie du Bois-Joly - situé entre Breux et Tillières-sur-Avre,
- le manoir de la Troudière (dépendant de l'Hostellerie du Bois-Joly),
- plusieurs chaumières et des maisons à colombages caractéristiques de la région,
- ainsi qu'un patrimoine rural composé notamment de trois lavoirs, trois moulins et trois systèmes de vannage, tous situés sur l'Avre, plusieurs puits et fours à pain.

« Le manoir de l'Hostellerie est construit quelques années avant la Première Guerre Mondiale sur l'emplacement d'un ancien corps de ferme. Il est situé sur la commune de Breux, au lieu-dit Le Bois-Joly, à l'entrée du bourg de Tillières-sur-Avre, au «kilomètre 104» sur la route de Breux. Les automobilistes s'y arrêtent à l'époque pour se rafraîchir, y dîner et y passer la nuit, avant de rejoindre la côte normande. L'hostellerie comprend alors un terrain d'atterrissage, un garage pour avions et une chasse de 500 hectares (A. Mouton, Histoire de Tillières, 1926, réédition de 1990). L'hôtel, dont la renommée est grande, accueille entre autres le fameux aviateur Henri Farman, qui vient atterrir sur le terrain d'aviation privé. L'hôtel a aujourd'hui fermé ses portes »¹².

¹¹ Source : CCPV, Dossier de candidature pour le label Pays d'Art et d'Histoire, 2010

¹² Source : CCPV, Dossier de candidature pour le label Pays d'Art et d'Histoire, 2010



L'Hostellerie du Bois-Joly et le manoir de la Troudière

Un bâti ancien de qualité

Le bâti ancien à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) de la commune présente des caractéristiques anciennes en terme d'implantation et de matériaux utilisés. Avec les maisons traditionnelles en pans de bois, le **traitement spécifique des limites de propriété** (murs en pierres et en briques, portails accrochés à d'imposants piliers en brique) sont autant d'éléments qui constituent l'une des richesses du village. Il participe au maintien de l'identité rurale de la commune.



La structure bâtie ancienne participe à l'identité du territoire

Les itinéraires de promenade

Avec le GR 22, le territoire communal est traversé par un chemin de Grande Randonnée. Ce GR, utilisable exclusivement par les piétons et les cyclistes, permet de relier la capitale au Mont-Saint-Michel par les départements des Yvelines, de l'Eure, de l'Orne et de la Manche. Sur la commune, il traverse l'Avre pour se diriger vers la commune voisine de Bérrou-la-Mulotière.

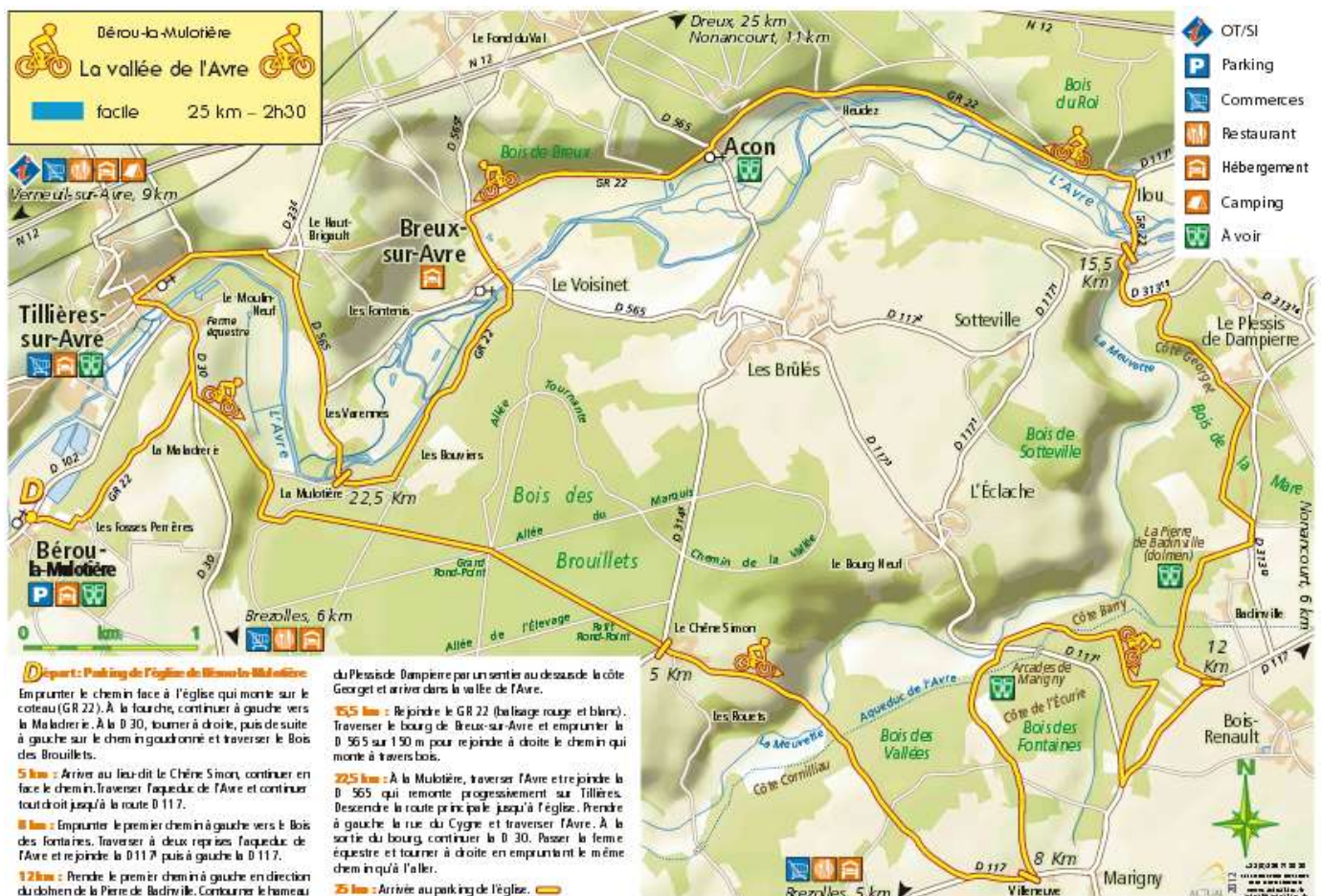
Le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton a également mis en place plusieurs itinéraires de promenade à pied, à cheval ou à vélo :

- Le GR 22 :



Itinéraire touristique « Randonnées et découvertes de la Normandie et du Perche »

- « La vallée de l'Avre » :



- « Vallée et bois » :

VALLEE ET BOIS

Autour de la Vallée d'Avre

9,5 km, 3h10 à pied
difficulté : facile
 Départ de l'église d'Acon
 Balisage blanc

- ① Dos au parking, longer le mur de l'église par la droite et suivre le chemin de terre jusqu'à Breux-sur-Avre. Poursuivre en face par l'Ancienne Route du Mans. Traverser le Haut Bigault, puis tourner à gauche à l'angle aigu dans le chemin du Télégraphe pour redescendre dans la vallée.
- ② Dans le hameau, prendre à droite la route parallèle à l'Avre. Et 1 km plus loin, continuer à gauche en direction de la Varenne. La route se poursuit par une sente qui traverse la rivière par trois ponts successifs. Prendre à droite au moulin.
- ③ Au calvaire, emprunter à gauche le chemin empierré. En haut du bois, le chemin oblique vers la gauche sur 1,2 km. Au 1er carrefour dans la forêt, prendre à gauche l'allée. Traverser la clairière et continuer dans la forêt.
- ④ Au carrefour, prendre en face, un chemin qui sort du bois un peu plus loin. En arrivant au hameau des Brûlés, prendre la route à gauche, puis traverser la route C33 pour emprunter le Chemin des Bois qui oblique à droite et descend dans la vallée jusqu'à la C33, peu avant le lavoir d'Acon. Rejoindre le point de départ par la route sur la droite.

Légende

Cunicostés

0 500 m

Eglise d'Acon

Office de tourisme
 129 Place de la Madeleine
 27130 Verneuil-sur-Avre
 Tel : 02 32 32 17 17
www.normandie-sud-tourisme.fr

- Le Bois des Brouillets » :

Le bois des Brouillets
43 km

OT/SI
Parking
Commerces
Restaurant
Hébergement
Camping
A voir

Départ : église.
 Emprunter la D 102 vers le sud-est, puis la petite route à droite à la sortie Au Bout, tourner à gauche sur la D 102. La quitter par la 1^{re} route à gauche qui longe la vallée du bois. Après le lieu-dit Le Hubert, continuer par le chemin en lisière du bois de Montigny.

3 km : Au carrefour des chemins, prendre le 2^o chemin à gauche qui redescend sur la D 102 en traversant les bois. Continuer en face la petite route, traverser l'Avre, passer Alabreux et continuer le chemin en face qui rejoint la GR 22.

5 km : Tourner à droite et suivre toujours le même chemin.

6 km : A la route, descendre à droite dans la vallée pour rejoindre Breux-la-Mulotière. Passer devant l'église du village et emprunter la droite la petite route qui mène entre les maisons. Continuer le chemin de pierre qui traverse deux hameaux jusqu'à la route.

7,5 km : Emprunter la D 30 à droite sur 130 m et se saluer à gauche la route qui descend jusqu'à la Mulotière. Continuer sur le chemin longeant la vallée et rejoindre Breux-sur-Avre.

11 km : Traverser Breux-sur-Avre. Au carrefour, suivre à droite l'ancienne route du Mans en passant par l'église d'Acon et le feu-dit d'Isis.

16 km : Traverser l'Avre, quitter la route principale et tourner à gauche vers le Plessis de Dampierre. A l'entrée du bois avant les Substitutions, prendre à droite le chemin de la Boucardie « Côte Gouget » jusqu'aux maisons. Prendre la route et continuer jusqu'à la sortie du bois.

18,5 km : Suivre le chemin sur la droite, traverser la D 117 puis l'Éclaire de l'Avre. En clair, tourner dans le 1^{er} chemin à droite pour rejoindre Bois Renault. Emprunter la route à gauche pour traverser le hameau. A la sortie, prendre le chemin à droite vers le sud-est. Au carrefour des chemins, tourner à gauche puis, au bois à droite. A la route, tourner à gauche puis dans le chemin à droite jusqu'à La Mulotière.

23,5 km : Traverser la berge en direction de Proserpanche et prendre à gauche le chemin après le château-d'eau. Après 200 m, tourner à droite puis continuer à droite en direction de la ferme de La Loge. Traverser la route D 314 et suivre en face le chemin jusqu'à Marigny.

27,7 km : A Marigny, prendre la route à droite sur 340 m puis entrer à gauche dans le bois, traverser les bois. Redescendre à droite dans la vallée de la Mouette en longeant le lac des Vallées.

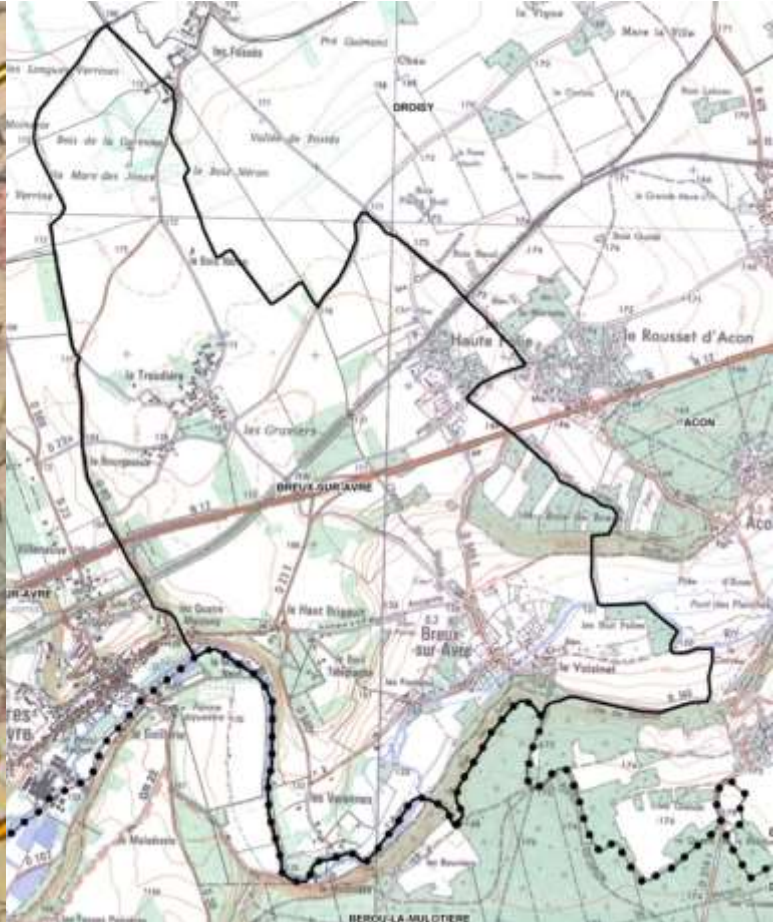
30 km : Traverser Caparduc de l'Avre et la Mouette et suivre en face le chemin qui mène au hameau de Chêne Saxon. Entrer dans le bois des Brouillets et suivre la piste forestière. Passer le carrefour du Grand Bois-Roué et continuer la piste qui redescend dans la vallée de l'Avre.

34,3 km : A la route, reprendre l'itinéraire en sens inverse jusqu'à Montigny-sur-Avre.

43 km : Arriver à l'église.

Un village en évolution

L'évolution de l'organisation urbaine



Carte de l'Etat-Major (environ 1820-1866) – source : géoportail

Carte IGN actuelle

La structure urbaine de la commune est éclatée en plusieurs entités bien distinctes avec notamment le bourg et les hameaux de La Haute-Folie et de La Troudière. Cette organisation est déjà visible sur la carte de l'Etat-Major de la première moitié du XIX^e siècle et elle se retrouve sur la carte IGN actuelle.

Pourtant, l'organisation du territoire a subi de fortes modifications :

- Une majorité des vergers qui entouraient les villages ont disparu. En Normandie, la politique étatique des années 1960 a conduit à l'arrachage de nombreux vergers dans un objectif de lutte contre l'alcoolisme,
- La mise en place de la RN 12 a engendré des défrichements importants (disparition du Bois de la Barotte),
- Le Bois de Breux a également subi des défrichements conséquents,
- L'urbanisation récente sur la commune s'est faite sur le Haut-Brigaut et à proximité de la mairie.

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale et des secteurs plus récents de type pavillonnaire. Il demeure, à l'intérieur des enveloppes urbaines, des espaces non bâtis (jardins, vergers, champs, mares...).

Un village organisé le long de l'Avre

Caractéristiques principales :

- Un cœur du village organisé autour de l'église et le long de l'Avre,
- Des équipements et espaces de vie (mairie, cimetière, terrains de sports) en retrait vis-à-vis de l'urbanisation historique,
- Une extension récente en direction de la mairie,
- Une ceinture végétale encore bien présente,
- Un bâti ancien bien préservé avec de nombreuses maisons traditionnelles en pans de bois, quelques extensions linéaires récentes,
- Implantation de bâtiments souvent à l'alignement, de façon parallèle mais aussi perpendiculaire à la voie,
- Des habitations anciennes plutôt discrètes en raison de l'orientation des façades principales vers les espaces privés (jardins, cours...),
- Des murs de clôture ou des haies arbustives le long des voies,
- Densité : 5 à 6 logements/ha.



Un village authentique grâce au maintien des caractéristiques originelles (bâti traditionnel et murs de clôtures...)

La Haute-Folie

Caractéristiques principales :

- Un grand hameau organisé autour d'un espace collectif avec la place et la mare,
- Des constructions récentes de type pavillonnaires implantées le long des voies et en milieu de parcelle,
- Une implantation du bâti variée avec une tendance à des retraits importants générant de longs chemins privatifs
- La présence de deux exploitations agricoles en activité au sein du tissu, limitant les constructions autour,
- Une ambiance très végétale (haies arbustives, arbres, bas-côtés enherbés...)
- Densité : 5 à 6 logements/ha.



La Troudière et la Bourgeoisie

Caractéristiques principales :

- Un grand hameau et un lieu-dit plus ou moins isolé, composé d'un corps de ferme,
- Large consonance végétale (verger, boisements, haies arbustives, jardins...),
- La présence de deux exploitations agricoles (une sur le Troudière, une sur le Bourgeoisie),
- La présence d'un manoir et de son parc,
- Une implantation des bâtiments souvent en limite parcellaire, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie,
- Densité : 5 à 6 logements/ha.



Le Haut-Brigaut, le Bois Télégraphe et les Quatre Maisons

Caractéristiques principales :

- Une urbanisation le long de la voirie ou en contrebas de celle-ci et dans un espace forestier,
- Une proximité avec la commune voisine de Tillières-sur-Avre,
- Une implantation répétitive des maisons au milieu de la parcelle pour le Bois Télégraphe et le Haut-Brigaut, en front de voirie pour les Quatre Maisons,
- Une urbanisation très hétérogène entre maison rurale, pavillon récent, maison de maître...
- Densité : 4 logements/ha.



Une urbanisation hétérogène

Les bâtiments agricoles et habitations isolés

Caractéristiques principales :

- Présence de plusieurs bâtiments isolés et d'habitations au sein des espaces agricoles (Les Varennes, Les Fossés, Le Bois Néron),
- Des bâtiments rarement mitoyens les uns aux autres,
- Des agrandissements récents avec des bâtiments modernes non implantés autour de la cour,
- Une desserte assurée par des voies en impasse limitant l'accès aux personnes extérieures.



Des constructions isolées généralement à l'écart des principales voies de circulation

Synthèse

Les densités habitées (nombre de logements/ha) sont relativement similaires entre le tissu ancien et les extensions pavillonnaires. En outre, en raison de son implantation, le bâti ancien prend peu de place à l'échelle de la parcelle et permet d'envisager facilement une utilisation autre des surfaces laissées libres.

Le contexte législatif (loi Grenelle) et territorial (SCOT) incitent les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour **éviter l'étalement urbain**, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.

L'évolution de l'habitat et l'architecture

Une diversité du bâti

La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles, artisanales et industrielles ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. L'évolution des matériaux et des modes de vie au cours du XXe a fait émerger de nouvelles formes d'habitat qui se sont fortement répandus. Ainsi, dans le sud du département de l'Eure¹³, on peut ainsi distinguer les formes d'habitat suivantes :

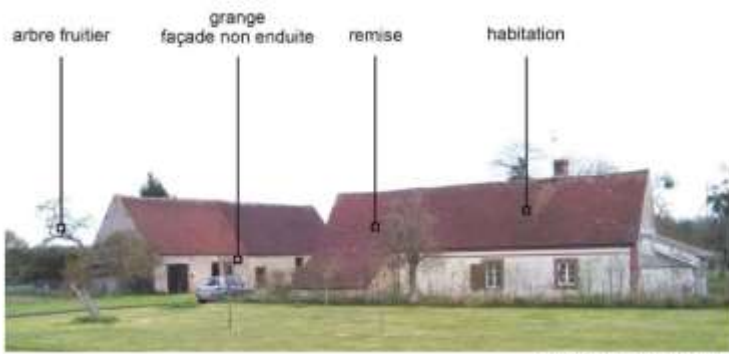
- **Les corps de ferme agricole** : les fermes du Sud de l'Eure se composent de différents bâtiments aux usages distincts : habitations, granges, écuries, ateliers, remises... Ces constructions, bien souvent non mitoyennes, s'organisent autour d'une cour intérieure. Les matériaux utilisés sont très variés mais bien souvent, les bâtiments agricoles se caractérisent par des façades laissant apparaître les matériaux de constructions (assemblage de pierres, pans de bois...) alors que les façades des habitations sont davantage enduites afin de mieux les protéger aux intempéries.
- **La longère** : Issue des savoir-faire locaux, la longère est une forme d'habitat très fréquente en Normandie. Elle se caractérise par sa volumétrie très étirée qui est souvent accentuée par la présence d'annexes accolées à l'habitation. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages et des hameaux.
- **La longère à croupette** : il s'agit d'une variante de la longère traditionnelle. Typique de la région normande, elle se distingue par le non parallélisme des dépassées en pignon et par la présence d'une croupette (petit versant de toit triangulaire qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité). Ce détail architectural de la toiture permet généralement de protéger un escalier extérieur d'accès aux combles de l'habitation.
- **Des maisons rurales**: destinée à une population plutôt modeste, la maison rurale se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles et est moins longue qu'une longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les modèles les plus anciens présentent généralement une grande disparité des matériaux de fabrication (bois, brique, pierre, torchis...).
- **La maison de bourg** : apparaissant dans les gros villages, la maison de bourg présente des volumes différents de la maison rurale : plus haute (RDC+1 étage+combles) mais plus étroite. La mitoyenneté et l'alignement sur rue renforcent la densité ressentie depuis la rue. A l'origine, la plupart de ces maisons abritaient l'habitation à l'étage et les activités d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée. Cette configuration est de plus en plus rare.
- **La maison de contremaitre** : Il s'agit d'une morphologie d'habitat très particulière qui se caractérise à la fois par une volumétrie simple, un gabarit plutôt modeste (RDC + combles) et par un certain raffinement de la façade. L'appareillage de la brique, les jeux de couleurs et les détails architecturaux forment une modénature riche. La toiture à quatre versants est une autre spécificité de ces constructions. Ce type d'habitation s'est développé au XIX^e siècle et est bien représenté dans les villages industriels du Pays d'Ouche. Ainsi, il peut être fait l'hypothèse d'un habitat à destination des contremaîtres même si il a pu se diffuser à un public plus large dans la région.

¹³ Cette analyse des formes bâties du sud de l'Eure a été effectuée à partir d'un repérage sur les communes de Breteuil, Bouth, Breux-sur-Avre et des Barils. Ce regard élargi vise à mettre davantage en évidence les singularités de l'habitat du Sud de l'Eure qui présentent des caractéristiques spécifiques qui dépassent l'échelle communale.

- **La maison bourgeoise** : plus rare, la maison bourgeoise ou maison de maître s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social.
- **La villa** : au XIXe siècle, la villa se développe principalement dans les quartiers aisés de ville et dans les cités de villégiature. Dans le sud de l'Eure, elles s'implantèrent essentiellement dans les quartiers des gares de ligne de chemin de fer Paris-Granville, comme à Bourth ou à Verneuil-sur-Avre. Les villas se libèrent des caractéristiques locales et multiplient les effets avec une diversité de toitures, de façades et de matériaux. La symétrie des façades n'est pas systématique et les compositions explorent des styles éclectiques. L'habitation est mise en scène par un grand parc et est au centre d'une composition incluant le mur de clôture et le portail d'entrée. Ainsi, la villa répond à la fois à la volonté de ses habitants d'afficher leur statut de manière ostentatoire et à leur besoin d'entretenir un nouveau rapport à la nature.
- **Les premiers pavillons (des années 50 à 70)** sont marqués par une évolution sensible des modes de vie. Située en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un niveau dédié au garage et pièces annexes : buanderie, chaufferie, cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage principal s'inspire du mode de vie à l'américaine : lumière, confort, arts ménager en influencent la conception.
- **Les pavillons récents** continuent de répondre au confort moderne tout en adoptant un aspect extérieur évoquant l'architecture traditionnelle avec la présence d'éléments en bois (menuiseries des ouvertures, linteaux..) ou la présence de volets battants volets. Le caractère standardisé des constructions s'explique par l'usage de modèles choisis sur catalogue et l'emploi de matériaux industriels (ciment, PVC, tuile mécanique...).
- Quelques exemples locaux s'inspirent davantage **de l'architecture locale**. Cette **réinterprétation** peut prendre la forme d'une volumétrie proche de la longère ou l'emploi de certains matériaux où notamment de la brique au niveau des encadrements des ouvertures. La brique peut également être utilisée pour quelques rares détails architecturaux. Cette volonté de réinterprétation n'empêche l'usage de matériaux plus modernes.
- Enfin, **l'architecture contemporaine** se distingue par une grande diversité, tant en matière de matériaux (rendus possibles par leur large diffusion), de volumétrie et de coloris. La complexité des volumes est une caractéristique fréquente, notamment dans les grandes habitations : elle est accentuée par la variété des toitures (toit 2 pentes ou 4 pentes, toiture terrasse ou végétalisée...). La multiplication des grandes baies vitrées illustre la volonté de plus en plus forte de la population d'ouvrir leur espace de vie sur l'extérieur et la nature afin de contrebalancer des modes de vie de plus en plus intériorisés. Ces évolutions architecturales s'expliquent également par la montée des préoccupations environnementales et performances énergétiques dans la construction incitant à l'emploi de nouveaux matériaux de construction.

Ces formes d'habitat sont des figures permettant de dégager les principales caractéristiques du bâti local et d'en comprendre son évolution. Cependant, elle n'exclue pas des variations typologiques.

