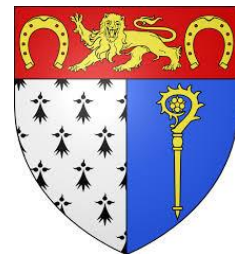


Commune de
BÉZU-SAINT-ÉLOI

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 11 décembre 2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme..

Fait à Bézu-Saint-Éloi,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 06/12/2019
APPROUVÉ LE : 11/12/2020

Dossier 17062716
25/11/2019

Réalisé par



Auddicé urbanisme
Zone du Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 99 12

Version	Date	Description
Rapport de présentation	03/04/2019	Plan Local d'Urbanisme

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Cyrielle PICART	03/04/2019	
Validation	Anne-Laure BRISSARD	03/04/2019	
Mise à jour	Olivier THIRIEZ	25/11/2019	
Validation	Anne-Laure BRISSARD	30/11/2020	

Sommaire

SOMMAIRE.....	3
PROPOS INTRODUCTIFS.....	6
UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMME DOCUMENT CADRE DU TERRITOIRE	6
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
UN TERRITOIRE DE TRANSITION.....	8
UN TERRITOIRE AU CARREFOUR D'AUTRES TERRITOIRES ?	8
UNE POSITION STRATEGIQUE ET UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ?.....	8
UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION	9
DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES À RESPECTER ?	9
UN ENCADREMENT COMMUNAL ANTÉRIEUR	28
QUE RETENIR ?	30
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE CES ENJEUX ?.....	30
UN TERRITOIRE DE PLATEAU AGRICOLE	31
UN TERRITOIRE AU MILIEU PHYSIQUE CONTRAIGNANT	31
LA RD14B COMME PRINCIPALE SOURCE DE NUISANCES.....	45
DES SOLS COMME LIEUX NATURELS ET OUTILS DE PRODUCTION MENACÉS ?.....	48
QUE RETENIR ?	50
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	50
UN TERRITOIRE À RISQUE ?	51
DES RISQUES NATURELS PRÉSENTS	51
LES RISQUES ET NUISANCES INDUITS PAR L'OCCUPATION HUMAINE	58
QUE RETENIR ?	60
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	60
UN ENVIRONNEMENT DOMINÉ PAR L'AGRICULTURE.....	61
DES VALEURS ÉCOLOGIQUES RECONNUES	61
DES MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS INFLUENCÉS PAR L'AGRICULTURE ET LES VALLÉES DE LA BONDE ET DE LA LÉVRIÈRE.....	66
QUE RETENIR ?	79
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	79
UN PAYSAGE PRÉSERVÉ ENTRE LE PLATEAU DU VEXIN ET LA VALLÉE DE L'EPTÉ.....	80
UNE APPARTENANCE AU GRAND ENSEMBLE DU VEXIN NORMAND.....	80
QUE RETENIR ?	83
QUELS OUTILS DU PLU POUR VALORISER LE TERRITOIRE ?.....	83
UN TERRITOIRE REMPLI D'HISTOIRE.....	84
UNE OCCUPATION ANCIENNE DU TERRITOIRE	85
UN PATRIMOINE RICHE ET VARIÉ	86
QUE RETENIR ?	89
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	89
UN TERRITOIRE ATTRACTIF	90
UNE TERRE D'ACCUEIL POUR UNE NOUVELLE POPULATION ?.....	90
UNE RÉPONSE COHÉRENTE DU PARC DE LOGEMENT ?	95

QUE RETENIR ?	99
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	99
UN BOURG EN ÉVOLUTION.....	100
QUELLE FORME URBAINE INITIALE ET AUJOURD’HUI ?.....	100
QUELLE ORGANISATION URBAINE INITIALE ET AUJOURD’HUI ?	102
QUELLE ÉVOLUTION DE L’HABITAT ET DE L’ARCHITECTURE ?	104
LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2007 ET 2017	110
LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	112
QUE RETENIR ?	118
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	118
UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE PRÉSENTE	119
DES SERVICES ET COMMERCES PRÉSENTS CONFORTÉS PAR L’OFFRE ALENTOURS.....	119
UNE ACTIVITÉ DE PLUS EN PLUS TOURNÉE VERS L’ÉCONOMIE RÉSIDENTIELLE	123
DES ACTIVITÉS VARIÉES DISPERSÉES DE PART ET D’AUTRES DU TERRITOIRE COMMUNAL	124
UNE AGRICULTURE PRÉSENTE.....	127
DES POTENTIALITÉS TOURISTIQUES.....	134
UNE POPULATION ACTIVE DOMINÉE PAR LES EMPLOYÉS, DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTS	135
QUE RETENIR ?	136
QUELS OUTILS DU PLU POUR RÉPONDRE À CES ENJEUX ?	136
CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS, ATOUTS ET CONTRAINTES	137
DES INFRASTRUCTURES PRÉSENTES PERMETTANT UN LIEN VERS L’EXTÉRIEUR	137
DES ALTERNATIVES À L’AUTOMOBILE LIMITÉES	139
LA GESTION DU STATIONNEMENT	141
LES MOBILITÉS DOUCES SUR LA COMMUNE	142
LES ITINÉRAIRES DE PROMENADE SUR LE TERRITOIRE	143
QUE RETENIR ?	144
SYNTHÈSE DES OPPORTUNITÉS ET MENACES.....	145
LES ATOUTS ET OPPORTUNITÉS.....	145
LES FAIBLESSES ET MENACES	145
DEUXIÈME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L’UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	146
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ?	147
INSCRIRE LES PROJETS DE PLANIFICATION DANS LE CONTEXTE LÉGISLATIF ACTUEL	147
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UN VILLAGE EN CROISSANCE	148
PRÉVOIR ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L’HABITAT SUR LE TERRITOIRE	149
DÉFINIR LE BESOIN EN LOGEMENTS À CRÉER... ..	149
OBJECTIF DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET TRADUCTION EN NOMBRE DE LOGEMENT – DÉFINITION DU BESOIN EN LOGEMENTS	149
DÉFINIR L’IMPLANTATION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LE PRINCIPE DE MOINDRE IMPACT	151
LE PROJET POLITIQUE	153
LES OBJECTIFS DU PADD.....	153
LES ORIENTATIONS DU PADD	158
LE PROJET OPÉRATIONNEL DE LA COMMUNE	159
SECTEUR D’HABITAT N°1 – LE SECTEUR DES VIGNES	159
SECTEUR D’HABITAT N°2 – LE SECTEUR DU CHEMIN DE LA MESSE.....	161

SECTEUR ÉCONOMIQUE – LE SECTEUR DU MOULIN A TAN.....	162
PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	165
LA ZONE URBAINE	171
LA ZONE À URBANISER (AU)	171
LA ZONE AGRICOLE.....	172
LA ZONE NATURELLE.....	173
LES SUPERFICIES DES ZONES	174
LES CHANGEMENTS APPORTÉS ENTRE LE PLU INITIAL ET LE PLU RÉVISÉ.....	175
LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES.....	180
LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT	180
LES PRESCRIPTIONS ÉCRITES.....	180
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	190
TROISIÈME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	204
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	205
EXAMEN AU CAS PAR CAS	205
LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME	206
ÉVOLUTION DES ZONES BÂTIES : IMPACTS ET MESURES PRISES	207
ÉVOLUTION DES ZONES AGRICOLES : IMPACTS SUR L'ACTIVITÉ ET LE FONCIER AGRICOLE.....	223
ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES : IMPACTS SUR LES MILIEUX ET LE FONCTIONNEMENT DE LA BIODIVERSITÉ	225
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNAUX.....	229
LES INDICATEURS	232

Propos introductifs



« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Extrait des articles L.101-1 et L.101-2 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 ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un territoire de transition



Un territoire au carrefour d'autres territoires ?

D'une superficie d'environ 1142 hectares, la commune de Bézu-Saint-Éloi est située au Nord-Est du département de l'Eure. Elle est limitrophe de la commune de Gisors. Elle appartient aux entités administratives de l'arrondissement des Andelys et du canton de Gisors.

En matière d'intercommunalité, Bézu-Saint-Éloi appartenait jusqu'en 2016 à la Communauté de Communes Gisors-Epte-Levrière qui a fusionné, le 1^{er} janvier 2017, avec la Communauté de Communes du Canton d'Etrepagny pour créer la Communauté de Communes du Vexin Normand.

D'un point de vue géographique, sa forme urbaine est plutôt linéaire et induite par les vallées de la Bonde et de la Lévière. Elle recense un hameau au Nord-Ouest du bourg (le hameau du Mesnil-Guilbert). Son relief est plutôt plat et ses paysages essentiellement agricoles sont ponctués d'espaces boisés.

Son territoire est traversé par deux axes départementaux : la RD13 et la RD14B permettant notamment de rejoindre Gisors, Etrepagny et Heudicourt.

Ces voies de communication permettent au territoire de bénéficier d'une bonne accessibilité malgré un éloignement certain vis-à-vis des autoroutes nationales (l'autoroute A15 se situe à environ 30 minutes). L'agglomération parisienne est toutefois proche et facilement accessible grâce à la proximité de la RD 6014 (RD14 en Ile-de-France) aménagée en 2x2 voies à partir de Magny-en-Vexin. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise est ainsi accessible en 45 minutes. Quant à l'agglomération rouennaise, elle est plus éloignée et le temps de trajet est d'environ une heure. Le territoire bénéficie également de la proximité de la gare de Gisors desservie par le réseau Transilien de la gare Saint-Lazare.

La commune constitue un pôle de vie par la présence de commerces et d'équipements. Elle appartient à la zone d'emploi de Vernon-Gisors.

Une position stratégique et un cadre de vie attractif ?

Ce positionnement géographique contribue à donner au territoire des caractéristiques propres en termes d'implantations résidentielles, économiques ou en termes de flux qu'ils soient touristiques ou économiques. Cette situation et ce maillage permettent au territoire d'être bien relié à la métropole parisienne et d'être attractif pour les actifs de rendant quotidiennement en Ile-de-France.

Le cadre de vie rural est un élément majeur de l'attrait du territoire. Celui-ci laisse une large place à l'agriculture et aux espaces de nature. Le bâti ancien rappelle le caractère villageois de la commune bien qu'elle ait connu des transformations spatiales et socio-démographiques notables au cours des dernières décennies. Les perceptions ressenties restent bien éloignées de l'image de l'agglomération parisienne caractérisée par un impressionnant étalement urbain et une forte densité bâtie.

La pression foncière est présente sur ce secteur. Les populations y trouvent une certaine qualité de vie et les coûts de l'immobilier et du foncier restent relativement modérés comparativement à l'agglomération parisienne. 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.**

Un territoire en construction



Des orientations supra-communales à respecter ?

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

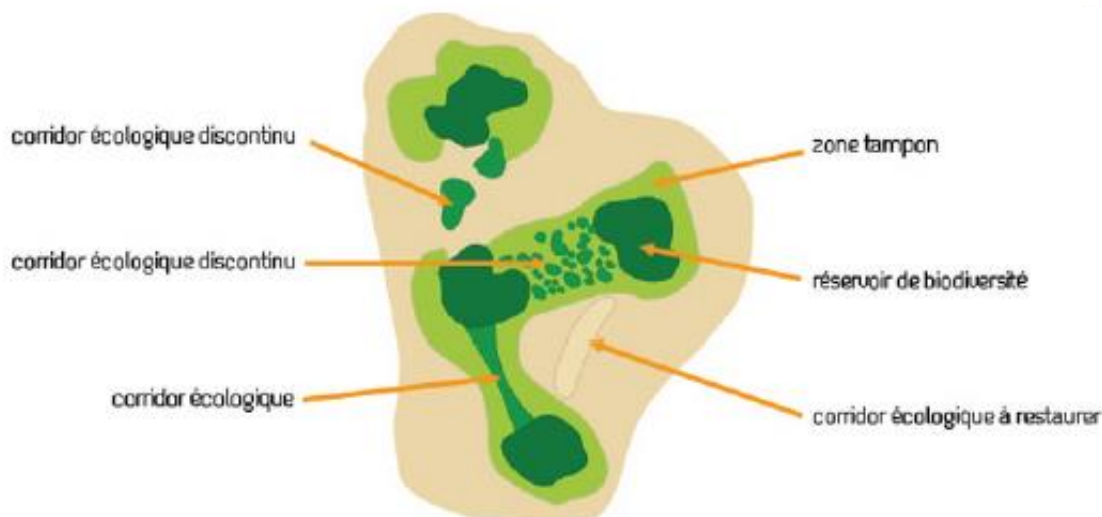
La loi dite Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009 est une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Les engagements du Grenelle concernent notamment la :

- 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 :

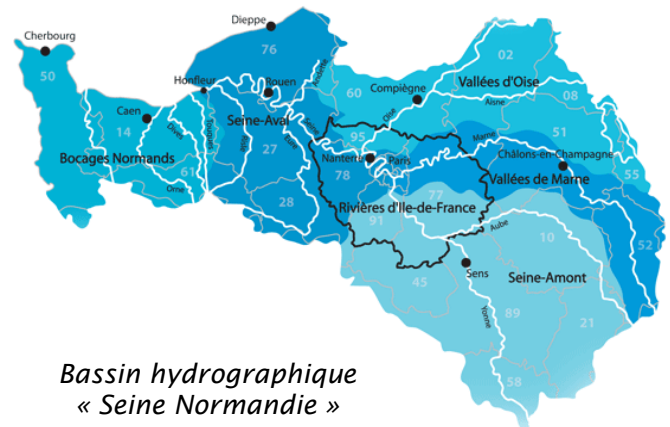
- La rénovation des bâtiments
- Le développement des transports propres
- La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire
- Favoriser les énergies renouvelables
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens
- Simplifier et clarifier les procédures
- Donner aux citoyens, 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

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.

Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines. Les grands objectifs de ce document-cadre correspondent à :



*Bassin hydrographique
« Seine Normandie »*

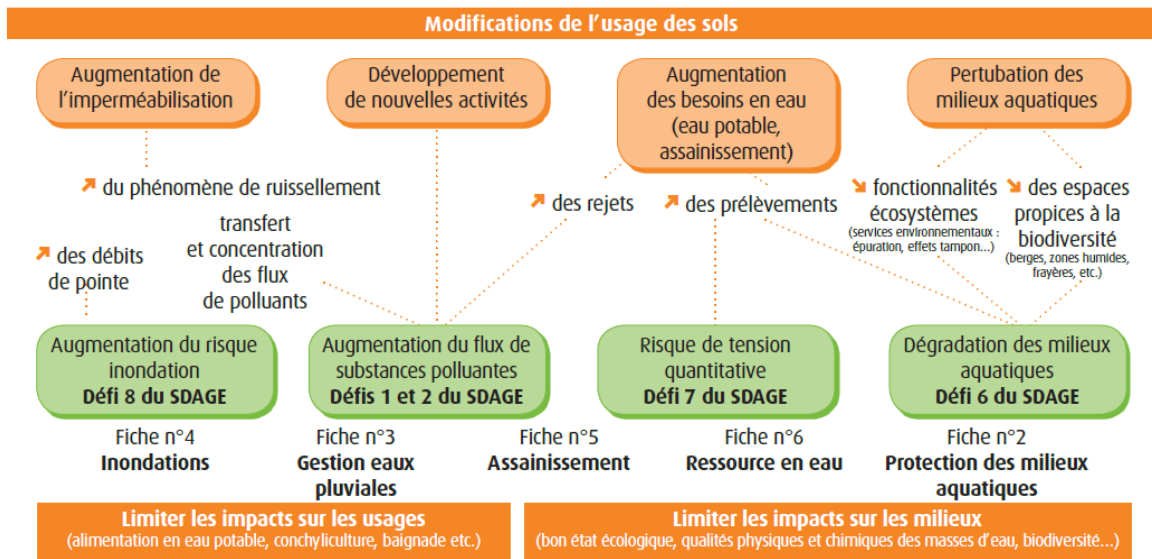
- Un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- Un bon état chimique et un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines,
- La prévention de la détérioration de la qualité des eaux,
- Des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a été adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin. Les documents composant le SDAGE ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 1^{er} décembre. Le SDAGE est entré en vigueur avec la publication de cet arrêté au Journal Officiel de la République française du 20 décembre 2015.

Toutefois, ce document a été annulé par le Tribunal Administratif de Paris le 19 décembre 2018. **Ce jugement rend de nouveau applicable le SDAGE initial, approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur en novembre 2009.** C'est donc ce document qui est pris ici pour référence.

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. Les 10 grands objectifs de ce document-cadre correspondent à :

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



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 complété 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 :

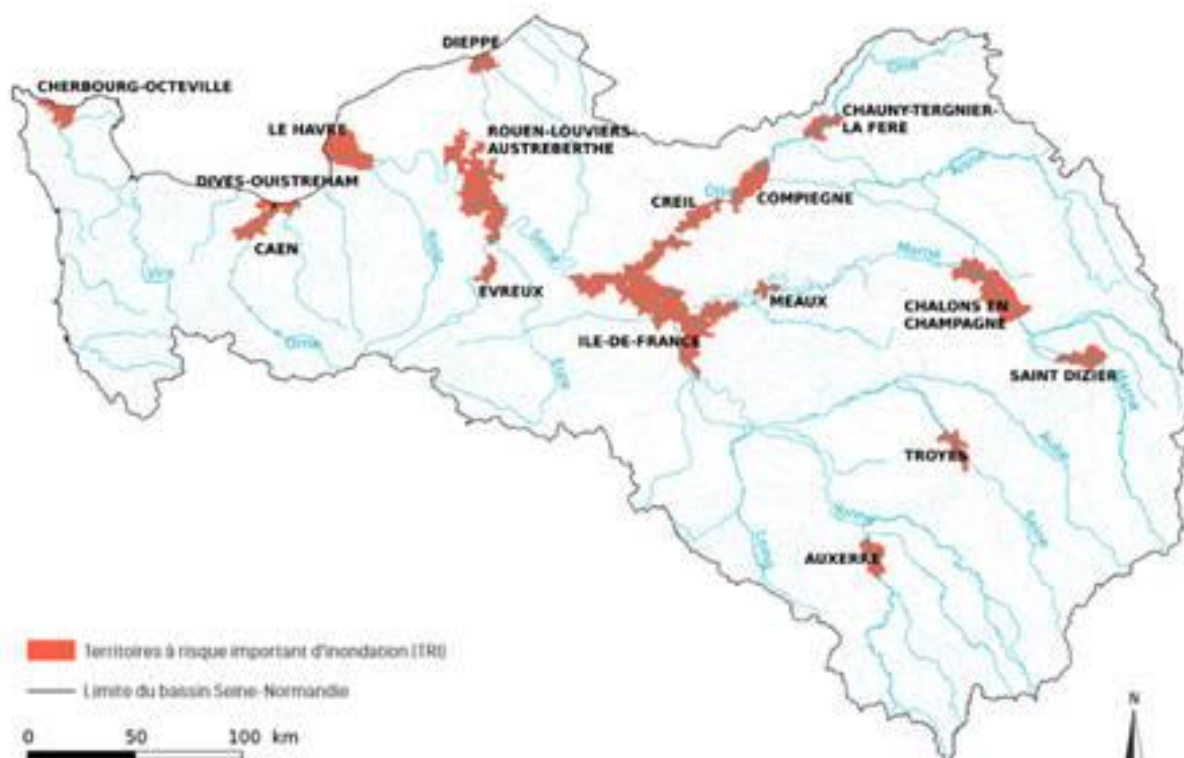
- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les couts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Ce document répertorie notamment la métropole francilienne, rouennaise, l'agglomération havraise, dieppoise ou encore une partie de la vallée d'Eure et de Seine 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, le territoire n'est pas considéré comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire 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

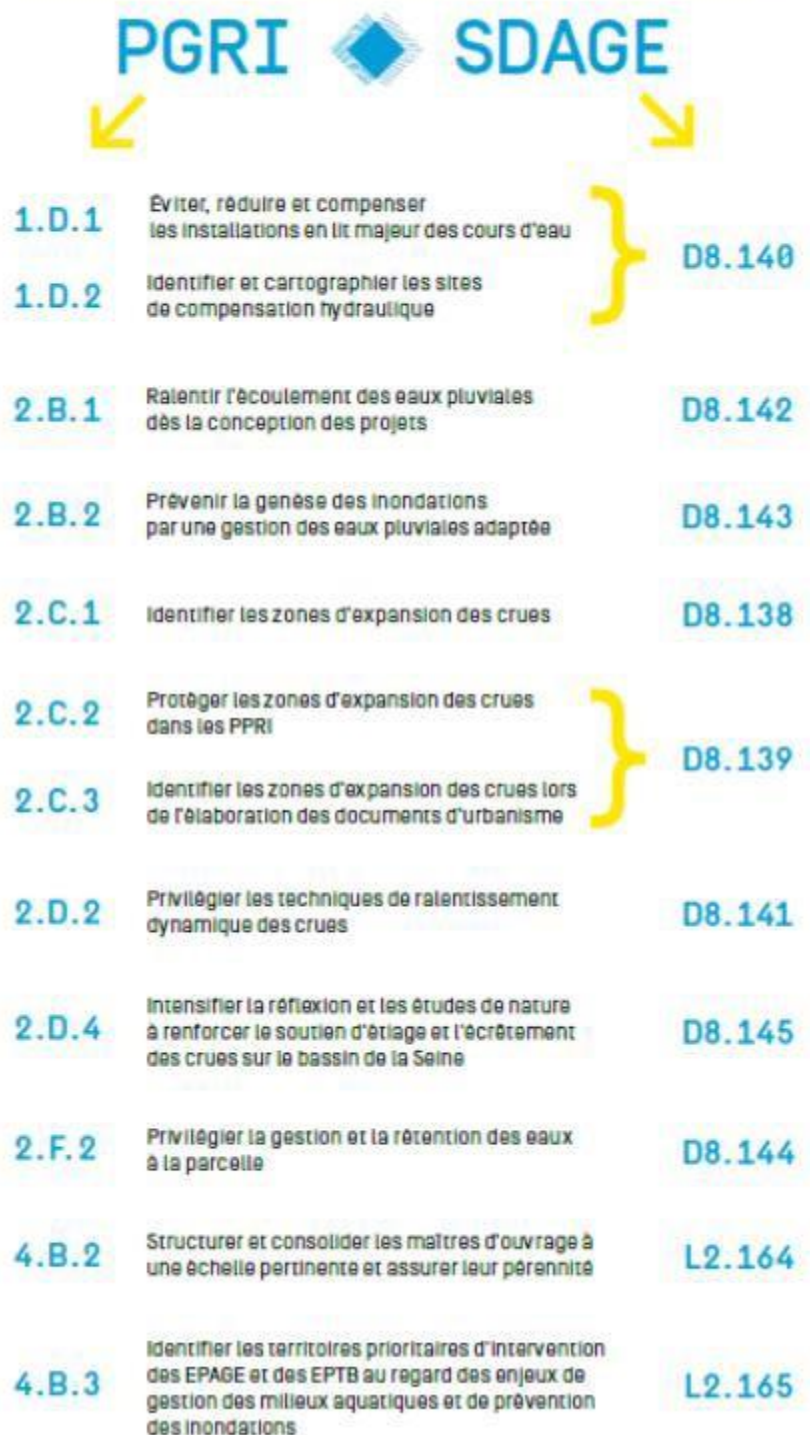
Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n'est en revanche recensé sur le territoire.