Les corps de ferme et le bâti agricole



Les Baris - ancienne ferme



Breux-sur-Avre



Bourth



Breux-sur-Avre



Breteuil - La Guéroutte



Breteuil



Breteuil - Cintray

Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC+combles
	proportions	plus long que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres (silex), briques, pans de bois ou en sauge
	ouvertures	peu nombreuses sur rue
	décroché	non
	pignons	aveugle, mitoyenneté
Toiture	modénature	non
	matériaux	tuiles plates ou matériaux modernes (toile...)
	ouvertures	Varié
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	en retrait ou limite de rue mais organisation autour d'une cour
	clôture	X

La longère



Breteuil - Cintray



Bourth



Les Baris



Breux-sur-Avre



Breteuil - La Guéroutte



Breteuil



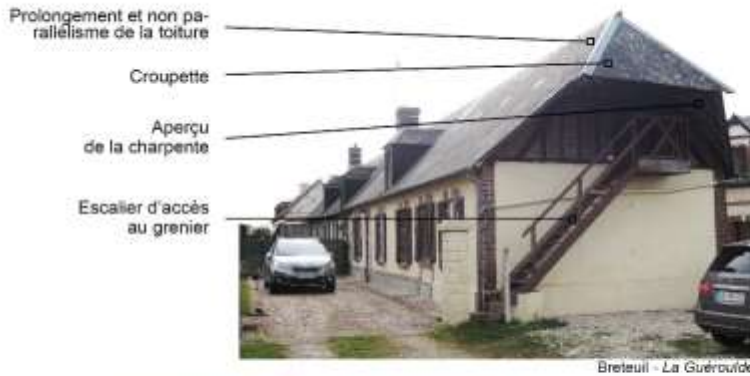
Breteuil - Cintray

Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bâti en longueur
	soubassement	oui
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	mitoyens ou aveuglés
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	en retrait
	clôture	haie et portail

La longère à croupette



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bâti en longueur
	soubassement	oui
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	petite ouverture + accès au grenier
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarne
Rapport à la rue	versants	2 côtés +
	implantation	en retrait
	clôture	haie et portail

La maison rurale

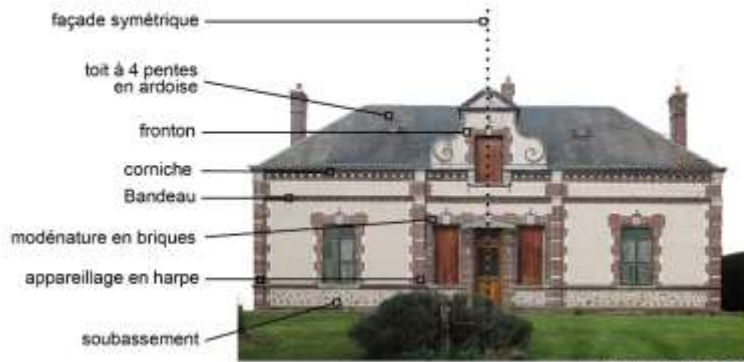


Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bâti en longueur
	soubassement	souvent
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	3 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	Rarement ouverts, présence d'un accès à l'étage
Toiture	modénature	non ou très limitée
	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, ou lucarnes
Rapport à la rue	versants	2 côtés
	implantation	Retrait de la rue
	clôture	haie ou muret et portail

La maison de contremaître



Breteil - La Guéroulde



Bourth



Les Baris



Breux-sur-Avre



Breteil - La Guéroulde



Breteil



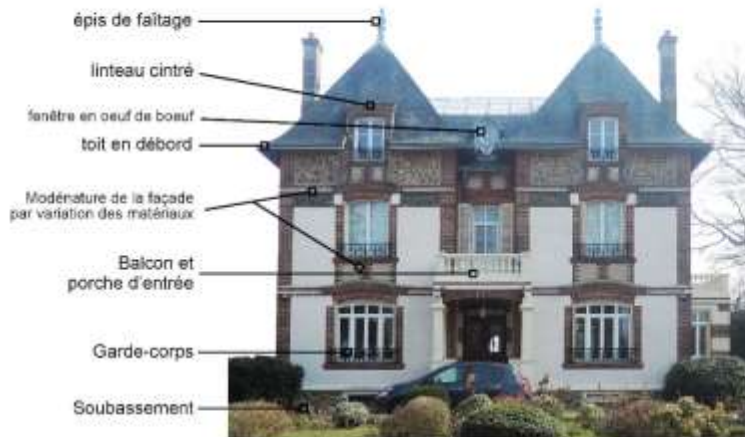
Bourth

Materiaux et couleurs



Géométrie	corps	RDC+combles
	proportions	large et peu haute
	soubassement	oui
Façade	matériaux	façade en enduit et détails en brique
	ouvertures	série de 3 ou 5 par niveau
	décroché	non
	pignons	aveugle
Toiture	modénature	oui
	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	lucarnes, fronton
	versants	4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	mur ou haie et portail

La villa



Bourth



Bourth



Bourth



Les Baris

Materiaux et couleurs



Géométrie	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	pière de taille, meulière, brique
	ouvertures	série de 3 par niveau
	décroché	oui (pignon, tourelle)
	pignons	avec ouvertures
	modénature	oui
Toiture	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	lucarnes
	versants	variés, parfois mansardés
Rapport à la rue	implantation	retrait de la rue
	clôture	grille en ferronnerie

Le pavillon ancien (années 50 à 70)



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles/R+1+C
	proportions	plus large que haute
Façade	soubassement	parfois
	matériaux	enduit et pierre pour soubassement
	ouvertures	nombreuses et variées
	décroché	non
	pignons	majoritairement aveugle
Toiture	modénature	X
	matériaux	tuile mécanique
	ouvertures	Absente ou petites lucarnes
	versants	2 ou 4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	cloture	grillage et haie arbustive

Le pavillon récent

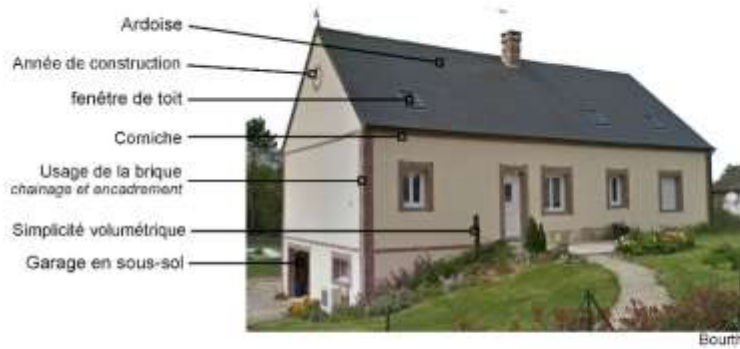


Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus large que haute
Façade	soubassement	non
	matériaux	enduit
	ouvertures	variés
	décroché	parfois
	pignons	aveugle ou ouvert
Toiture	modénature	X
	matériaux	tuile mécanique - couleur variée
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	cloture	grillage ou haie arbustive

Habitat d'inspiration locale



Francheville



Vernueil-sur-Avre



Breteil

Style normand



Bourth



Breteil



Vernueil-sur-Avre

Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	variable
Façade	soubassement	non
	matériaux	enduit + bois/brique
	ouvertures	homogène ou varié
	décroché	ponctuel
Toiture	pignons	aveugle ou ouvert
	modénature	X
	matériaux	tuile plate ou ardoise
Rapport à la rue	ouvertures	fenêtres de toit ou lucarnes
	versants	2 ou 4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	grillage et haie arbustive

Habitat à l'architecture contemporaine



Breteil

Matériaux et couleurs



Bourth



Vernueil-sur-Avre



Breteil

Gabarit	corps	RDC + C ou RDC+1
	proportions	variable
	soubassement	non
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	variés
	décroché	fréquent
	pignons	ouvert
Toiture	modénature	X
	matériaux	ardoise ou toit plat
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
Rapport à la rue	versants	varié
	implantation	retrait
Rapport à la rue	clôture	grillage ou haie arbustive

L'architecture vernaculaire

Les constructions anciennes normandes sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. A Breux-sur-Avre, les maisons traditionnelles en pans de bois sont nombreuses. Elles allient l'usage du bois avec du torchis et des toitures en tuiles plates. On retrouve également l'usage du silex, de la brique et des enduits à la chaux sur certaines constructions anciennes. Les habitations sont généralement implantées en front de rue pour les maisons d'habitation ou sont situées en retrait par rapport à la voirie pour les grandes propriétés. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une volumétrie simple, avec des bâtiments souvent plus longs que larges,
- Des ouvertures régulières avec des encadrements de portes et de fenêtres soit avec des éléments en bois soit avec des chaînages de briques,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile, et habillées de lucarnes ou de fenêtres de toits alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes).
- Les murets de clôtures sont présents dans le paysage urbain du village. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue.



Diversité et harmonie des matériaux et des teintes dans le bâti ancien

Le bâti récent

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, bardage 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 aspect 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,
- Des **ouvertures** plus nombreuses, souvent plus larges que hautes, mais peu travaillées,
- Des **toitures** à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Conservation des lucarnes en toiture pour certaine constructions,
- Un usage prépondérant des clôtures grillagées avec des haies arbustives.



Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle

La consommation foncière de 2005 à 2015

L'accroissement de la population de la commune s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements, sous forme de constructions individuelles. Elles ont principalement pris place sur le village et le hameau de la Haute-Folie. Les tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années.

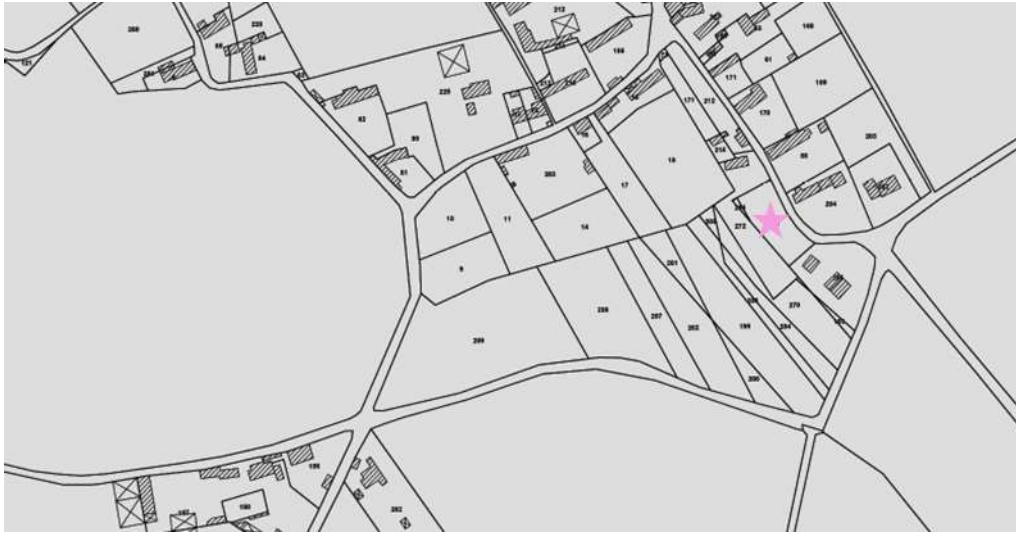
Type d'urbanisation	Consommation (ha)	Consommation (%)	Nombre de logements	Densité
Comblement	1,19	62%	6	5,1
Extension	0,74	38%	5	6,8
Total	1,93	100%	11	5,7

Les cartographies ci-après dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.



Le bourg : une consommation foncière de 0,9 hectares pour 5 logements, soit une densité de 5,3 logements/hectares

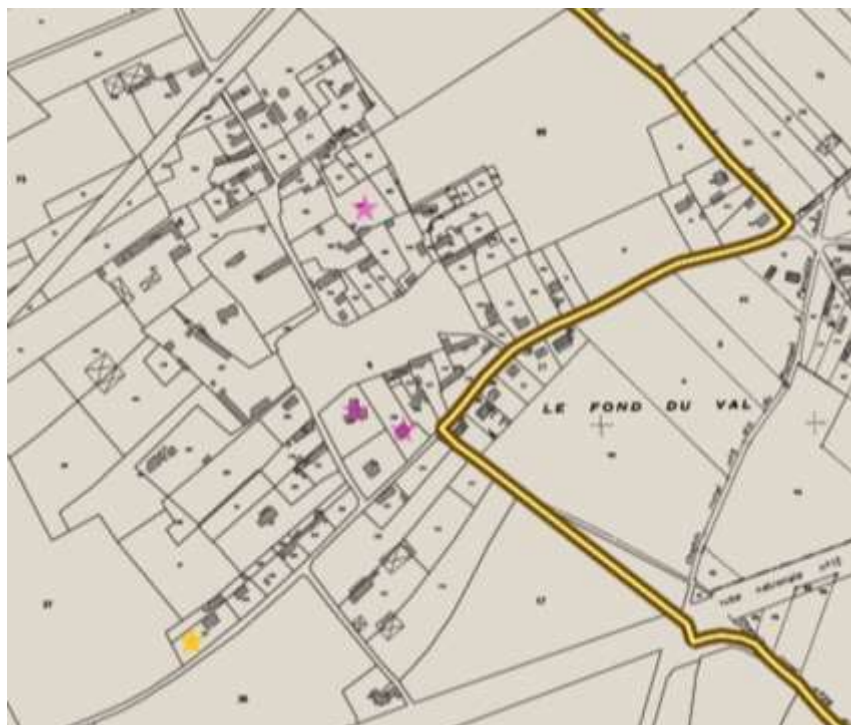
Les Hameaux : une consommation foncière de 1 hectare pour 6 logements, soit une densité de 6,1 logements/hectares



La Troudière



Le Haut-Brigaut



La Haute-Folie

L'analyse des données fait d'état des renseignements suivants :

- Environ 11 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 1,93 ha, soit une densité moyenne de 5,7 logements/ha.
- L'urbanisation pour de l'habitat s'est faite majoritairement au sein du tissu existant mais bien souvent, ce sont des emprises semi-naturelles qui ont été construites.
- Quelques habitations ont également pris place sur les franges de l'urbanisation existante et ont grignoté des espaces agricoles.

Quelle évolution du village pour demain ? Etude des potentialités de densification urbaine

Le diagnostic foncier réalisé dans le cadre de cette étude vise à recenser les potentiels de densification du tissu urbain en accord avec les caractéristiques morphologiques de la commune. Au regard des fortes contraintes environnementales (préservation des zones humides, inondabilité...), il n'apparaît pas opportun de densifier les abords de l'Avre. En conséquence, une partie du village n'a pas fait l'objet de prospective foncière.

Les dents creuses

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.

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation.

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses au niveau des hameaux de La Haute-Folie et de La Troudière notamment. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Toutefois, la réalité du terrain minimise certaines possibilités de constructibilité : proximité d'exploitations agricoles, absence de desserte...

De même, plusieurs parcelles correspondent au jardin individuel d'habitations voisines. Dans le cadre de ce diagnostic foncier, ces parcelles sont considérées au même titre qu'une division parcellaire (division de l'unité foncière).

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

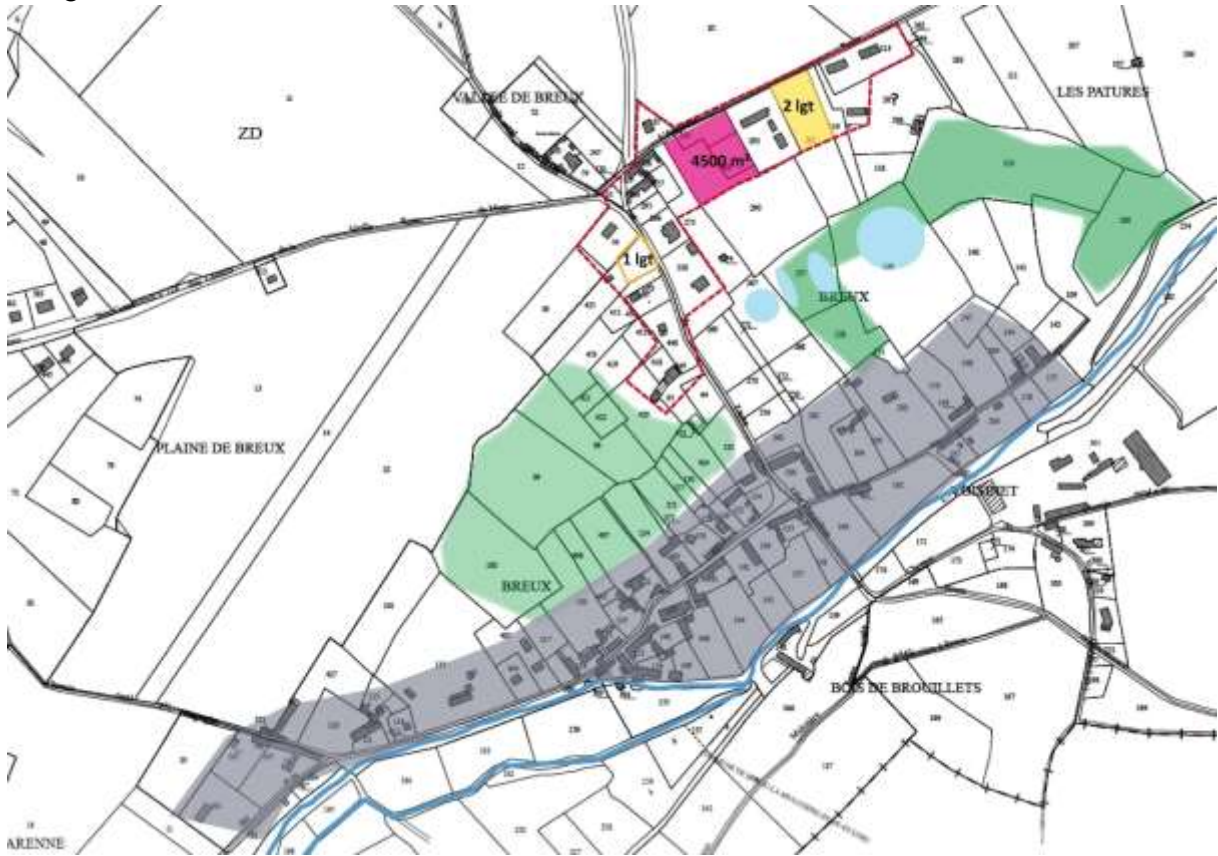
Le tissu urbain de la commune comprend de grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les habitations ont souvent été réalisées sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 2000 m². Le diagnostic foncier a permis de répertorier quelques terrains qui pourraient facilement faire l'objet d'un tel processus (surface importante des emprises, accès facilité à la voie publique).

Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Le potentiel estimé est théorique et vise à prendre en compte ce mode de production de terrains à bâtir.

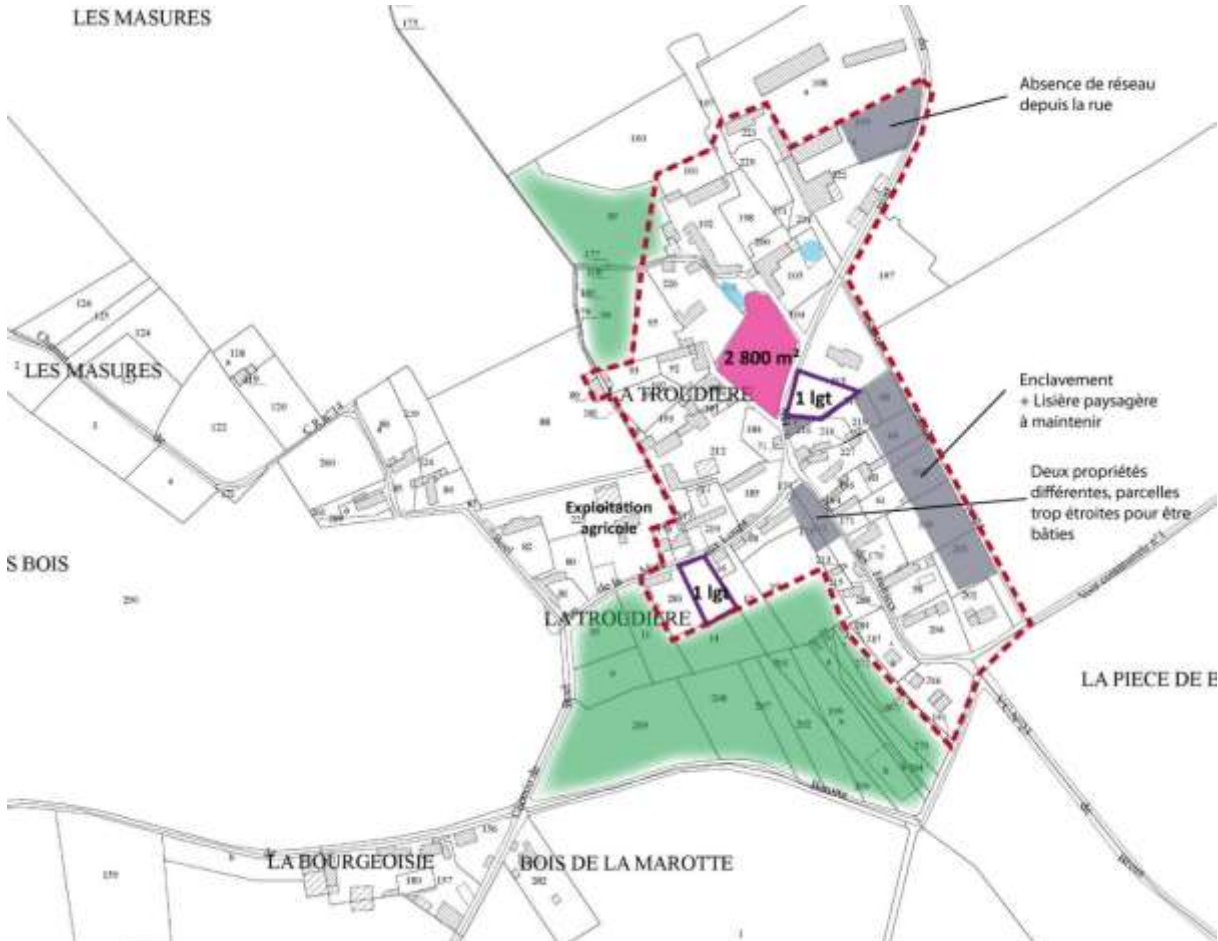
Les secteurs de projets

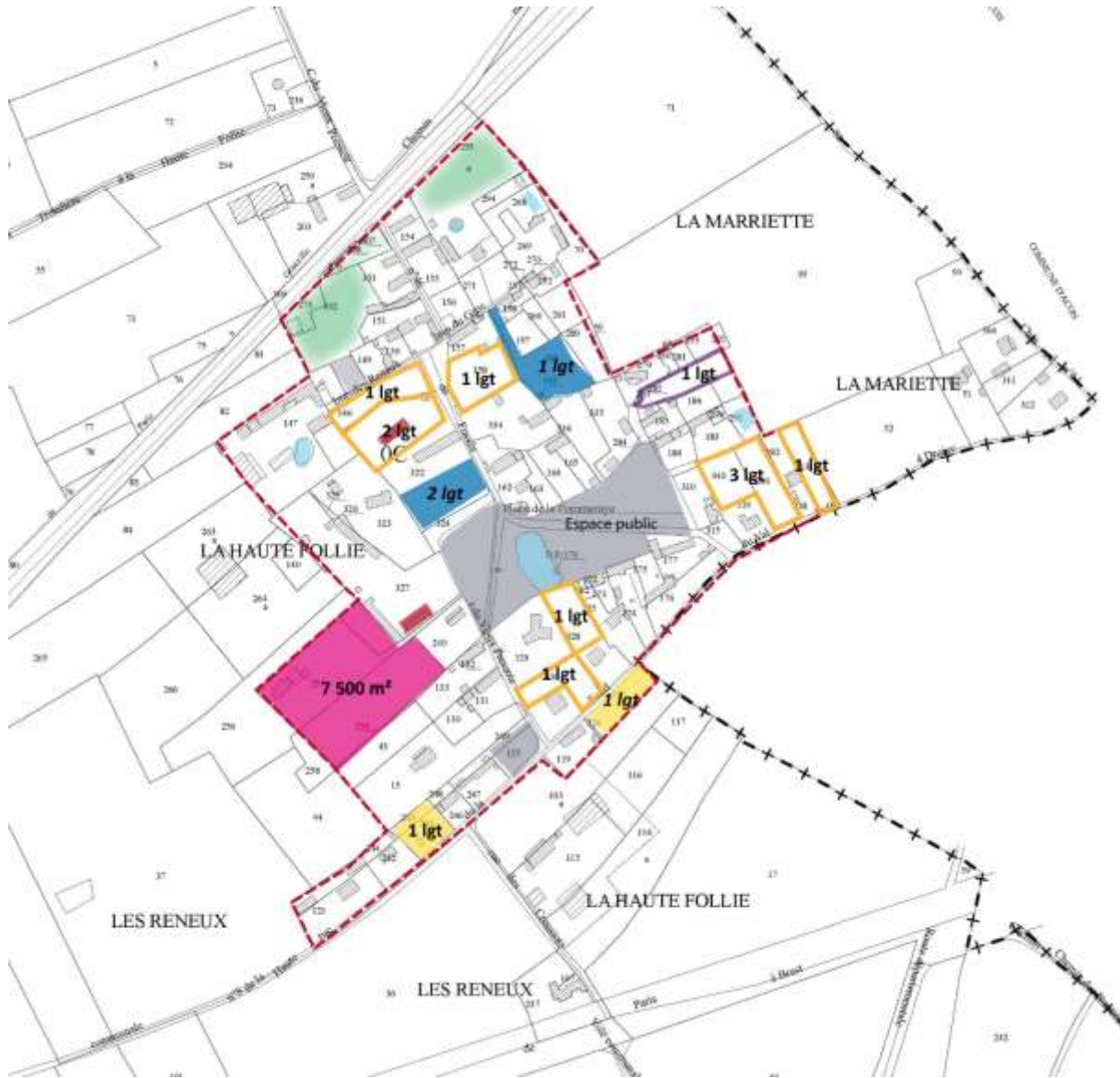
La commune dispose également de quelques grandes emprises au sein du tissu urbain (grands parcs privés ou surface agricole enclavée dans le tissu urbain par exemple). Ces parcelles pourraient faire l'objet de projets d'aménagement pour l'accueil de plusieurs habitations. Il s'agit donc d'emprises stratégiques pour la commune dont l'aménagement doit être maîtrisé afin de garantir la cohérence des opérations avec leur environnement.