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



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

Le Schéma Régional de Cohérences Écologiques 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 octobre 2014 et adopté par l'État 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.

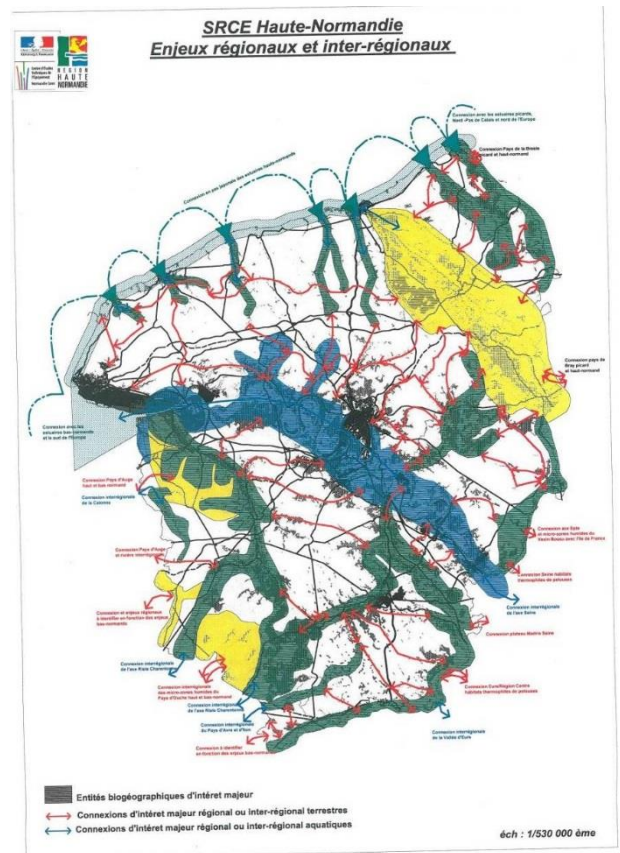
Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Élaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la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

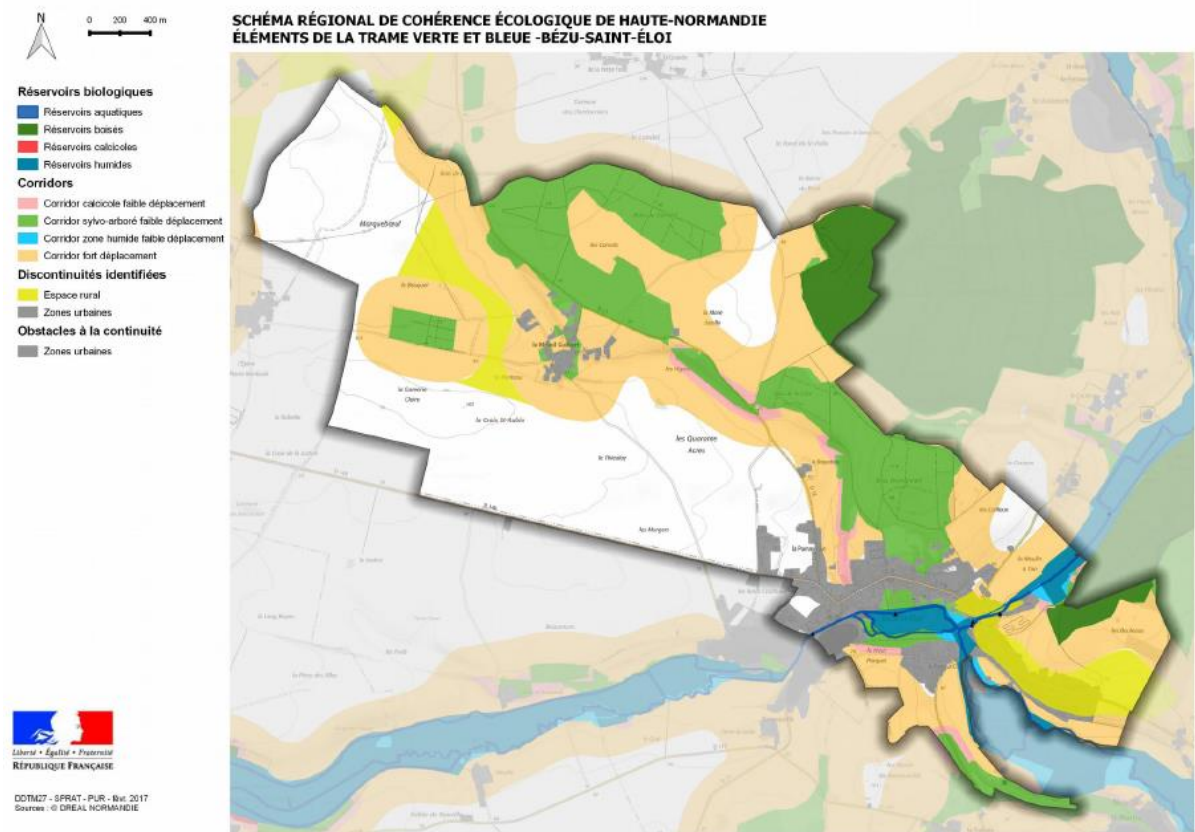
On retrouve sur la commune les réservoirs et corridors suivants :

- Réservoirs boisés et corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- Réservoir humide et un corridor humide pour espèces à faible déplacement au niveau des vallées de la Bonde et de la Lévrière.
- Corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs.
- Corridor calcicole.

Il a été identifié plusieurs discontinuités de l'espace rural et des discontinuités liées aux zones urbaines constatées.

La commune fait partie de la continuité régionale à rendre fonctionnelle en priorité. Il importe que le PLU ne crée pas de nouvelles fragmentations ni de nouvelles coupures et engage des actions permettant de restaurer ce corridor.





Les éléments de la trame verte et bleue du SRCE s'appliquant à la commune nouvelle de Bézu-Saint-Éloi (source : Porter à Connaissance de l'État)

Pour une meilleure prise en compte de la consommation énergétique, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le schéma régional climat air énergie (SRCAE) et le plan climat énergie territorial du département de l'Eure

La loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRE), promulguée le 7 août 2015, constitue une forme de conclusion aux réformes de la planification territoriale en évolution depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Avec la mise en place du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la réorganisation territoriale intègre les nouveaux mécanismes juridiques de la planification territoriale. SRADDET, SCoT et PLUi sont désormais les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le SRADDET définira les orientations générales d'aménagement ; le SCoT définira la stratégie inter-territoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi ; les PLUi définiront la planification opérationnelle.

Le SRADDET est un document-cadre obligatoire, évalué et éventuellement révisé tous les 6 ans, dont les premières versions devront être élaborées d'ici fin 2018.

Le SRADDET est un document intégrateur. Il a pour ambition de porter les politiques régionales dans de nombreux domaines : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt général, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et de développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le schéma intègre de fait le schéma régional d'intermodalité, le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de cohérence écologique et le plan déchet régional. Ce SRADDET

coexiste avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDII).

Le SRADDET est opposable, ce qui n'était pas le cas pour son prédécesseur, le schéma régional d'aménagement territorial. Des liens juridiques de compatibilité et de prise en compte ont été créés avec le SCoT.

La Région Normandie a lancé, le 2 février 2017, l'élaboration du SRADDET. L'approbation du schéma est prévue en juin 2019.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de 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 du 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 Éolien). 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'énergie 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 durables
- 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.

Le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie, adopté en juin 2011 par l'État et la Région, constitue une annexe du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie.

La planification régionale de l'énergie éolienne doit répondre à 3 objectifs principaux :

- Objectif 1 : identifier les zones géographiques appropriées pour l'étude des implantations d'éoliennes ;
- Objectif 2 : fixer les objectifs qualitatifs, à savoir les conditions de développement de l'énergie par zone et au niveau régional ;
- Objectif 3 : fixer des objectifs quantitatifs, relatifs à la puissance à installer d'une part au niveau régional et d'autre part par zone géographique préalablement identifiée.

Le schéma régional éolien terrestre doit définir les zones où l'éolien doit être préférentiellement développé.

Ainsi, le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre : une cartographie localise les zones dites « propices » à l'installation d'éoliennes terrestres et une liste indique les communes situées dans ces zones propices. Bézu-Saint-Éloi fait partie des zones propices du schéma.

Ce schéma oriente l'installation de parcs industriels et ne concerne pas l'installation d'éoliennes à titre privé.

Le PCET du département de l'Eure a été approuvé en 2013. Il fixe les objectifs du Département afin de lutter contre le réchauffement climatique ou au moins en atténuer ses effets. **Les objectifs pour 2020 sont les suivants :**

- Tendre vers des bâtiments publics et privés sobres énergétiquement,
- Développer les déplacements bas carbone (transports en commun, covoiturage),
- Développer les énergies renouvelables,
- Sensibiliser et communiquer auprès des Eurois.

Ces quatre priorités doivent permettre d'atteindre l'objectif national des « 3x20 » d'ici 2020 : baisse de 20 % des consommations d'énergies, baisse de 20 % des émissions de GES, atteindre 23 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

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.

Charte pour une gestion économe de l'espace eurois



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

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
 - Développer la 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.

Des politiques sectorielles pour le cadre de vie : le Schéma d'Aménagement Numérique de l'Eure (SDAN)

L'article 23 de la loi n° 2009 1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le CGCT un article L. 1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs d'aménagement numérique SDAN au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région.

Le SDAN constitue un document de cadrage de la politique départementale d'aménagement numérique de l'Eure. Ce document opérationnel de moyen et long terme (20 à 25 ans à visée) vise à décrire la situation à atteindre en matière de couverture numérique du département de l'Eure, à analyser le chemin à parcourir pour y parvenir (et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs), et à arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte de ces objectifs, ou simplement permettre de les atteindre.

Pour une bonne intégration des politiques agricoles, le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Loi MAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'Etat. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le Préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes,
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs,
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols,
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire,
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le Code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vexin Normand

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

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

Les communes sont incluses dans le périmètre du SCOT du Pays du Vexin Normand. Le SCOT du Pays du Vexin Normand a été approuvé en 2009 par les élus de 109 communes, réparties au sein de 6 cantons : Ecos, Gisors, Etrepagny, Lyons-la-Forêt, Fleury-sur-Andelle et les Andelys.

Il est cependant à noter que la mise en place du nouveau schéma de coopération intercommunale de l'Eure et de la disparition du Pays du Vexin Normand a pour conséquence la disparition du SCOT du Pays du Vexin Normand depuis le 1^{er} janvier 2017. Le SCOT du Pays du Vexin Normand n'est ainsi plus applicable et n'est plus opposable aux communes. Il est pris ici uniquement comme document de référence.

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

- Une croissance maîtrisée,
- Un dynamisme économique,
- Un renforcement de la qualité du cadre de vie.

Le présent diagnostic reprend et décline dans chacune des fiches thématiques qu'il traite les orientations précises du SCOT. Sont ci-dessous uniquement indiqués les grands objectifs du SCOT issus du Document d'Orientations Générales (DOG). Le DOG donne en effet les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'urbanisme, auxquels le SCOT s'impose.

Le DOG du SCOT du Pays du Vexin Normand fait mention des orientations suivantes :

- Orientations relatives à l'organisation de l'espace,
- Orientations liées à la protection de l'environnement,
- Grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels,
- Objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la qualité de l'offre,
- Orientations en matière de déplacement,
- Objectifs relatifs à l'activité économique,
- Prévention des risques et nuisances.

La philosophie ayant permis d'établir les orientations du SCOT est issue du constat établi sur l'attractivité du territoire vis-à-vis des agglomérations parisiennes et rouennaises et de la dynamique démographique accompagnant ce phénomène.

Sans toutefois rompre les équilibres existants et la richesse du cadre de vie du territoire, les élus du Pays souhaitent mettre en place des conditions d'accueil favorables à la vivacité de leur territoire.

Pour ce faire, le SCOT s'attache à promouvoir et à adopter des formes d'habitat moins consommatrices d'espace naturel. Il promeut également la définition de politiques structurelles accompagnant ce développement et fixe des orientations en matière de préservation des milieux.

L'élaboration du SCOT s'est également accompagnée de la création d'une **charte architecturale et paysagère**.

Un des axes mis en avant est de construire un aménagement raisonné et durable, notamment à travers une identité paysagère et architecturale. Dans cette perspective, la réalisation de la charte paysagère et architecturale a vocation à rendre compte des particularités du Pays du Vexin Normand et surtout d'être un document référent pour tous les acteurs locaux. La charte doit proposer des orientations et des prescriptions pour que le développement urbain puisse se réaliser de manière qualitative tout en intégrant les spécificités de son paysage.

Le **schéma de synthèse** ci-après reformule ces orientations en les spatialisant. Etabli à l'échelle du Pays, les éléments suivants peuvent être retenus pour les communes du canton de Gisors:

- L'occupation du territoire est structurée par la présence de l'hydrographie (vallée de l'Epte et de la Lévrière). Ces espaces, à la densité écologique forte, permettent en effet d'assurer la circulation de la faune et de la flore, c'est pourquoi, la vallée est repérée pour sa fonctionnalité en tant que trame verte (boisements...) et trame bleue (circuit de l'eau). Pour maintenir ce fuseau écologique en bon état de marche, les ruptures doivent être évitées. Le SCOT s'attache également à maintenir ou à recréer des connexions écologiques sur les zones agricoles, depuis une prairie ou un boisement isolé. Le plateau du Vexin normand est concerné par cette orientation, notamment pour les communes traversées par la RD 6014, axe de desserte déterminant pour le territoire mais impactant fortement les circulations de la faune et de la flore. Cette configuration implique d'améliorer ou de recréer des conditions favorables à la continuité de ces fuseaux verts afin d'en assurer la viabilité par des franchissements écologiques de la RD 6014.
- **L'armature urbaine** est également repérée sur le schéma de synthèse. Ainsi le canton de Gisors est organisé à partir de la ville de Gisors, identifiée comme pôle urbain et au haut-lieu touristique du territoire. On y retrouve en effet une certaine densité d'équipements, de commerces, de constructions d'activités économiques et d'habitat résidentiel. Les autres communes concernées sont repérées comme bourgs.

Ce que dit le SCOT :

Protéger les milieux naturels sensibles et les ressources naturelles :

- Gérer la fréquentation – agricole et urbaine- sur les milieux les plus sensibles tels les coteaux, les vallées et les espaces boisés,
- Protéger les principaux alignements d'arbres et de haies pour assurer les continuités écologiques avec les territoires limitrophes,
- Assurer les continuités des corridors biologiques les plus importants (espaces verts, passage à faune) dans les opérations d'urbanisation,
- Protéger les prairies, bois et les bosquets,
- Protéger les prairies permanentes de la vallée de l'Epte,
- Prévoir une marge inconstructible (aménagements légers) afin de protéger la fonctionnalité des lisières forestières,
- Protéger les bosquets et boisements isolés,
- Protéger les zones humides,
- Prévoir les prescriptions réglementaires nécessaires à la préservation des zones humides (interdiction des affouillements et exhaussements de sols, dépôts de matériaux, constructibilité...),
- Préserver les cortèges végétaux majeurs des rivières par la création d'une marge de recul appropriée,
- Protéger les captages en eau potable et gérer les eaux pluviales,
- Proscrire toute urbanisation dans les zones inondables et les zones d'expansion des crues.

Construire l'identité paysagère en :

- Maîtrisant l'étalement urbain en priorisant le renouvellement,
- Préservant les cônes de vues et en s'appuyant sur les lignes de crête,
- Préservant le paysage et en qualifiant les espaces (favoriser l'éco-diversité en préconisant l'utilisation d'essences locales),
- Prévoyant l'intégration paysagère des opérations d'aménagement, y compris pour les constructions liées à l'agriculture,
- Recréant les ceintures vertes de jardins ou de vergers (interface urbain/naturel),
- Protégeant les lisières des forêts (préservation des espaces de respiration entre les lisières et l'habitat) et les cortèges végétaux majeurs des rivières,
- Préservant les bois et bosquets.

Maintenir un rythme de croissance raisonnable en limiter l'étalement urbain :

- Un objectif de construction de 350 logements par an, soit 5200 nouveaux logements à l'horizon 2020 dont 1800 logements pour la CC Gisors-Epte-Levrière,
- Un équilibre à trouver entre logements collectifs dans les pôles urbains, opérations individuelles et individuelles groupées en milieu plus rural
- Une limitation des zones à urbaniser à court terme aux surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs retenus dans le PADD,
- Une priorité à construire dans les espaces disponibles à l'intérieur des zones urbanisées (renouvellement urbain, utilisation des dents creuses),
- Une interdiction de l'urbanisation linéaire le long des voies,
- Un objectif de 450 ha de zones urbanisables à horizon 2020, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare à moduler en fonction du contexte.

Avoir une offre qualitative et diversifiée de l'habitat :

- Ruraliser le logement locatif pour favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Poursuivre la rénovation du parc ancien,
- Objectif de 15% de logements locatifs (modulable à 5% en commune rurale et 20% dans les pôles urbains). Sur les 1800 logements prévus d'ici à 2020 pour la CC de Gisors-Epte-Levrière, 270 devraient être des logements sociaux.
- Proscrire l'urbanisation aux abords des infrastructures classées et éviter la création de zones d'habitat aux abords de zones d'activités pouvant accueillir des entreprises bruyantes.

Maintenir une identité architecturale :

- Préserver le patrimoine bâti,
- Veiller à l'intégration des constructions : volume, aspect, hauteur, emploi des matériaux traditionnels ; respect des couleurs locales,
- Harmoniser les prescriptions par entités paysagères,
- Veiller à la qualité des nouvelles constructions,
- Grouper l'urbanisation, réfléchir aux sites d'urbanisation future (intégration, coût de réalisation).

Organiser le développement économique :

- Créer une offre foncière pertinente pour l'accueil des entreprises. Le potentiel de nouvelles zones d'activités pour la CC Gisors-Epte-Levrière est de 20 ha. Le SCOT a identifié la ZA du Mont de Magny à Gisors comme la zone d'activités prioritaire pour l'intercommunalité.
- Requalifier les zones existantes (réutilisation des capacités foncières, utilisation des terrains disponibles pour de nouvelles activités, aménagement de qualité),
- Mettre en place une stratégie collective d'accueil d'entreprises,
- Développer les villages d'artisans (foncier, immobilier, localisation, nuisances...) en proximité des zones d'habitat, augmenter le potentiel d'accueil en zones artisanales, activités correspondantes en milieu rural.