Village



La Troudière





Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue
- Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- ★ Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- ★ Succession récente (moins de 3 ans)
- Périmètre du diagnostic foncier

Type	Bourg	Haut-Brigaut	Troudière	Haute-Folie	Total
Nombre potentiel de logements en dents creuses	2	/	/	2	3
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	1	/	2	10	13
Nombre potentiel de logements en réhabilitation	/	/	/	2	2
Total	3	2	2	14	18

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les dents creuses retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha,
- Pour les espaces de divisions parcellaires, il a été estimé un potentiel de 1 logement par emprise, sauf configuration évidente permettant la construction d'un nombre plus important de logements,
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements en densification diffuse pouvant prendre place sur le territoire,
- Pour les espaces de projets, aucun potentiel n'a été calculé pour l'instant. Des études complémentaires permettront de définir le nombre de logements à réaliser si la commune retient ces emprises.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

Il convient de noter l'existence de plusieurs opérations en cours qui doivent être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Au total, elle représente un potentiel de 5 logements.

Synthèse des opportunités et menaces



Les atouts et opportunités

- Grâce à la présence de l'Avre, au cadre bucolique et aux ambiances pittoresques du village, la commune constitue une destination privilégiée pour la promenade. Elle est par ailleurs traversée par le GR22 qui relie Paris au Mont-Saint-Michel.
- Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural, naturel et verdoyant avec le Bois de Breux et la vallée de l'Avre, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant (mares) sont des facteurs d'attractivité pour des néo-rurbains. De plus, les prix du foncier restent attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.
- L'accessibilité vers des pôles d'emploi dynamiques (région parisienne, CCPV, agglomération d'Evreux et de Dreux) est facilitée par la présence d'un bon maillage routier.
- Il existe des dents creuses et opportunités de divisions parcellaires permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en évitant l'étalement urbain et le mitage.
- L'agriculture est une des principales ressources du territoire et plusieurs exploitations agricoles sont pérennes sur le territoire. Elle doit être préservée de la pression urbaine et du mitage et être prise en compte dans le document de planification pour éviter les nuisances réciproques.

Les faiblesses et menaces

- Les équipements et les commerces sont limités sur la commune. Seules la mairie, la salle des fêtes ainsi que quelques équipements sportifs concourent à la vie locale. Cependant, la proximité de Tillières-sur-Avre pour les équipements et services de proximité et l'accessibilité facilitée vers les pôles de services plus importants permettent de répondre aux besoins des habitants de la commune.
- L'offre en réseau de transport collectif à proximité est largement insuffisante pour constituer une alternative à l'automobile. En l'absence d'équipements et de commerces, l'usage de la voiture apparaît comme indispensable même pour des déplacements de proximité.
- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances paysagères ressenties dans le village et les hameaux,
- La commune accueille plusieurs milieux naturels reconnus pour leur intérêt floristique et faunistique. Cependant, les grandes cultures de la plaine ont impacté les milieux naturels et la présence de grandes infrastructures contraint fortement les continuités écologiques : le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité,

Les risques sont présents et doivent être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation. En particulier, le risque d'inondation est fort aux abords de l'Avre. De plus, la présence de grandes infrastructures de transport (RN 12 et voie ferrée) impacte fortement le territoire en contraignant les liaisons entre les différents pôles de la commune.

**TROISIEME 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 de Breux-sur-Avre possédait un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 8 Décembre 1980. Ce dernier a ensuite connu une modification en 1996. Afin de mettre en cohérence la politique de planification avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...) et promouvoir une logique de développement globale, la commune de Breux-sur-Avre, par délibération en date du 9 octobre 2015, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

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

- Une réflexion d'ensemble sur les zones constructibles et les 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 de la consommation foncière et du rythme de construction : une physionomie peu changée ces dernières années

La commune de Breux-sur-Avre a connu ces dernières années une évolution de sa population se traduisant directement par une augmentation du parc de logements. Ainsi, de nouvelles habitations ont vu le jour depuis ces dix dernières années. Elles prennent la forme de constructions individuelles éparses non réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

De par le contexte rural de la commune, les surfaces construites sont importantes. L'analyse de la consommation foncière et de l'évolution de la commune font en effet état des données suivantes :

- La consommation foncière atteint près de 2 hectares, dont 38% en extension du tissu bâti existant, sur des emprises agricoles ou naturelles.
- 11 logements ont été réalisés au cours de ces dix dernières années, représentant l'ensemble de la consommation totale. La densité moyenne des constructions équivaut à 5,7 logements par hectare.

La commune est confrontée à un **rythme de construction de 1,9 construction par an en moyenne**. L'analyse réalisée fait état que ces constructions se sont réalisées sur le bourg ou sur le hameau de la Haute-Folie, à l'exception de deux logements. Par ailleurs, les superficies allouées aux constructions, bien que tendant à diminuer ces dernières années, restent trop importantes en comparaison aux orientations supra-communales. Ce constat est notamment dû à l'application des prescriptions du précédent document d'urbanisme imposant des surfaces constructibles, de la recherche d'un contexte rural et des emprises allouées pour l'assainissement individuel.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises commerciales, artisanales et dédiées aux équipements se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une poursuite de l'urbanisation au sein des dents creuses afin d'éviter une consommation des surfaces agricoles et naturelles. Cet objectif peut être atteint en augmentant les densités appliquées sur les nouvelles opérations avec une densité de 12 logements/ha.

Objectifs communaux

De par sa situation géographique proche de la région parisienne et non éloigné des pôles urbains locaux et notamment de Nonancourt ou Verneuil-sur-Avre, la pression foncière est présente sur le territoire. En termes d'accessibilité, la desserte par la RN 12, la proximité des gares de Verneuil-sur-Avre ou de Dreux ou encore des grands réseaux locaux lui permettent de relier rapidement les pôles de vie et d'emplois eurois, parisien ou encore euréliens. Le territoire est ainsi sollicité pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural (tranquillité, boisements avec la forêt de Breux) et de ses prix restant encore attractifs pour les populations parisiennes. Par ailleurs, le POS offrait un potentiel de réalisation non négligeable, nécessitant d'être revu et à nouveau réfléchi.

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

Les élus ont ainsi pour ambition de :

- Renouveler sa population pour préserver la vitalité du territoire et les services existants sans pour autant engendrer des besoins non compatibles avec les structures présentes (réseaux, équipements scolaires...) et le cadre local. Un vieillissement de la population se fait constater sur le territoire et l'accueil de populations plus jeunes devient un enjeu important.
- Organiser spatialement le développement à l'échelle de la commune. L'objectif pour les années à venir est d'avoir un développement équilibré entre le bourg et les deux hameaux principaux que sont la Troudière et la Haute-Folie. Néanmoins, compte-tenu des problématiques environnementales sur le bourg et du manque de possibilité sur la Troudière, l'urbanisation future est davantage tournée vers la Haute-Folie.
- Avoir une stratégie plus globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement suffire pour attirer des habitants. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les attentes des habitants. Il s'agit également de favoriser le développement d'activités économiques correspondant à la physionomie de la commune (petit artisanat, offre touristiques...) La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.
- Maintenir le caractère rural de la commune ainsi que son environnement. Le territoire communal se compose d'éléments paysagers et patrimoniaux, d'une activité agricole dynamique, qu'il convient de préserver. De la même manière, l'environnement de la commune étant intéressant du point de vue écologique, les grands milieux naturels, tous comme les micro-habitats, doivent être protégée, notamment en limitant la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels.
- Avoir une politique globale sur l'organisation du territoire, en incitant à d'autres pratiques de déplacement correspondant avec le caractère rural de la commune (marche, cyclisme) et en prenant en compte les évolutions en matière de technologies numériques et énergétiques.

Les élus ont le souhait, à travers leur document d'urbanisme, de répondre à ces objectifs en présentant un [projet global cohérent](#) par rapport à la situation de la commune (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des réseaux, 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 la banalisation du territoire.

Définir le besoin de nouveaux logements à créer

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances départementales, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de la population moyenne annuelle d'environ 0,6% à une échelle de 10 ans¹⁴. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme de constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Situation attractive à proximité immédiate de Tillières-sur-Avre disposant des services et commerces de proximité, accès rapide aux pôles d'emplois et d'équipements (commerciaux, médicaux, scolaires) départementaux et de la région parisienne,
- Situation géographique et à la bonne desserte de la commune (RN 12),

Par ailleurs, en matière de projet immobilier, la commune possède peu de logements locatifs et la majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession à la propriété.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement

Les élus de Breux-sur-Avre structure le projet de la commune sur la base d'un scénario de croissance visant à accueillir une quinzaine de nouveaux logements lors des dix prochaines années. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle, tout en respectant l'environnement et de rajeunir la population en facilitant l'installation de jeunes ménages.

C'est donc sur une hypothèse de 15 nouveaux logements que se bâtit le projet de la commune. Ce besoin en nouveaux logements, calcul théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- A l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population) engendrant un phénomène de décohabitation : hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,32 contre 2,49 actuellement,
- Prise en compte de l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires :
 - Le nombre de résidences vacantes estimé à 11 unités en 2012 correspond à un taux classique permettant une rotation normale des occupants du parc de logements. Ce taux est relativement stable depuis 1999. Il est considéré que ce taux restera stable dans les prochaines années.
 - Le nombre de résidences secondaires est important (51 unités, soit 25% du parc de logements) et en baisse continue depuis 1999. Il est estimé que cette tendance se poursuivra dans les années à venir et que 10% des résidences secondaires pourraient être transformées en résidences principales, soit 5 logements.

Ce besoin en nouveaux logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune dans le but de déterminer l'éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

¹⁴ 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 (0,4% et 0,8% d'augmentation annuelle sur 10 ans).

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1999	2007	2012	Population stable	Hausse de la population		
					0%	4%	6%	8%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERTEMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	293	327	353	353	367	374	381
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	111	121	142				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,64	2,57	2,49	2,32			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants (calculée à partir de la tendance observée entre 2007 et 2012) = (A / C) - B				10			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A/C)				10	16	19	22
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2026				152	158	161	164
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	11	12	11				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	6,08%	6,42%	5,39%				
K	Le nombre de logements vacants étant de 5%, aucun logement n'est à soustraire de l'objectif de production				0			
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES								
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	59	54	51				
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	32,60%	28,88%	25,00%				
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (10% des résidences secondaires peuvent devenir des résidences principales)				5			
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUELEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				5	11	14	17

Tableau théorique de projections démographique

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages, qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 2,64 personnes à 2,49 personnes entre 1990 et 2012. 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 2,32 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 2026. C'est ce que l'on appelle le **point mort**. Sur la commune, ce chiffre s'élève à 5 logements.

Le projet communal vise une hausse de la population de 6% sur les dix prochaines années.

Cet objectif nécessite la construction d'environ 15 logements, puisqu'il est estimé que le renouvellement du parc (logements vacants et résidences secondaires) sur lui-même permettra l'accroissement des résidences principales à hauteur de 5 logements.

Définir l'implantation du parc de logements selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

Avant de définir les zones constructibles, l'étude des possibilités à l'intérieur des parties actuellement urbanisées et de potentielles extensions de l'urbanisation sont nécessaires. Ces secteurs 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, prise en compte des risques...

Analyse des projets en cours

Des projets existent sur le territoire communal. Ils totalisent aujourd'hui **5 équivalents logements** en cours de construction (terrains à bâtir, CUB en cours de validité). Cet élément a été identifié et doit être inclus au calcul des objectifs.

Les projets existants représentent 5 équivalents logements.

Analyse des potentialités de densification retenues

Dans le cadre de l'application du contexte législatif ayant pour objectif de diminuer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles ou naturelles, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de répertorier un potentiel pour 18 logements ainsi que plusieurs grandes parcelles à considérer comme des secteurs de projet. En cohérence avec les orientations définies dans le PADD, certains choix des élus ont permis de redéfinir ces potentiels :

- Privilégier une « densification douce » du tissu urbain en évitant la mise en place d'opérations importantes engendrant une transformation importante du territoire,
- Préserver les espaces emblématiques des hameaux comme par exemple, l'espace paysager et arboré devant le château de la Troudière,
- Limiter l'urbanisation en profondeur des parcelles situées chemin de la Barotte pour tenir compte de l'humidité des sols et limiter l'impact sur le réservoir de biodiversité constitué des jardins et parcs arborés,
- L'identification d'un secteur de projet en comblement au niveau de la rue du Vieux Pressoir en considérant l'ensemble du potentiel foncier (appartenant à deux propriétaires différents).

L'ensemble du potentiel mobilisable dans la zone urbaine du PLU est le suivant :

- Les dents creuses au sein du tissu urbain représentent un potentiel de 3 équivalents logements,
- Les éventuelles divisions parcellaires représentent un potentiel de 10 équivalents logements,
- Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination vers du logement constituent un potentiel de 3 équivalents logements,
- Les secteurs potentiels de projets en comblement constituent un potentiel de 4 équivalents logements.

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, ce ne sont plus 20 équivalents logements qui peuvent prendre place au sein du tissu urbain existant. L'application d'un coefficient de rétention¹⁵ foncière permet d'évaluer le potentiel réellement mobilisable pour les prochaines années : il est évalué à 12 équivalents logements. Ainsi, l'ensemble des possibilités de renouvellement urbain et les projets en cours permettent de répondre à l'objectif de croissance démographique fixé par les élus, sans avoir recours à une zone d'extension de l'urbanisation.

¹⁵ Les coefficients de rétention foncière ont été fixés de la manière suivante :

- 30% sur les dents creuses, les sites de projets en densification et réhabilitation de bâtiments,
- 50% sur les divisions parcellaires

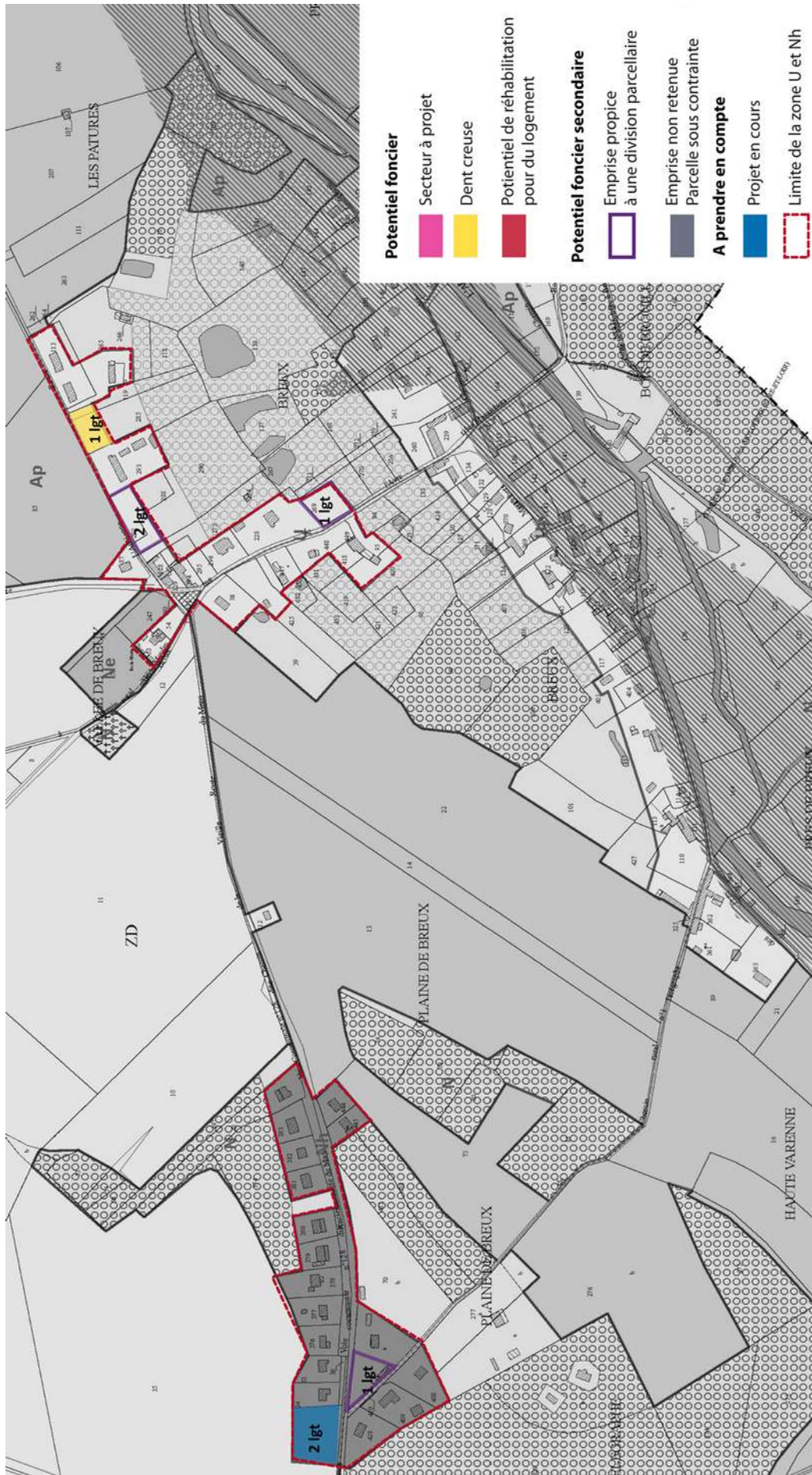
Synthèse de l'offre de logements générée

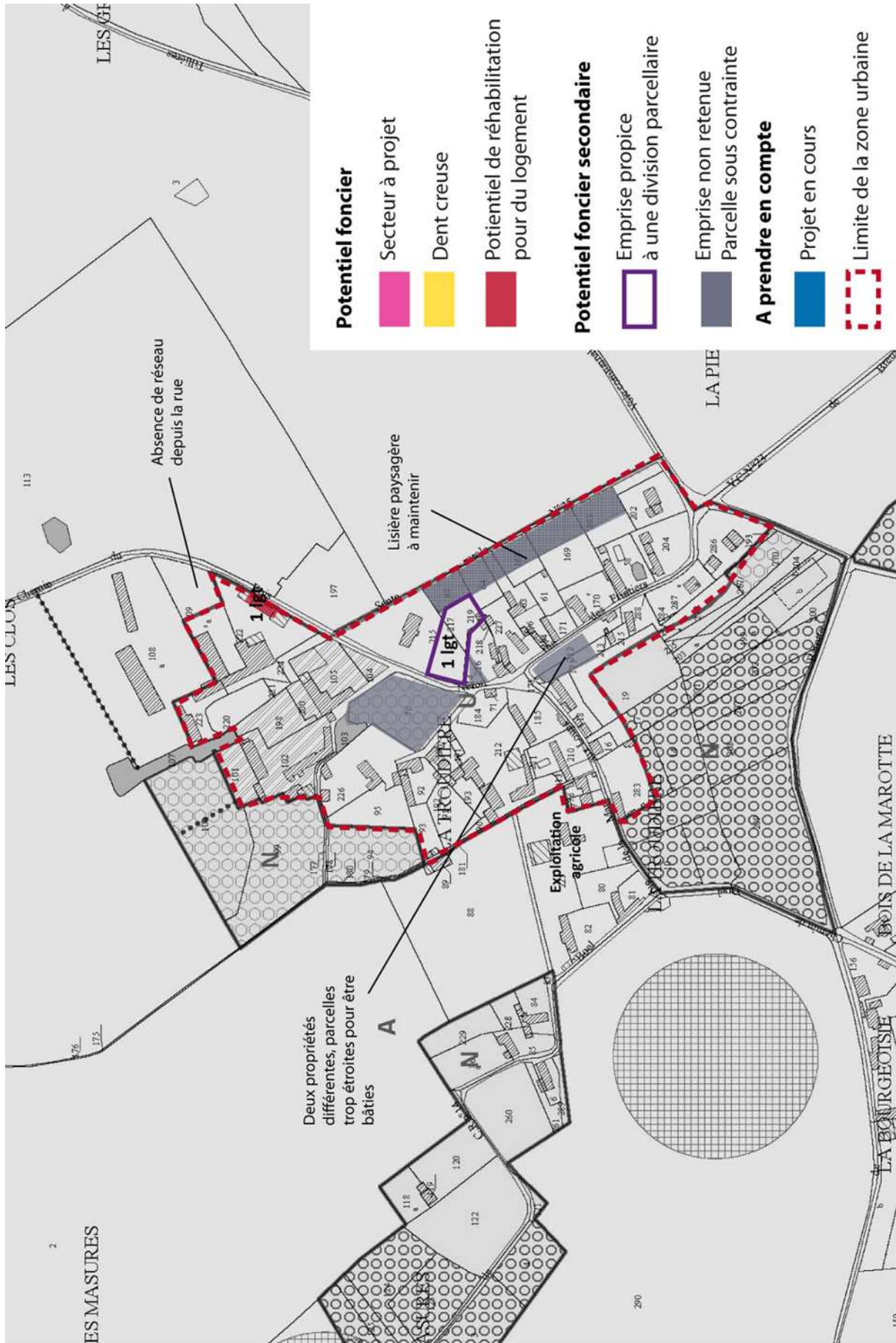
L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements est synthétisé dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 25 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de la totalité des potentiels existants. Des coefficients de rétention foncière ont été pris en compte sur les secteurs en densification et renouvellement urbain en raison de la non maîtrise du foncier. Le potentiel mobilisable est dans ce cas évalué à 17 équivalents logements. Il faut noter qu'il s'agit ici encore d'une hypothèse et qu'une certaine variation est à prévoir dans la réalisation des projets pour les dix prochaines années.

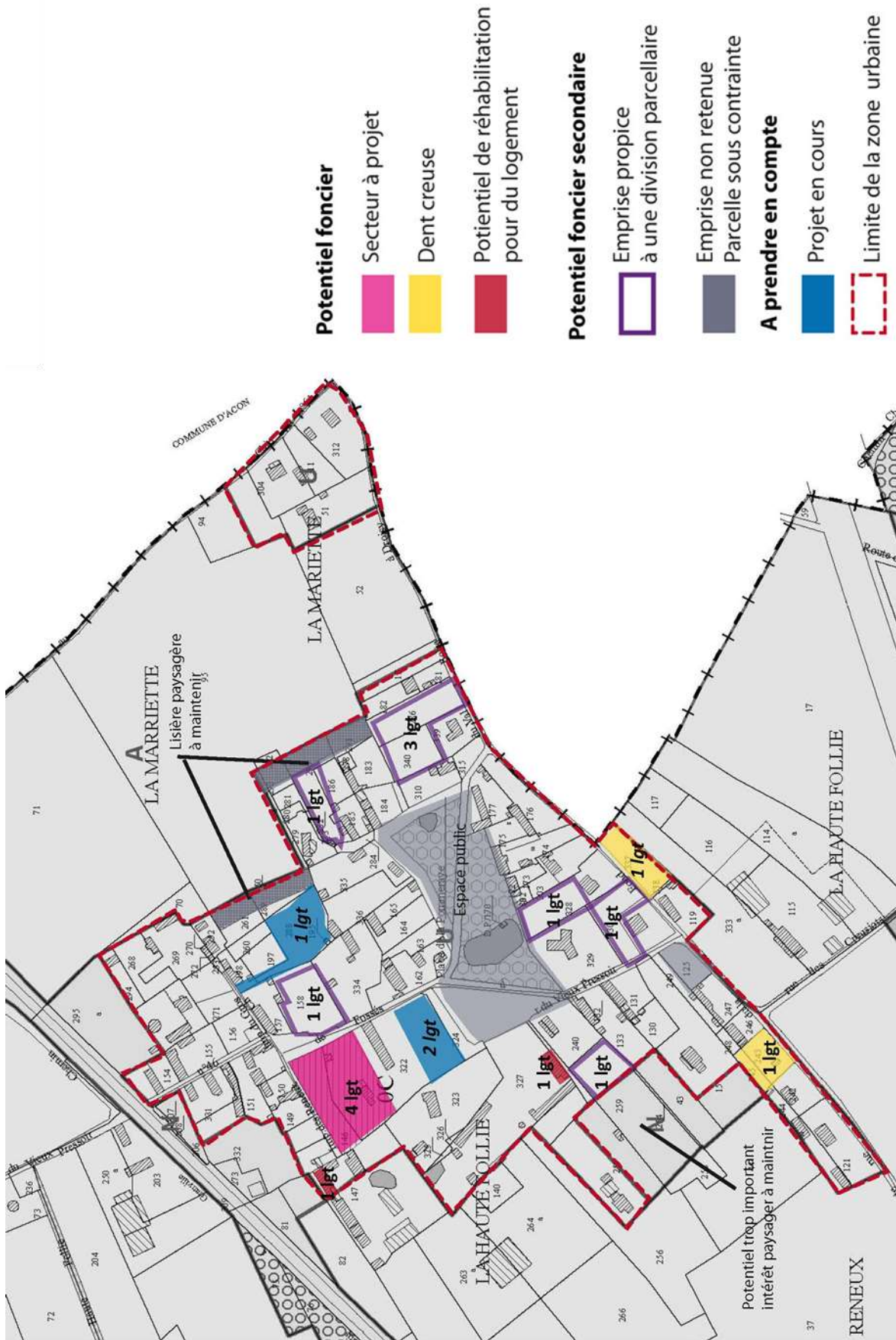
Le tableau ci-dessous recense les potentialités de création de nouveaux logements par secteurs géographiques :

Type	Bourg	Haut-Brigaut	Troudière	Haute-Folie	Total	Avec rétention foncière
Nombre potentiel de logements en dents creuses	1	/	/	2	3	2
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	3	1	1	5	10	5
Nombre potentiel de logements en réhabilitation	/	/	1	2	3	2
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet en comblement	/	/	/	4	4	3
Nombre de logements en cours (PC, CUb valide...)	/	2	/	3	5	5
Total	4	1	2	13	25	17

Après analyse des potentialités de constructions de nouveaux logements, on observe que les chiffres varient quelque peu des objectifs fixés par les élus, mais restent néanmoins en cohérence. En effet, pour un objectif d'une quinzaine de logements à construire, on recense une potentialité de 17. De ce fait, aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est nécessaire pour respecter l'objectif de croissance démographique définis par les élus pour les dix années à venir.







Le projet politique



Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit de 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 dans le code de l'urbanisme, 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 2 Décembre 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la vie économique locale, la question des loisirs, l'environnement et les continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi, les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et paysage par exemple) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

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

- La commune souhaite avant tout avoir la maîtrise de son territoire, afin d'avoir un **développement en cohérence avec son statut** de village avec une certaine attractivité résidentielle, mais en tenant à définir une répartition adéquate par rapport à l'organisation de son territoire (trois zones d'habitats distinctes). Elle souhaite favoriser l'apport d'une nouvelle population pour préserver la vitalité du territoire et enrayer le phénomène de vieillissement de la population. Les élus ont pour objectif de garder la maîtrise de l'urbanisation. Pour cela, l'objectif est de mettre en place une « densification douce » en utilisant en priorité les espaces disponibles au sein du tissu bâti existant, tout en limitant la taille des nouvelles opérations, afin de ne pas dénaturer ce même tissu. Cela signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité.
- **L'urbanisation va être concentrée dans les entités urbaines principales :**
 - Sur le **bourg** dans ses parties actuellement urbanisées et en dehors de la zone inondable liée à l'Avre, afin de maintenir sa fonction centrale et de respecter les directives supra-communales. Ainsi, afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles ou naturels, il est donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain, à savoir dents creuses et divisions parcellaires.
 - Sur les hameaux principaux de **la Haute-Folie et de la Troudière**, dans les parties actuellement urbanisées également. Ces deux entités présentent une organisation structurée du tissu urbaine et ont connu un accueil plus fort de nouveaux habitants ces dernières années (notamment pour la Haute-Folie) que sur le bourg. Ces trois pôles accueillent de manière équitable la population sur la commune et il existe des opportunités de renouvellement urbain sur les hameaux de la Troudière et de la Haute-Folie qu'il convient de mobiliser pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.
 - Au vu de l'éclatement des hameaux secondaires (Haut-Brigaut, les Varennes, les Fossés, la Bourgeoisie...) et de leur configuration naturelle ou agricole, il est

fait le choix d'un développement limité de ces espaces en permettant uniquement la transformation des anciens corps de ferme et granges agricoles vers de l'hébergement touristique. Ces hameaux sont ainsi limités afin d'éviter tout étalement sur les franges agricoles ou naturelles ne font l'objet d'aucune extension spatiale.

- Pour maintenir une **offre d'habitat attractive**, et répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une certaine typologie de logements. Ainsi, dans le but d'attirer de jeunes familles, les élus désirent développer une offre de logements en accession sur le territoire. Au regard des caractéristiques de la commune, il est fait le choix de ne pas développer des petits logements, la demande se concentrant sur des bourgs et villes plus importantes offrant davantage de services et d'équipements.

En matière d'équipements, d'armature commerciale, de loisirs et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, les élus souhaitent également favoriser le maintien d'équipements et de la vie économique qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- **L'activité commerciale** constitue un point à souligner dans l'organisation spatiale d'un territoire. Du fait de son caractère rural et de la proximité de pôles plus importants, la commune de Breux-sur-Avre ne présente pas de potentiel en matière de nouvelle implantation commerciale. Pour autant, la commune disposait jusqu'au début 2017 d'un commerce spécifique avec le restaurant « Le Marrakech ». Ce dernier dispose d'un atout majeur en matière d'accessibilité et de visibilité en étant situé au bord de la RN 12.
- Concernant **l'offre en équipements et services**, la commune en est peu pourvue mais en raison de la proximité du bourg de Tillières-sur-Avre et de sa très bonne accessibilité, cet élément n'est pas essentiel à l'attractivité du territoire. Pour autant, cette thématique doit être prise en compte dans le document d'urbanisme afin de permettre l'évolution et adaptation des quelques équipements existants en fonction des besoins. Il s'agira par exemple de prévoir une extension du cimetière. Il convient de souligner que les résidents de Breux-sur-Avre font le choix de s'installer sur la commune pour bénéficier principalement de son contexte paysager et rural bien préservé et d'une certaine tranquillité. Ainsi, les élus souhaitent davantage travailler cet aspect (valorisation des circuits de randonnées par exemple...) en lien avec une valorisation touristique du territoire.
- **Le développement économique** n'est pas une priorité pour la commune. Cette compétence est intercommunale et Breux-sur-Avre n'est pas identifié comme un secteur stratégique pour l'implantation d'entreprises.
 - Toutefois, la commune souhaite mettre en avant les activités économiques présentes sur son territoire. Les élus inscrivent dans leur projet la volonté de maintenir les activités existantes afin d'éviter que la commune n'ait qu'une vocation résidentielle. L'idée est d'instaurer une certaine mixité fonctionnelle sur le tissu urbain existant par l'implantation d'activités compatibles tout en minimisant les nuisances réciproques.
 - L'activité touristique constitue une opportunité de développement local à l'échelle de la communauté de communes. La commune qui bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec la vallée de l'Avre souhaite participer, à son échelle, à cette dynamique. Dans ce sens, les élus ont pour objectif d'encourager la création d'hébergements touristiques de type chambres d'hôtes/gîtes ruraux et plus particulièrement par la réhabilitation du bâti ancien. Dans cette même logique de développement touristique, les élus ont identifié des actions à engager comme la mise en place de points de vue au niveau du GR 22, de mettre en valeur les chemins de randonnée, y installer des points d'arrêts, ou encore de rénover la passerelle de la Basse-Varenne.
 - L'agriculture tenant également une place importante dans l'économie territoriale, il est important de la maintenir. Le développement économique de Breux-sur-Avre passe donc par la **préservation des espaces agricoles**. Les élus souhaitent ainsi maintenir le bon fonctionnement de l'activité agricole et faciliter le développement des exploitations. L'objectif est avant tout de faciliter la bonne cohabitation entre tous (nuisances, chemins ruraux, périmètre non urbanisé autour des exploitations...).

- L'**aménagement numérique** est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. Conscients du traitement de cette thématique à échelon départemental et communautaire, les élus souhaitent optimiser la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement. Il s'agit ainsi de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire afin notamment de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, l'un des objectifs du PLU est de maintenir les caractéristiques locales de la commune qui constitue l'identité rurale de Breux-sur-Avre.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires au travers une meilleure prise en compte du patrimoine et des paysages afin d'éviter une banalisation de son territoire.
 - Afin de répondre à cet objectif, les élus ont fixé dans le PADD l'objectif que le PLU puisse identifier les éléments du **patrimoine bâti** appartenant au patrimoine local. Le passé de la commune a laissé nombreuses richesses patrimoniales, héritage qu'il convient de pérenniser pour conserver l'identité et le caractère du territoire.
 - Le territoire communal se caractérise par différentes perceptions, rendues possibles par sa configuration. En particulier, les cônes de vue sur la vallée de l'Avre et le village constituent un élément majeur dans le paysage local grâce aux ambiances singulières qui s'y dégagent. Il existe également quelques points de vue intéressants sur les boisements ainsi que sur le plateau agricole. La commune souhaite donc préserver ces **points de vue** emblématiques.
 - Il s'agit pour les élus de gérer de façon qualitative les **transitions paysagères** entre le milieu bâti et l'espace agricole. Afin que ces dernières ne soient pas abruptes dans les nouvelles opérations et qu'elles contribuent à renforcer les silhouettes paysagères existantes, les lisières paysagères doivent être végétalisées via un système de haies ou d'espaces jardinés, dans le but de contribuer à l'enrichissement de la biodiversité locale.
 - Afin de préserver le **petit patrimoine naturel** présent sur la commune, les élus souhaitent que le PLU identifie, les espaces arborés et jardinés, les vergers ou encore les mares présentes sur la commune, dans le but de les préserver et de reconnaître leurs valeurs paysagères et (ou) écologiques.
- Les élus rappellent leur désir d'avoir un règlement favorisant l'**harmonie générale** des constructions et s'inspirant du caractère rural de la commune avec des nouvelles constructions s'inspirant de l'architecture ancienne, afin de ne pas dénaturer l'aspect du tissu bâti existant, notamment au cœur du bourg.

En matière de consommation foncière, la commune met en place une stratégie de développement économe en foncier afin de limiter l'étalement urbain. Les objectifs suivants ont été définis en les mettant en perspective avec la situation existante :

- L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, non développement des hameaux secondaires, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. Le Plan d'Occupation des Sols de la commune, dont la dernière modification date de 1996, définissait un large potentiel de développement à court et long terme sur des espaces agricoles ou naturelles. Plus précisément, sur les 10 dernières années, l'analyse des données fait état d'une consommation de 1,93 ha pour la construction de 11 logements, soit une densité moyenne de 5,7 logements/ha.
Le projet de PLU pour les 10 prochaines années ne prévoit pas de consommation foncière en extension sur les espaces agricoles et naturels. Seules des opérations de comblement du tissu actuellement urbanisé sont prévues pour une projection d'une quinzaine de logements.
- Les élus, dans le cadre du PLU, s'engagent à limiter le plus possible la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, en lien avec les besoins en

logement de la commune, l'ensemble de l'urbanisation a été prévu sur des emplacements de renouvellement urbain, n'engendrant aucune consommation foncière sur des espaces agricoles ou naturels. Par ailleurs, pour atteindre cet objectif, la densité moyenne des opérations d'habitat sera augmentée pour atteindre environ 12 logements/hectare. Il est par ailleurs à noter que la philosophie conduite par le PLU vise à limiter tout développement spatial sur les espaces périphériques. Ainsi le calcul du besoin en logements et celui de besoin en extension urbaine permettent de démontrer l'absence de besoin en matière de zones d'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. En effet, le calcul du besoin en logement, estimé à une quinzaine de logements pour les années à venir tient compte de la notion de point mort en intégrant les données liées au desserrement des ménages (*estimé à 2.32 à l'horizon des 10 prochaines années*), à l'évolution du parc de logement sur lui-même en intégrant l'évolution des logements vacants (estimation d'une évolution nulle sur les prochaines années eu égard à la stabilité de ce type de logements sur les dernières décennies) et des résidences secondaires (*estimation de la poursuite de la tendance de cette typologie de logements à la baisse : hypothèse de transformation de 10% des résidences secondaires en résidences principale, soit 5 logements pris en compte*). La démarche du PLU est de permettre de prioriser les espaces bâtis avant toute extension périphérique pour répondre à ce besoin en logements. Ainsi a été pris en compte l'ensemble des potentialités existantes en matière de renouvellement urbain : équivalent logements potentiels en matière de dents creuses, divisions parcellaires, réhabilitation, projets en cours pouvant participer à atteindre l'objectif démographique...

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La **préservation de la trame verte et bleue**. Le patrimoine naturel, notamment arboré et hydraulique est présent sur le territoire communal et participe au bon fonctionnement écologique du territoire. Il s'agit autant de cours d'eau que de plans d'eau, de zones humides, de boisements, de bosquets, de haies, de vergers, de mares... qui, par leur nombre et leur imbrication, constituent l'armature de la trame verte et bleue identifiée par le SRCE. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. A ce titre, les élus souhaitent :
 - Affirmer la protection des grands espaces boisés et des emprises arborées afin de les préserver de toute construction et défrichement. Cette préservation, à long terme, permettra de garantir le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
 - Affirmer la protection des emprises participant au fonctionnement hydraulique local. Cette protection sera appliquée à la fois sur les éléments majeurs du réseau hydraulique (l'Avre) mais également sur les éléments plus ponctuels (mares) mais davantage concernés par un risque de disparition. En effet, certaines mares ont été rebouchées au cours des dernières décennies. Cette préservation ne peut être utile qu'en lien avec une politique de gestion et d'entretien des milieux.
 - Compte-tenu des
 - Le PLU a inscrit comme orientation « le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité » et a mis en place les outils nécessaires pour préserver ces éléments (forte présence de boisements, bosquets, jardins arborés, l'Avre et sa ripisylve, mares...) au travers d'outils comme le classement des boisements en zone naturelle, EBC, identification d'éléments du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme...). Au vu des points de fracture et de blocage importants existants sur le territoire et induits par le passage de la RN12 et de la voie ferrée, il n'a pas été possible de travailler à une restauration des continuités écologiques. Les élus ont eu pour objectifs de préserver les éléments constituant la trame verte et bleue sur leur territoire. Plus particulièrement, concernant la trame bleue, les élus ont eu pour objectifs

de valoriser l'existant en protégeant l'ensemble des mares, des étangs, et la vallée. Certaines mesures favorisant le recul des constructions ou encore des actions de sensibilisation sont à ce titre entreprises par la commune.

- **Le maintien et l'apport de biodiversité au sein du tissu urbain.** La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte végétal et arboré de ses espaces urbanisés. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine via des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales par exemple.
- **La prise en compte des risques** fait également partie des facteurs à prendre en considération dans le développement de la commune. Certains risques présents sur le territoire font effectivement l'objet de prescriptions à respecter pour protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles. Les élus de Breux-sur-Avre souhaitent donc limiter l'imperméabilisation des sols, protéger les zones d'extension des crues de l'Avre, interdire les logements aux abords de la RN 12.
- Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction de l'énergie fossile, le développement des **énergies renouvelables** est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux enjeux contemporains. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables. Cependant, une attention particulière sera portée sur les projets les plus importants afin de veiller à leur compatibilité vis-à-vis des enjeux paysagers, patrimoniaux et du cadre de vie de la commune.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte de son contexte rural, nécessitant une utilisation quotidienne de l'automobile. Toutefois, les élus désirent pouvoir contribuer, à leur échelle, à une sensibilisation des habitants pour une meilleure gestion des circulations automobiles, et notamment à développer des alternatives à la voiture individuelle.

- En matière de mode de déplacements doux, la stratégie mise en place prévoit la mise en valeur des chemins de randonnée pour favoriser les déplacements cyclistes ou pédestres à l'intérieur de la commune (notamment entre les hameaux et le bourg).
- Les élus souhaitent améliorer la gestion du stationnement sur le territoire communal notamment pour éviter un encombrement désordonné de l'espace public. Les objectifs définis visent le développement d'emprises de stationnement près des parcours de randonnées, au niveau du triangle de la mairie et à proximité de la passerelle de la Basse-Varenne par exemple. Des places de stationnements publics sont également envisager sur la Place de la Pommeraye et au sein du bourg.

Les orientations du PADD

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

Conforter et valoriser l'identité de la commune

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation du patrimoine local
- Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire
- Orientation n°3 : Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme dur l'ensemble de la commune

Définir une politique d'accueil sur la commune

- Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles de la commune
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels
- Orientation n°3 : Favoriser le maintien d'une vie locale par les équipements et l'activité artisanale

Renforcer la fonctionnalité globale du territoire

- Orientation n°1 : Pérenniser l'activité agricole
- Orientation n°2 : Définir une politique de déplacement adaptée au contexte de la commune
- Orientation n°3 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques

Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental

- Orientation n°1 : Réduire la consommation des projets d'habitat sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- Orientation n°3 : Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Le projet opérationnel de la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce obligatoire du PLU et ses 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 future du territoire. La zone concernée, de par leur vocation et localisation, nécessite en effet une certaine qualité, ce qui suppose d'en cadrer l'évolution.

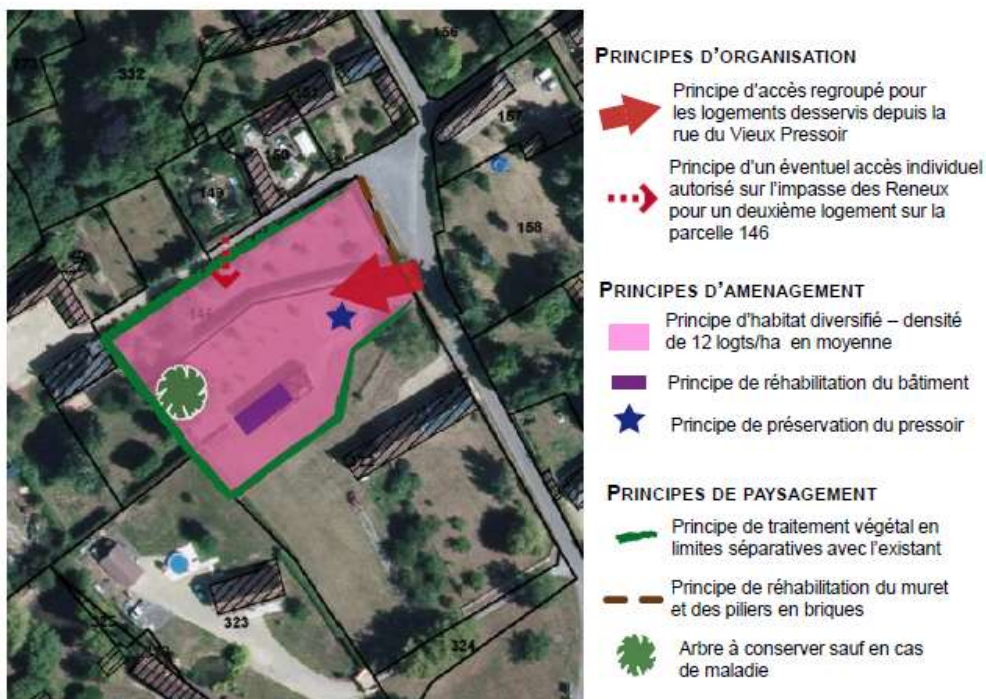
Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ce lieu des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche.

Le secteur de d'habitat de la Haute-Folie

Ce site constitue, de par son emprise et sa localisation au sein de la Haute-Folie, son accessibilité à partir de la rue du Vieux Pressoir et de l'impasse des Reneux, un secteur propice pour accueillir de nouveaux logements. Ce secteur offre ainsi une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient de traiter qualitativement afin de conserver les caractéristiques architecturales existantes et d'assurer une bonne intégration paysagère.

L'aménagement de ce secteur devra suivre les prescriptions suivantes :

- Créer une nouvelle offre de logements dans le respect des objectifs de densité définis dans le PADD,
- Réhabiliter le bâtiment ancien en logements, dans le but de conserver un bâti traditionnel de la commune
- Regrouper les accès aux parcelles pour éviter de multiplier des accès rapprochés,
- Permettre un accès par l'impasse des Reneux en cas de besoin, chemin étroit non approprié pour recevoir un transit important,
- Veiller à conserver l'ancien pressoir, élément du petit patrimoine local et témoignant du passé rural de la commune,
- Conserver le muret et les piliers en briques comme clôture avec l'espace public en raison de leur qualité,
- Conserver le cadre végétal existant,
- Prévoir le traitement des limites séparatives avec l'existant afin de conserver des espaces d'intimité entre les différentes propriétés.



Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones












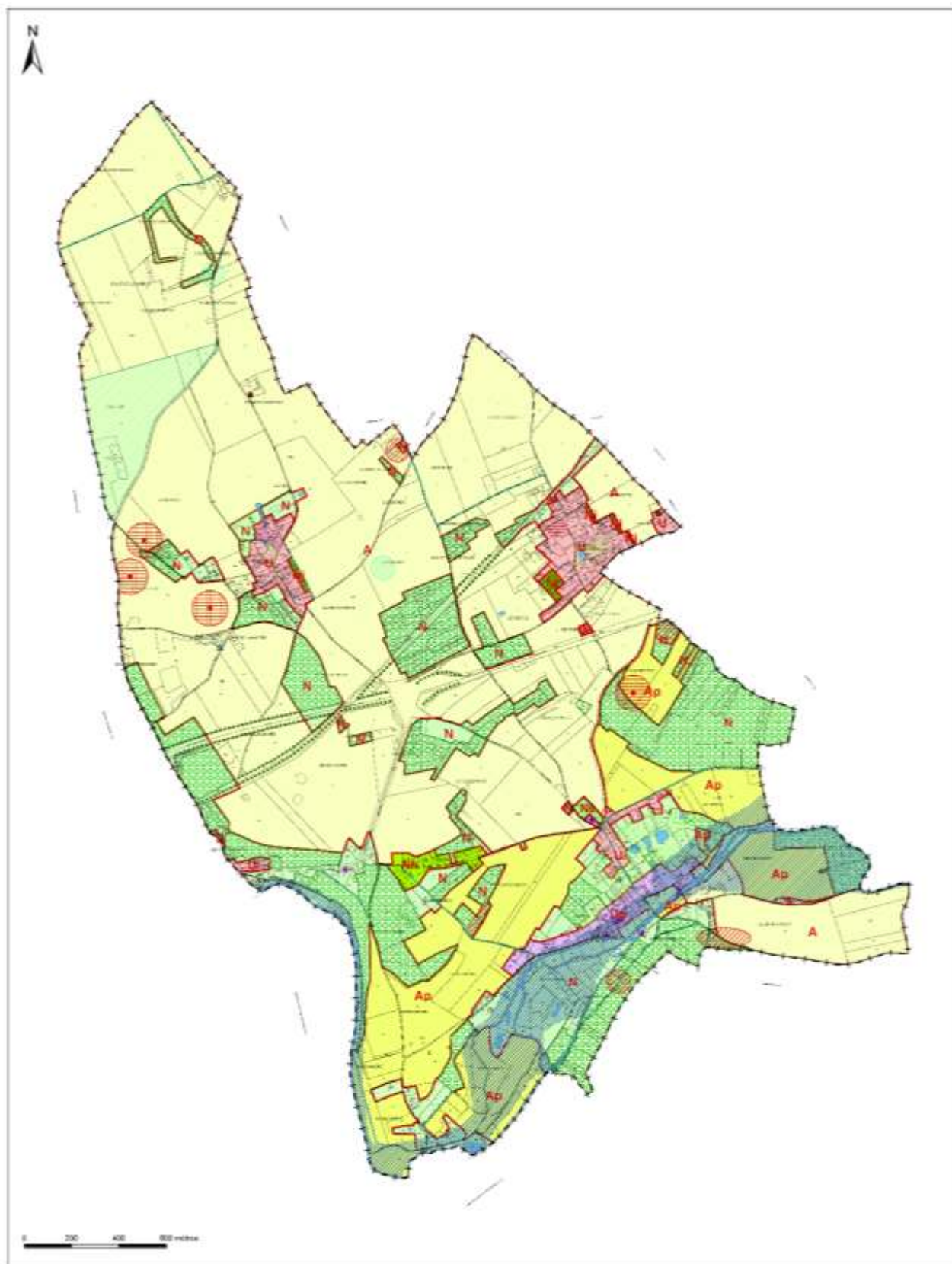
Le projet de territoire de Breux-sur-Avre ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques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