Revitaliser le commerce en milieu rural et développer l'économie touristique

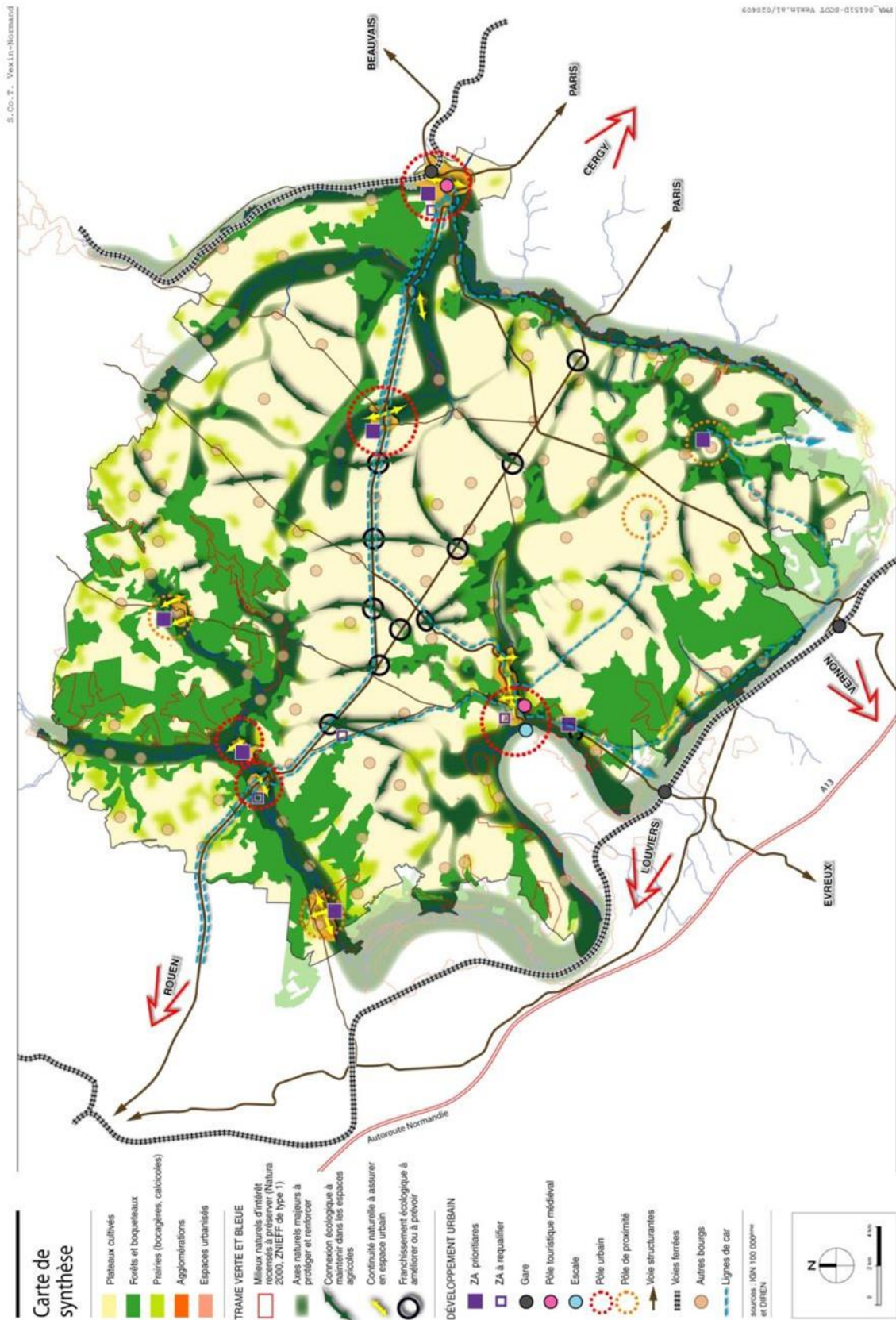
- Maintenir les commerces dans les villages en réglementant les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée pour préserver des linéaires commerciaux,
- Implanter les commerces inférieurs à 300 m² au sein du tissu existant,
- Valoriser les voies vertes et véloroutes du territoire
- Préservation des chemins de randonnée,
- Implanter des équipements qui concourent à améliorer l'offre touristique (aires d'arrêt pour camping -car, aires de pique-nique...),
- Identifier les thématiques emblématiques (Vallée de la Seine, patrimoine médiéval),
- Valoriser les espaces naturels des massifs forestiers et des vallées (circulations douces)
- Améliorer les capacités d'hébergement (diversification des structures d'accueil, équipements divers liés aux manifestations).

Maintenir l'activité agricole

- Valoriser les savoir-faire agricoles,
- Maintenir et pérenniser les productions actuelles. S'intégrer aux évolutions et pratiques du milieu agricole (biomatériaux, activités d'animation ou d'hébergements).

Favoriser l'accessibilité du territoire

- Anticiper les futurs aménagements de la RD 6014 et l'amélioration du réseau interne en prévision de l'apport de population,
- Avoir des déplacements pour tous : amélioration de l'accès aux équipements et services, rabattement vers la gare de Gisors, solutions alternatives à développer,
- Mutualiser les aires de stationnement pour différents usages (commerces, équipements publics, transport...) dans l'optique d'une utilisation fonctionnelle et économe de l'espace,
- Prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et vélos et mettre en place les réserves foncières pour aménager les itinéraires.



Carte de synthèse des objectifs du SCOT du Pays du Vexin Normand, DOG

Un encadrement communal antérieur

La commune possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 juin 2012. Il fait actuellement l'objet d'une modification. Cette procédure simplifiée a pour objectif de revoir les contours de la zone urbanisée sur le hameau du Mesnil-Guilbert.

Le PLU de 2012 propose des zones naturelles, agricoles, urbaines, à urbaniser.

Zonage	Caractéristiques
UA	Zone urbaine correspondant au site du centre-village, localisé de part et d'autre de la route de Gisors et de la rue Joignet (village-rue).
UB	Zone d'urbanisation à caractère peu dense et discontinue, développée en extension du village-rue. Cette zone comporte deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - un secteur UB1 réservé aux habitations individuelles sur grandes parcelles - un secteur UB2 réservé aux habitations individuelles sur moyennes parcelles
UC	Zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux. et de services publics ou d'intérêt collectif.
UD	Zone destinée à accueillir, principalement, de l'habitat isolé sur grande parcelle dans un cadre rural.
AU1	Zone non équipée destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.
AU2	Zone à urbaniser destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif et d'espaces verts.
A	Zone à vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles, correspondant aux grandes espaces agricoles localisées à l'ouest de la commune, autour du hameau du Mesnil-Guilbert.
N	Zone correspondant aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.
Na	En zone Na, sont autorisées les Constructions légères de loisirs à condition que des dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement paysager.

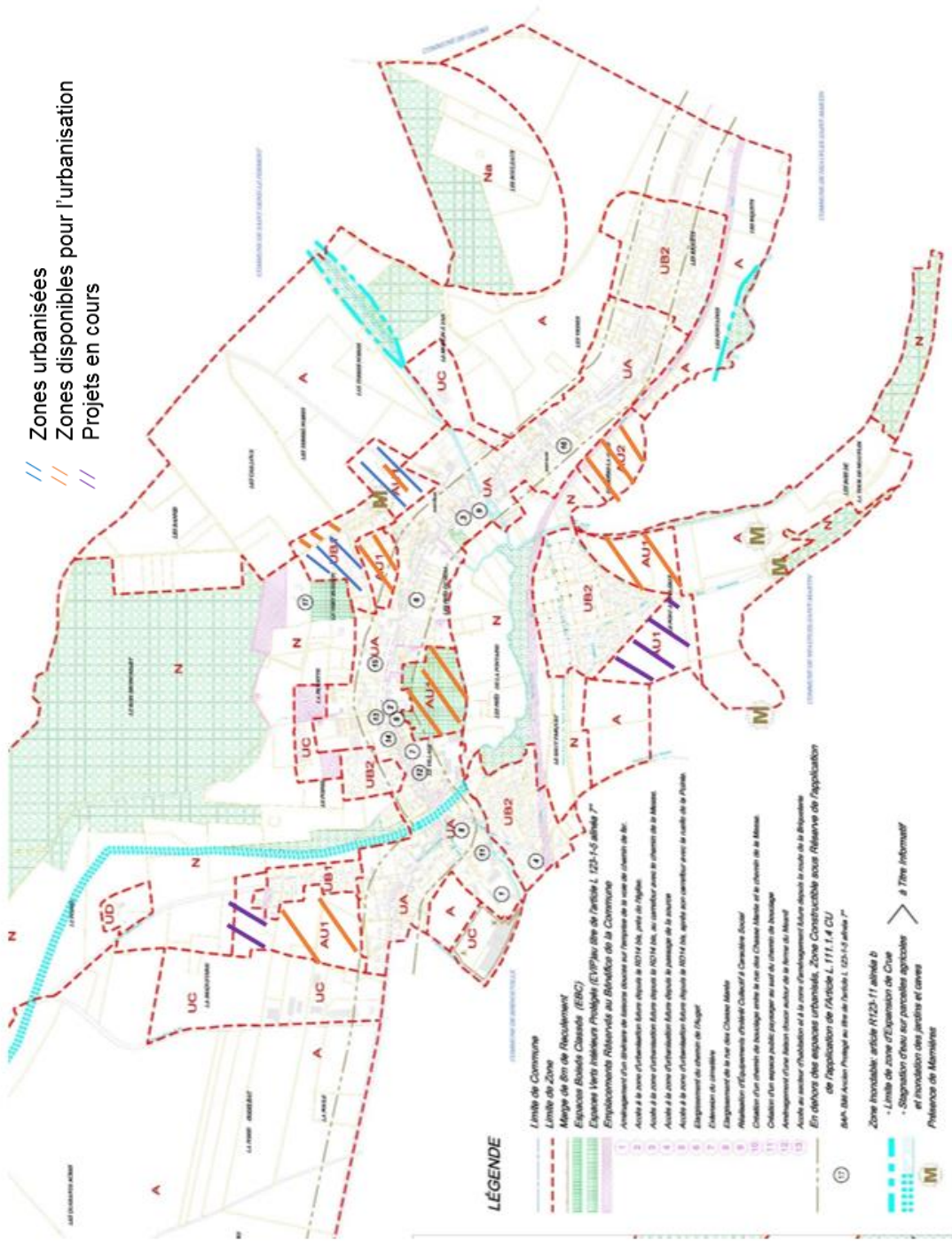
L'état des lieux actuel est synthétisé dans le tableau ci-après :

Le PLU en vigueur prévoit des extensions destinées à l'habitat. D'après le rapport du PLU, les élus ont projeté la réalisation de 318 nouveaux logements sur la période 2008-2020 pour atteindre un objectif de 2005 habitants.

Depuis, plusieurs droits à construire ont été utilisés dans les zones constructibles de la commune (zones urbaines et à urbaniser). Ces nouvelles constructions ont notamment vu le jour au niveau du village. Plusieurs constructions ont également été réalisées sur le hameau au sein de la zone urbaine (modification actuellement en cours de réalisation).

Il reste 19,6 ha disponibles à l'urbanisation en zone AU1 et 1,7 ha en zone AU2.

Le PLU de 2012 fait état de l'inscription de plusieurs emplacement réservés (13), prend en compte les risques marnières et inondation, fait une application des EBC et une identification d'Espaces Verts Intérieurs Protégés. Il prévoit également une protection sur le bâti ancien ainsi que des marges de recul. Il est à noter que la majeure partie des espaces boisés sont classés en Espace Boisé Classé (EBC).



Documents cadres à respecter

Que retenir ?

- ◀ Des politiques nationales s'appliquant au territoire : une obligation de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec ces orientations :
 - Respecter les orientations de l'État portant notamment sur les thématiques de mobilité, de biodiversité, de risques ...
 - Respecter les orientations du SDAGE sur la politique de l'eau (économie de la ressource, gestion des zones humides, repérage des zones inondables...),
 - Prendre en compte les orientations du SCOT (aujourd'hui caduc) en matière d'urbanisme (nombre de logement, limitation de l'étalement urbain),
 - Respecter les orientations du SRCE en matière environnement (Trame Verte et Bleue, gestion de l'eau...),
- ◀ Établir le bilan des démarches effectuées et les mettre en corrélation avec les politiques actuelles,
- ◀ Tirer parti de la démarche intercommunale menée et réfléchir à une politique d'aménagement cohérente dans son ensemble.

Quels outils du PLU pour répondre ces enjeux ?

- ◀ Le PLU doit permettre aux élus de mener une **réflexion globale** sur leur territoire et sur les politiques d'aménagement à mettre en place. L'ensemble des pièces du PLU doit donc être compatible avec les dispositions présentées ci-avant. Le projet doit être cohérent avec les objectifs de développement fixés et de moindre impact sur la gestion des sols, de l'eau, de la biodiversité locale...
- ◀ La démarche de PLU est l'occasion **d'associer la population** sur la question du devenir du territoire et du bien vivre ensemble. Les modalités de concertation fixés dans la délibération d'élaboration du PLU doivent être respectées (réunions publiques, exposition, information...).

Un territoire de plateau agricole

Un territoire au milieu physique contraignant

Un relief majoritairement de plateau

La commune de Bézu-Saint-Éloi, dont le territoire est étendu (1142 ha), présente une altitude maximale de 120 m au Nord-Ouest et Nord-Est. Les altitudes minimales (40 m) se localisent au niveau des vallées de la Bonde et de la Lévrière.

Le territoire communal présente à la fois une topographie de **plateau** (plateau du Vexin) et de **vallée** (sur son extrémité Sud-Est). Le bourg se localise le long des vallées de la Bonde et de la Lévrière. Le paysage est largement ouvert sur des terres agricoles dominées par de la grande culture (céréales, betteraves...), avec quelques espaces de boisement.



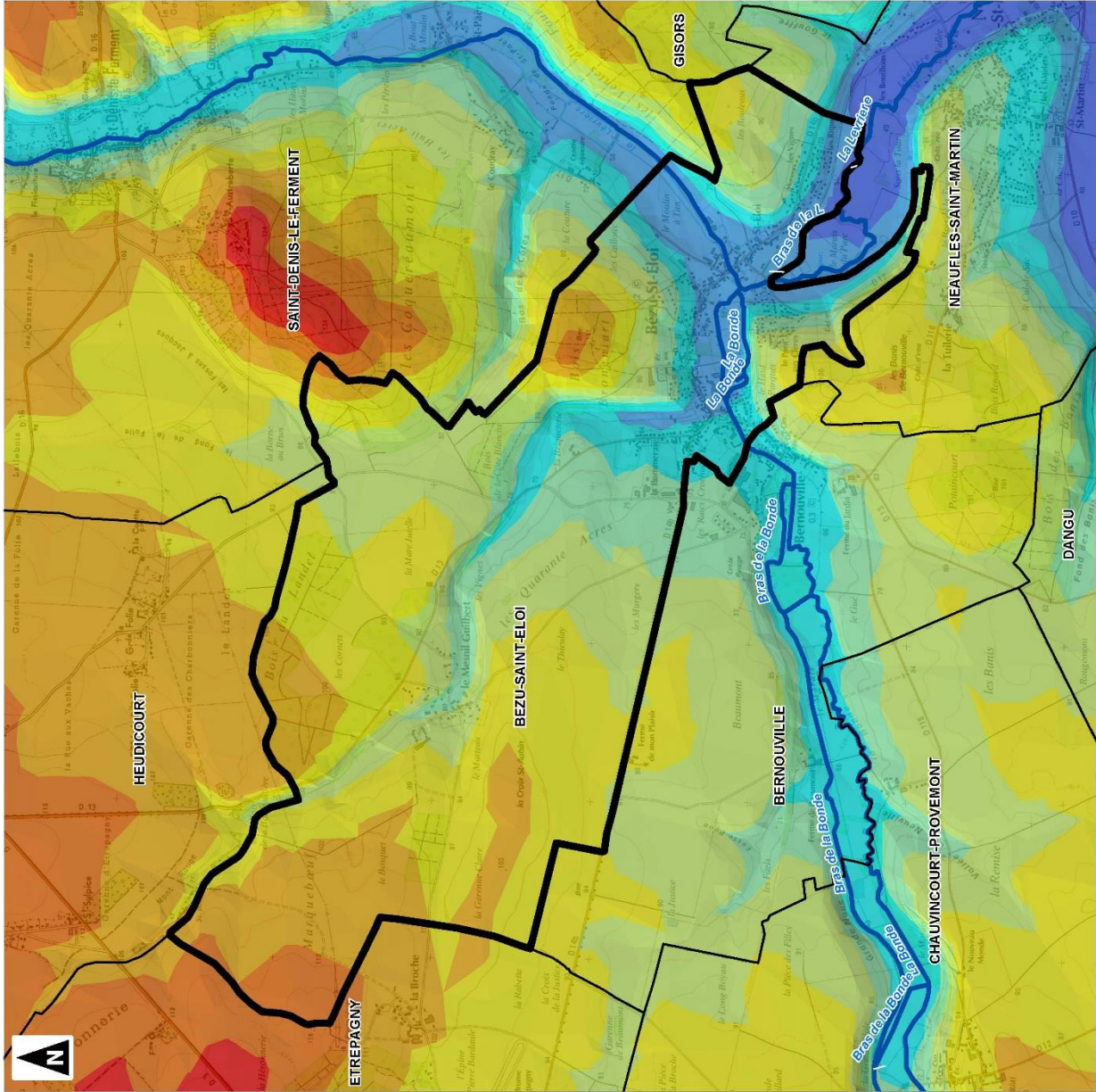
Plateau agricole ouvert depuis la RD14B



Espaces boisés dans le plateau agricole à l'Ouest de la RD13



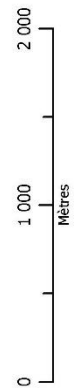
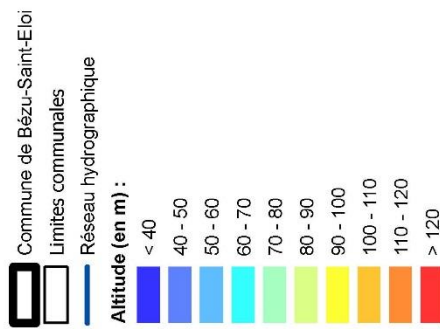
Vallée de la Lévrière depuis la RD14B



Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



1:25 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Source de fond de carte : IGN, SCAN25
 Sources de données : IGN - SANDRE - auddicé urbanisme, 2018

Le contexte géologique et hydrogéologique

- **Structure géologique**

La structure géologique de la région Normandie, et donc du département de l'Eure, s'insère dans la vaste cuvette sédimentaire du bassin parisien, formée d'un **empilement de couches de l'ère tertiaire** alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un **socle épais de craie** du Crétacé supérieur. Des mouvements tectoniques dus à la formation des Alpes ont produit une série de légers plissements principalement orientés suivant la direction armoricaine (Nord-Ouest / Sud-Est).

Le territoire appartient au **plateau crétacé** ; les formations géologiques du territoire étudié sont très liées à la topographie. Le plateau crayeux du Vexin est recouvert sur plusieurs mètres de limons et de colluvions donnant des sols riches pour la grande culture ; les coteaux, du tertiaire, se composent de craies et de calcaires, avec des formations à silex sur les pentes.

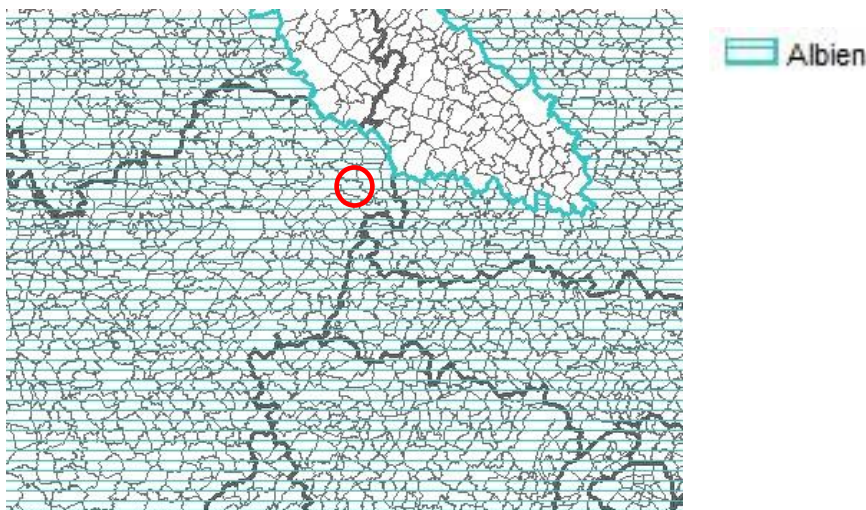
- **Contexte hydrogéologique**

Plusieurs nappes aquifères sont recensées dans le secteur :

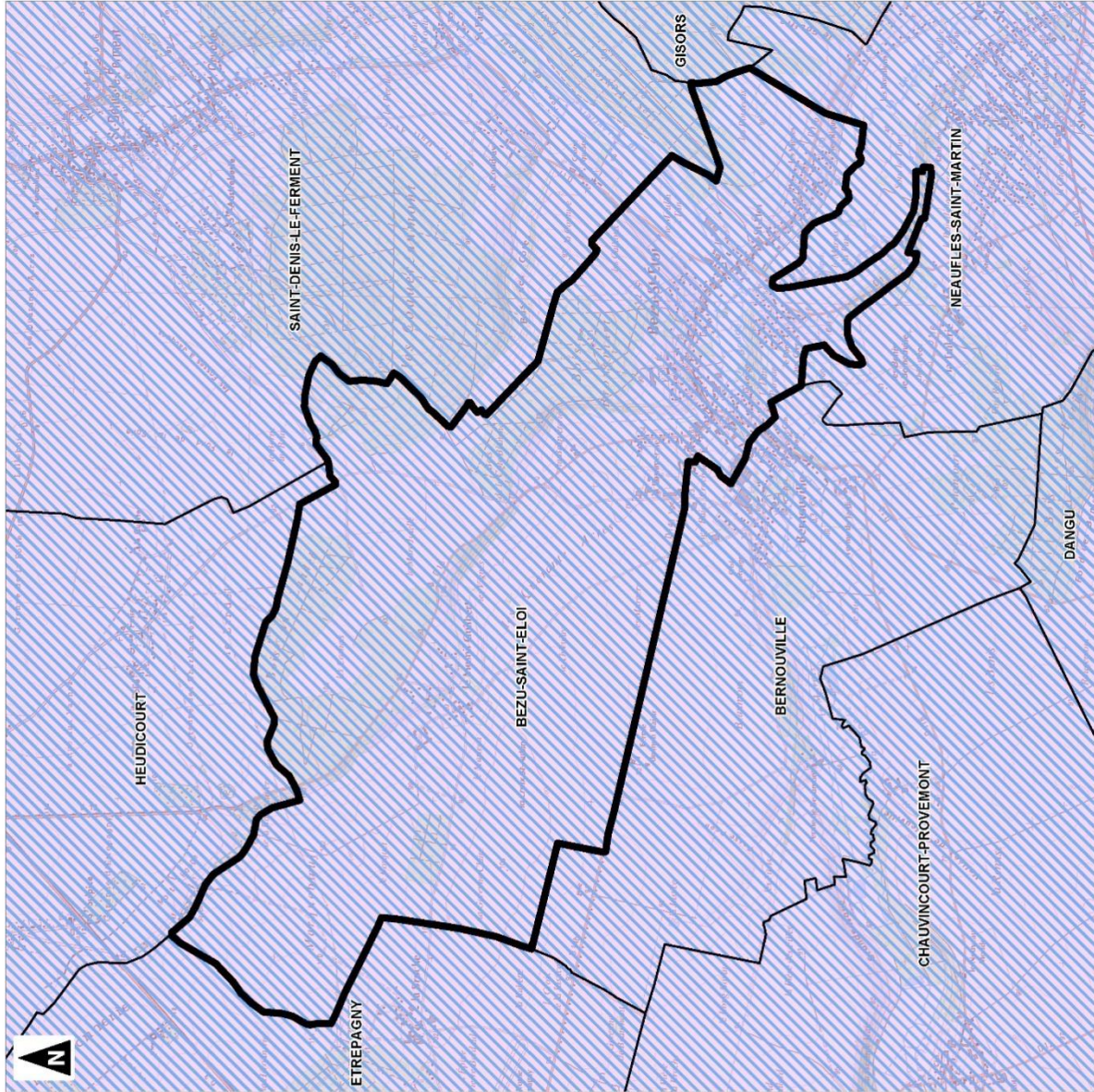
- La **nappe de la craie**, qui constitue le réservoir principal de la région, se situe à environ 20 m de profondeur lors de périodes de hautes eaux. Cette nappe est relativement bien protégée de pollutions par infiltration du fait de la couche de limons et d'écrans imperméables faits d'argiles à silex.
- Les **nappes tertiaires** sont des formations aquifères composées de sables de l'Yprésien supérieur. Elles sont plus vulnérables aux pollutions.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, les masses d'eau souterraines (niveau 1) identifiées sur le territoire sont la Craie du Vexin Normand et Picard (HG201) et l'Albien Néocomien captif. Il a comme **objectif 2027 pour l'atteinte du bon état global**. Ce bon état, pour les masses d'eaux souterraines, est défini selon deux critères : un bon état chimique (concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées) et un bon état quantitatif (prélèvements inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie).

Le territoire se trouve en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** pour la nappe de l'Albien ; ce classement concerne les zones qui connaissent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés.







ZRE nappe de l'Albien

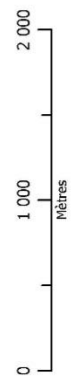


Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Masses d'eau souterraine

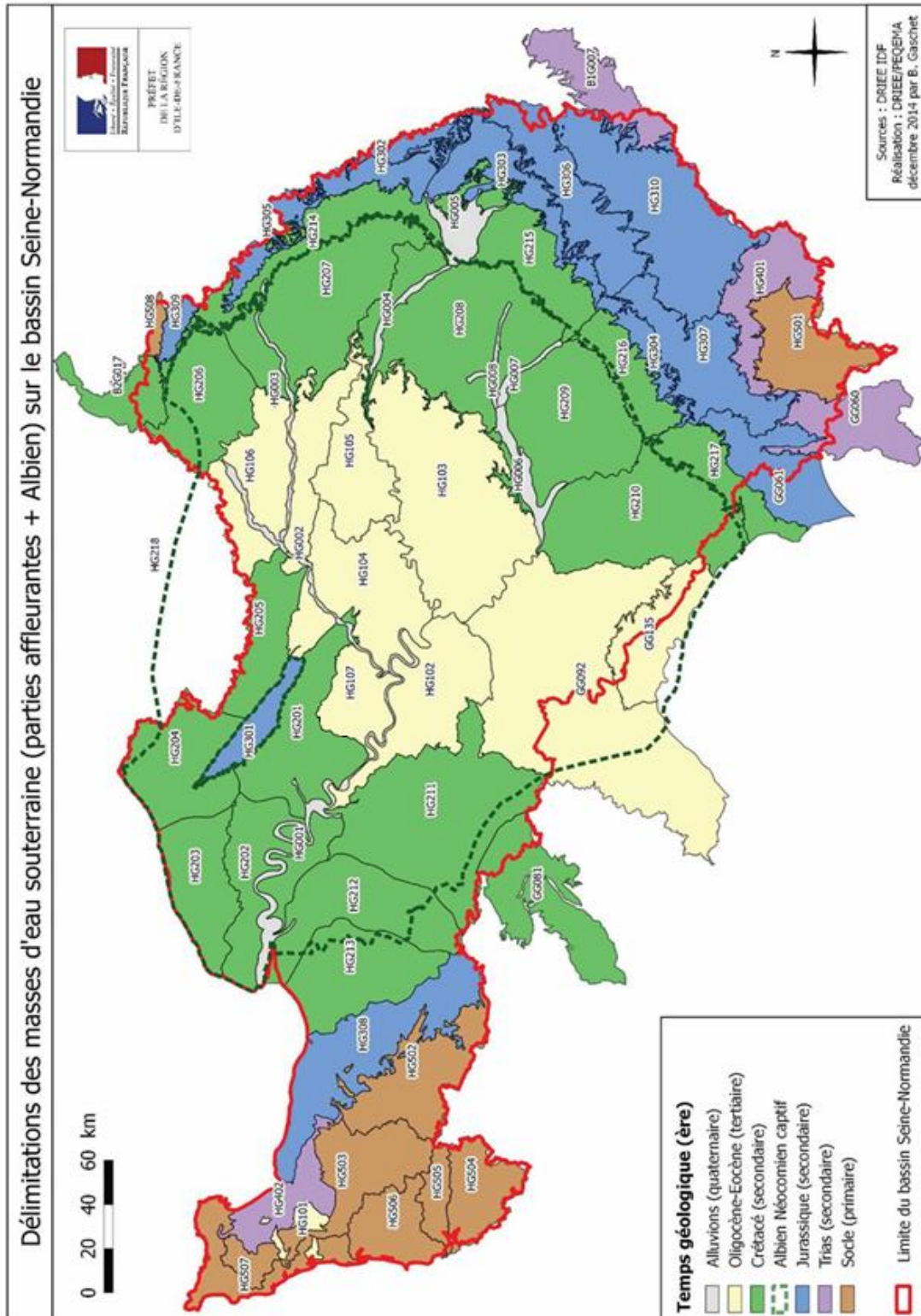
-  Commune de Bézu-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  Albien-néocomien captif
-  Craie du Vexin normand et picard



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Rédaction : auddicé urbanisme, 2018
Sources de l'élaboration de la carte : IGN, S20125
Sources de données : SANDRE - IGN - auddicé urbanisme, 2018





Une hydrographie présente sur le territoire

La commune appartient au bassin versant de la Bonde et de la Lévrière.

La Lévrière, rivière localisée dans le Vexin Normand est un affluent de l'Epte et un sous affluent de la Seine. Sa longueur est de 23,8 km. Elle naît à Bézu-la-Forêt dans la partie orientale de la Forêt de Lyons. Elle reçoit à Bézu-Saint-Éloi la Bonde venant d'Étrepagny puis conflue avec l'Epte en aval de Gisors à Neaufles-Saint-Martin. La Bonde est un affluent de la Lévrière.

La Bonde et la Lévrière traversent le territoire au Sud du bourg. Il est à noter la présence intermittente du ru de l'Auger à proximité du hameau du Mesnil Guilbert.

Deux cours d'eau principaux sont ainsi présents sur la commune de Bézu-Saint-Éloi : la Bonde et la Lévrière.

L'ensemble du territoire est également inclus dans :

- les **zones vulnérables** liées à la Directive n°91/676/CEE du 12 décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles.
- les **zones sensibles à l'eutrophisation** liées à la directive européenne n°91/271 du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires.
Ces zones réglementaires visent à **protéger les eaux de surfaces et les eaux souterraines** contre les pollutions liées à l'azote et au phosphore, ainsi que les pollutions microbiologiques.

Enjeu : Le PLU se doit d'être compatible avec les défis du SDAGE Seine-Normandie.

La gestion des eaux

Alimentation en eau potable

La commune de Bézu-Saint-Éloi appartient au Syndicat Intercommunal des Eaux du Vexin Normand (SIEVN) qui a conclu un contrat d'affermage avec la société Véolia Eau - Compagnie Générale des Eaux qui est responsable de la distribution.

D'après le rapport 2014, sont gérés 15 395 abonnés et 750 kms de canalisations. Le rendement du réseau est en baisse, après une hausse constante depuis 2008. L'eau distribuée a été d'une très bonne qualité bactériologique (aucune analyse non conforme).

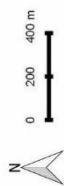
Le réseau d'eau potable de la commune est alimenté par le forage de Bézu-Saint-Éloi. L'eau distribuée en 2016 est de qualité moyenne d'après le contrôle sanitaire réalisé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) en raison de l'observation régulière de la présence de perchlorates. Son utilisation pour l'alimentation des nourrissons de moins de 6 mois est déconseillée. Cette eau est de bonne qualité pour les autres paramètres.

Le territoire de la commune est impacté par les périmètres de protection du captage situé sur sa commune, au lieu-dit « La Lévrière ». Il n'est pas protégé par une déclaration d'utilité publique mais a fait l'objet d'un avis de l'hydrogéologue agréé en avril 2014.

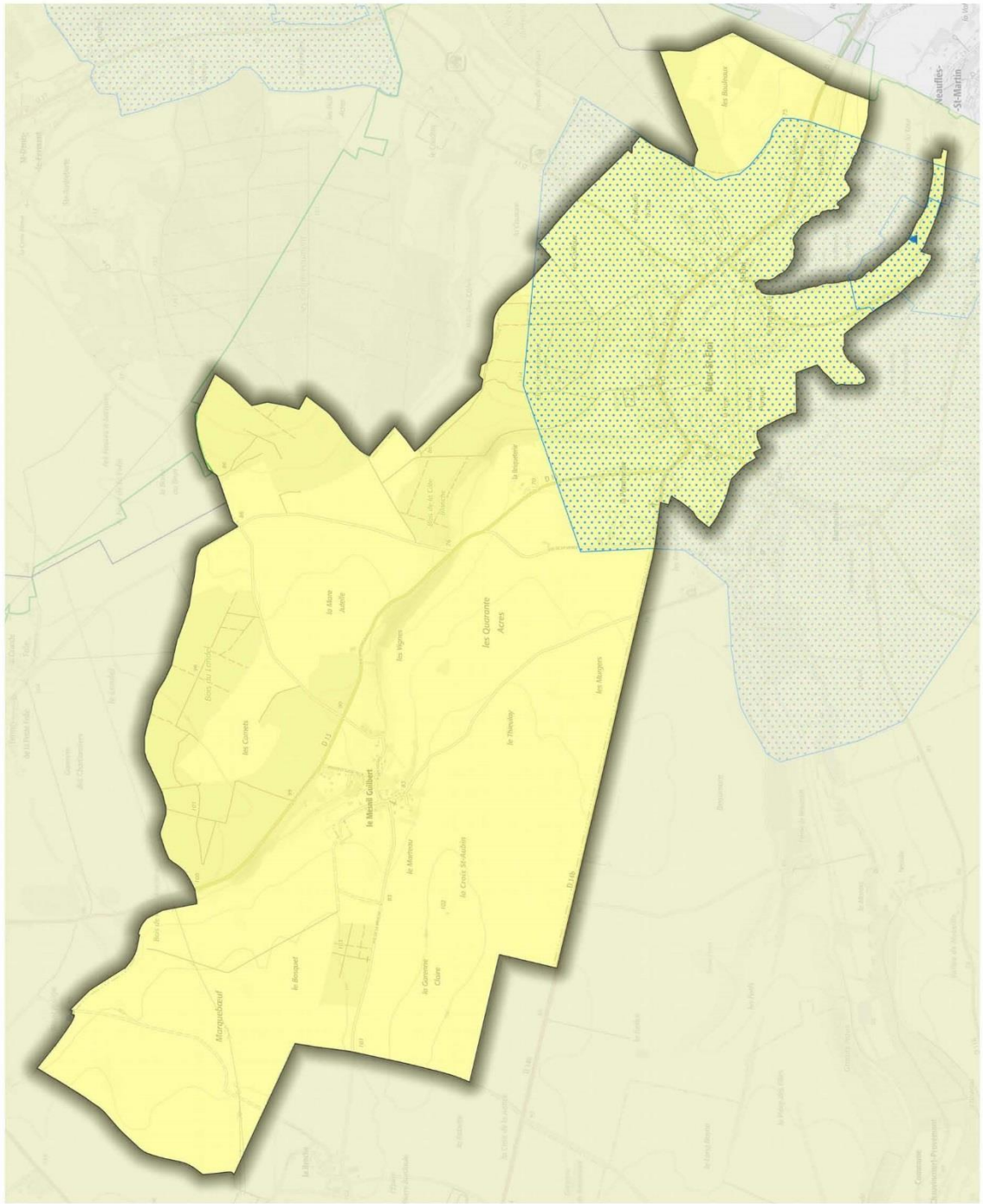
Le forage est situé à proximité du Bois de la Tour de Neaufles, dans la vallée de la Lévrière, en bordure du chemin vicinal n°43 bis. La station de pompage est équipée d'un groupe de pouvoir d'élévation de 25 m³/h à 70 mètres de hauteur. Cette unité de pompage alimente les communes de Bézu-Saint-Éloi, Bernouville et Neaufles-Auvergny. Le forage n'est pas exploité au maximum. Des interconnexions de réseau permettent d'une part, l'alimentation de ces trois communes à partir de Villers-en-Vexin, l'eau provenant du forage d'Harquency, d'autre part, une interconnexion avec le réseau de la Ville de Gisors permet une alimentation en secours pour la commune de Bézu-Saint-Éloi.

Le réseau est alimenté à partir d'un réservoir sur tout situé sur le territoire de Neaufles-Saint-Martin, à proximité du hameau de la Tuilerie. Ce réservoir a une capacité de 300 m³. La cote du sol est de 100,30 mètres, le niveau moyen de la cuve est de 133 mètres.

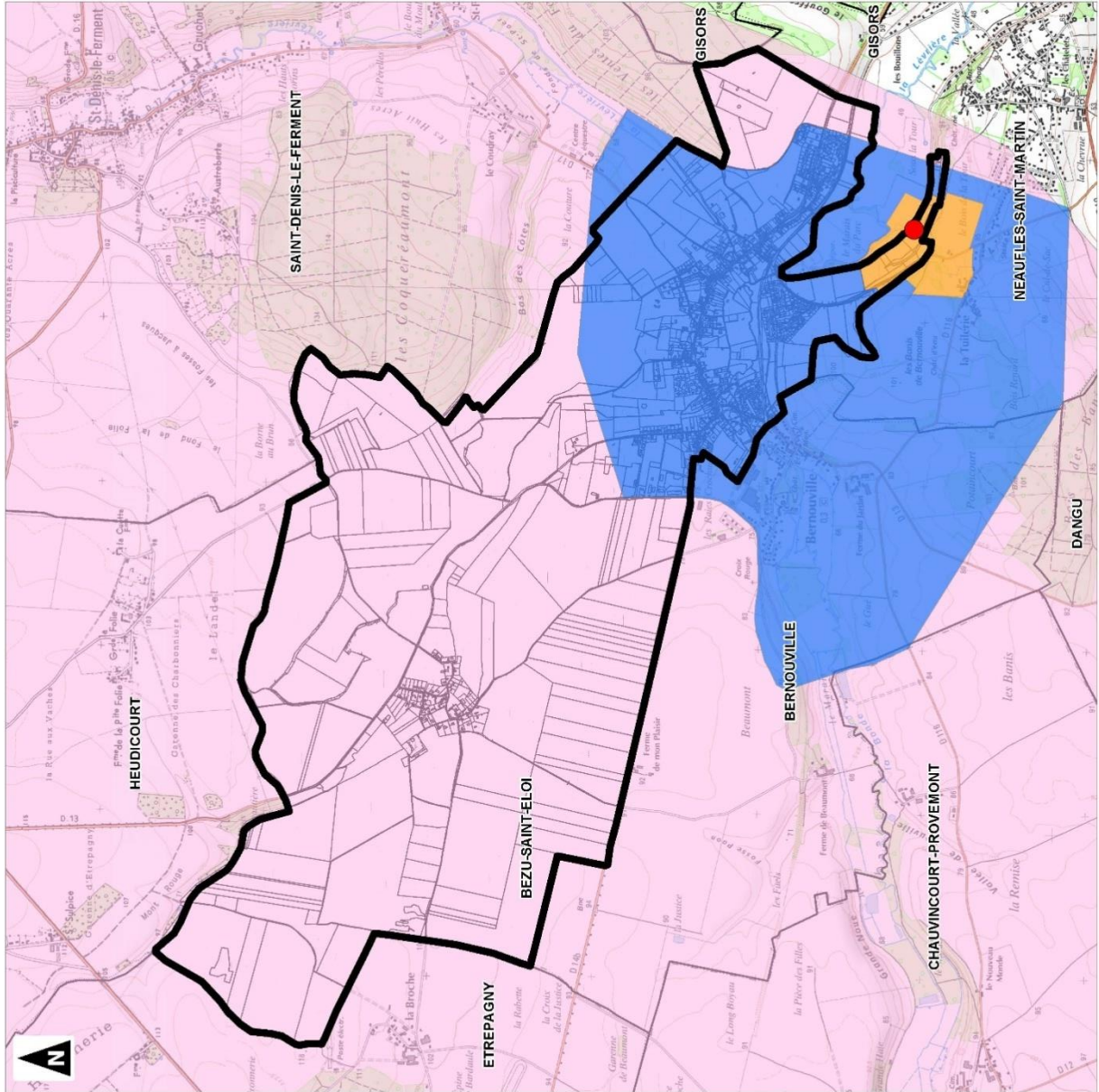
**PROTECTION DE LA RESSOURCE EAU POTABLE
BÉZU-SAINT-ÉLOI**



- Captages**
- ▲ Captages Alimentation en Eau Potable (AEP)
- Périmètres de Protection**
- Zone de protection des points de prélèvement pour l'AEP
 - Zone de protection d'une aire d'alimentation de captages (AAC) destinés à l'AEP
- Bassin d'Alimentation de Captage (BAC)**
- SDAGE



DDTM27 - SPRAT - PUR - févr. 2017
Sources : © DREAL NORMANDIE
© DDTM27 © ARS
© SCAN 25 IGN

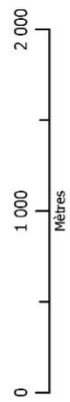


Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable

-  Commune de Bézu-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  Point de captage
-  Périmètre immédiat
-  Périmètre rapproché
-  Périmètre éloigné
-  Aire d'alimentation des captages



1:24 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Rédaction : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : IGN, SANDRE
Sources de données : SANDRE - IGN - auddicé urbanisme, 2018



Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées ponctuellement par l'intermédiaire d'ouvrages de voirie dans les parties urbanisées de la commune pour être évacuées vers la Lévrière; en dehors, les eaux ruissellent et s'évacuent dans les fossés ou le long des voies. Les exutoires sont des mares privées ou des fossés.