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

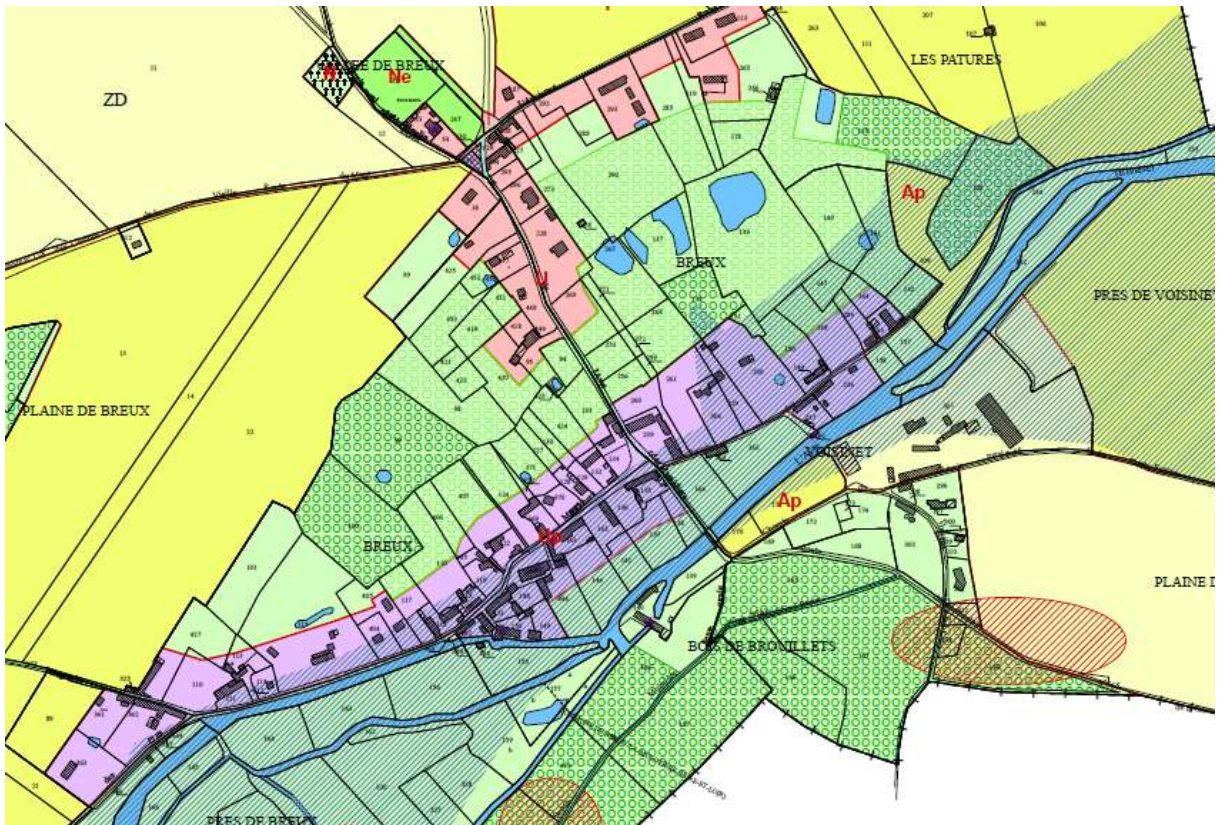
Il est à noter que le zonage est autonome par rapports aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur les limites parcellaires. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- Zone U : zone urbaine
- Zone Ua : zone urbaine d'activités
- Zone Up : zone urbaine protégée
- Zone A : zone agricole
- Zone Ap : zone agricole protégée
- Zone N : zone naturelle
- Zone Ne : secteur naturel d'équipements
- Zone Nh : secteur naturel d'habitat
- Zone Nj : secteur naturel de jardins

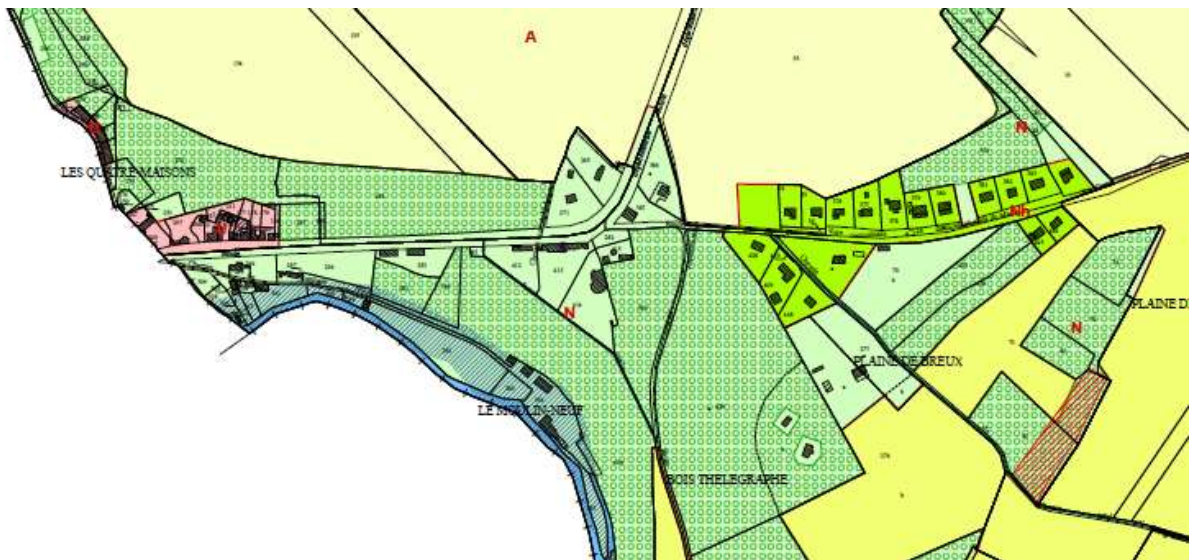
	A : Zone agricole
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	Ne : Secteur naturel d'équipement
	Nh : Secteur naturel d'habitat
	Nj : Secteur naturel de jardins
	U : Zone urbaine
	Ua : Secteur urbain d'activités
	Up : Secteur urbain protégé



Le village



Le Haut-Brigaut et les Quatre-Maisons



La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être 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 des principales entités urbaines accueillant à la fois de l'habitation, des activités ou des équipements. 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.

La zone U délimite les secteurs bâtis sur la partie Nord du bourg ainsi que les deux hameaux principaux de la commune, à savoir la Troudière et la Haute-Folie, à l'exception des exploitations agricoles situées sur les franges de ces derniers et d'emprises végétalisées à conserver. Cette zone inclut également deux secteurs bâtis situés dans le prolongement des villages voisins, à savoir le secteur des Quatre-Maisons limitrophe avec la commune de Tillières-sur-Avre et quelques habitations dans le prolongement du Rousset d'Acon. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau, électricité et même assainissement collectif pour les Quatre-Maisons).

La zone U comporte un sous-secteur, la zone Up (urbaine protégée). Ce sous-secteur regroupe la partie Sud du bourg, située en fond de la vallée de l'Avre. Ces emprises se caractérisent par une certaine qualité architecturale avec un bâti ancien assez homogène et surtout de fortes contraintes environnementales liées à un contexte hydrographique fort avec le passage de l'Avre (risque inondation par débordement ou remontés de nappes, sensibilité forte en matière de zones humides...). Ce sous-secteur vise à proscrire la densification de cet espace. Par ailleurs, ce zonage est cohérent par rapport aux prescriptions de l'ABF définies vis-à-vis à la préservation du terrain du château de Tillières-sur-Avre et du remarquable panorama existant sur la vallée de l'Avre depuis ce belvédère.

La zone U dispose d'un second sous-secteur, avec une zone Ua (urbaine d'activités). Ce sous-secteur correspond aux emprises de l'ancien restaurant de la commune, le Marrackech au bord de la RN12. Avec ce classement en zone Ua, la valeur d'activité économique est retenue et permet l'accueil d'une nouvelle entreprise.



Zone urbaine (U)

La zone urbaine occupe, en totalité, 21,7 ha du finage communal. La zone Up représente quant à elle 7,4 ha et la zone Ua représente 0,2 ha. L'ensemble de ces zones représentent un peu plus de 4% du territoire communal.

La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être 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 atelier spécifique a été organisé avec les exploitants de la commune pour mieux connaître et comprendre le fonctionnement agricole.

On note sur le territoire communal la présence de plusieurs exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire. Chacune de ces exploitations est incluse dans la zone A, afin de permettre le développement de leur activité. Aussi la zone Agricole comprend à la fois les sièges d'exploitation et le parcellaire agricole dédiée aux grandes cultures notamment, mais également au pâturage. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle. La zone agricole comprend également des secteurs d'habitat isolé et de faible densité. Le développement résidentiel de ces encarts à l'urbanisation est proscrit : seul est autorisé l'adaptation, la réfection et l'extension limitée de l'existant.



Zone agricole (A)

La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé. Ce sous-secteur prend place dans un espace aujourd'hui agricole mais où existent des enjeux environnementaux forts. Il s'agit de secteurs d'enjeux de préservation liés aux continuités écologiques, aux paysages et aux cônes de vues de la vallée de l'Avre et où les constructions agricoles sont fortement limitées. Seuls sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité d'élevage présente sur ce secteur de la commune et qui est essentielle pour une bonne gestion des milieux naturels.

La zone agricole (A) couvre 410,5 ha. Le sous-secteur Ap représente de son côté 97,3 ha.

La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux 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 naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés (et plus particulièrement, le Bois de Breux, l'Avre et sa ripisylve) ainsi que des éléments paysagers comme des parcs.

La zone N englobe également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des zones agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer.

- La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements. Ce sous-secteur a été défini sur un secteur accueillant des équipements à vocation récréative et sportive (terrains de football et de tennis).
- La zone N comporte un sous-secteur Nh, naturel d'habitat. Ce sous-secteur a été défini sur le hameau du Haut-Brigaut, ayant vocation à être conforté modestement. Ce secteur a été déterminé en fonction des critères suivants :
 - Proximité avec le bourg de Tillières-sur-Avre distant d'environ 600 mètres,
 - Continuité et densité du bâti,
 - Absence de bâtiments d'exploitations en activité.

La délimitation de la zone comprend l'ensemble des habitations existantes et inclut une opération en cours de réalisation pour deux logements (terrains en vente - CUB en cours de validité).

- La zone N comporte un sous-secteur Nj, naturel de jardins. Ce sous-secteur correspond aux franges urbaines des hameaux de la Troudière et de la Haute-Folie. Ce sous-secteur donne la possibilité de réaliser uniquement des abris de jardins, permettant ainsi d'éviter l'urbanisation de ces fonds de parcelles qui ne disposent pas de conditions d'accessibilité aisée. De plus, ce classement en secteur naturel de jardins permet de maintenir les franges paysagères en limite de l'urbanisation.

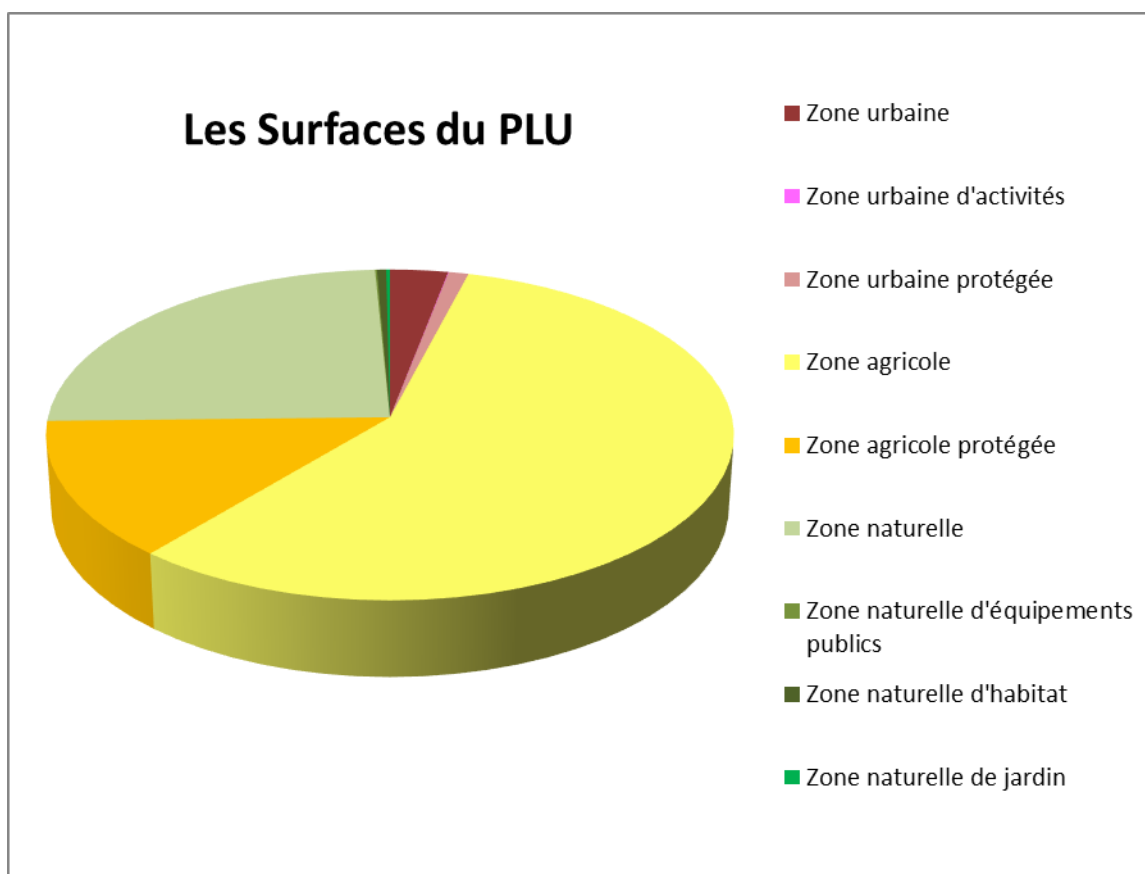


Zone naturelle (N)

La zone Naturelle (N) couvre 176,9 hectares, soit près de 25% du finage communal. La zone Ne occupe 0,7 ha, la zone Nh 3,4 ha et la zone Nj 1,4 ha.

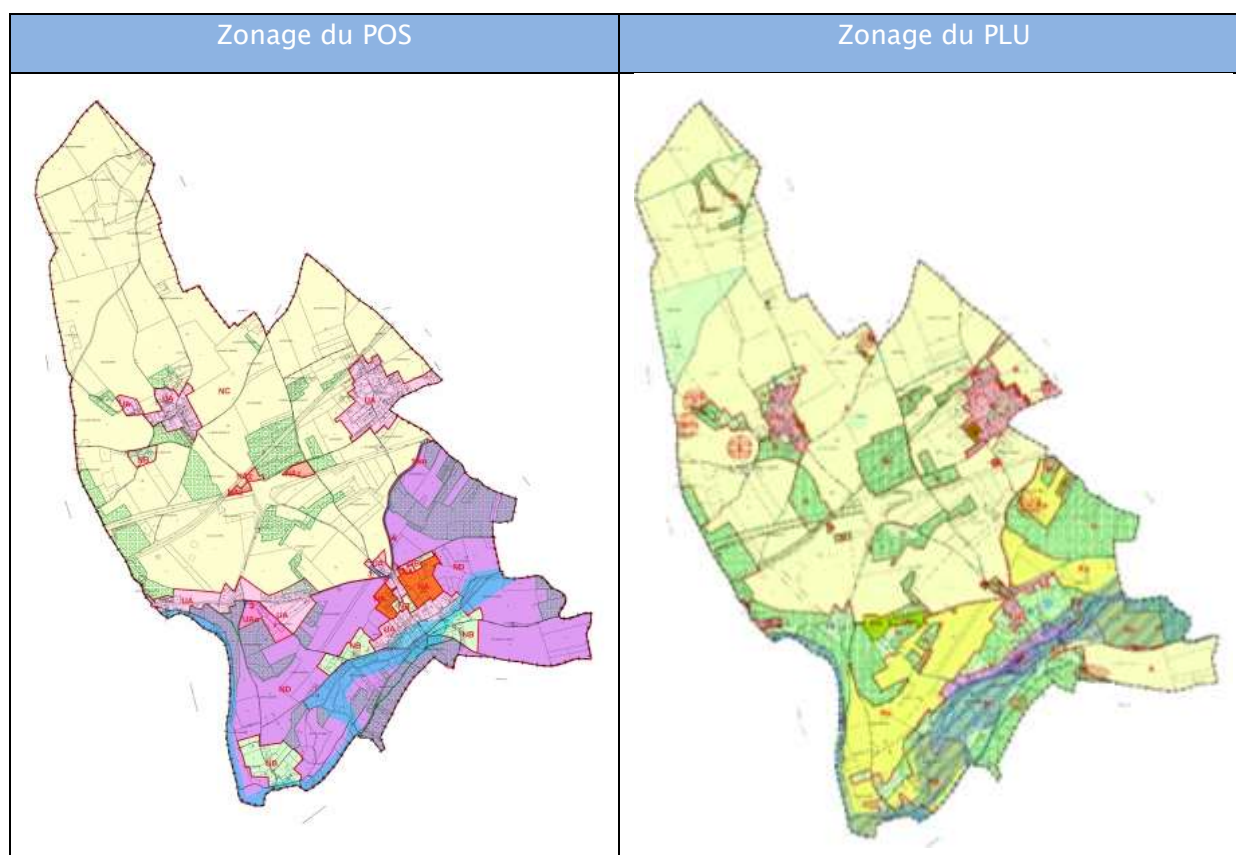
Les superficies des zones

	m ²	ha	%
Zone urbaine	217443	21,7	3,02%
Zone urbaine d'activités	1903	0,2	0,03%
Zone urbaine protégée	74251	7,4	1,03%
Zone agricole	4105121	404,5	57,05%
Zone agricole protégée	972821	97,3	13,52%
Zone naturelle	1769174	171,9	24,59%
Zone naturelle d'équipements publics	7001	0,7	0,10%
Zone naturelle d'habitat	34453	3,4	0,48%
Zone naturelle de jardin	13865	1,4	0,19%
Total	7196032	719,6	100%



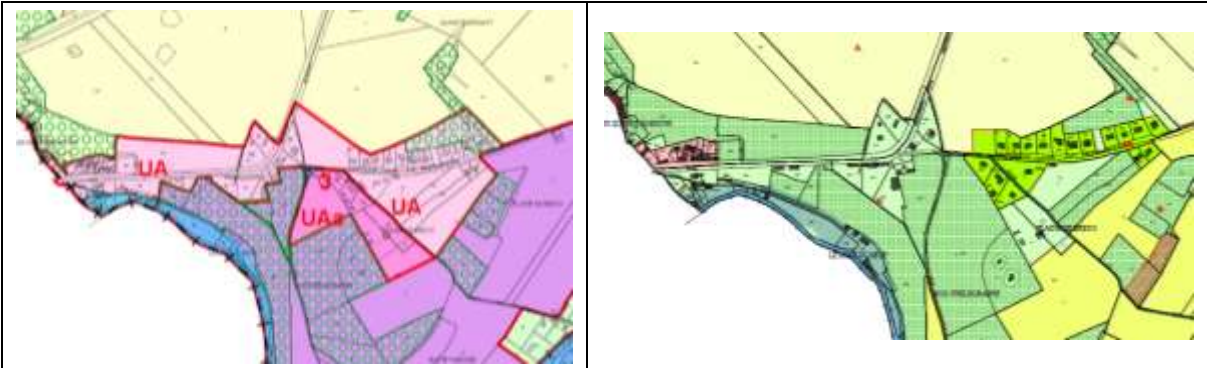
Les changements apportés entre le POS et le PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune fut approuvé le 8 Décembre 1980 et a fait l'objet d'une modification en date du 24 Juin 1996. Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective de l'avenir des différentes surfaces.



A l'échelle de l'ensemble du territoire, le POS définissait une large zone dédiée à l'activité agricole qui s'étendait sur la majeure partie du territoire communal et qui regroupe les exploitations agricoles. On retrouve également une vaste zone de protection (zone ND) qui correspond aux emprises du Bois de Breux et au fond de vallée de l'Avre (parcelle agricole et ripisylve) : elle englobe sans distinction les boisements et les espaces cultivés. Les boisements étaient protégés au titre des EBC afin d'éviter tout défrichement.

Le PLU a mis en place une logique relativement similaire sur les zones naturelles et agricoles. Les parcelles cultivées font toute l'objet d'un classement en zone A. Les espaces boisés et paysagers font l'objet d'un classement en zone naturelle N. Cependant, les parcelles cultivées au niveau de la vallée de l'Avre sont identifiées en zone agricole protégée Ap permettant une reconnaissance de leur valeur agronomique. Ce classement limitant l'implantation de bâtiments agricoles, ce choix s'explique pour les enjeux paysagers et environnementaux sur ce secteur de la commune. La délimitation de ce sous-secteur correspond globalement à celle de la zone ND du POS. Les boisements sont également protégés au titre des EBC y compris ceux dispersés au sein du parcellaire agricole. Le patrimoine végétal est identifié plus finement dans le PLU avec la protection des haies et des mares par le biais de la loi Paysage.



Sur les secteurs urbains, la révision du PLU a permis d'apporter les modifications suivantes :

- Les zones urbaines à vocation résidentielle : Un des enjeux du PLU est de redéfinir les potentiels urbanisables en privilégiant les sites en comblement de l'existant et en limitant les prélèvements sur les espaces agricoles et naturels. Après analyse des potentialités, il s'avère que des besoins en matière de logements peuvent prendre place au sein du tissu urbain existant. Ce choix a conduit à reclasser les secteurs d'extension prévus dans le POS (zone NA mais également des zones U situées sur des emprises agricoles ou forestières) en zones naturelles ou agricoles. Ce zonage nouveau permet de recentrer l'urbanisation sur elle-même et d'appliquer l'objectif de densification mis en avant dans les documents supra-communaux.
- Il est à noter que les emprises autrefois incluses en zone NA au niveau du village et ayant un caractère paysager et naturel (frange arborée, petits boisements, jardins) font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver leur intérêt actuel.
- Le hameau de la Troudière fait l'objet d'évolutions spécifiques : la ferme du château a perdu son activité agricole et est, en conséquence, intégrée en zone urbaine. Sur certaines emprises de jardin très arborées en frange forestière ou agricole, la zone constructible a été réduite pour préserver leur qualité environnementale et paysagère. La zone urbaine s'étendait jusqu'au niveau de la Coupé des Bois. Ces quelques maisons, à l'écart du reste du hameau, sont intégrées dans la zone naturelle pour limiter le développement urbain sur ce secteur. Par ailleurs, une ferme classée en zone urbaine a fait l'objet d'un reclassement en zone agricole.
- Considéré comme un emplacement à fort potentiel de développement en raison de sa proximité avec Tillières-sur-Avre, le secteur allant du Haut-Brigaut jusqu'au Quatre Maisons était classé en zone urbaine. En grande partie non construit, ce secteur fait l'objet d'un classement en zone naturelle. Au niveau du lotissement du Haut-Brigaut, une zone Nh est mise en place afin de proscrire une densification excessive et conserver son caractère naturel. Les habitations dans la continuité directe de l'agglomération de Tillière-sur-Avre font l'objet d'un classement en zone U mais les constructions plus ponctuelles le long de l'ancienne RN12 sont incluses dans la zone N.
- Secteurs de projet : la révision du PLU est l'occasion de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour davantage encadrer l'opération d'urbanisme sur la Haute-Folie.
- Développement économique : l'emprise du restaurant le Marrakech aux abords de la RN 12 a été classée en zone urbaine d'activités dans le but de favoriser le maintien d'une activité économique sur le secteur. Cette parcelle était auparavant classée en zone agricole.
- Les habitations isolées notamment le secteur des Varennes feront l'objet d'un classement en zone agricole permettant uniquement les extensions limitées des constructions existantes et le développement des exploitations agricoles. L'objectif est, à la fois, de limiter la dispersion de l'habitat et la pérennisation des activités agricoles.

L'un des objectifs de la municipalité vise à conserver le patrimoine local. Cela se traduit par la protection de plusieurs éléments du petit patrimoine local, ensembles bâtis historiques ainsi que de maisons de caractère dans le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Récapitulatif de l'évolution des surfaces (ha) des principales zones

Zone	POS	Projet
U (UA au POS)	58 ha dont 4 ha en zone UAa	29,1 ha (4,08%) <i>Dont 0,2 ha en zone Ua et 7,4 ha en zone Up</i>
AU (NA au POS)	11 ha <i>dont 2 ha en NAz</i>	/
NB	20 ha	/
A (NC au POS)	422 ha <i>dont 9,1 ha en NCr</i>	501,8 ha (70,57%) <i>Dont 97,3 ha en zone Ap</i>
N (ND au POS)	197 ha	177,4 ha (25,36%) <i>dont 0,7 ha en Ne, 3,4 ha en Nh et 1,4 ha en Nj</i>

Le POS ouvrait un potentiel de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. Toutefois, au regard de l'évolution du contexte législatif et de la nécessité d'adapter l'urbanisation en fonction la taille et de la morphologie de la commune, ce développement devait être revu.

C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés.

Les prescriptions réglementaires



Les objectifs du règlement

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

Il s'agit notamment de :

- Conforter et valoriser l'identité de la commune
- Définir une politique d'accueil sur la commune
- Renforcer la fonctionnalité globale du territoire
- Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental

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 sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'Urbanisme...).