Une étude réalisée par le bureau d'études Burgeap pour la communauté de communes du canton d'Étrepagny recueillant les données ruissellement sur le bassin versant de la Bonde et de la Lévrière a été réalisée en 2003/2006.

À noter également que des phénomènes d'inondation par ruissellement ont pu être constatés au niveau du hameau. Des écoulements naturels des eaux pluviales sont recensés également au niveau de la zone artisanale et du restaurant (débordement au niveau du feu rouge lors d'évènements pluvieux) et à l'extrémité Est du bourg. Un écoulement en provenance du Mesnil Guilbert passe sur les parcelles agricoles.

15 bornes de défense incendie et trois réserves de 120 m³ sont réparties sur la commune. *Les éléments liés aux hydrants et réserves figurent en annexe.*

Eaux usées

La commune est dotée d'un réseau en assainissement collectif sur le bourg, le reste du territoire est en assainissement individuel. La Communauté de communes du Vexin Normand dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui a été créé en 2007.

La station d'épuration de Bézu-Saint-Éloi a une capacité nominale de 1300 équivalents habitants (EH) pour une somme des charges entrantes de 426 EH.

En ce qui concerne l'assainissement individuel sur le territoire communal, les projets devront respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Enjeu : La gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau :

- assurer une urbanisation en adéquation avec les ressources disponibles et le réseau
- limiter les risques d'inondation. La gestion des eaux pluviales doit être un enjeu majeur de tout nouveau projet d'aménagement,
- préserver la qualité de l'eau (réduction des pollutions ponctuelles et maîtrise des rejets par temps de pluie) et notamment par la remise aux normes progressive des installations autonomes

Climat et qualité de l'air : un territoire à dominante agricole peu impacté par des pollutions

Climat

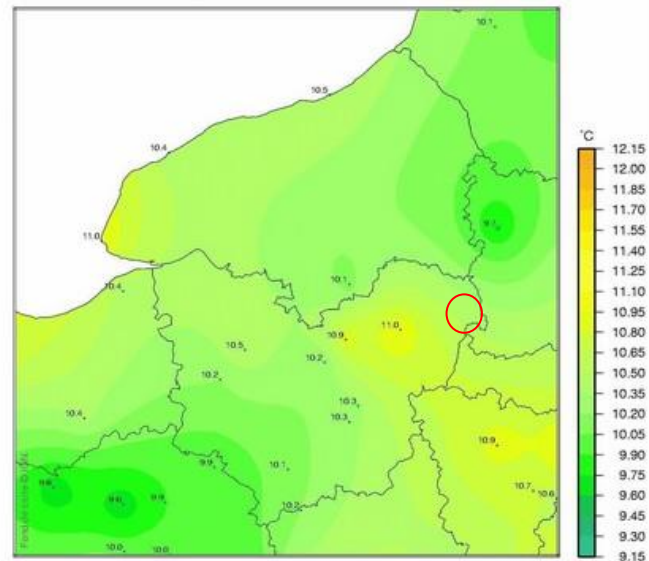
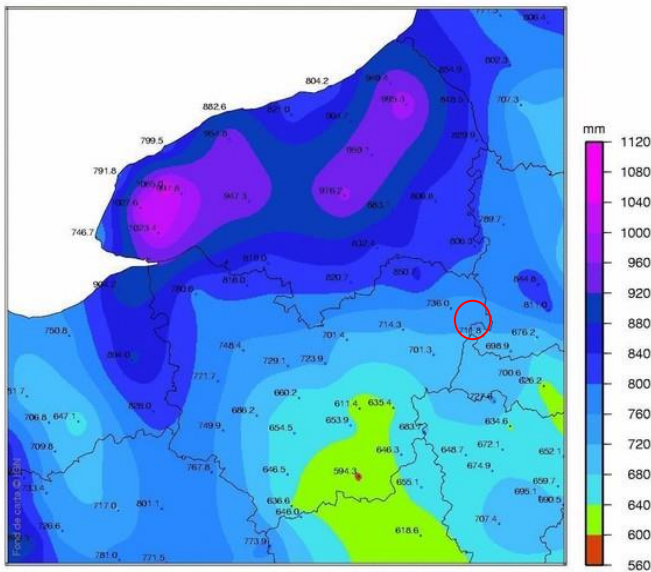
Le climat du département de l'Eure est de type tempéré sub-océanique. Il est déterminé par la présence de masses d'air océaniques durant la plus grande partie de l'année. Les différences de climat à l'intérieur du département sont limitées et liées essentiellement à la proximité de la mer et à l'orientation des vents.



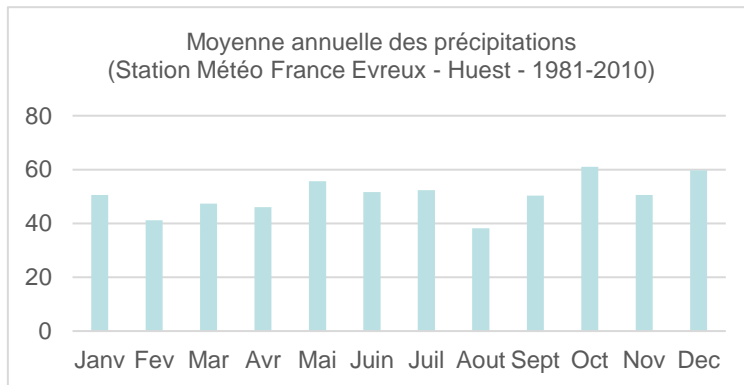
Cumul des précipitations quotidiennes
Normales calculées sur 1971 - 2000



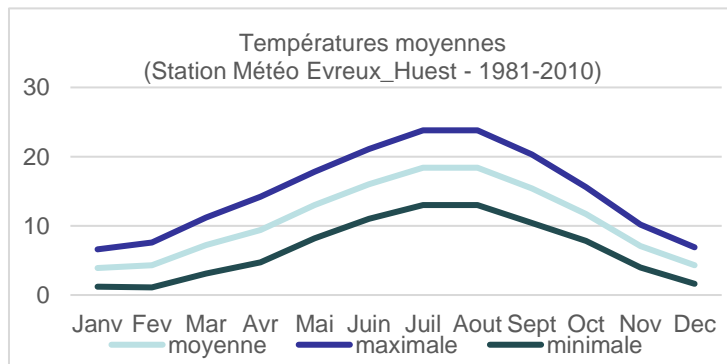
Moyenne des températures moyennes quotidiennes
Normales calculées sur 1971 - 2000



Précipitations et températures à l'échelle de la région Normandie (Météo France)



Les données relatives à la climatologie sont fournies par la station d'Évreux-Huest (période 1981-2010) située à une quarantaine de kilomètres de la commune.



Qualité de l'air

- Le **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)** de la région Haute-Normandie a été approuvé le 30 janvier 2015. Il a pour objectif **l'amélioration de la qualité de l'air** sur le périmètre concerné en mettant en place des mesures réglementaires et des actions incitatives. Ce document s'impose indirectement aux documents d'urbanisme.
- Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** de la région Haute-Normandie a été arrêté le 21 mars 2013 par le Préfet de la région Haute-Normandie suite à l'approbation du Conseil régional le 18 mars 2013. Les objectifs du SRCAE sont présentés dans la thématique « orientations supra-communales » de ce document. Le SRCAE identifie les communes considérées comme sensible au niveau de la qualité de l'air. La commune n'est pas identifiée en tant que telle.

Les trois **principales sources de pollution** sont :

- Le **trafic routier** (combustion du carburant), la commune et le bourg étant traversés par la RD14B, axe recevant un certain trafic entre Gisors et Etrépagny,
- Le **secteur résidentiel et tertiaire** (chauffage, production d'eau chaude...),
- Et **l'agriculture** (application des engrais, activités de labours...).

Enjeux :

- Limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition de la population
- Limiter les pollutions atmosphériques (déplacements générés ou favorisés par le PLU par exemple)
- Le PLU se doit d'être conforme au SRCAE et au PPA.

Des potentialités en énergies renouvelables limitées

Les gisements d'énergies fossiles (charbon, pétrole et gaz) et fissiles (uranium) disposent encore de ressources mais nos moyens d'exploitation actuels ne permettent pas d'y accéder. Cela sous-entend qu'à l'avenir, nos moyens et nos techniques d'exploitation doivent s'améliorer (ce qui augmentera les coûts) ; d'autant que la consommation d'énergie ne cesse d'augmenter avec notamment l'ambition forte des "économies émergentes" des pays les plus peuplés comme la Chine, l'Inde et le Brésil, l'échéance de leur pénurie ne cesse de se rapprocher.

En mars 2007, les 27 Chefs d'État et de gouvernement de l'Union Européenne se sont engagés lors du sommet de Bruxelles sur des objectifs à l'horizon de 2020 appelés "3 fois 20 %" :

- réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990,
- réduction de 20 % de la consommation d'énergie par rapport au tendanciel à 2020,
- augmentation à hauteur de 20 % de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique.

Ce bouquet d'énergies durables sera composé de centrales thermiques utilisant du combustible provenant de la biomasse (bois, déchets agricoles...), d'éoliennes, de barrages hydrauliques et de centrales solaires.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 "portant engagement national pour l'environnement" demande à chaque région de mettre en œuvre un Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) afin de définir, pour leur territoire respectif, les grandes orientations et les objectifs à atteindre pour les horizons 2020 - 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique. Comme évoqué précédemment ce schéma a été arrêté en mars 2013.

Les installations alimentées par les énergies renouvelables sont absentes du territoire communal.

À noter que le territoire n'est pas couvert par un Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

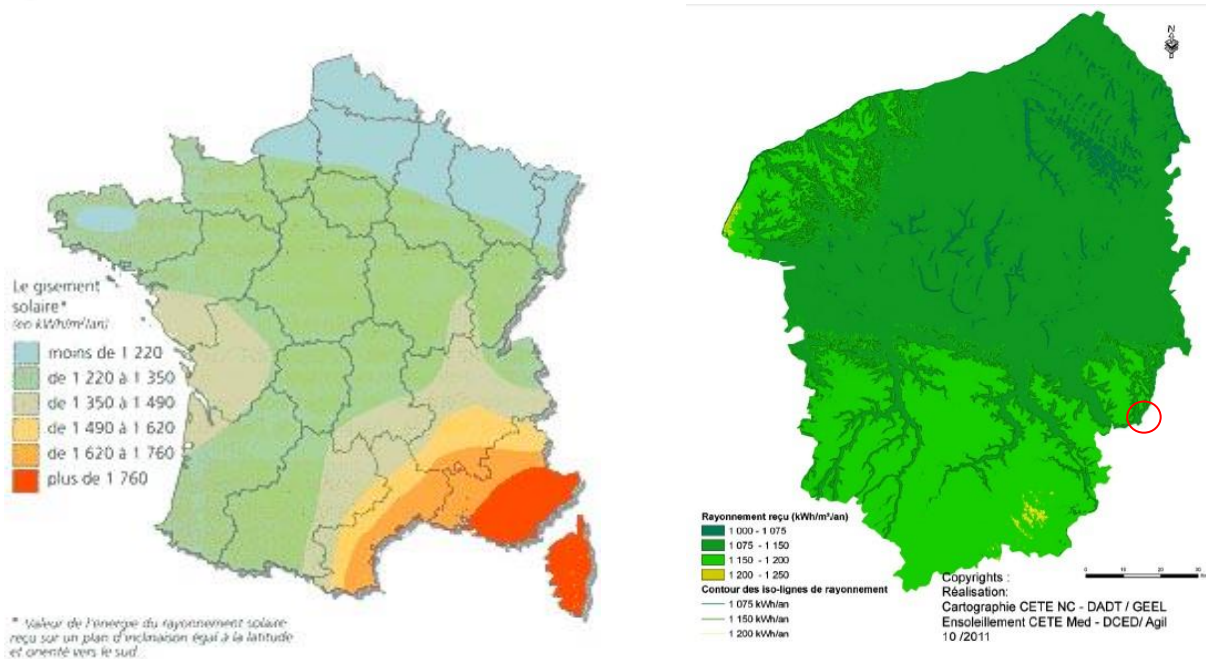
Potentiel solaire

En France, fin juin 2015, la puissance du parc solaire photovoltaïque franchit le cap des 6 GW installés. Au premier semestre 2015, la production de la filière solaire photovoltaïque s'est élevée à 3,2 TWh, soit une augmentation de 17 % par rapport au premier semestre 2014.

Le potentiel solaire en région Normandie semble modéré au regard de la carte ci-dessous. À l'échelle européenne, il doit néanmoins être considéré comme important, du moins suffisant pour l'exploitation des apports solaires.

En juin 2015, le nombre d'installation en région est de 5 561, soit une puissance de 54 MW.

Concernant le développement des installations solaires, un document rédigé par la DREAL en novembre 2014 sur le développement de cette énergie indique que ces projets doivent se situer sur des zones en friche et des sites délaissés. Ce type de milieu est peu présent sur la commune.



Carte du potentiel solaire en France et en région Haute Normandie (extraite du document "les centrales photovoltaïques en région Normandie, nov. 2014, DREAL)

Potentiel éolien

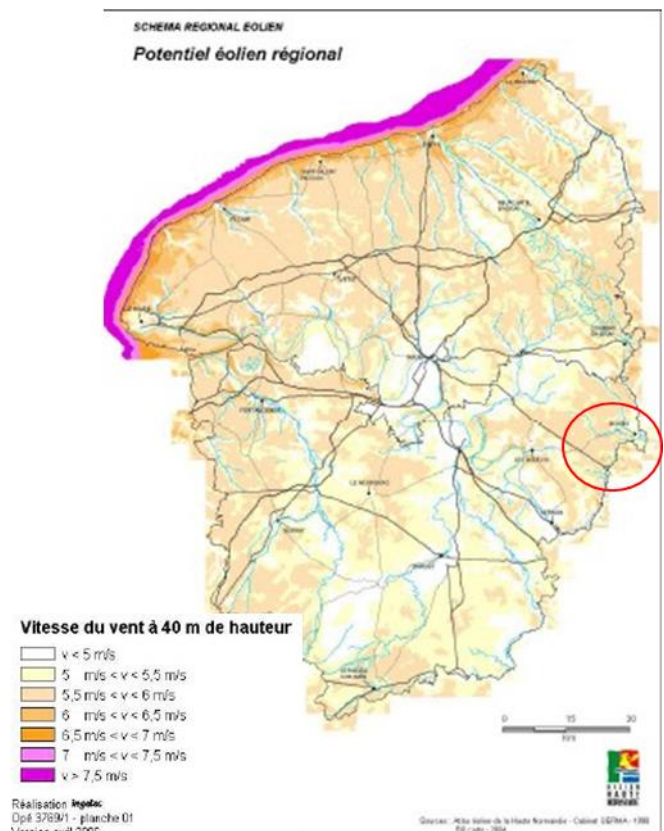
La loi du 12 juillet 2010 impose que dans chaque région, un schéma régional éolien, annexe du schéma régional climat, air et énergie définisse, par zone géographique, sur la base des potentiels de la région et en tenant compte des objectifs nationaux, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la région en matière de valorisation du potentiel énergétique issu de l'énergie éolienne de son territoire.

Les objectifs principaux du schéma régional éolien sont :

- identifier les zones favorables pour la modification ou la création de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE), tenant compte d'enjeux majeurs pour la région ; (à noter que les ZDE n'existent plus aujourd'hui),
- fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs au niveau régional pour le développement de l'énergie d'origine éolienne ;
- présenter les zones favorables au développement de l'énergie en établissant la liste des communes concernées ;
- définir des recommandations pour un développement éolien maîtrisé.

Ce document classe la moitié du territoire de la commune comme zone favorable à l'éolien au regard de la ressource disponible, des paysages et du patrimoine, des zones exclusives, des milieux naturels et de la biodiversité, des possibilités de raccordement électrique (zone n°4 : le plateau du Vexin Normand).

Le potentiel éolien local est de l'ordre de 5,5 à 6 m/s à 40 m.



Le parc éolien français atteint une puissance installée de 9 761 MW à fin juin 2015. La production éolienne atteint 10 TWh au premier semestre 2015, soit une augmentation de 10 % par rapport au premier semestre 2014.

En juin 2015, la région compte 36 installations pour 282 MW.

Potentiel géothermie

La géothermie désigne les processus industriels qui visent à exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. Le chauffage des bâtiments par géothermie se fait soit de façon centralisée par le biais de réseaux de chaleur, soit de façon plus individuelle par le biais de pompe à chaleur couplées à des capteurs enterrés. Il existe trois principaux types de géothermie : la très basse énergie (température inférieure à 30°C), la basse énergie (température entre 30 et 90°C) et la haute énergie (température supérieure à 150 °C).

D'après une étude menée en 2011 par l'ADEME Normandie (État des lieux et perspectives de développement de la filière géothermie en Haute Normandie), plusieurs aquifères favorables à l'exploitation de cette ressource sont présentes dans la région. Pour le sous-sol, la région possède un potentiel géothermique très basse température équivalent à celui de la région parisienne ou de la Picardie pour les couches concernées (nappe de la craie en particulier). Il est très largement sous-exploité compte tenu de la ressource.

Cette ressource n'est pas exploitée.

Potentiel biomasse

La biomasse désigne l'ensemble des matières organiques, animales ou végétales. Les trois catégories principales sont :

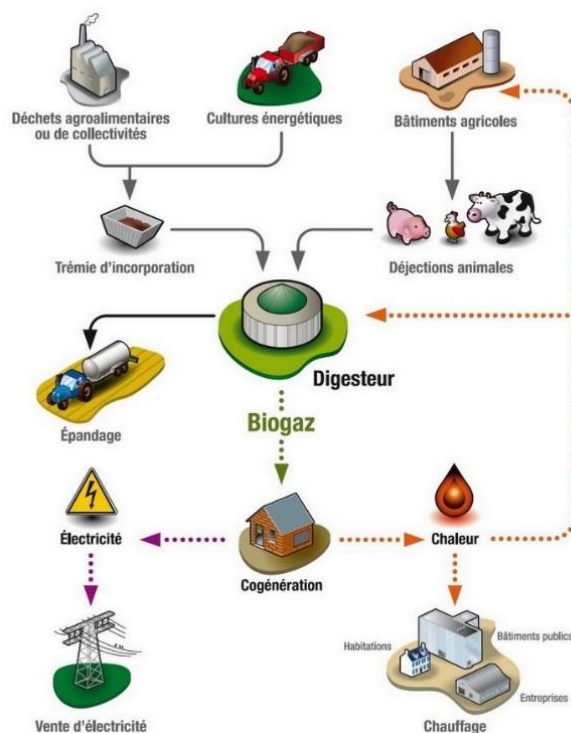
- la biomasse forestière : première source d'énergie renouvelable en France,
- la biomasse agricole : résidus de récolte et déchets des industries agro-alimentaires,
- les déchets organiques : valorisables par combustion ou méthanisation.

Cette ressource n'est pas exploitée sur la commune.

Potentiel méthanisation

La méthanisation est un procédé de dégradation de la matière organique en absence d'oxygène (source image ci-contre : AEB-energie.fr). Cette technique permet de diminuer les effets de gaz à effet de serre.

Cette filière manque encore de maturité en France. En 2015, d'après le site carto.sinoe.org, on compte en 2015 9 unités de méthanisation dans l'Eure.



Au travers des lois SRU et ALUR, la prise en compte du développement des énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme est devenue un enjeu important au regard des orientations nationales/internationales en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction de la consommation des énergies fossiles, etc....

À Bézu-Saint-Éloi, compte tenu de la durée de vie d'un PLU et du potentiel local, le règlement pourrait permettre dans les zones favorables du territoire l'implantation de fermes solaires ou d'un projet éolien. En effet, compte tenu de la surface de la commune, il ne peut être multiplié les projets sous peine de saturation dans le paysage).

La RD14B comme principale source de nuisances

Nuisances sonores des infrastructures

Généralant 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. Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire.

La commune de Bézu-Saint-Éloi est concernée par cet arrêté préfectoral de **classement acoustique des infrastructures terrestres** et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. D'après cet arrêté, le territoire communal est concerné par le couloir de nuisance sonore de la RD14 classée en catégorie 3, soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral concernant ces secteurs affectés par le bruit, sont consultables en annexe. La cartographie est également disponible via le lien ci-après : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>

Il est également à noter l'existence de l'arrêté préfectoral DTARS-SE n°19-14 du 25 septembre 2014, 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.

Enjeu : Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit dans l'urbanisation future et éviter l'exposition de la population à ces nuisances



Commune de
Bézu-Saint-Éloi
PLAN LOCAL D'URBANISME
Plan de zonage des
contraintes sonores
1:5 000

Voies, voiries, parcelles et bâtiments existants
- Murs, clôtures, etc.
- Forêts, champs, etc.

auddicé
urbanisme

11 rue de la République
91100 Évry-Courcouronnes
Tél. 01 69 30 00 00
www.auddicé-urbanisme.com

Légende

Zone de contraintes sonores

La gestion des déchets

La communauté de communes du Vexin Normand a la compétence déchets qu'elle délègue au Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères (SYGOM) des Andelys.

Il n'y a pas de déchetterie sur la commune de Bézu-Saint-Éloi. Les plus proches sont situées à Gisors et Etrépagny. Il existe également un relais-déchetterie sur la commune de Noyers interdit aux professionnels. En 2014, il est recensé :

- 1613 entrées de particuliers sur le relai-déchetterie de Noyers (et 0 artisans), soit +298 par rapport à 2013,
- 37 082 entrées de particuliers et 195 entrées d'artisans sur la déchetterie d'Etrépagny, soit + 7 488 par rapport à 2013,
- 60 368 entrées de particuliers et 873 entrées d'artisans sur la déchetterie de Gisors, soit + 4 095 par rapport à 2013.

Les informations générales de ces deux sites sont les suivantes :

Déchetterie de Gisors	Déchetterie d'Etrépagny
<u>Du 1er octobre au 31 mars (Horaires d'hiver) :</u> Du lundi au samedi : 9h00 à 11h45 - 13h30 à 16h45	<u>Du 1er octobre au 31 mars (Horaires d'Hiver) :</u> Lundi : 13h30 - 16h45 Mercredi, vendredi et samedi : 9h00 à 11h45 - 13h30 à 16h45
<u>Du 1^{er} avril au 30 septembre (Horaires d'été) :</u> Fermeture à 17h45	<u>Du 1^{er} avril au 30 septembre (Horaires d'Eté) :</u> Fermeture à 17h45 et ouverture le mardi et le jeudi de 13h30 à 17h45

Déchets acceptés : déchets ménagers spéciaux, les batteries, les Huiles usagées de moteurs (Huiles de vidange), le verre, le papier, le carton, les bouteilles en plastique, les gravats/inertes, les encombrants / le tout-venant, la ferraille, les déchets verts, le bois, les cartouches d'encre.

Déchets refusés : ordures ménagères, déchets Industriels spéciaux, médicaments, déchets de soins, piles et accumulateurs, pneumatiques, les déchets d'équarrissage (Cadavres d'animaux), les déchets dangereux (Exemples : Amiante, bouteille de gaz, etc.) (liste non exhaustive).

Relais déchetterie de Noyers

Horaires d'ouvertures aux usagers :

Du 1er octobre au 31 mars (Horaires d'Hiver) : Le Samedi : de 9h00 à 11h45

Du 1er avril au 30 septembre (Horaires d'Eté) : Le Samedi : de 8h00 à 11h45

Communes acceptées : Amécourt ; Authevernes ; Bazincourt s/Epte ; Bernouville ; Bézu St Eloi ; Bouchevilliers ; Dangu ; Gisors ; Guerny ; Hébecourt ; Mainneville ; Martagny ; Mesnil s/s vienne ; Neaufles St Martin ; Noyers ; St Denis le Ferment ; Sancourt ; Vesly.

Déchets acceptés : encombrants, ferrailles, déchets verts.

Pour Bézu-Saint-Éloi, la collecte hebdomadaire des ordures ménagères en porte à porte se fait le lundi matin.

Le document cadre vis-à-vis des déchets est le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) qui définit trois axes majeurs :

- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets,
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi.

Enjeux :

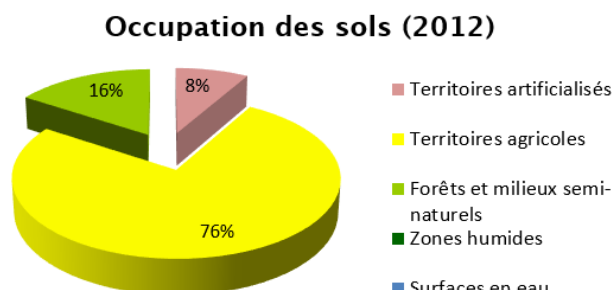
→ S'assurer de la capacité des déchetteries

→ Poursuivre la sensibilisation/l'information sur le tri pour réduire la production des déchets,

→ Mener une réflexion sur le tri pour réduire la production de déchets.

Des sols comme lieux naturels et outils de production menacés ?

Corine Land Cover¹ 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 1142 hectares, le territoire communal se compose d'une occupation à **dominante agricole** (76% d'après les données Corine Land Cover). Les surfaces artificialisées sont d'environ 95,47 hectares, ce qui représente 8% du territoire. Les espaces de forêts et milieux semi-naturels représentent 16 % de l'occupation des sols.

La comparaison des données Corine Land Cover de 2000 et 2012 met en évidence une progression de

l'artificialisation d'environ 10 hectares de surfaces nouvellement artificialisées. Cette progression s'est faite au détriment des espaces agricoles qui sont en régression sur le territoire. Aussi cela démontre que sur cette période, les boisements présents ont été relativement protégés du déboisement et que les zones agricoles constituent le principal espace d'extension de l'urbanisation.

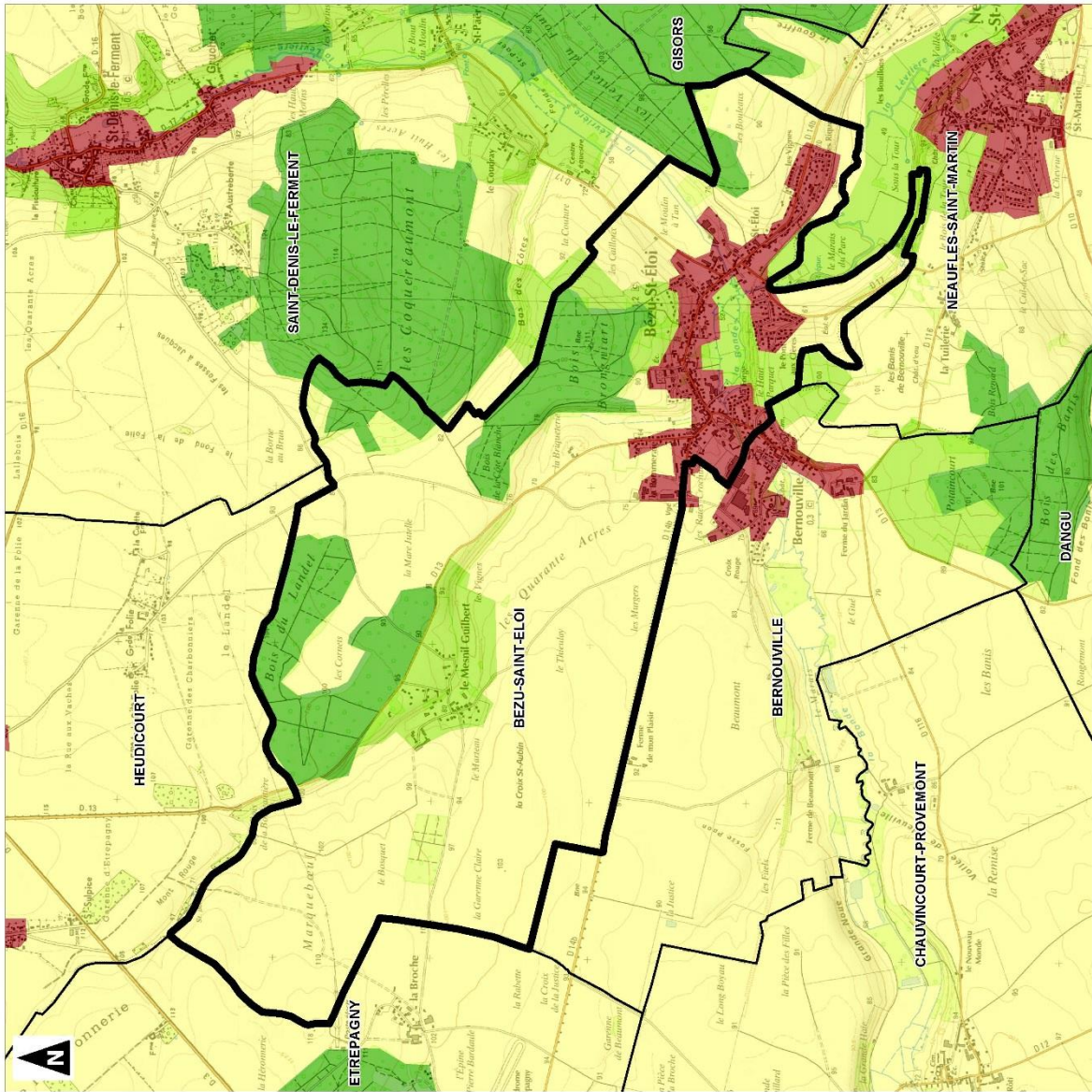
L'organisation de la commune est relativement simple. Les grandes cultures céréalières dominent le territoire, ponctuées de deux grands espaces semi-naturels au Nord du hameau et au Nord du bourg. L'urbanisation est concentrée sur le bourg qui prend place le long de la route départementale dans le secteur de vallées.

La ressource en terres agricoles est aujourd'hui menacée. L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures.









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

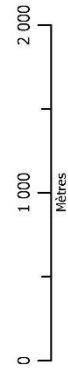
Les **massifs boisés devront être protégées** dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles représentent également des espaces de **qualité agronomique** méritant d'être préservés de l'urbanisation. Pour cela, les nouvelles constructions devront prioritairement prendre place dans le tissu bâti existant.

¹ Corine Land Cover est un outil d'interprétation géographique des sols à partir de photos aériennes. Une méthodologie est employée pour ce faire avec le respect de seuil pouvant caractériser un milieu (25ha). Toutefois, il est à noter que ce seuil de description de 25 hectares et l'échelle de l'interprétation font que l'exploitation statistique de la base Corine Land Cover est surtout pertinente à l'échelle nationale, départementale et cantonale.



Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)
 Plan Local d'Urbanisme
Occupation du sol
 - Corine Land Cover 2012 -

-  Commune de Bézu-Saint-Éloi
-  Limites communales
- Occupation du sol en 2012 :**
-  Zones urbanisées
-  Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
-  Terres arables et vergers
-  Prairies
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Marais et surfaces en eau



1:25 000
 (pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Modèles : Auddicé Urbanisme, 2018
 Source de l'ord de carte : IGN, S2025
 Sources de données : IGN - Corine Land Cover, 2012 - auddicé urbanisme, 2018

Carte Corine Land Cover- source : Infoterre, BRGM

Topographie, géologie, hydrologie et occupation des sols

Que retenir ?

- ◀ Une **topographie** présente dessinant et fragmentant le territoire entre des zones de plateaux et des secteurs de vallée, offrant des points de vue paysagers, engendrant en lien avec le contexte géologique des sols une diversité de milieux environnementaux et de paysages et pouvant induire des risques de ruissellements dans les parties les plus basses,
- ◀ Un **contexte hydrologique** caractérisé par la présence de deux cours d'eau principaux pouvant être porteur de menaces (pollutions du milieu liées à l'activité agricole et à l'urbanisation, ressource en baisse, risque d'inondations en aval...),
- ◀ Des **évolutions d'occupation de sols** à la fois sources d'opportunité mais dont le devenir est à maîtriser (maintien des surfaces agricoles cultivées et prairiales, urbanisation contenue, risques naturels à prendre en compte).
- ◀ Des **infrastructures de transport** synonymes d'une bonne accessibilité mais également sources de nuisance pour les habitants.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

- ◀ Le PLU a vocation à déterminer l'occupation des sols actuelle et future. Dans ce cadre, il doit viser un objectif de gestion maîtrisée de l'espace territorial afin d'éviter qu'il ne soit mité et ne réponde plus à ses fonctions de ressources et d'accueil.
 - Les **plans de zonage** doivent donc permettre une lecture aisée de ces diverses occupations et déterminer les zones de protection agricoles, naturelles et les secteurs soumis aux risques.
 - Les **prescriptions réglementaires** apportent, en complément aux documents graphiques, des orientations visant à régir l'implantation des types de construction dans chacune de ces zones (constructions interdites, autorisées sous conditions, condition de gestion de l'eau...).

Un territoire à risque ?

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.

Les aléas : Le territoire d'étude est également exposé à plusieurs risques qui sont recensés dans les **informations préventives** du portail de la prévention des risques majeurs. Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné.

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** (DDRM) de l'Eure, la commune est exposée aux risques majeurs liés à la présence de marnières et aux transports de marchandises dangereuses.

Des risques naturels présents

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 l'ensemble du département de l'Eure 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

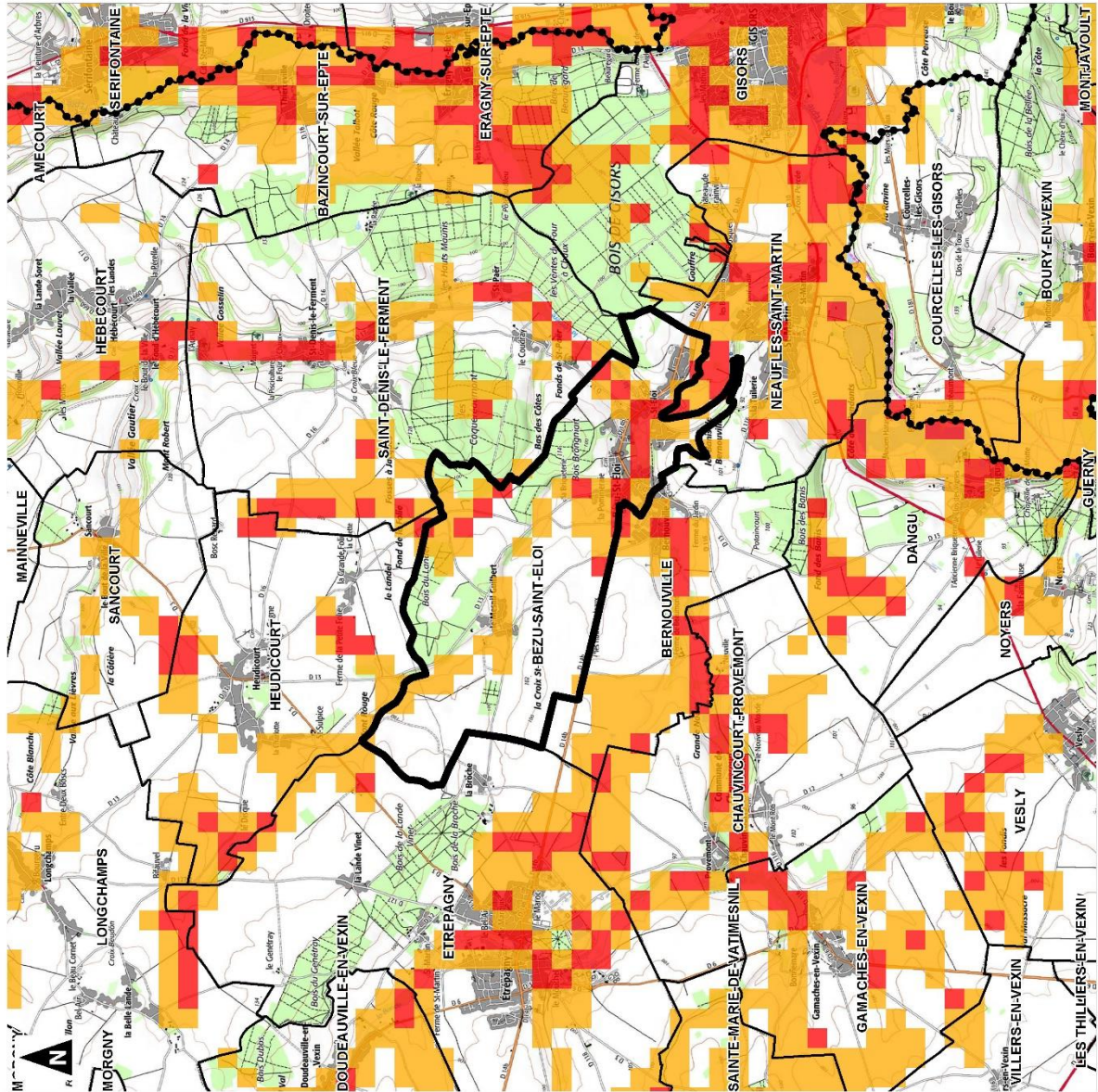
La commune est exposée à **des risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique**. Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe 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.

Les informations relatives au risque de remontée de nappes peuvent être consultées sur le site suivant : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe.fr

La sensibilité au risque de remontée de nappe est très élevée à proximité des rivières de la Lévrière et de la Bonde en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante. On recense des zones sujettes aux inondations de cave sur les zones urbanisées du bourg et du Mesnil Guibert.







Dans le cadre du PLU, il s'agit de ne pas renforcer les risques liés au ruissellement sur les communes en aval. À ce titre, il est à noter la faiblesse de la couverture végétale du plateau. 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.

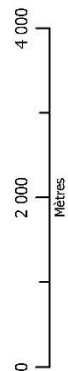


Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Aléas remontée de nappes

-  Commune de Bézu-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



1:50 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Modélisation : audec@auddicé.fr - 2020
 Sources de données : IGN, SANDRS
 Sources de données : IGN - BRGM - audec@auddicé.fr - 2020



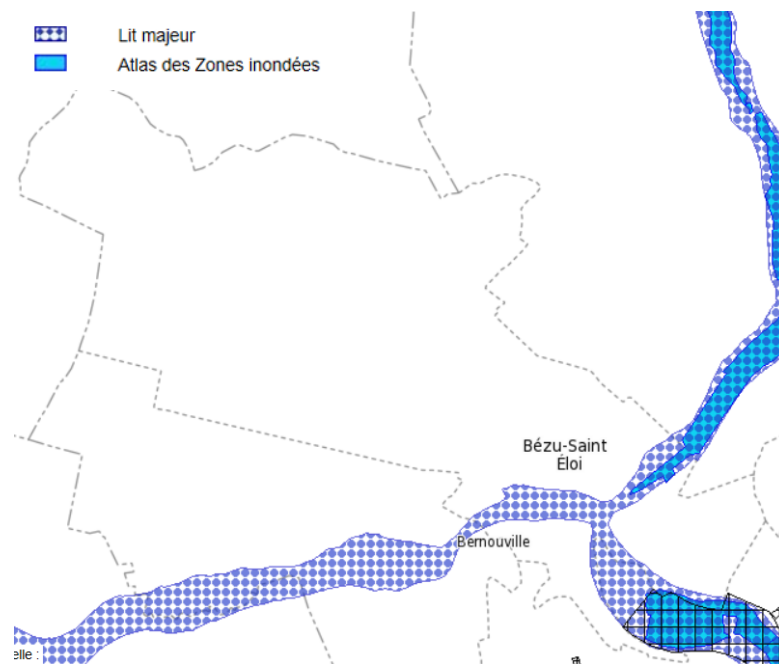
Sensibilité aux remontées de nappes souterraines

La commune est soumise à **des risques d'inondations liés aux débordements de la Bonde et de la Lévrière**. 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 afin de ne pas accroître le nombre de personnes exposées à l'aléa inondation. Les zones inondées figurent à l'Atlas des Zones Inondées.

Les Atlas des Zones Inondées sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Ils sont d'abord destinés à informer et sensibiliser tout citoyen sur l'étendue et l'importance des inondations susceptibles de se produire, mais également à le responsabiliser quant au rôle qu'il doit ou peut jouer dans la prévention du risque.