Les Prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

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	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
<p>Privilégier la destination résidentielle</p> <p>Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées</p> <p>Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour</p> <p>Prévoir le maintien et le développement des commerces</p> <p>Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation</p>	<p>Interdiction des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerces et activités de service type « de gros » ou d'activités secondaires et industrielles.</p> <p><u>Sont autorisées</u> :</p> <p>Constructions commerciales ou d'activités de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques et les constructions liées à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (type entrepôts) à condition de ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, d'assurer les conditions de sécurité routière et de stationnements suffisants en dehors de la voie publique.</p> <p>Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols sous conditions et les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de s'insérer dans leur environnement.</p> <p><u>Dans le secteur Up</u> : Sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension de l'existant ou leur reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'être en harmonie avec la construction d'origine.</p> <p>Les annexes, dépendances et abris de jardins des habitations existantes,</p> <p>Constructions commerciales de type artisanales ou d'activités de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques, à condition d'utiliser le bâti existant.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité voirie, télécommunications énergies renouvelables, etc...).</p> <p><u>Dans le seul secteur Ua</u> : Sont autorisées les constructions commerciales de type artisanales ou d'activités de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques et les constructions liées à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (type entrepôts) à condition de ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, d'assurer les conditions de sécurité routière et de stationnements suffisants en dehors de la voie publique.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité voirie, télécommunications énergies renouvelables, etc...).</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> : Sont seuls autorisés les ouvrages de lutte contre les inondations, ruissellements et incendies, l'extension de l'existant et les aménagements et utilisations du sol sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

<p>Favoriser la densité en secteur urbain Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction</p>	<p>L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière, à l'exception des unités foncières de moins de 400m² déjà bâties avant l'approbation du PLU. L'emprise au sol maximale est de 120m² excepté en zone Ua.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RDC + combles aménageables - 8 mètres par rapport au sol naturel (5 mètres pour les annexes et dépendances) - Le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol avant travaux <p>Les constructions doivent être implantées alignement par rapport aux voies publiques, si la façade sur rue est le pignon de la construction, ou en retrait d'au moins 5 mètres des emprises de voies publiques. Les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum ou sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent également observer un retrait de 5m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.</p>
<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables</p>	<p>L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.</p> <p>Toute construction peut être refusée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p>Philosophie générale :</p> <p>Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture).</p> <p>Interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, tuiles d'aspect béton - Les couvertures de toitures ondulées

	<ul style="list-style-type: none"> - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues <p>L'aspect des façades des constructions anciennes devra être respecté en cas de restauration (mur en pierres apparentes, chaînages/encadrements en briques, colombages, tuiles plates locales ou ardoises naturelles ou d'aspect similaire...).</p> <p>La teinte des façades doit s'inspirer du nuancier présent en annexe n°3 du règlement.</p> <p>Le bardage bois extérieur sera laissé nu de préférence. Il peut être teinté dans les couleurs proches des enduits traditionnels ou neutres : ton pierre, ocres-clairs, gris par exemple.</p> <p>L'emploi de modénatures de type chaînages des angles, marquage du soubassement ou encadrements des ouvertures... est autorisé à condition d'être réalisées en respectant l'aspect des constructions traditionnelles (aspect briques de teinte locale ou pierres silex, linteau en bois par exemple) ou par contraste de teinte. Recherche d'unité dans le traitement des façades. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions.</p> <p>Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et extensions des constructions existantes, ainsi qu'au toit en chaume. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate traditionnelle de teinte brun vieilli ou d'aspect similaire, l'ardoise ou la chaume. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire.</p> <p>En harmonie avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat, les clôtures doivent être conçues de manière homogène : soit de haies vives, doublées ou non de grillage, composées des essences locales dont la liste figure en annexe ; soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grille ; soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierre ou briques apparentes.</p>
<p>Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager en milieu bâti</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Gérer les eaux pluviales et le ruissellement</p>	<p>Les éléments du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L. 151-23 ne doivent pas être défrichés ou détruits.</p> <p>60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 400 m² déjà bâtis à l'approbation du PLU.</p> <p>Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager (pelouses, prairies, haies...). Les haies créées doivent être composées d'au moins trois types d'essences locales. Une liste non-exhaustive des essences locales à privilégier est disponible en annexe n°4 du règlement.</p>

	<p>Pour toute nouvelle construction principale, la plantation d'un arbre de haute tige, d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, est imposée par tranche de 100m² de surface de plancher, arrondi à l'unité inférieure.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier. En limite avec une zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.</p> <p>En limite avec une zone A ou une zone N ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.</p>
<p>Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement</p> <p>Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Avec une obligation maximum de 4 places de stationnement par logement. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p>

Section 3 : Equipement et réseaux	
<p>Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain</p> <p>Veiller à l'accessibilité pour les PMR</p> <p>Favoriser les mobilités douces</p> <p>Veiller au respect des conditions de sécurité routière</p>	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.</p> <p>Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.</p> <p>Les cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme peuvent être aménagés et modifiés mais en aucun cas supprimés.</p> <p>Tout nouvel accès doit répondre aux exigences de la sécurité et de la desserte de la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Réglementer les conditions de desserte par les réseaux.</p> <p>Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.</p>	<p>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.</p> <p>En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.</p> <p>En l'absence de réseau public, toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur, tout en permettant un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.</p>

Zone A	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
<p>Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles)</p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement</p> <p>Permettre l'adaptation et l'extension limitée des habitations existantes et la création d'annexes sans compromettre l'activité agricole</p> <p>Protéger la valeur paysagère de la vallée</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines et d'inondation</p>	<p>Sont autorisées les constructions et installations directement liées à l'activité agricole, ou à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production.</p> <p>Les habitations, leurs extensions et leurs annexes et dépendance dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation et sous réserve de justifier leurs nécessités.</p> <p>Est également autorisée l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à destinations d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre, à condition d'être en harmonie avec la construction d'origine.</p> <p>Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sont possibles sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière.</p> <p>La réalisation d'abris de jardin peut aussi se faire sous réserve que ces derniers : soient réalisés en construction légère sans fondations ; soient implantés soit dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière, soit en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin.</p> <p>Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.</p> <p><u>Pour le seul secteur Ap</u> : Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité d'élevage présente en fond de vallée de l'Avre. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux.</p> <p>Pour les <u>bâtiments identifiés</u> sur le plan de zonage comme <u>pouvant faire l'objet de changement de destination</u> : Sont autorisés : les aménagements, extension et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et des services touristiques. En l'absence d'activité, changement de destination vers de l'habitat, hébergement touristique ou l'économie artisanale, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de l'existant.</p>

	<p>Dans <u>les secteurs soumis au risque cavités souterraines</u>, toute construction nouvelle et tout changement de destination sont interdits tant que la présence du risque n'est pas écartée. Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées.</p> <p>Dans <u>les secteurs soumis au risque d'inondation</u> : Sont seuls autorisés les ouvrages de lutte contre les inondations, ruissellements et incendies, l'extension de l'existant et les aménagements et utilisations du sol sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.</p>
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité</p> <p>Faciliter la circulation des espèces</p>	<p>L'emprise au sol des extensions de l'existant à destination d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de l'existant sur l'emprise foncière avec une emprise maximale de 50m².</p> <p>L'emprise au sol des abris de jardin est fixée à 20m².</p> <p>En tout point d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.</p> <p>En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder : R + combles aménageables. Pour les extensions de l'existant ne respectant pas les normes précédemment énoncées, la hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur maximale de l'existant.</p> <p>La hauteur totale abris de jardin ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum des voies et emprises publiques.</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme à l'exception des évolutions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Les constructions doivent également observer un retrait de 5m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.</p> <p><u>Pour le seul secteur Ap</u> : La hauteur maximale des constructions autorisées est de 8 mètres au faîtage de la toiture.</p>
<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Permettre une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la morphologie générale de la commune</p>	<p><u>Les constructions à destination agricole</u> doivent respecter les prescriptions suivantes : Intégration en harmonie avec le paysage, simplicité de volume et unité d'aspect, pente des toitures de 15° au minimum, ne pas laisser à nus les matériaux destinés à être revêtus, accompagnement végétal composé d'essences locales et projet d'intégration paysagère.</p>

	<p>Bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants, effet de rayure et de fort contraste sont interdits.</p> <p><u>Les constructions à destination d'habitat</u> doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>Toute construction peut être refusée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture).</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les ouvertures cintrées en façades - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, tuiles d'aspect béton - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues <p>L'aspect des façades des constructions anciennes devra être respecté en cas de restauration (mur en pierres apparentes, chainages/encadrements en briques, colombages, tuiles plates locales ou ardoises naturelles ou d'aspect similaire...).</p> <p>La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier en annexe.</p> <p>Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et au toit de chaume. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate traditionnelle, l'ardoise ou la chaume. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire.</p> <p>En harmonie avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat, les clôtures doivent être conçues de manière homogène : soit de haies vives (doublées ou non de grillage) composées des</p>
--	--

	essences locales dont la liste figure en annexe ; soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grille.
<p>Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Gérer les eaux pluviales et le ruissellement</p>	<p>Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23°. Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacées par des plantations existantes, ou bien créées pour respecter les caractéristiques paysagères du territoire. Les mares ne doivent pas être rebouchées, leurs dispositifs inhérents doivent être préservés ou remplacés par des essences de type locales. Les constructions doivent observer un retrait de 20 mètres depuis leurs emprises. Les constructions doivent également observer un retrait de 5m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier.</p> <p>En limite avec une zone N ou une bande boisée, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.</p>
Eviter l'encombrement du domaine public par le stationnement	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Section 3 : Equipements et réseaux	
<p>Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain</p> <p>Veiller à l'accessibilité pour les PMR</p> <p>Favoriser les mobilités douces</p> <p>Veiller au respect des conditions de sécurité routière</p>	<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes.</p> <p>Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.</p> <p>Tout nouvel accès doit permettre de répondre aux exigences de sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.</p>
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux	<p>Eau potable : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.</p> <p>Assainissement : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins.</p>

Zone N	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités	
<p>Limitier fortement les possibilités de construction</p> <p>Préserver le contexte actuel d'occupation des sols</p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement</p> <p>Préserver strictement les zones faisant l'objet d'inventaires naturalistes</p> <p>Autoriser un développement encadré des équipements sportifs et de leurs installations</p> <p>Permettre un développement des hébergements touristiques en compatibilité avec le cadre naturel des lieux</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines, de ruissellement et d'inondation</p>	<p>Sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m du bâtiment principal, la réalisation d'abri de jardin sous réserve d'être en construction légère sans fondation et implantés soit dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière, soit en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation de réseaux.</p> <p>Pour le <u>seul secteur Nh</u>, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine - Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation - Les abris de jardins sous réserves d'être sans fondations et implantés soit dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière, soit en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin - Les affouillements et exhaussements de sols - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux <p>Pour le <u>seul secteur Ne</u> sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation sportive et de loisirs - Les affouillements et exhaussements de sols - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux <p>Pour le <u>secteur Nj</u> sont autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation - La réalisation d'abris de jardins sous réserve que ce dernier soit une construction légère et implantés soit dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière, soit en limite séparative lorsqu'il y existe déjà un abri sur fond voisin

	<p>Pour <u>le secteur soumis au risque cavités souterraines</u> : toute construction nouvelle et tout changement de destination sont interdits tant que la présence du risque n'est pas écartée. Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées.</p> <p>Dans <u>les secteurs soumis au risque d'inondation</u> : Sont seuls autorisés les ouvrages de lutte contre les inondations, ruissellements et incendies, l'extension de l'existant et les aménagements et utilisations du sol sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité</p> <p>Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours</p> <p>Préserver les espaces de continuité douce</p>	<p>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité avec une emprise maximum de 50m². L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².</p> <p>Pour <u>la zone N, et les seuls secteurs Nh et Nj</u> : l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20m².</p> <p>En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes. Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.</p> <p>La hauteur totale des abris de jardin ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage de la toiture.</p> <p>La hauteur des habitations légères de loisirs autorisées est limitée à 4 mètres maximum. Un dépassement pourra être autorisé pour les installations installées dans les arbres.</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum des voies et emprises publiques (cet article ne s'applique pas pour l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant).</p> <p>Les habitations nouvelles, les extensions, annexes et dépendances des constructions existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 20m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent également observer un retrait de 5m depuis l'emprise des berges des cours d'eau.</p> <p>Pour <u>le seul secteur Nh</u> : l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière, 5% pour les tentes, chapiteaux et habitations légères de loisirs.</p> <p>La hauteur totale des tentes et chapiteaux ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur. Un dépassement pourra être autorisé, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.</p> <p>Pour <u>le seul secteur Ne</u> : L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 50m² par unité foncière. La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage.</p>

<p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables</p> <p>Permettre une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la morphologie générale de la commune</p>	<p><u>Les constructions à destination d'habitat</u> doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>Tous les travaux exécutés sur un bâtiment repéré sur plan au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels. L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.</p> <p>Toute construction peut être refusée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture).</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les ouvertures cintrées en façades - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, tuiles d'aspect béton - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues <p>L'aspect des façades des constructions anciennes devra être respecté en cas de restauration (mur en pierres apparentes, chainages/encadrements en briques, colombages, tuiles plates locales ou ardoises naturelles ou d'aspect similaire...).</p> <p>La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier en annexe.</p> <p>Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes et au toit de</p>

	<p>chaume. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate traditionnelle, l'ardoise ou la chaume. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire.</p> <p>En harmonie avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat, les clôtures doivent être conçues de manière homogène : soit de haies vives composées des essences locales dont la liste figure en annexe ; soit de murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage.</p>
<p>Interdire le défrichement des massifs boisés</p> <p>Préserver des éléments du patrimoine bâti et naturel</p> <p>Gérer les eaux pluviales</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs</p>	<p>Déterminés par le zonage, tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre la conservation et les défrichements des EBC sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être défrichés ou détruits.</p> <p>Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.</p> <p>Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales.</p> <p>Les circulations doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...</p> <p>Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.</p>
<p>Eviter l'encombrement du domaine public par le stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Avec une obligation maximum de 4 places de stationnement par logement. Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p>

Equipements et réseaux	
/	Non réglementé
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux	<p>Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable pour toute nouvelle opération qui le requiert.</p> <p>En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.</p>
Faciliter l'accès aux nouvelles technologies de communications	<p>Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins.</p> <p>Les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.</p>

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 dans le Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

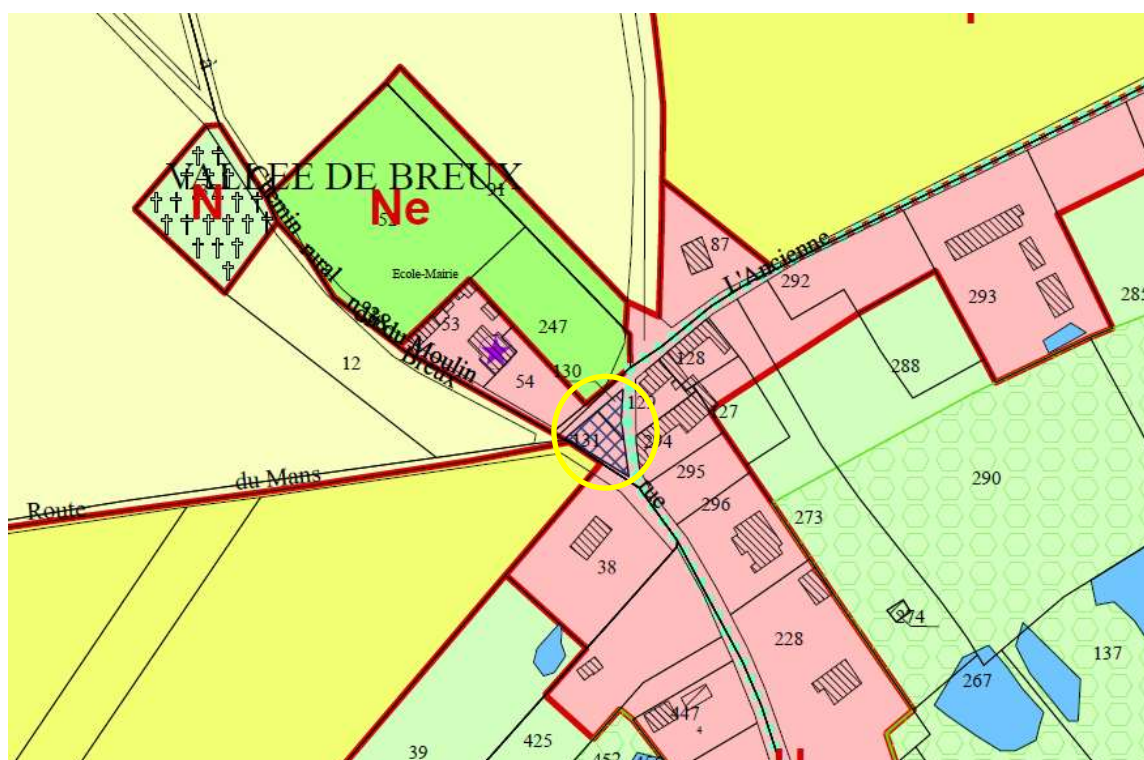
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- 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.

Un emplacement réservé a été défini sur le territoire. Il concerne une emprise située devant la mairie et dont l'objectif est d'aménager un carrefour.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	309 m ²	Aménagement de carrefour	Commune



L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme - 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. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente plus de 107 hectares.

L'article L. 151-11, 2° du code de l'urbanisme - Le changement de destination

Le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU a employé ce dispositif au niveau du corps de ferme présent au lieu-dit du Bois de la Marotte. Ce bâtiment, aujourd'hui à vocation agricole, est caractéristique des bâtiments constituant les anciens corps de ferme. Toutefois, il ne répond aujourd'hui plus aux besoins de l'agriculture et de ses pratiques modernes. La disposition du bâtiment, sa configuration, hauteur, etc. ne sont aujourd'hui plus adaptées aux engins et pratiques agricoles actuelles.



Le PLU prévoit donc l'éventuel changement de destination de ce bâtiment. Le règlement graphique localise précisément le bâtiment qui peut prétendre à un changement de destination (tandis que le règlement écrit précise les conditions d'application du changement de destination. Ainsi sont autorisés : les aménagements, extension et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et des services touristiques. En l'absence d'activité, changement de destination vers de l'habitat, hébergement touristique ou l'économie artisanale, sous réserve du respect de l'architecture traditionnelle de l'existant.

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19 : « Le règlement 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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 aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune de Breux-sur-Avre est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur le territoire communal, il a notamment été repéré certains éléments appartenant au patrimoine religieux, bâti, agricole ou naturel.

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (bâtis, aquatiques ou naturels) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privés. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

Élément du patrimoine	Mesures de protection
Haies arborées	Ces haies arborées et arbustives doivent être préservées de tout défrichement. Afin de garder leur rôle écologique, les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), sources de gîtes pour la petite faune et les insectes, doivent être maintenues. En cas de replantation, des espèces locales et adaptés aux caractéristiques des sols (par exemple, privilégier les saules et aulnes le long des cours d'eau) sont recommandés.
Mares	Témoins de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Un périmètre inconstructible, défini pour chacune des zones U, A et N dans le règlement écrit, est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.
Verger – chemin de la Barotte – Hameau de la Troudière	Compte-tenu de son intérêt paysager et écologique, ce verger doit être conservé, sauf en cas de maladies ou de vieillissement naturel. L'espace de prairie attenante doit également être maintenu dans sa fonction naturelle et être maintenu non constructible pour l'habitat.
Verger de la Place de la Pommeraie	De par son intérêt paysager et écologique, le verger doit être conservé, hormis en cas de maladies. En cas de replantation, des essences fruitières devront ainsi être utilisés et les arbres plantés en alignement. Outre ce verger, cet espace de prairie attenante doit être maintenu dans sa fonction récréative et naturelle et être non constructible pour l'habitat.
Parc arboré du château de la Troudière	De par la qualité paysagère et écologique que ce parc apporte à la commune, celui-ci doit être préservé de tout défrichement (sauf en cas de maladie). En cas de replantation, le recours aux essences locales est recommandé. Ces espaces doivent être maintenus dans leur fonction naturelle et paysagère et être non constructible pour l'habitat, hormis pour la construction d'annexes aux habitations existantes et d'abris de jardin.
Espace arboré et jardiné du bourg	De par la qualité paysagère et écologique que cet espace apporte à la commune, celui-ci doit être préservé de tout défrichement massif. En cas de replantation, le recours aux essences locales est recommandé.
Mairie	Afin de conserver son caractère architectural, la mairie doit être maintenue et restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales (choix des matériaux, modénatures en brique, symétrie des façades, ordonnancement des ouvertures, toiture en ardoise...).
Manoir de l'Hostellerie du Bois-Joly	De par son intérêt historique et architectural, l'Hostellerie du Bois-Joly doit être maintenue et restaurée selon ses caractéristiques architecturales (volumétrie générale, maintien des matériaux d'origine ou emploi de matériaux d'aspect similaire en cas de nécessité...). En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine.
Château de la Troudière	Afin de préserver sa qualité architecturale, le château de la Troudière et son porche doivent être maintenus et restaurés selon ses caractéristiques architecturales (volumétrie générale, maintien des matériaux d'origine ou emploi de matériaux d'aspect similaire en cas de nécessité...). En cas d'extension du

	bâtiment principal, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine.
Ancien Presbytère	De par leurs intérêts architecturaux, l'ancien presbytère et son porche doivent être maintenus et restaurés selon leurs caractéristiques architecturales (utilisation de tuiles plates, ordonnancement des ouvertures, chainages et encadrements en briques...).
Eglise Saint-Germain	Afin de préserver sa qualité architecturale et la mémoire locale, l'église doit être maintenue à l'identique le cas échéant (volume, matériaux utilisés...). En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte à la volumétrie, à l'aspect général des façades, des ouvertures, du clocher et de la toiture.
Moulin – rue des maraîchers	De par son rôle de témoin de l'histoire locale et afin de préserver sa qualité architecturale, ce moulin doit être maintenu et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales le cas échéant (volume, matériaux utilisés et notamment de la brique, volets battants en bois...).
Moulin du Voisinet	De par son rôle de témoin de l'histoire locale et afin de préserver sa qualité architecturale, ce moulin doit être maintenu et restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales le cas échéant (volume, matériaux utilisés et notamment de la brique, volets battants en bois...).
Lavoir – chemin des foins	Appartenant à la mémoire locale et plus particulièrement au petit patrimoine hydraulique de la commune, cet édifice doit être conservé en l'état et (ou) restauré dans le respect de ses caractéristiques d'origine.
Berges de l'Avre	Afin de préserver son rôle hydraulique, l'Avre et sa ripisylve doivent être maintenues dans leur fonctionnement et caractéristiques actuelles. Afin de préserver son rôle écologique, la ripisylve doit être entretenue en maintenant des essences locales variées et adaptées, pour ne pas perturber l'écoulement de l'eau. Le soutènement des berges doit être effectué avec des matériaux adéquates et d'une qualité visuelle satisfaisante pour ne dénaturer les bords de la rivière. Les matériaux suivants sont interdits : tôles ondulées, poteaux/parpaings-bétons, fibrociment. Avant tout travaux, il est exigé de prendre contact avec le Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Avre.

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.

**QUATRIEME 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 opérations 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 volontaire de la population sur la partie nord du bourg, sur la Troudière, mais surtout sur la Haute-Folie, compte-tenu de ses potentialités de renouvellement urbain et des contraintes environnementales fortes incombant le bourg. Il s'agit ici d'avoir une urbanisation équilibrée et en lien avec le caractère rural de la commune. Les élus mettent en application cette orientation en densifiant l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées. Ces surfaces sont suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement, et donc à l'objectif de croissance démographique. Ainsi, aucune zone d'extension de l'urbanisation n'a été déterminée.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

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 également 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 déplacements doux 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 mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.
- **Nul** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

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 une orientation 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.

Evolution des zones bâties (zones U, Up et Ua, zone Nh) : impacts et les mesures prises

Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en permettant d'une part de réduire la zone urbanisable (U et Nh) aux parcelles déjà construites de la partie nord du bourg, de la Troudière, de la Haute-Folie et du Haut-Brigaut et d'autre part, en proposant une surface urbanisable comprise exclusivement dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre, dans les prochaines années, de développer l'habitat en évitant toutes extensions périphériques.

Théoriquement, environ 25 équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population au sein des parties actuellement urbanisées. Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier les trois principales entités urbaines sans pour autant modifier leur forme urbaine initiale. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même du tissu bâti.

En outre, deux sous-secteurs spécifiques Ua et Up ont été mis en place dans le but de reconnaître leur caractère spécifique : une activité économique, avec l'ancien restaurant Le Marrakech et la partie sud du bourg, fortement contrainte du fait de la proximité de l'Avre. Il s'agit de reconnaître la vocation particulière de ces espaces et d'en permettre un développement adapté, sans générer de consommation foncière supplémentaire.

↳ En autorisant une densification de son tissu urbain existant et déjà desservi par les réseaux, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les documents supra-communaux et les lois Grenelle et ALUR. Par ailleurs en autorisant une densification du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe bâtie existante, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. C'est ainsi l'intégralité du projet communal de logements qui prend place au sein des parties actuellement bâties. **L'impact est ici positif.**

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à éviter toute urbanisation diffuse. Ainsi, afin d'une part d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs compris au sein de zones agricoles ou naturelles en rupture avec les parties agglomérées et denses du territoire et d'autre part d'éviter une densification d'espaces aujourd'hui diffus et détachés des espaces agglomérés, les constructions isolées présentes sur le territoire communal sont maintenues au sein des zones agricole ou naturelle. Il s'agit ici de protéger ces espaces à dominante agricole ou naturelle d'extension de l'urbanisation.