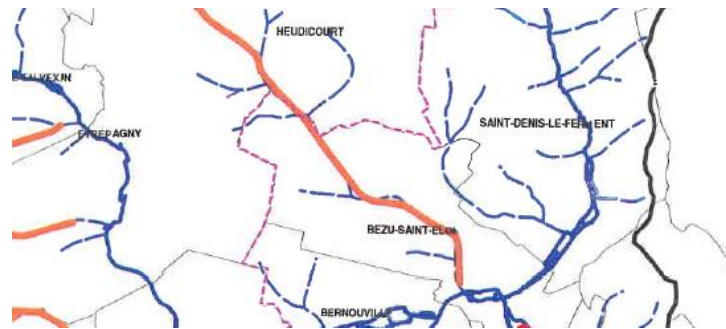
Les Atlas des Zones Inondées n'ont pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peuvent donc être opposables aux tiers comme documents juridiques, ils ont un objectif informatif.

Les informations relatives à la commune peuvent être consultées sur le site suivant : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>



Les secteurs à risques d'inondation sur la commune de Bézou-Saint-Éloi- Localisation du lit majeur – source Atlas des Zones Inondées – DDTM de l'Eure (consultation de géo-ide en date de mars 2018)

Une étude réalisée par le bureau d'études Burgeap en 2003/2006 pour la communauté de communes du canton d'Etrepagny recueille les données ruissellement sur le bassin versant de la Bonde et de la Lévrière. Un axe de ruissellement traverse le hameau du Mesnil-Guilbert puis longe ainsi les bois de la Côte Blanche et bois Brongniat pour redescendre vers la Bonde. Cet axe est rejoint par un écoulement de plateau au niveau du lieu -dit « Les Quarante Acres ».



Extrait des axes de ruissellement issus de l'étude Burgeap

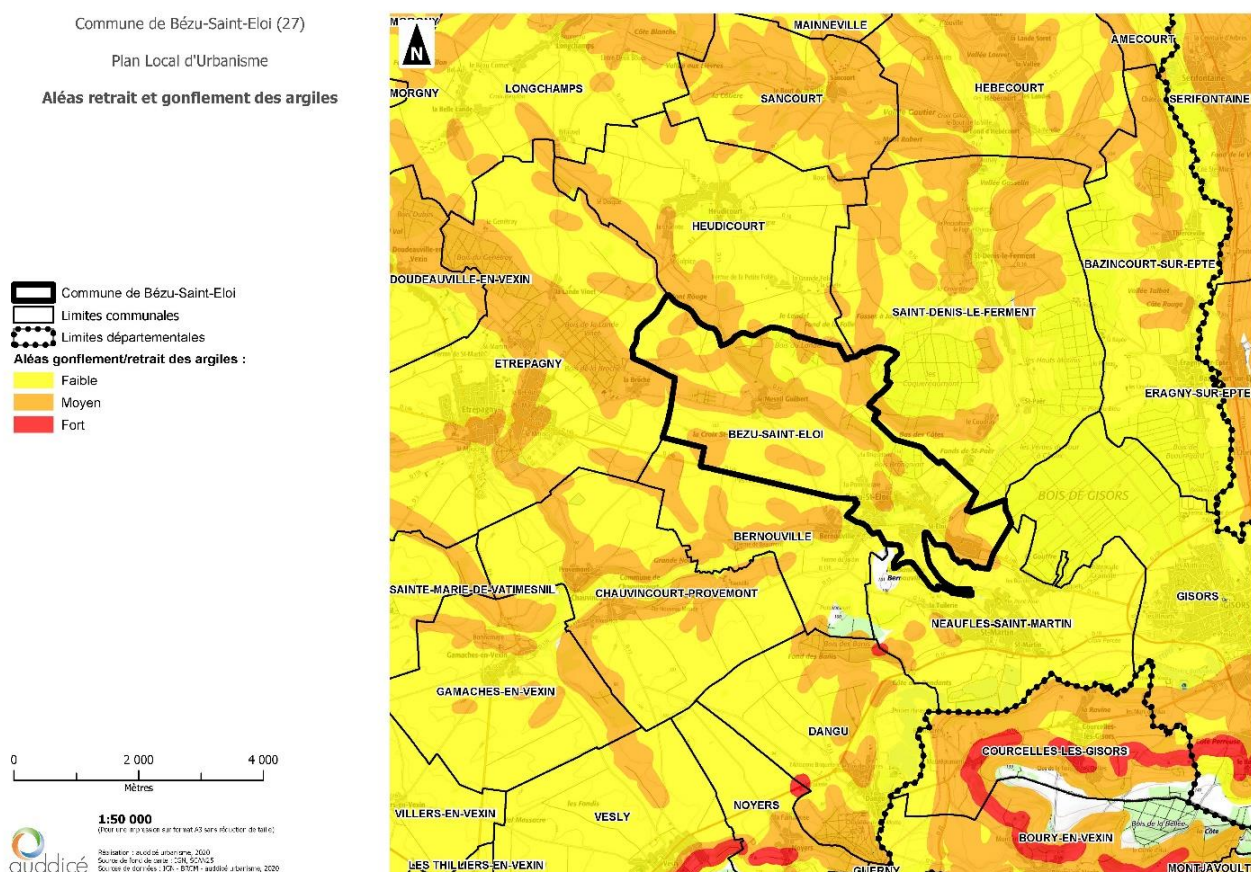
Des écoulements naturels des eaux pluviales sont recensés notamment au niveau de la zone artisanale et du restaurant (débordement au niveau du feu rouge lors d'évènements pluvieux) et à l'extrémité Est du bourg. Deux axes sont ainsi identifiés par la commune. Ces axes proviennent du bois de Gisors et s'écoulent sur les terres agricoles en cas d'orages violents. Pour l'un de ces axes, les eaux de ruissellement traversent les fonds de jardins du lotissement du Bois de l'Orme puis sont canalisées par les voiries et réseaux existants pour être ensuite rejetées vers la Bonde. Pour le second axe, les eaux sont présentes sur les terres agricoles, stoppées en partie par la voirie et l'ancienne voie de chemin de fer pour se diffuser ensuite vers la Bonde. Ces deux axes sont issus de constatations de terrain et n'ont pas l'objet d'études hydrauliques spécifiques. Ces axes sont ainsi répertoriés d'après la mémoire locale et ne s'appuient pas sur des données bibliographiques.

Le risque de retrait et gonflement des argiles

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.

Globalement, la commune n'est soumise qu'à un aléa faible voire moyen.

Les informations relatives à la commune peuvent être consultées sur le site suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles>



Carte de retrait – gonflement des argiles

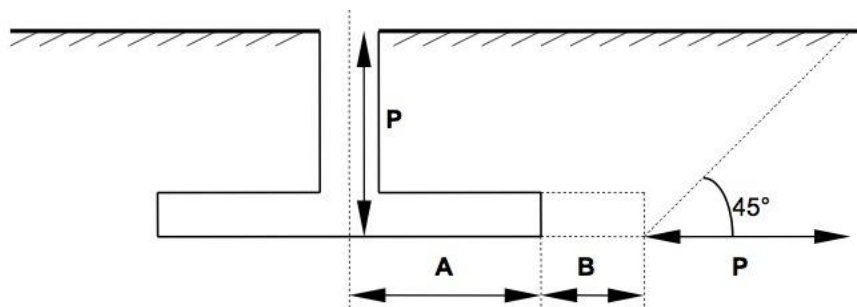
Le risque de cavités souterraines

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, 10 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18ème ou du 19ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune est concernée par le risque « cavités souterraines ». En cas de développement de l'urbanisation, il pourra donc être nécessaire d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Autour des carrières et cavités souterraines localisées précisément et dont la présence est avérée, 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.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



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, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit 40 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.

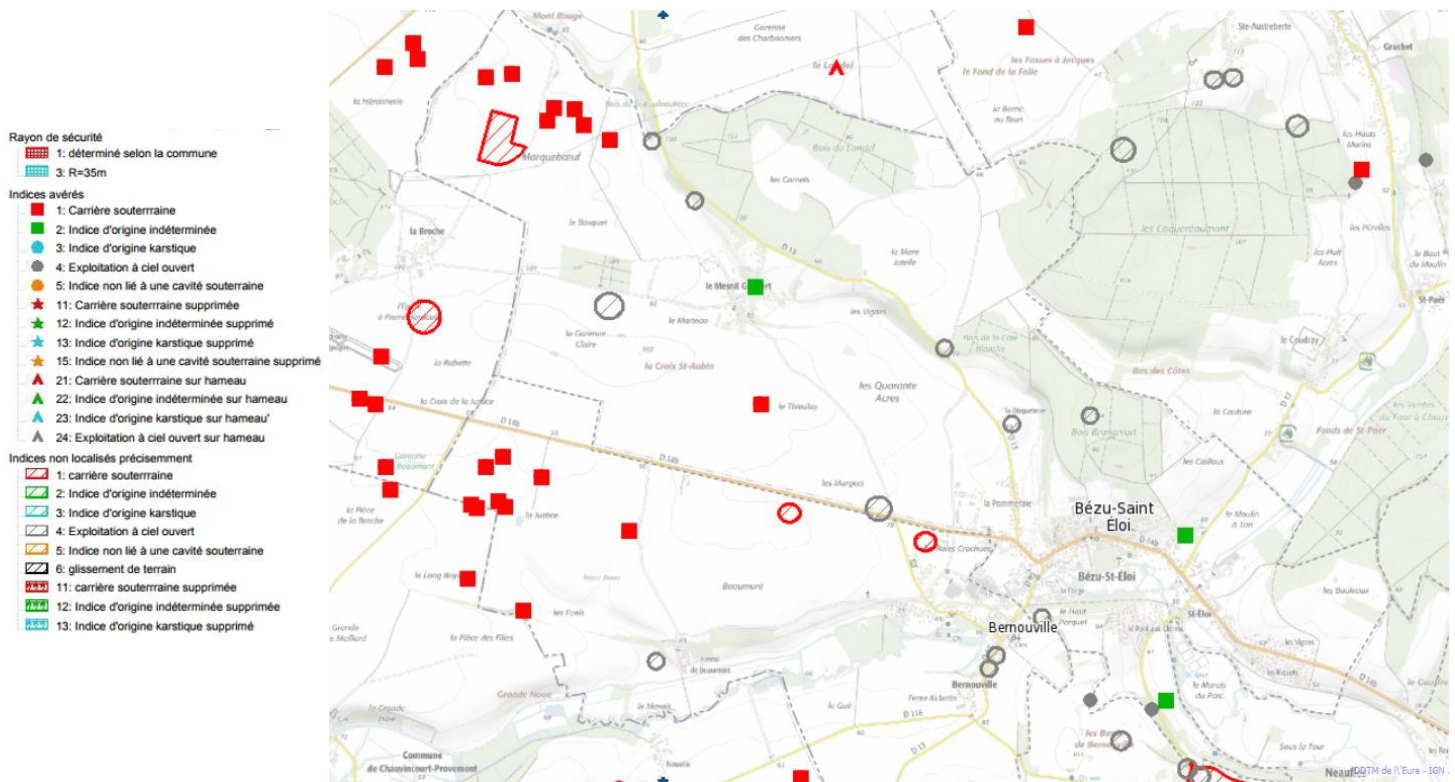
Lorsque la présence de la cavité souterraine (y compris pour les bétoires) est avérée mais n'est pas localisée précisément : le périmètre de risque est représenté par un indice surfacique correspondant à la zone d'implantation probable de la marnière.

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 35 mètres doit être appliqué autour de ces indices. Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.

Les informations relatives au risque de cavités souterraines peuvent être consultées sur le site suivant : <http://eure.gouv.fr/politiques-publiques/Sécurité-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels-majeurs/Marnières-et-autres-cavités-souterraines>

Commune de BEZU-SAINT-ELOI Cavités souterraines



Carte de localisation des cavités souterraines – consultation en date de mars 2018

Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune a connu des événements climatiques ayant fait l'objet d'arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, de type inondation, coulées de boue ou mouvement de terrain.

La commune est concernée par deux arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
27PREF19990073	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
27PREF20010006	06/01/2001	08/01/2001	12/02/2001	23/02/2001

Recensement des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles- source : prim.net consultation mars 2018

Les risques et nuisances induits par l'occupation humaine

Les risques technologiques

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

Le **risque industriel** se caractérise par un accident se produisant sur un site ou une infrastructure industrielle et pouvant entraîner des conséquences graves pour le personnel, les populations, les biens, l'environnement ou le milieu naturel.

Ce risque concerne notamment **les sites industriels classés SEVESO ou ceux soumis à autorisation préfectorale**. Le territoire de Bézu-Saint-Éloi n'est pas concerné par ce classement SEVESO.

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...).

Par voie routière, le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport (par voie routière, ferroviaire, canalisation souterraine...). Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté.

Au regard du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, Bézu-Saint-Éloi est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses.

Les sols pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données : **BASIAS** (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et **BASOL** (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

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

Sur l'ensemble du territoire de la commune, 8 sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS (consultation en date de mars 2018).

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
HNO2705328	MOREL			BEZU-SAINT-ELOI	C20.80Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2705632	NOFODA (ETS)		Chemin rural n° 1 de l'Auget	BEZU-SAINT-ELOI	C25.50A C25.61Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2705633	LALLOUR R.		Chemin départemental 14 Bis	BEZU-SAINT-ELOI	C23.5	Activité terminée	Inventorié
HNO2705634	SEPIA (STE DES ENDUITS PLASTIQUES IGNIFUGES ANTI-ACIDES)		Route d'Etrepagny	BEZU-SAINT-ELOI	C20.16Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2705635	BETON CHANTIER NORMANDIE / ex Beauvais-Béton		"Le Pont aux Cleres" en bordure de la rivière "la lavrière"	BEZU-SAINT-ELOI	C23.6	En activité	Inventorié
HNO2705638	MACRON			BEZU-SAINT-ELOI	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2705639	MOREL et DARD			BEZU-SAINT-ELOI	C20.59Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2707871	ANCIENS ETABLISSEMENTS LAMARQUE	ANCIENS ETABLISSEMENTS LAMARQUE		BEZU-SAINT-ELOI	C30	Activité terminée	Pollué connu

Consultation du site BASIAS – géorisque –mars 2018

Le territoire présente quelques sites industriels et activités de service. Pour autant, la base de données BASOL ne recense qu'un site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il s'agit des anciens établissements Lamarque spécialisés dans la fabrication de pièces pour cycles et voitures pour enfants (avec traitement de surface des métaux). Les établissements ont cessé toute activité sur le site en avril 1990. À la suite de la vente du site en 1992, l'acquéreur a fait procéder à sa réhabilitation.

Enjeu : S'assurer de l'absence de toute pollution avant toute urbanisation, notamment avant l'implantation d'établissements sensibles

Risques naturels et technologiques

Que retenir ?

- ◀ Un territoire **sensible aux risques**. Identifier ces zones à risques et définir des règles adaptées notamment pour prendre en compte :
 - ✓ les sites industriels et infrastructures présentant des risques technologiques et leur périmètre de protection,
 - ✓ les espaces touchés par le risque inondation (AZI, zones à risques) afin de déterminer des prescriptions strictes et d'inciter à la création d'aménagements permettant de retenir l'eau comme les talus ou les haies pour limiter les risques en aval.
- ◀ Une **prise en compte des nuisances** : éviter le développement d'une urbanisation touchée par les risques technologiques et les contraintes visuelles, sonores ou olfactives liées aux infrastructures de transports ou activités particulières.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les **documents graphiques** du PLU ainsi que les **prescriptions réglementaires** des zones peuvent afficher clairement les conditions d'occupations du sol de secteurs identifiés (zone inconstructible car inondable, etc.). De la même manière, les plans annexés au PLU peuvent faire apparaître certaines données (couloir de bruit lié à un arrêté préfectoral...) relatives aux risques humains.

Enfin, la réflexion d'ensemble qui conduit l'élaboration du PLU doit être cohérente avec les objectifs de protection des biens et des personnes. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent également permettre l'apport de solutions de **gestion alternative de l'eau** pour les futures zones à urbaniser.

Un environnement dominé par l'agriculture



Des valeurs écologiques reconnues

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 pas concernée par un site Natura 2000.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire de la commune de Bézu-Saint-Éloi est concerné par l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) de Haute-Normandie.

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique a pour but la localisation et la description des zones naturelles présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection réglementaire du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt :

- les zones de type 1, d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées,
- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

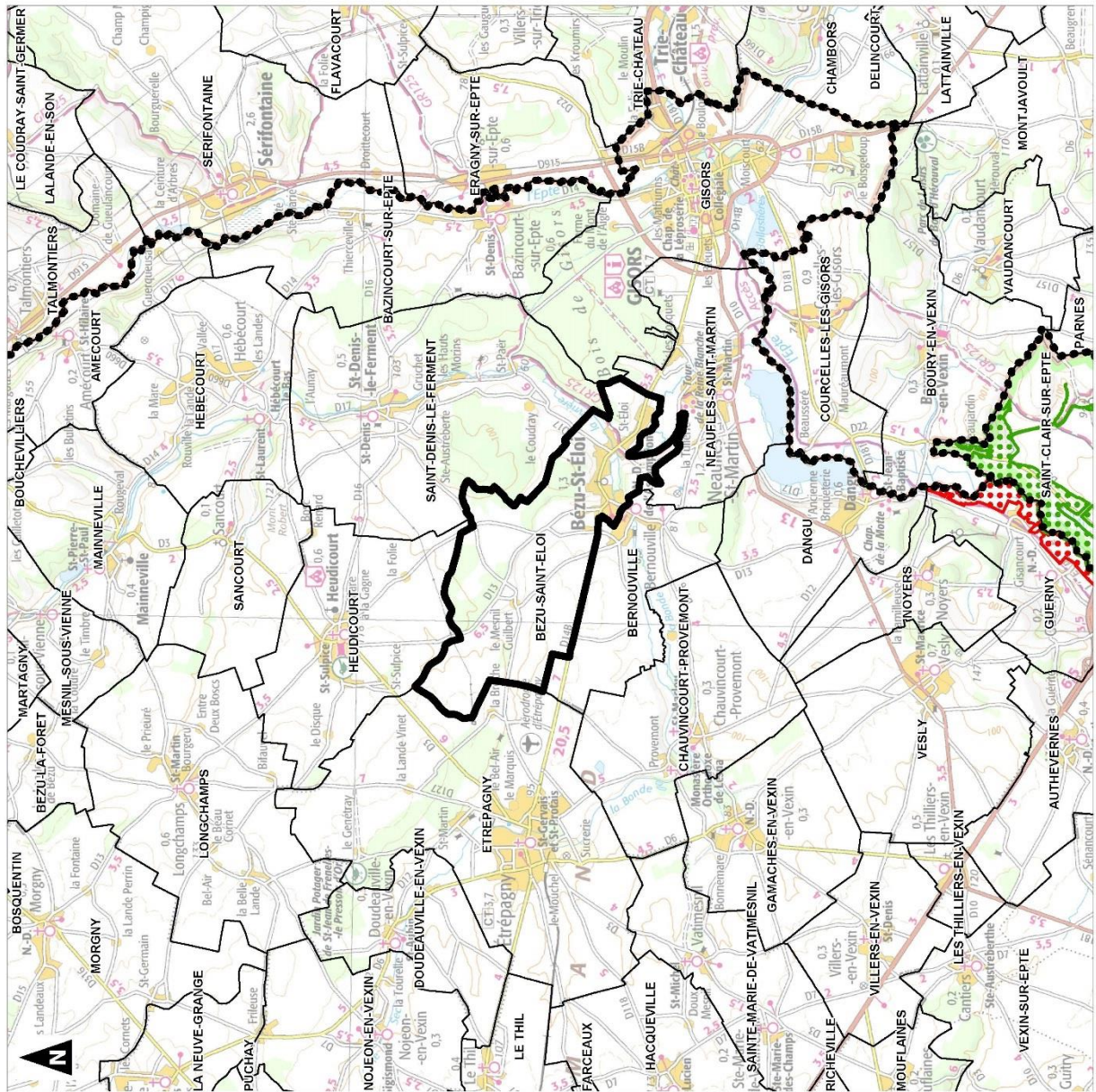
Le territoire communal recense une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des ZNIEFF de type I et II présentes sur le territoire communal.