↳ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés des parties agglomérées, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les lois Grenelle et ALUR. Aucune zone d'extension et renforcement de la vocation résidentielle n'est ainsi encouragée par le PLU dans ces secteurs de constructions diffuses. **L'impact est ici positif.**

Il est par ailleurs à noter que le projet de PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain. En effet, vis-à-vis du POS, plusieurs secteurs voués à l'extension de l'urbanisation (zone UA sur des espaces agricoles ou naturelles, zone Na en liaison des deux parties du bourg et situées sur des espaces naturels) ont fait l'objet d'une redéfinition en zone agricole et/ou naturelle. **L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.**

Evolution des zones bâties : impacts sur l'environnement

• Impact et mesures sur la forme urbaine

Impacts : Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent un besoin d'environ 15 logements à construire d'ici les dix prochaines années. Théoriquement, ce sont environ 25 logements qui peuvent prendre place au sein de la forme urbaine actuelle. Cependant, il convient de tenir compte d'une rétention possible de la part des propriétaires.

Par ailleurs, les élus ont inscrit dans le PADD l'objectif de tendre vers une densité de 12 logements/ha, traduisant la prise en compte du contexte législatif d'une gestion plus économe du foncier. Cette densité vise à consommer moins d'espaces pour plus de logements vis-à-vis des tendances passées constatées localement tout en permettant également à la commune de ne pas connaître une urbanisation trop massive.

Le projet pour l'urbanisation choisi par les élus tient compte de l'existant et a été réfléchi dans son ensemble. En effet, les équipements communaux sont peu nombreux sur le territoire et la commune se caractérise par son identité rurale et paysagère bien préservée. Néanmoins, la commune dispose d'une certaine attractivité en raison de sa bonne desserte routière et de son cadre de vie préservé.

↳ Etant donné les potentialités offertes dans les parties actuellement urbanisées, aucune zone d'extension de l'urbanisation n'a été définie. Les potentialités de renouvellement urbain permettent de répondre aux objectifs de la commune, c'est-à-dire poursuivre une évolution démographique dans les tendances actuelles (0,6%/an). Ainsi, aucun bouleversement de la forme urbaine initiale n'est à prévoir sur les trois entités urbaines de la commune. En outre, vis-à-vis du POS, la totalité des zones d'extension urbaine ont fait l'objet de reclassement en zone agricole ou naturelle.

Mesures : Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées. Par ailleurs, les élus ont souhaité privilégier une « densification douce » du tissu urbain existant en évitant la mise en œuvre d'opérations importantes pouvant fortement impacter les ambiances rurales ressenties sur le territoire. En l'absence de zone d'extension de l'urbanisation et d'opérations d'urbanisme importantes, le PLU permet de minimiser les impacts du projet.

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

• Impact et mesures sur les réseaux

Impacts : Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électricité, télécommunication...), la commune a privilégié l'implantation des nouvelles habitations au sein du tissu urbain existant, et donc sur des secteurs déjà desservis par les réseaux. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou électrique. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de réseaux d'assainissement collectif, à l'exception du secteur des Quatre-Maisons qui est raccordé à la station d'épuration de Tillières-sur-Avre. Au dehors de ce secteur, chaque projet générant des eaux usées devra donc disposer de son propre assainissement individuel respectant les normes en vigueur.

↳ Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau et la gestion des réseaux humides ont été prises en compte et ne créent pas de problématiques particulières sur la ressource et sa gestion. L'imposition d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle participe à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales. Le PLU a par ailleurs tenu compte de la situation complexe d'assainissement en actant deux principes :

- Un principe d'urbanisation limitée : le projet des élus est adapté en matière d'évolution démographique et n'implique pas la mise en place de grandes opérations d'urbanisme
- La limitation de l'emprise au sol des nouvelles constructions pour garantir des surfaces libres suffisantes pour la mise en place d'assainissement individuel.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux sont ainsi faibles.

Mesures : 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 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 au sein de son règlement écrit l'arrivée des fourreaux pour les nouvelles constructions afin de ne pas déstructurer les espaces publics.

En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

- **Impact et mesures sur les déplacements**

Impacts : L'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune est dépourvue de transports collectifs structurants (la gare de Verneuil-sur-Avre se situe à une dizaine de kilomètres, ne permettant pas de la rejoindre en déplacements doux). Malgré l'utilisation quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché l'ambition de travailler à sa réduction ou dans tous les cas d'anticiper la réduction de cette utilisation systématique. La volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle à l'échelle de la commune via l'amélioration des cheminements doux en s'appuyant notamment sur le GR22. Cet affichage politique constitue un point positif du projet.

Il est à noter que le PLU a également protégé l'ensemble des chemins ruraux existants sur le territoire et pouvant être pratiqués par les modes doux. Cette mesure est positive car elle permet leur pérennité. Toutefois, au regard des distances à parcourir entre les différents secteurs de la commune et de la rupture que représente la RN12, ces cheminements sont essentiellement utilisés pour des pratiques de loisirs.

En matière de stationnement, la commune n'est pas confrontée à de problématiques majeures : au regard des caractéristiques de l'habitat, la grande majorité des habitants peuvent stationner leurs véhicules au sein de leur parcelle, limitant l'encombrement du stationnement. Par ailleurs, il existe des parkings à proximité des équipements, permettant globalement de répondre aux besoins. Néanmoins, les élus envisagent de mieux structurer l'offre de stationnement public par une matérialisation au sol de quelques places ainsi que la création de quelques emplacements pour les randonneurs au niveau de chemins.

En matière de fonctionnement viaire, les secteurs voués à être densifiés sont déjà raccordés aux voiries existantes. Un projet d'aménagement d'un carrefour a été identifié devant la mairie afin notamment d'améliorer son fonctionnement et prévoir la création de placements supplémentaires. Pour cela, un emplacement réservé a été délimité, pour œuvrer à l'amélioration de ce carrefour.

La hausse de la circulation automobile liée à la croissance démographique de la commune est à prendre en compte dans les secteurs d'habitat de la commune. Toutefois ce trafic reste local, s'avère cohérent avec le schéma existant et peut être étalé dans le temps (urbanisation projetée sur une dizaine d'années).

L'impact sur le fonctionnement global en matière de circulation est relativement faible de par l'éparpillement des différents secteurs et du nombre limité de nouvelles habitations envisagées. Toutefois, il est à noter que la configuration des voies communales (voirie étroite) reste délicate pour une circulation aisée de tous (véhicules individuels, véhicules agricoles...). Aussi, le PLU a-t-il mis en place certaines dispositions (stationnement à la parcelle) visant à prévoir une bonne fluidité du trafic en évitant l'encombrement du domaine public.

↳ L'impact sur les déplacements, malgré une hausse du trafic local liée à l'augmentation de la population, est donc globalement plutôt positif.

Mesures : Le projet dans son ensemble accorde une place plus importante aux circulations douces en protégeant et en mettant en valeur le réseau de chemins existants sur le territoire (utilisation du code de l'urbanisme pour protéger les chemins ruraux). En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'a été prise.

- **Impact et mesures sur le milieu agricole**

Impacts. Au niveau de la zone urbaine, le projet a principalement pour principe une densification du tissu urbanisé existant, soit une utilisation des espaces vides d'occupation situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante sur des fonds de jardins. L'impact sur l'activité agricole est réduit puisqu'aucun prélèvement d'emprise agricole n'est prévu et qu'aucune urbanisation n'est prévue à proximité des exploitations. Ainsi, la totalité des zones constructibles sur des parcelles cultivées définies dans le POS fait l'objet d'un reclassement en zone agricole (à l'exception de 0,24 ha au niveau du haut-Brigaut qui sont concernés par une opération en cours de réalisation).

Par ailleurs, le projet prend en compte les cheminements existants et nécessaires.

↳ Le PLU a un impact **positif** sur la consommation d'espaces agricoles. En effet, il a permis de remettre en question l'ensemble des zones constructibles sur des secteurs agricoles du PLU encore disponibles à l'urbanisation et d'effectuer un reclassement de ces surfaces en zone agricole.

Mesures : L'urbanisation envisagée n'a qu'un faible impact pour l'activité agricole. Il existe des exploitations agricoles à proximité des zones urbaines (village mais aussi de la Haute-Folie) et accueillant de l'élevage. En particulier les corps de ferme de la Haute-Folie, régis par le Règlement Sanitaire Départemental avec un périmètre de protection réglementaire de 50 mètres et recommandé de 100 mètres. Le PLU a mis en place des dispositions pour favoriser la pérennité de ces corps de ferme. Ces corps de ferme font l'objet d'un classement en zone agricole pour permettre leur développement.

Il existe également d'autres corps de ferme isolés de toute urbanisation comme sur les Fossés ou la Bourgeoisie. Ils font l'objet d'un classement en zone agricole et sont éloignés de toute zone constructible.

↳ Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences du développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace ». Le PLU tient également compte de l'existence d'exploitations d'élevage au sein ou à proximité immédiate de l'urbanisation. Des mesures ont été prises pour éviter toute densification des secteurs proches de ces exploitations pour ne pas engendrer des nuisances réciproques et des conflits entre habitations et agriculture. **Ces mesures sont positives.**

- **Impact et mesures sur le milieu naturel**

Impacts sur la biodiversité. Le PLU n'ouvrant aucun secteur à l'urbanisation évite la destruction d'espaces naturels vierges de toute construction. Concernant les zones déjà urbanisées, elle ne se situe par sur des secteurs de forte sensibilité d'un point de vue écologique (absence de zone Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 etc...). Néanmoins, le village se trouve en grande partie incluse dans la ZNIEFF de type 2 « la haute vallée de l'Avre » soulignant une sensibilité environnementale sur ce secteur.

Les milieux d'intérêt pour les continuités écologiques sont principalement constitués principalement par la vallée de l'Avre, mais aussi des boisements dispersés dans la plaine agricole et le Bois de Breux. Cette vallée est concernée par la proximité de la partie sud du bourg mais également, par une exploitation agricole accueillant de l'élevage.

La stratégie mise en place concernant la préservation de la vallée de l'Avre se développe de la manière suivante :

- Concernant la zone urbaine protégée du village en fond de vallée et totalement incluses dans la ZNIEFF de type 2, les urbanisations nouvelles ne sont pas permises. Seules les annexes, dépendances, extensions de l'existant ou changement de destination de l'existant sont admis. Par ailleurs, les grands parcs arborés, voire boisés au sein du tissu urbain du bourg font l'objet d'un classement en zone naturelle. Ce classement permettra de protéger ces poumons de verdure, permettant ainsi de conforter le rôle de refuge que peuvent constituer les jardins et petits boisements pour certaines espèces faunistiques et floristiques.
- Au niveau de la partie haute du bourg, le zonage permet la construction de quelques nouvelles habitations (potentiel identifié pour 5 logements) et de par sa situation en

frange de la ZNIEFF de type 2, l'impact sur les milieux naturels reste très modéré. Il convient de souligner que la délimitation de la zone constructible a tenu compte des enjeux en matière de continuité écologique et qu'un corridor vert est maintenu entre les réservoirs écologiques situées de part et d'autre de la rue de l'Avre.

- Les espaces urbanisés à vocation d'habitat situés sur le secteur des Varennes ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle. En zone N, seule l'évolution modérée des constructions existantes est permise (extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante dans une limite de 50 m², création d'annexes à proximité de l'habitation etc.), évitant ainsi tout mitage supplémentaire.

Au niveau des hameaux de la Haute-Folie et de la Troudière, la zone urbaine, en étant globalement maintenue dans ses limites, ne crée par ailleurs pas de perturbations sur le fonctionnement des milieux. Au contraire l'OAP prévoit certains dispositifs visant à les valoriser (maintien de haies et d'un arbre existant) et le PLU, en repérant et protégeant les espaces d'intérêt supports des continuités écologiques (jardins, haies, arbres isolés, mares...), participe au maintien du fonctionnement écologique global. Il est à noter que la ZNIEFF de type 1 « la Mare de la Troudière » fait l'objet d'un classement en zone N et que l'urbanisation nouvelle n'est pas rapprochée de ce site.

↳ Le projet d'urbanisation ne rompt aucune continuité fonctionnelle de couloir vert et limite très fortement l'urbanisation au niveau de la vallée de l'Avre où les enjeux environnementaux sont forts. Par ailleurs, le PLU protège les jardins présents en fond de vallée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisation. Ces dispositions sont **positives** sur le milieu naturel et sa fonctionnalité.

Impacts sur les zones humides. La partie sud du bourg est en partie identifiée par l'enveloppe zones à dominante humide du SDAGE Seine-Normandie. Par ailleurs, il existe de nombreux points d'eau (mares, petits étangs...), mettant en évidence une sensibilité forte en matière de zones humides sur un secteur plus élargi que l'enveloppe définie par le cadre du SDAGE Seine-Normandie. Compte-tenu de cette situation, la partie sud du bourg a été classée en zone urbaine protégée dans le but d'éviter toute nouvelle construction. De plus, les mares existantes constituent des lieux de refuge pour les espèces aquatiques. Elles font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU.

↳ En proscrivant la densification au niveau du village historique située en bordure immédiate de l'Avre et concerné par la présence de zones humides, l'impact du projet sur la qualité des milieux aquatiques est **positif**.

Mesures sur la biodiversité. Malgré l'absence d'incidences fortes 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 prescriptions réglementaires visent 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) ou en imposant un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser l'intégration des habitations dans l'environnement (gestion végétale des franges de l'opération).

Mesures sur les zones humides. En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

↳ Par ces principes d'aménagement, les élus souhaitent préserver la biodiversité dite ordinaire et ainsi favoriser son développement. **Ces dispositions sont donc positives pour les milieux naturels et leur fonctionnalité.**

• Impact et mesures sur les risques

Le PLU tient compte de la présence des risques et nuisances présents sur la commune :

- Les zones urbaines ne sont pas impactées par les nuisances sonores de la RN12 qui traverse le territoire communal à l'exception du sud de la Haute-Folie. Aucune extension de l'urbanisation n'est permise en direction de ces voies, seule la densification des secteurs déjà bâtis est permise. Les nouvelles constructions devront prévoir un isolement acoustique en conformité avec l'arrêté interministériel du 30 mai

1996. Par ailleurs, en mettant en place une zone urbaine d'activités au niveau du Marrakech, le PLU permet de proscrire la création de logements sur cette emprise à proximité immédiate de la RN12.

- Il n'existe aucun indice de cavités souterraines au niveau des espaces bâtis.
- Les secteurs soumis au risque inondation par débordement de l'Avre touchent la partie sud du bourg et les secteurs du Fontenis, des Varennes et du Moulin Neuf. Dans ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est permise en dehors de l'extension de l'existant, d'aménagement léger n'aggravant pas le risque et d'ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements.

Les espaces déjà bâtis de la commune sont concernés par les risques, notamment en fond de vallée d'Avre. La mise en place du PLU a globalement une incidence **nulle** en matière de prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire, puisqu'aucun facteur de risque n'est aggravé.

• 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 la définition de logements globalement moins énergivores. Le positionnement de ces nouveaux habitants au sein des parties urbanisées peut permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo), ce d'autant plus que les élus prévoient de valoriser davantage la voie verte (amélioration des liaisons, meilleure signalétique...)

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce à 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.

Ces mesures sont positives.

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.

↳ Le PLU, en définissant une zone d'urbanisation au sein de l'existant et proche des équipements développe un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

• Impacts et mesures sur le paysage

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. L'impact dans les paysages des nouvelles constructions peut ainsi être important. Néanmoins, l'urbanisation envisagée sur la commune de Breux-sur-Avre prend intégralement place sur des emprises déjà situées au sein du tissu bâti. Dans ce type d'urbanisation, les incidences sur les silhouettes bâties sont négligeables.

L'objectif du PLU est également de promouvoir la réalisation de constructions intégrées à l'existant. Lorsque le règlement est décliné, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des implantations des constructions, choix des hauteurs, référence à l'harmonie des constructions et à l'architecture locale...).

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

• Impacts et mesures 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 de certaines parcelles en dents creuses engendra la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de foyers supplémentaires 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 paysager. La transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période d'environ 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 logements. Ainsi les opérations urbaines prévoient **des surfaces de constructibilité variées répondant aux besoins des différents rythmes de vie des habitants.**

Équipements, commerces et services. Breux-sur-Avre ne dispose d'aucun service de proximité. Sont néanmoins présents de petits équipements locaux comme la mairie, la salle polyvalente, des lieux de convivialité (mares publiques, place de la Pommeraie, berges de l'Avre...). L'apport de nouveaux habitants permettra de conforter ces équipements et de renforcer leur utilisation. Par ailleurs, la commune souhaite davantage valoriser les cheminements doux sur son territoire. Cette action vise à conforter le cadre de vie du territoire et participer au développement du tourisme vert, enjeu majeur identifié par la communauté de communes. **L'impact est donc plutôt positif.**

L'augmentation de la population va nécessairement entraîner un renouvellement, voire une augmentation des classes d'âge les plus jeunes. Les équipements scolaires vers lesquels se dirigent les habitants de Breux-sur-Avre (Tillières-sur-Avre) est **en capacité** d'absorber une hausse des effectifs scolaires.

La vie locale est également liée au dynamisme des associations sportives, culturelles, de loisirs... En particulier, le PLU prévoit une zone Ne autour de la mairie, correspondant aux terrains de sport. Ce classement permet le maintien et de développement de ces équipements, facteur de convivialité sur la commune. **L'impact est donc plutôt positif.**

Artisanat et économie locale. La commune dispose d'un tissu artisanal local au sein de son tissu bâti. Le PLU permet le développement et l'ancrage de ce type d'activités au sein de la zone urbaine dans la mesure où ses activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

Par ailleurs, le PLU prend en compte la présence d'une ancienne activité de restauration, à savoir le Marrakech dont l'activité s'est arrêtée début 2017. L'objectif est de permettre de réhabiliter et rénover les infrastructures existantes afin d'accueillir une nouvelle activité. **L'impact est donc plutôt positif.**

↳ Le PLU incite par diverses mesures à la création et au renouvellement de différents équipements et espaces de convivialité à destination de la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans les entités urbaines mais encouragent au contraire leur venue afin d'éviter la formation d'un territoire uniquement dortoir. De même, la reconnaissance du seul commerce de la commune dans le PLU permet une évolution de son site en vue de reprendre une activité.

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 les différentes entités urbaines suite à la création de nouvelles constructions. Des **mesures d'intégration paysagère** de l'habitat, à travers le règlement ont été définies. Il s'agit, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à **ordonner de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu 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, utilisation d'annexes au règlement...). Par ailleurs, le PLU prévoit le maintien des façades traditionnelles dans leur aspect d'origine ainsi que la préservation des murs de clôture.

L'intention de mise en valeur des nouvelles constructions 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. En particulier, la commune a fait le choix d'appliquer le nuancier de l'Architecte des Bâtiments de France dans son règlement pour les teintes des enduits des nouvelles constructions. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et une perte de ses caractéristiques architecturales.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant certaines constructions au titre 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. **Ces dispositions sont positives.**

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

Impact sur 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. En effet, dans le cadre du diagnostic agricole, une réunion a été tenue avec les exploitants présents pour identifier les besoins agricoles. Huit sièges d'exploitation sont recensés sur la commune. Au regard des éléments recueillis, l'activité agricole sur le territoire est dominée par la pratique de la culture de céréales et l'élevage (vaches laitières...).

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 des exploitations pérennes 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 sont classés en zone agricole.

Pour les corps de ferme situés à proximité de l'urbanisation, les nouvelles constructions sont limitées à leurs abords. C'est notamment le cas pour l'exploitation située sur le Voisinnet.

Il est à noter que le PLU a **tenu compte du fonctionnement agricole existant**. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine restreinte permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de limiter l'empiètement sur le parcellaire agricole.

Enfin, il est important de 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.

Le PLU définit une 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**. Les zones A et Ap, réservées aux activités agricoles, représentent plus de 70 % de la superficie totale du territoire communal.

Une zone agricole protégée Ap a été mise en place sur des espaces aujourd'hui agricoles mais où existent des enjeux paysagers et environnementaux. Elle concerne la vallée de l'Avre où des zones humides sont identifiées et un risque d'inondation par débordement. Cette vallée présente également des points remarquables notamment depuis les emprises agricoles. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à la préserver en l'état. La délimitation de cette zone a pris en compte l'existence d'une exploitation sur ce secteur de la commune, au Voisinnet. L'ensemble des bâtiments et les terrains environnants font l'objet d'un classement en zone A. Cette zone a été délimitée en tenant compte des enveloppes zones humides identifiées par la DREAL¹⁶ en bordure de l'Avre et du risque inondation. La zone A délimitée au niveau de l'exploitation s'étend sur plus de 19 ha, surface permettant un développement futur de l'activité. Il est également à noter la présence de quelques bâtiments agricoles isolés au sein de la zone Ap qui sont liées à l'activité d'élevage sur ce secteur de la commune. Ce classement est cohérent puisque la zone Ap autorise les bâtiments nécessaires à l'activité d'élevage.

La zone agricole protégée (Ap) permet une protection d'espaces à fort enjeux environnementaux et paysagers, notamment au niveau de la vallée de l'Avre. Sa mise en place prend en compte l'existence de corps de ferme du Voisinnet où une zone agricole constructible est mise en place. La délimitation de la zone A a été définie au regard des contraintes existantes et protège l'exploitation du risque inondabilité.

¹⁶ En application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU doit protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communal et de s'opposer à leur destruction (source : Porter à connaissance de l'Etat - aout 2015).

Impact sur la consommation des terres agricoles

L'effort communal, porté sur l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains encore non bâtis montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. La recherche d'optimisation du foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. L'objectif du PLU est de **minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole**. En témoigne le reclassement en zone agricole de nombreuses zones constructibles prévues sur des espaces agricoles.

La détermination des potentialités de renouvellement urbain pour répondre aux objectifs de croissance démographique a fait l'objet de réflexions ont permis d'éviter toute consommation d'emprise agricole.

Evolution des zones agricoles : mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité et du foncier agricole

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

- La zone agricole définie au niveau et aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments,
- Les prescriptions graphiques, en mettant en place certaines zones non constructibles aux abords des corps de ferme évitent de rapprocher l'urbanisation des exploitations existantes notamment des exploitations d'élevage située sur le Voisinet, la Troudière et la Haute-Folie,
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole.

Evolution des zones naturelles : impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Evolution des zones naturelles : incidences sur la fonctionnalité des milieux

La partie Nord de la commune est occupée en majorité par la plaine agricole, soit un territoire dominé par les cultures où peu d'habitats naturels d'intérêt s'y développent. Des zones de prairies, localisées en périphérie immédiate des habitations et des zones boisées, viennent enrichir les éléments naturels de la commune et ainsi diversifier le cortège animal et végétal présents.

Au Sud, les boisements, avec notamment le Bois de Breux occupent une superficie non négligeable. Des petits bois épars ponctuent également le parcellaire agricole. La présence de la vallée de l'Avre s'accompagne de milieux naturels pouvant présenter un potentiel écologique important qu'il convient de maintenir.

La commune se caractérise également par la présence de plusieurs entités urbaines où un certain nombre de micro-habitats tels que des mares, des jardins, des petits vergers, des haies sont observée. La qualité de ces petits milieux naturels participe au maintien de la biodiversité dite ordinaire. Ce sont également des éléments d'intérêt pour la préservation des continuités écologiques.

La commune est par ailleurs concernée par plusieurs zonages patrimoniaux :

- ZNIEFF de type I « La côte du Voisinet » et « Le Bois de Breux »,
- ZNIEFF de type II « La Haute-Vallée de l'Avre » et « La Mare de la Troudière »

Les enjeux liés à la protection des milieux naturels sur le territoire communal sont relativement important en raison de la présence du Bois de Breux et de la vallée de l'Avre.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux ne sont pas significatifs. L'ensemble des milieux naturels d'intérêt recensés sur le territoire est ainsi classé en zone naturelle, agricole ou en éléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme 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 plus sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet de PLU consiste à concentrer le développement résidentiel de la commune au sein des espaces bâtis existants. Il limite donc l'urbanisation exclusivement aux parties actuellement urbanisées. En maintenant les formes urbaines actuelles, le PLU ne crée pas d'incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement. En effet, les nouvelles constructions se trouveront au niveau d'espaces déjà artificialisés et éloignées des milieux naturels sensibles (espaces forestiers, vallée de l'Avre), ce qui limite toute déstructuration de complexe d'habitats et paysagers présents sur le territoire.
- D'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), la commune est concernée par de nombreuses continuités écologiques entre la vallée de l'Avre et les boisements situés sur les hauteurs de la vallée (Bois de Breux, Bois du Télégraphe...). Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), des réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides), des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs. Ces enjeux écologiques concernent en grande partie les secteurs urbanisés du bourg puisque ces derniers se situent au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité. Ces éléments du SRCE ont été précisés à l'échelle de la commune au sein du diagnostic. Cette analyse a permis d'identifier les éléments à préserver afin de maintenir les continuités écologiques fonctionnelles et éviter les ruptures dans le cadre de nouvelles urbanisations.

↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité. Aucune urbanisation n'est dirigée vers les réservoirs de biodiversité

Le PLU a limité le mitage des espaces naturels, ce qui se traduit par des dispositions spécifiques sur les secteurs déjà implantés comme le Haut-Brigaut (zone Nh) ou le fond de la vallée de l'Avre (zone Up). Il a également inscrit le souhait de maintenir et restaurer les continuités écologiques avec notamment le classement en zone naturelle ainsi qu'au patrimoine naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme des éléments d'intérêt présents sur le territoire. **L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.**

- Les zones de boisements et de bosquets font l'objet de mesures de conservation afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ces milieux. L'ensemble des Espaces Boisés Classés Boisées du PLU en vigueur est maintenu et complété par l'inscription de petits bosquets présents au sein du parcellaire agricole. L'objectif de cette protection est d'empêcher tout défrichement. **L'impact sur la protection des grands ensembles naturels est ici positif.**

↳ Afin de prendre en compte et protéger les espaces naturels intéressants d'un point de vue environnemental, le PLU s'est attaché à les classer en zone Naturelle ou agricole et à définir des mesures de protection via l'utilisation de la loi Paysage. La zone naturelle du PLU a vocation à protéger ces espaces stratégiques pour le maintien de la biodiversité.

Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement de la zone N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables (constructions et installations interdites ou fortement conditionnées). **L'impact sur la protection des milieux d'intérêt et le fonctionnement écologique global du territoire est ici positif.**

- 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'habitations sont par exemple autorisées sous réserve, notamment, de justifier d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole. De plus, un secteur agricole protégé (Ap), a été défini dans les espaces agricoles localisés en bordure de l'Avre afin de préserver ces parcelles présentant des enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages. Dans ce secteur, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement. **L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.**

Evolution des zones naturelles : mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

Les zones naturelles du PLU se focalisent sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour des raisons paysagères ou de préservation d'espèces végétales et animales d'intérêt par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les éléments d'intérêt identifiés dans l'état initial de l'environnement ont ainsi été classés en zone naturelle et font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration. De plus un secteur agricole protégé Ap a été défini afin de préserver les espaces d'intérêt pour les continuités écologiques et les paysages de la vallée de l'Avre.

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, concentration du développement sur le bourg), les **impacts sur les milieux naturels peuvent être 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. Plans d'eau, haies, mares, vergers... sont repérés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Certaines prescriptions réglementaires 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 (N) ou naturelle de jardins (Nj) pour laisser la place à plus de nature au sein du tissu bâti,
- La préservation des espaces boisés du territoire.

Le PLU permet de conserver et de renforcer la fonctionnalité écologique de certains milieux via les mesures suivantes :

- Préservation des continuités écologiques existantes dans les zones forestières et agricoles (au niveau de la vallée de l'Avre) en maîtrisant les possibilités de constructions,
- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution d'un réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales.
- Incitation à la restauration des continuités écologiques en favorisant la replantation de haies bocagères et/ou la mise en place de bandes enherbées le long des chemins communaux, en lien avec la profession agricole et la société de chasse.

Évolution des zones naturelles : Impacts et mesures prises sur les zones humides

Les milieux humides ont été pris en compte dans le cadre du PLU. Dans le cadre de l'état initial de l'environnement, les seules zones humides du territoire présentes sur le territoire sont représentées par les bords de l'Avre (données DREAL). Ce secteur est intégré dans la zone inconstructible (Ap) édictée dans la vallée de l'Avre. Par ailleurs, le cours d'eau de l'Avre et ses berges sont identifiés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est également à noter que l'ensemble des mares est identifié dans le PLU et protégé au titre de ce même article.

↳ 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 naturels

Le PLU tient compte de la présence des risques. Aucune zone de risque majeur n'est répertoriée dans les zones pouvant accueillir un développement urbain. Le PLU renforce par ailleurs la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par le risque d'effondrement et le risque inondation. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés.

En l'absence d'impacts majeurs, aucune autre mesure n'est mise en place.

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

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

Le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton avait initié l'élaboration d'un SCOT. Ce document de planification stratégique permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux. Il constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement, à horizon de 15 à 20 ans, d'un territoire de bassin de vie et d'emplois supra-communal constitué d'un seul tenant. Ces orientations influent directement sur l'environnement.

A ce jour, seul un projet de PADD a été élaboré. Il a été débattu à la fin de l'année 2014. La commune de Breux-sur-Avre est identifiée comme une « commune rurale ».

Le PLU de la commune a pris en compte les principaux objectifs suivants de la manière suivante:

Organisation et de restructuration des espaces urbanisés

- Limitation de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie,
- Préférence de l'urbanisation au sein du tissu urbain via l'utilisation des friches et des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-bourg, fermes et bâtiments agricoles,
- Limitation de la part de l'individuel pur au profit de formes urbaines plus compactes,
- Un développement plus modéré pour les communes rurales
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots
- Le maintien d'un développement soutenu mais plus modéré sur les pôles ruraux structurants et les communes rurales en développement,
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots, le traitement de la vacance des logements anciens,
- La création d'un habitat adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles,
- La valorisation des potentialités en termes touristiques.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *La définition d'une politique faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels est clairement annoncée dans les orientations du PADD (axe 2 - orientation n°2 et axe 4- orientation n°1).*
- *Le PLU a privilégié la densification des espaces déjà bâtis par l'identification des dents, des divisions parcelles, etc... Ainsi, la totalité des nouvelles constructions est prévue à l'intérieur des parties actuellement urbanisées.*
- *Les objectifs de développement démographique ont été définis par rapport au contexte rural de la commune et à la dynamique actuelle. Le taux de croissance pour les années à venir a été fixé à 0,6%/an, permettant ainsi de générer une offre de logements suffisante pour renouveler la population.*
- *Le PLU prévoit des formes urbaines plus compactes que celles réalisées jusqu'à présent. Bien que le souhait est développé un habitat majoritairement individuel, l'objectif est de tendre vers une densité moyenne de 12 logements/ha.*

Protection des espaces naturels et des grands équilibres entre les différents espaces :

- La connexion des éléments de biodiversité par la mise en place de voies douces qui, jalonnées de linéaires végétales, la plantation de haies, voire la création de nouveaux bosquets,
- La préservation des continuités écologiques et notamment celle de la vallée de l'Avre,
- La préservation des lisières forestières,
- La limitation du développement résidentiel dans les hameaux à vocation agricole,
- La prise en compte de l'activité agricole : non urbanisation des abords des exploitations, limitation des changements de destination, préservation des espaces exploités.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Un axe du PADD est consacré à cette thématique (n°4).*
- *Concernant les espaces naturels, l'ensemble des boisements ont été classé en zone N et leur protection a été renforcée avec la mise en place d'EBC au niveau des bois isolés dans la plaine agricole. Ces dispositions permettent de les préserver de toute urbanisation et du défrichement. Par ailleurs, la commune a identifié un certain nombre de secteurs et d'éléments du patrimoine naturel participant au fonctionnement écologique local. Ces éléments font l'objet d'une protection soit au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.*
- *Les zones humides et les abords de l'Avre sont préservés de toute urbanisation. Elles sont situées en fond de vallée de l'Avre qui fait l'objet d'une protection stricte par classement en zones agricole et urbaine protégées.*
- *L'urbanisation future n'est dirigée vers aucun espace forestier, permettant ainsi de préserver les lisières forestières existantes.*
- *Concernant le maintien de l'activité agricole, les choix d'urbanisation en privilégiant la densification de l'existant permettent d'éviter tous prélèvements fonciers. La révision du POS permet le reclassement de zone urbanisable située sur des parcelles cultivées en zone A.*
- *Trois corps de ferme accueillant de l'élevage sont situés au sein ou à proximité du tissu bâti. Avec l'instauration d'une zone A, aucune nouvelle urbanisation n'est prévue sur ces secteurs, y compris la densification du bâti existant.*
- *Les hameaux agricoles ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (zone A et N). Aucune nouvelle habitation n'y est autorisée.*

Protection des paysages et des ambiances urbaines

- La prise en compte du paysage dans les choix d'urbanisation,
- L'identification et la protection du « petit paysage »,
- Le maintien des franges naturelles et plantation de bandeaux végétaux en limite agricole,
- L'identification et la protection des éléments bâtis remarquables,
- La valorisation des ambiances bâties et paysagères de village, le respect des silhouettes urbaines...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Le patrimoine végétal et hydraulique (mares, haies, Berges de l'Avre, vergers...) a été identifié et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *Le patrimoine bâti a été identifié et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement prend des dispositions pour la préservation des façades traditionnelles ainsi que pour le maintien des murs et piliers anciens.*
- *Le zonage favorise le maintien des franges paysagères avec notamment la mise en place d'une bande inconstructible à l'interface avec les espaces agricoles au niveau des zones naturelles de jardins,*
- *Il existe quelques points de vue remarquables sur le paysage de l'Avre. Une zone agricole protégée (Ap) permet une protection stricte de cet espace afin de maintenir la qualité du paysage.*
- *L'OAP prévoit un traitement végétalisé et paysager des limites séparatives sous la forme de haies composées d'essences locales.*

Prise en compte des risques et protection des ressources

- La protection des captages,
- La non urbanisation en zone inondable et la limitation des surfaces imperméabilisées,
- La prise en compte du risque technologique,
- Le développement des énergies renouvelables,
- La réduction de la consommation énergétique...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Les espaces soumis au risque inondation sont repérés sur plan. Les constructions et aménagements sont fortement limités et ne sont autorisés que les installations n'entravant pas la libre circulation des crues.*
- *Les secteurs constructibles sont éloignés de la RN12 afin de ne pas exposer la population aux nuisances sonores de cette voie.*
- *Le PLU permet l'utilisation d'énergies renouvelables et favorise un habitat plus compact (implantation en limite parcellaire, formes urbaines de type individuel dense ...) économe en énergie. En outre, les nouvelles constructions devront répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012 (norme bâtiment basse consommation).*
- *La protection qualitative et quantitative de l'eau a bien été prise en compte. Afin d'éviter toute pollution, le règlement indique que toute nouvelle construction devra être raccordée à un système de traitement autonome aux normes avec possibilité de raccordement à d'éventuels futurs réseaux.*

L'offre de services à la population et aux entreprises

- Le développement des structures d'accueil de la petite enfance,
- L'adéquation entre l'offre et la demande de travail,
- La mise en place d'un réseau de communications électroniques performant.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *En matière d'équipements petite jeunesse, la compétence appartient à l'intercommunalité. Ce point n'a pas fait l'objet de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'implantation de ce type d'équipements concernant des bourgs et villes plus importantes,*
- *Le PLU prévoit l'obligation d'installer des fourreaux pour toute nouvelle construction afin de permettre le raccordement à la fibre optique. Cette politique est mise en place à une échelle plus large par la commune et son intercommunalité avec l'installation de fourreaux dans tout aménagement urbain et le déploiement de la fibre optique pour les équipements et les entreprises dans le cadre du schéma d'aménagement numérique de la Communauté de communes.*

Le développement économique

- Le développement économique privilégié le long des axes principaux et notamment la RN12,
- Le développement de l'activité touristique, notamment en captant les flux générés par Center-Parcs et en valorisant les itinéraires cyclables,
- Le développement de l'offre de logement et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gîte d'étapes...

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *De par sa localisation sur la RN12, l'emprise de l'ancien restaurant Le Marrakech dispose d'une localisation stratégique pour attirer une clientèle. Ainsi, le PLU permet le maintien des activités sur ces parcelles, ainsi que leur développement. En dehors de cette activité déjà existante, la commune n'a pas vocation à accueillir de nouvelles entreprises le long de la RN12. En effet, d'autres localités sont plus appropriées pour accueillir une offre foncière à vocation économique.*
- *Le PLU permet le développement de l'offre touristique en « favorisant la (re)découverte du territoire et développant le rôle du tourisme sur l'ensemble de la commune » (axe 1 du PADD, orientation n°3). Ainsi le PLU prévoit le développement de l'offre touristique rurale par le biais de l'installation d'aménagement léger le long de l'Avre, le balisage*

des chemins de randonnées, la rénovation de la passerelle de la Basse-Varenne et la mise en valeur du GR22.

Les modes de déplacements alternatifs à l'automobile

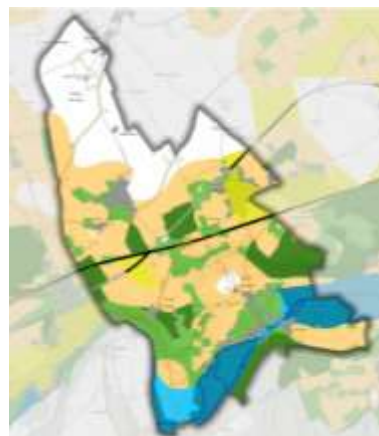
- L'amélioration des modes doux,
- Le développement de la pratique cyclable utilitaire, notamment le rabattement d'environ 5 km vers les pôles structurants.

Le PLU de la commune a intégré ces principes de la manière suivante :

- *Sensibilisation et information sur les pratiques alternatives à l'automobile (auto-partage et co-voiturage par exemple).*
- *La commune a émis le souhait de renforcer les liaisons douces existantes entre les différentes entités urbaines (en direction du bourg notamment...),*
- *Le PLU a identifié les chemins agricoles propices aux déplacements doux mais davantage orientés vers une pratique de loisirs. Néanmoins, la préservation de ce maillage est essentiel pour permettre la découverte du territoire et des paysages.*

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, SRCE

D'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), la commune est concernée par de nombreuses continuités écologiques entre la vallée de l'Avre et le Bois de Breux. Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), des réservoirs aquatiques (Avre) et corridors humides (zones humides), des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs. Ces enjeux écologiques concernent en grande partie les secteurs urbanisés puisque ces derniers se situent au sein ou à proximité des réservoirs de biodiversité.



Le PLU prévoit plusieurs mesures qui visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité :

- Les zones boisées sont protégées par leur classement en Espace Boisé Classé ou leur classement en zone naturelle, les mares, les haies... sont identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et un secteur agricole protégé (Ap) a été défini au sein du zonage A afin de souligner l'intérêt de certains espaces agricoles vis-à-vis des continuités écologiques (vallée de l'Avre).
- Aucune urbanisation nouvelle n'est dirigée vers les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique pour espèces à faible déplacement est maintenu au niveau du village (situé de part et d'autre de la rue de l'Avre).



Prise en compte dans le zonage du corridor écologique pour espèces à faible déplacement

- Dans le cadre de son PADD (axe 4, orientation n°2) le PLU a inscrit le souhait de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire. La commune souhaite notamment inciter à la replantation de haies et/ ou à la mise en place de bandes enherbées le long des chemins communaux. Le maintien de la biodiversité en milieu urbain a également fait l'objet de réflexions (protection de certains grands jardins arborés pouvant être des lieux d'accueil pour la biodiversité, listes d'essences locales, plantations de haies dans le cadre d'opérations d'aménagement). Ces différents points ont pour objectif de préserver les continuités écologiques et si possible les améliorer.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les 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 et consacrées à la bonne gestion des eaux.
- *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 jouant un rôle important dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers le réseau hydrographique.
- *Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation*
 - ✓ La commune est soumise au risque inondation. Les secteurs présentant un risque inondation par débordement sont repérés sur plan et le règlement y prévoit l'interdiction de nouvelles constructions. Seule est autorisée l'adaptation du bâti existant : cela concerne toute la partie sud du bourg mais aussi les Fontenis, la Basse-Varenne et le Moulin Neuf. Par ailleurs, la conservation des éléments boisés sur son territoire et la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le choix de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales (traitement si possible à la parcelle) participent à ne pas aggraver d'éventuels désordres hydrauliques existants en aval.
- *Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité*
 - ✓ Le PLU identifie et protège la vallée de l'Avre et ses zones humides ainsi que l'ensemble des mares présentes sur le sol communal. Aucune zone d'urbanisation ne peut s'y développer.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Avre

Ces objectifs sont similaires à ceux du SDAGE. Le projet est donc compatible avec ce document.

Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la région Haute-Normandie

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de développement en énergies renouvelables.

Le développement de l'habitat est regroupé au niveau des trois principales entités urbaines permettant ainsi de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre. Le document constitue une amélioration par rapport au POS où des constructions étaient possibles sur l'ensemble des hameaux et où une zone d'extension de l'urbanisation était prévue.

A travers l'axe 1, orientation n°3 "favoriser la (re)découverte du territoire et le rôle du tourisme sur l'ensemble de la commune", la commune souhaite renforcer les itinéraires de promenade en renforçant la perception du GR22 et le balisage des autres cheminements permettant de relier les trois entités urbaines entre elles. Cela peut inciter les habitants à d'autres pratiques pour les déplacements que le recours à la voiture individuelle et ainsi contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serres.

L'orientation n°3 de l'axe 3 du PADD "prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques" a pour objectif de favoriser le télétravail et donc contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air.

Dans son PADD, la commune souhaite également permettre l'usage des énergies renouvelables dans la mesure où elles sont compatibles avec la sauvegarde du patrimoine architectural et la qualité paysagère de la commune et le développement économique de l'activité touristique.

Les indicateurs

En application des dispositions 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 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.

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 1 - Conforter et valoriser l'identité de la commune	OBJECTIF 1 - Avoir une politique de préservation du patrimoine local	Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine bâti	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire	/	/	/	/
	OBJECTIF 3 - Favoriser la (re)découverte du territoire et développer le rôle du tourisme sur l'ensemble de la commune	Nbre d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs et la découverte du territoire (bancs, tables de pique-nique, balisage...)	Commune	Nombre	Tous les 3 ans

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 2 - Définir une politique d'accueil sur la commune	OBJECTIF 1 - Accueillir une nouvelle croissance démographique répartie entre les trois pôles de la commune	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nombre	Annuel
		Nombre de logements construits	Commune	Nombre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Définir une politique d'urbanisation faiblement consommatrice d'espaces agricoles et naturels	Densité moyenne des nouvelles constructions	Commune	Nombre de logements par hectare	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Favoriser le maintien d'une vie locale par les équipements et l'activité artisanale	/	/	/	/
AXE 3 - Renforcer la fonctionnalité globale du territoire	OBJECTIF 1 - Pérenniser l'activité agricole	/	/	/	/
	OBJECTIF 2 - Définir une politique de déplacement adaptée au contexte de la commune	Nombre de place de stationnement public créé	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 3 - Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nombre	Durée du PLU

Axes du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 4 - Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental	OBJECTIF 1 - Réduire la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Part des logements construits au sein de la zone urbaine sur le nombre total de nouveaux logements	Commune	%	Annuel
	OBJECTIF 2 - Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	Nombre de déclaration préalable visant la préservation ou restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
		Surface de boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	Ha	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé	Nombre d'arbres plantés par la commune	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 4 - Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	Permis de construire accordé en zone de risque ou de nuisances	Commune	Nombre	Tous les 3 ans

Les annexes



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS & L'ÉDUC

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°99 – ZFSP – 4 déc. 2015 – France POULAIN

Tillières sur Avre > Château

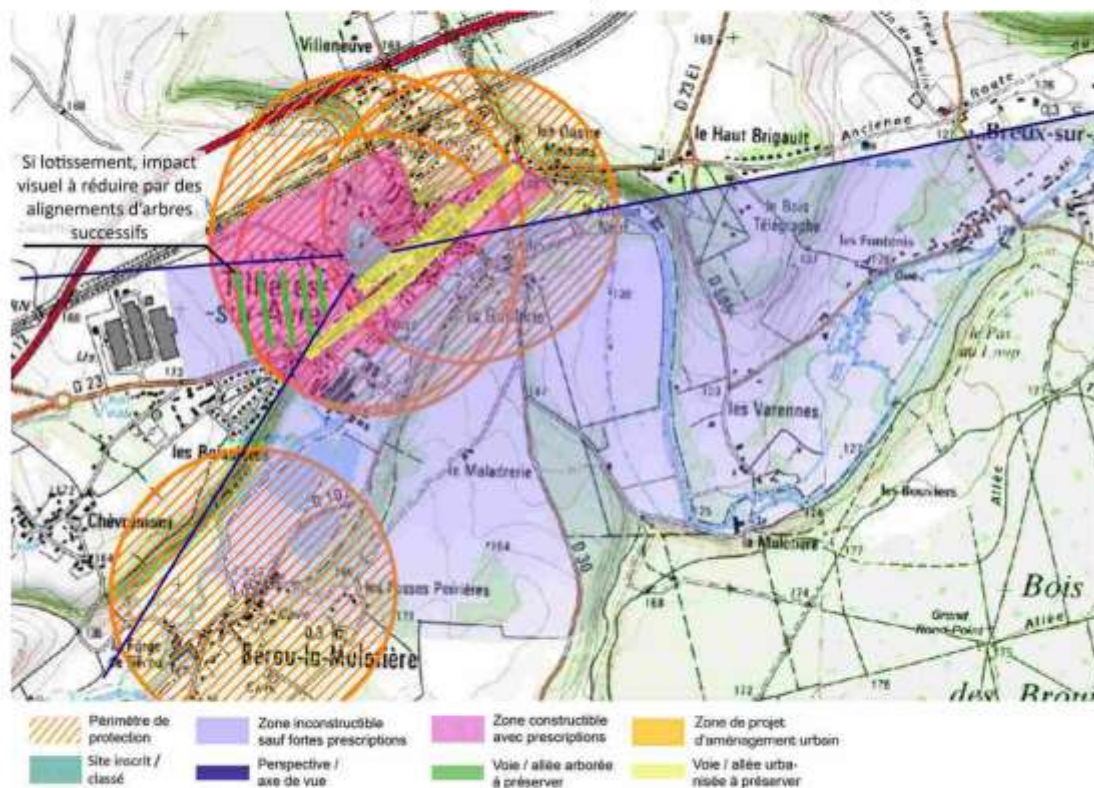
Le terrain du château, dit du « grand parterre », est site classé depuis le 30 juin 1942. Le terrain en contrebas de celui du grand parterre est site inscrit.

La commune est concernée par deux autres monuments historiques : l'église de Tillières sur Avre, classée depuis 1862, et l'ancienne porte fortifiée, rue du Fort, inscrite depuis le 19 avril 1972.

Les vestiges de l'ancien château de Tillières sur Avre ont été inscrits en tant que monuments historiques le 18 mars 2014.

Le château fort de Tillières a été fondé vers 1013 par le duc Robert de Normandie, père de Guillaume le Conquérant. La forteresse occupe une position majeure en dominant la vallée de l'Avre, à la frontière entre la Normandie et le royaume de France. Incendié par Henri Ier de France en 1040, le château est reconstruit dès l'année suivante. La place forte est récupérée par Guillaume le Conquérant en 1057 et n'est rattachée à la France qu'en 1203 suite au siège de Philippe-Auguste. Le château est ruiné par les anglais lors de la guerre de Cent ans. Un incendie l'endommage une nouvelle fois en 1492, peu de temps après sa reconstruction. Restauré à la fin du XVI^e siècle, le château est finalement détruit en 1823. Une grande maison à deux étages a été rebâtie vers 1835 tandis que le reste du domaine a été aménagé avec un parc à l'anglaise. Il subsiste encore d'importants vestiges des fortifications médiévales (tours, courtines, fondations du logis) qui témoignent de l'ancien intérêt stratégique du site.

Dominant la vallée de l'Avre, l'ancien château forme un balcon permettant d'apprécier le grand territoire sur un large cône de vue vers l'Ouest, le Sud et l'Est. Les vestiges bénéficient d'un cadre valorisant avec le bourg de Tillières en contrebas et sa campagne environnante.



Périètre de 500m avec ZSFP : Dans les 500 mètres, vous pouvez vous référer aux fiches essentielles générales. Toutefois, dans les secteurs bleu et rose, des prescriptions supplémentaires sont à prendre en compte eu égard aux enjeux pour la préservation de l'écrin du monument (voir au verso de la fiche).



Une vue éloignée du château de l'Ouest

Le château depuis le Sud (vue lointaine)

La maison XIX^e bâtie sur le château



Les anciennes fortifications

Les anciens murs de soutènement

La vue vers le Sud-Ouest

Pour la zone en rose foncé dans le périmètre de 500m

Il est préférable d'éviter les constructions qui viendraient au dessus de la ligne de paysage existante (maison à deux niveaux, bâtiments agricoles de type silo, château d'eau, éolienne...). Les projets éoliens ne doivent pas se trouver dans l'axe majeur du château à moins de nuire irrémédiablement à son caractère.

Les constructions nouvelles devront respecter le style existant : maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m². Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65°). Les constructions seront Rez-de-Chaussée plus combles (mais pas R+1+C). Les constructions en pierre, en brique et colombage sont à préserver et à développer. Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain). Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) de manière privilégiée en pierre, en brique ou en colombage. Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche. Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm. La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Pour la zone hachurée rose/verte

Il s'agit d'un possible lotissement qui devra avoir des bandes arborées conséquentes pour masquer les maisons depuis le Château.

Pour la zone en bleu clair

Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à être urbanisée. Seuls des bâtiments annexes au monument historique et dans le strict respect de son style peuvent être envisagés.

Pour le reste du périmètre de 500m

Les avis seront cohérents avec ceux émis ces dernières années, à savoir : pas de maisons à volume compliqué (type V, W, Y, ou Z), pentes à 45° pour les volumes principaux, ardoise ou tuile plate de teinte brun vieilli, à 20u/m², avec un débord de toiture de 20cm, enduit de teinte beige clair avec modénatures (au choix : chaînages, encadrement de fenêtres, soubassement, colombage...). *Voir les autres fiches.



La vue du bourg de Tillières

L'église de Tillières

L'ancienne porte fortifiée du bourg



Quelques maisons dans les abords

Un exemple d'architecture rurale