Dénomination et surface	Intégration	Facteurs d'intérêt	Habitats déterminants	Faune/flore déterminante	Communes concernées
<p>« Les fonds de Saint-Paär » (28,24 ha) ZNIEFF de type 1 FR230000234</p>	Inclue dans ZNIEFF 2 FR230009072	<p><u>Patrimoniaux</u> : Écologique, Faunistique, Insectes, Floristique, Phanérogames.</p> <p><u>Fonctionnels</u> : Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, Fonctions de régulation hydraulique, Expansion naturelle des crues.</p>	<p>44.32 Bois de Frênes et d'Aulnes des rivières à débit rapide</p> <p>37.2 Prairies humides eutrophes</p>	<p><u>Odonates</u> : Agrion de Mercure (<i>Coenagrion Mercuriale</i>)</p> <p><u>Phanérogames</u> : Callitriche à crochets, Callitriche en hameçon (<i>Callitriche hamulata</i>)</p>	Bézu-Saint-Éloi Saint-Denis-le-Ferment
<p>« La Haute Vallée de la Lévrière » (609,85 ha) ZNIEFF de type 2 FR230009072</p>	ZNIEFF 2 qui inclus la ZNIEFF 1 FR230000234	<p><u>Patrimoniaux</u> : Écologique, Faunistique, Oiseaux, Insectes, Floristique, Phanérogames</p> <p><u>Fonctionnels</u> : Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, Fonction de régulation hydraulique, Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges</p> <p><u>Complémentaires</u> : Paysager, Géomorphologique</p>	<p>44.32 Bois de Frênes et d'Aulnes des rivières à débit rapide</p> <p>37.2 Prairies humides eutrophes</p>	<p><u>Odonates</u> : Agrion de Mercure (<i>Coenagrion Mercuriale</i>)</p> <p><u>Oiseaux</u> : Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)</p> <p><u>Phanérogames</u> : Callitriche à crochets, Callitriche en hameçon (<i>Callitriche hamulata</i>)</p>	Bézu-Saint-Éloi Saint-Denis-le-Ferment Mainneville Sancourt Mesnil-sous-Vienne Martagny Hébécourt

Les autres zones naturelles d'intérêt écologique






Aucun autre zonage naturel d'intérêt (réserves naturelles régionales et nationales, parc naturel régional, arrêté préfectoral de protection de biotope, zones humides d'importance internationale – RAMSAR, Espace Naturel Sensible...) n'est présent sur le territoire communal.

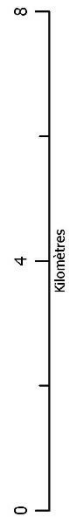


Commune de Bézu-Saint-Eloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Natura 2000

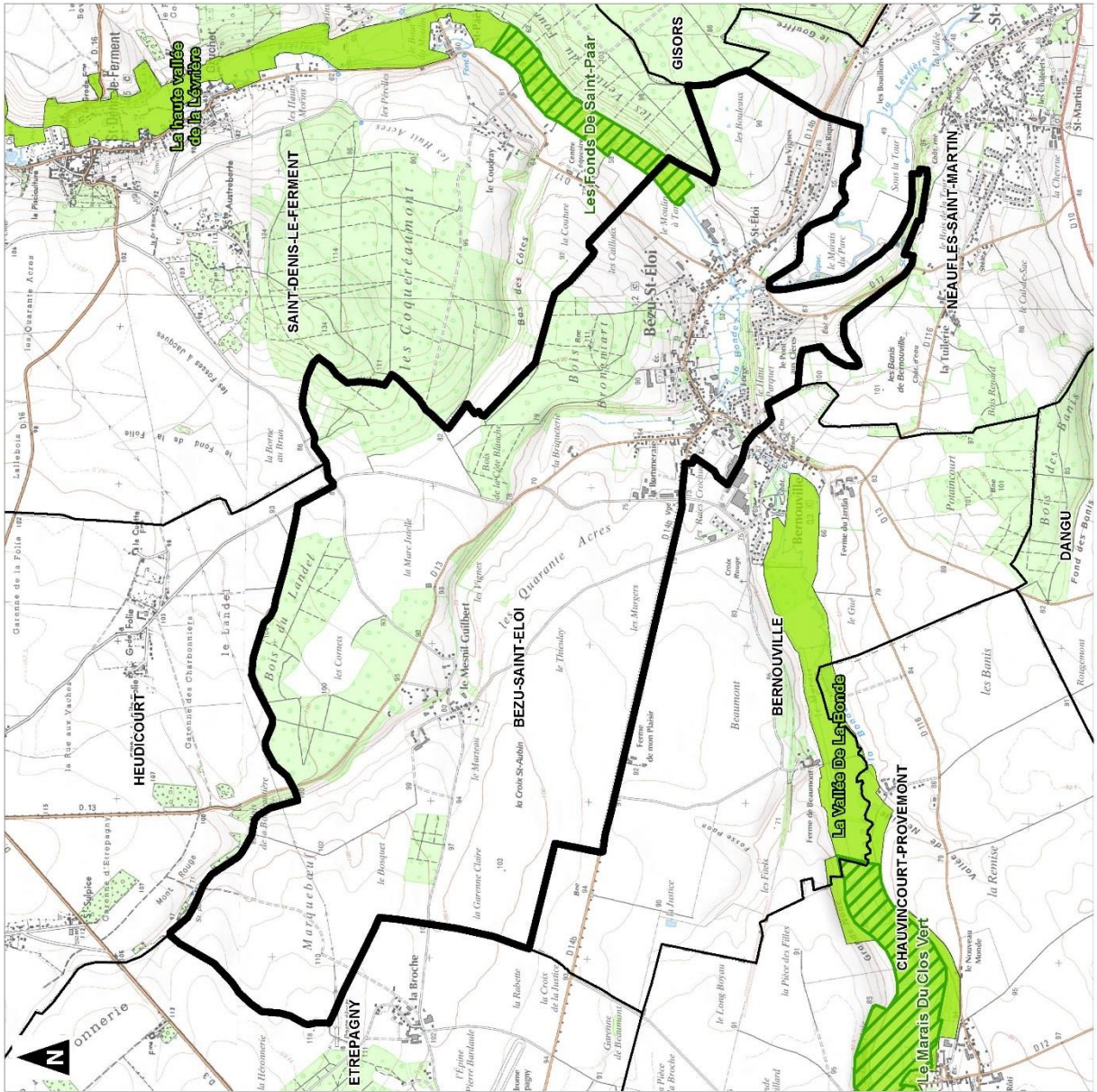
-  Commune de Bézu-Saint-Eloi
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Zone Spéciale de Conservation :
-  Vallée de l'Epte
-  Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents



1:70 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : IGN, SD2025
Sources de données : IGN, INPN - auddicé urbanisme, 2018



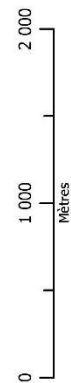


Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  Commune de Bézu-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2



1:25 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de données : IGN, INPN - auddicé urbanisme, 2018



Des milieux naturels et semi-naturels influencés par l'agriculture et les vallées de la Bonde et de la Lévrière

La commune de Bézu-Saint-Éloi présente plusieurs types d'espaces pour la faune et la flore

- Les **espaces boisés**
- Les **cultures et prairies** ;
- Les **habitats aquatiques** : cours d'eau, douves, fossés, mares.
- Les **micro-habitats** (haies, vergers, petits bois...)

Les espaces boisés



Espaces boisés

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.

Il est recensé des petits boisements épars sur le plateau et un massif plus important au Nord de la commune. Ils sont principalement composés de feuillus.

Ces boisements sont dominés par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le Charme commun (*Carpinus betulus*). La strate arbustive est peu développée avec notamment la présence de quelques Noisetiers communs (*Corylus avellana*) et de jeunes individus des espèces observées au niveau de la strate arborée. Enfin la strate herbacée est composée d'espèces végétales caractéristiques des boisements telles que le Lierre grimpant (*Hedera helix*), le Brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*), la Ronce commune (*Rubus gr. fruticosus*) et la Benoite commune (*Geum urbanum*). Ces milieux naturels font office de conservatoire pour certains habitats mais aussi pour des espèces remarquables en ce qu'ils permettent le maintien d'une diversité d'espèces animales intéressantes avec notamment :

- **pour les mammifères** : le Chevreuil (*Capreolus capreolus*), le Sanglier (*Sus scrofa*) ou la Martre des pins (*Martes martes*).
- **pour les oiseaux** : Buse variable (*Buteo buteo*), Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pinsons des arbres (*Fringilla coelebs*), Sittelle torchepot (*Sitta europaea*), Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*), Mésange bleue (*Parus caeruleus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Geai des chênes (*Garrulus glandarius*), Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*).

La **préservation de ces boisements** ainsi que leur **bon état écologique** est important afin de conserver la biodiversité qu'ils accueillent. De plus, la gestion durable de ces boisements doit permettre le maintien des continuités écologiques.

Les zones agricoles



Culture



Prairie pâturée

Les zones agricoles sont dominantes sur le territoire communal. En effet, les cultures diverses et les prairies recouvrent une importante partie du territoire. Les prairies sont principalement localisées à proximité des vallées de la Bonde et de la Lévière.

Les cultures, par leur exploitation, ne permettent pas le développement d'une flore adventice importante. Néanmoins, sur les chemins une flore caractéristique des friches peut être rencontrée. Le cortège végétal se compose d'espèces relativement communes comme le Bec de grue (*Erodium cicutarium*), la Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), le Chénopode blanc (*Chenopodium album*), la grande Berce (*Heracleum sphondylium*), l'Oseille crépue (*Rumex crispus*), le grand Plantain (*Plantago major*)...

Les prairies sont des milieux beaucoup plus diversifiés notamment les prairies de fauche. Elles sont le plus souvent dominées par des graminées telles que le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), le Fromentale (*Arrhenathetum elatius*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) ou encore le Vulpin des champs (*Alopecurus myosuroides*). Les graminées sont accompagnées par la grande Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), l'Aigremoine eupatoire (*Agrimonia eupatoria*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*),...

Le territoire communal doit parvenir à préserver les prairies présentes notamment celles situées le long de la Bonde et de la Lévière afin de maintenir la biodiversité caractéristique de ces milieux. De plus, les zones agricoles doivent devenir des supports de continuités écologiques en préservant ou le cas échéant en restaurant les chemins enherbés, les haies, et les fossés.

Les milieux humides et aquatiques

Les cours d'eau,

En ce qui concerne les milieux humides et aquatiques deux cours d'eau sont présents sur la commune : la Bonde et la Lévière.

Enjeu : Les cours d'eau et leur dérivation, les ruisseaux, les mares, les prairies inondables et autres zones humides annexes sont les éléments qui composent la trame bleue de la commune.

En tant que composante majeure de la Trame bleue de la commune, la préservation des sections de cours d'eau aux caractéristiques encore naturelles est une priorité qu'il s'agisse de la qualité de l'eau ou de la nature des rives : ripisylves, profils de berge et autres zones humides riveraines.

Si les cours d'eau doivent bénéficier au maximum d'une réelle continuité voire d'une restauration (lit mineur), les grands ensembles prairiaux et zones humides annexes doivent être préservés afin d'assurer leur pleine fonctionnalité écologique (régulation du cycle de l'eau, préservation de la qualité de l'eau, réservoir de biodiversité).

Les mares et fossés

Plusieurs mares et fossés sont également recensés, ils accueillent une biodiversité animale et végétale spécifique.

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 jouvencelle, 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 d'anatidés et autres oiseaux d'eau (Canard colvert, Gallinule poule-d'eau).

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

Enjeu : Composante de la trame bleue de la commune, le PLU doit permettre le respect de l'intégrité des zones aquatiques que constituent les mares, fossés et douves pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème et dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble de celle-ci.

Leur bonne fonctionnalité écologique repose d'abords sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines qui alimentent ses différentes composantes mais aussi sur le respect de l'identité de ces composantes et de leur bonne répartition sur le territoire communal

Les mares et les fossés seront à préserver tout particulièrement au titre de leurs qualités faunistiques et floristiques.



Les milieux humides et aquatiques

Les zones humides

Les milieux humides peuvent représenter 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.

En constituant des espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides peuvent jouer 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 peuvent servir 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 peuvent contribuer 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.

L'article L.211-1 du Code de l'environnement donne la définition de ce qu'est une "zone humide" : "Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, (...) de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Les zones humides qu'elles soient liés à un affleurement d'eau permanent ou temporaires constituent des habitats riches qu'il convient de préserver au titre du SDAGE Seine-Normandie. Ce document de planification fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement).

Dans le cadre son Orientation 22, qui consiste à « Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.», la disposition 87 du SDAGE Seine-Normandie prévoit de préserver la fonctionnalité des zones humides ; les zones humides qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire (c'est-à-dire hors ZNIEFF, ZHIEP ou ZHSGE) mais dont la fonctionnalité est reconnue par une étude doivent être préservées.

Par ailleurs, conformément aux principes de préservation et de gestion durable des zones humides figurant dans la loi sur l'eau et dans la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 127), l'altération ou la destruction d'une zone humide doit être compensée.

Les zones humides (ZH) correspondent donc à des enjeux environnementaux à identifier sur le territoire. Elles sont identifiables selon deux procédées :

- Les zones humides connues et protégées : les ZNIEFF ou Natura 2000 humides, les zones d'expansion des crues et ZH délimitées par Arrêté Préfectoral : ZH d'intérêt environnemental particulier et ZH stratégiques pour la gestion de l'eau,
- Les zones humides non délimitées dont l'identification s'appuie sur :
 - 1- la carte des zones à dominante humide (ZDH) du SDAGE du bassin Seine-Normandie qui n'est ni une délimitation au sens de la loi Développement des Territoires Ruraux (DTR), ni un inventaire exhaustif des zones humides au sens de la loi sur l'eau.

Basée notamment sur de la photo-interprétation à l'échelle d'un grand bassin versant (sans travaux terrain systématiques avec relevé pédologique à la tarière systématique et relevé floristique), cette cartographie ne certifie pas que les zones cartographiées sont à 100 % des zones humides au sens de la loi sur l'eau, c'est pourquoi il a été préféré le terme de zones à dominante humide (ZDH).

2- des travaux de délimitation et de caractérisation plus précis basés sur la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

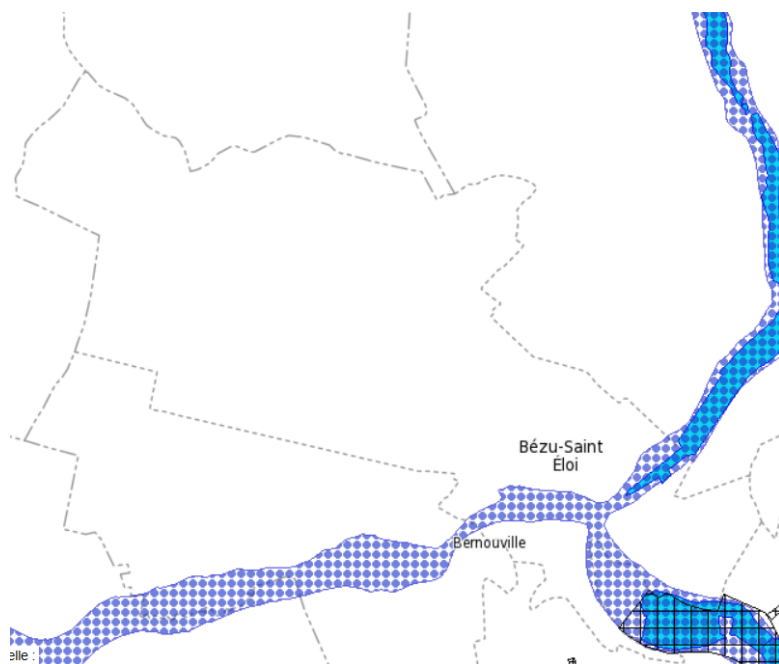
La caractérisation de la zone humide repose notamment sur une liste d'habitats et de sols caractéristiques des ZH (arrêté du 24 juin 2008). Dans un secteur donné, l'un ou l'autre de ces critères (habitat naturel ou sol caractéristique) suffit à qualifier la ZH.

Ainsi, sur le territoire de Bézu-Saint-Éloi, certaines zones non cartographiées en ZDH pourraient présenter des habitats ou des sols reconnus réglementairement comme caractéristiques des zones humides et à ce titre bénéficier d'une protection contre toute altération pouvant remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide conformément aux dispositions 83 et 84 du SDAGE Seine-Normandie (régulation du cycle de l'eau, réservoir de biodiversité) et plus généralement au Code l'Environnement.

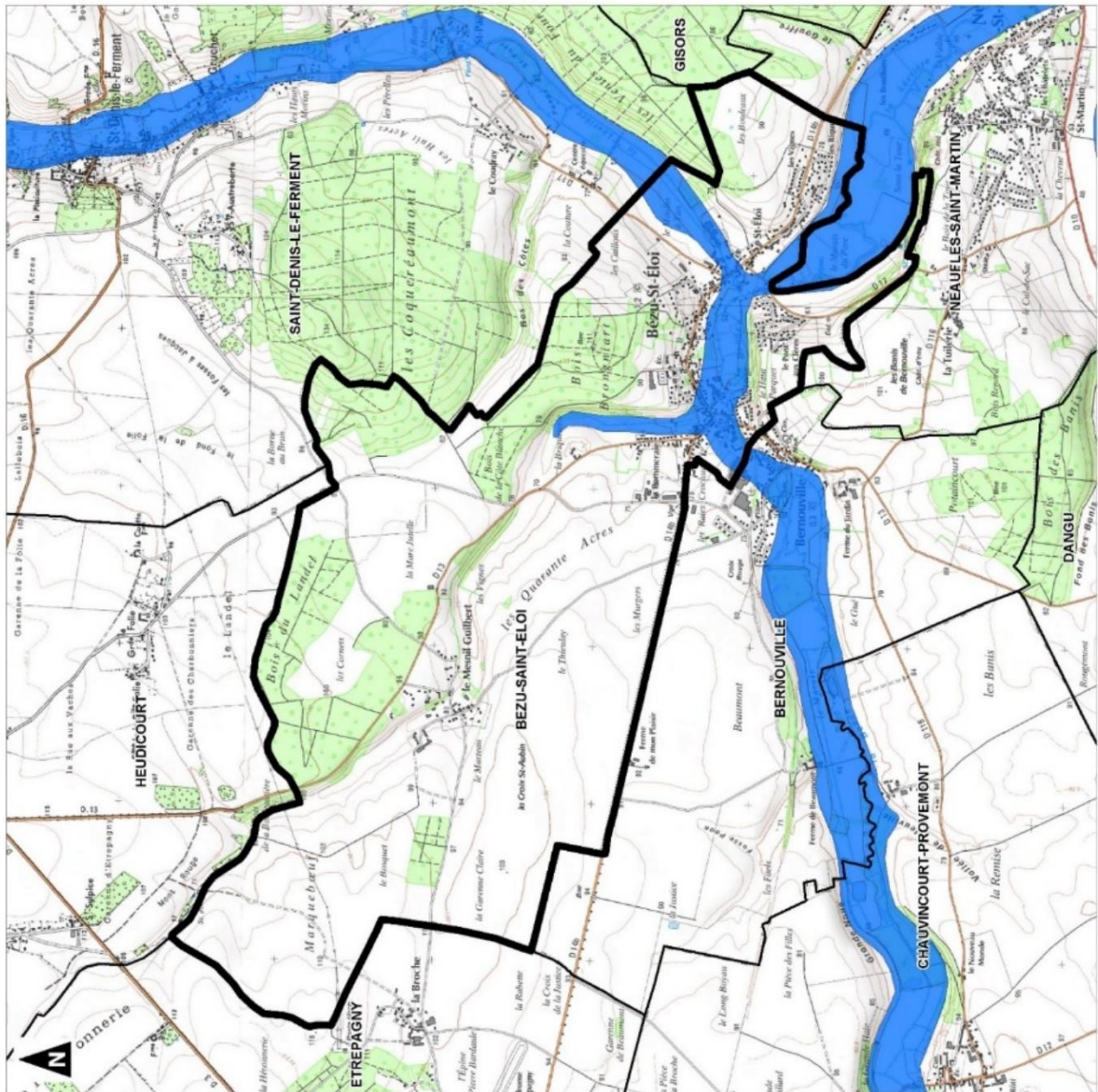
Les données disponibles concernant la Commune de Bézu-Saint-Éloi restent donc très générales et peu précises sur la situation réelle des zones humides. Elles font essentiellement apparaître :

- La Zone à Dominante Humide (ZDH) identifiée au Sud et à l'Ouest du bourg, notamment au niveau des vallées de la Bonde et de la Lévrière, recensée dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie,

Les zones inondables recensées dans l'atlas des zones inondées, qui elles, délimitent assez précisément des zones qu'il faut considérer comme une suspicion de la présence de zone humide, leur présence d'un habitat ou d'un sol caractéristique des zones humides devant être confirmée sur le terrain.






Les secteurs à risques d'inondation sur la commune de Bézu-Saint-Éloi- Localisation du lit majeur - source : Atlas des Zones Inondées - DDTM de l'Eure (consultation de géo-ide en date de mars 2018)

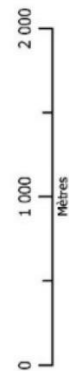


Commune de Bézou-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Zones à Dominante Humide identifiées au SDAGE Seine-Normandie

-  Commune de Bézou-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  Zone à Dominante Humide identifiée au SDAGE Seine-Normandie



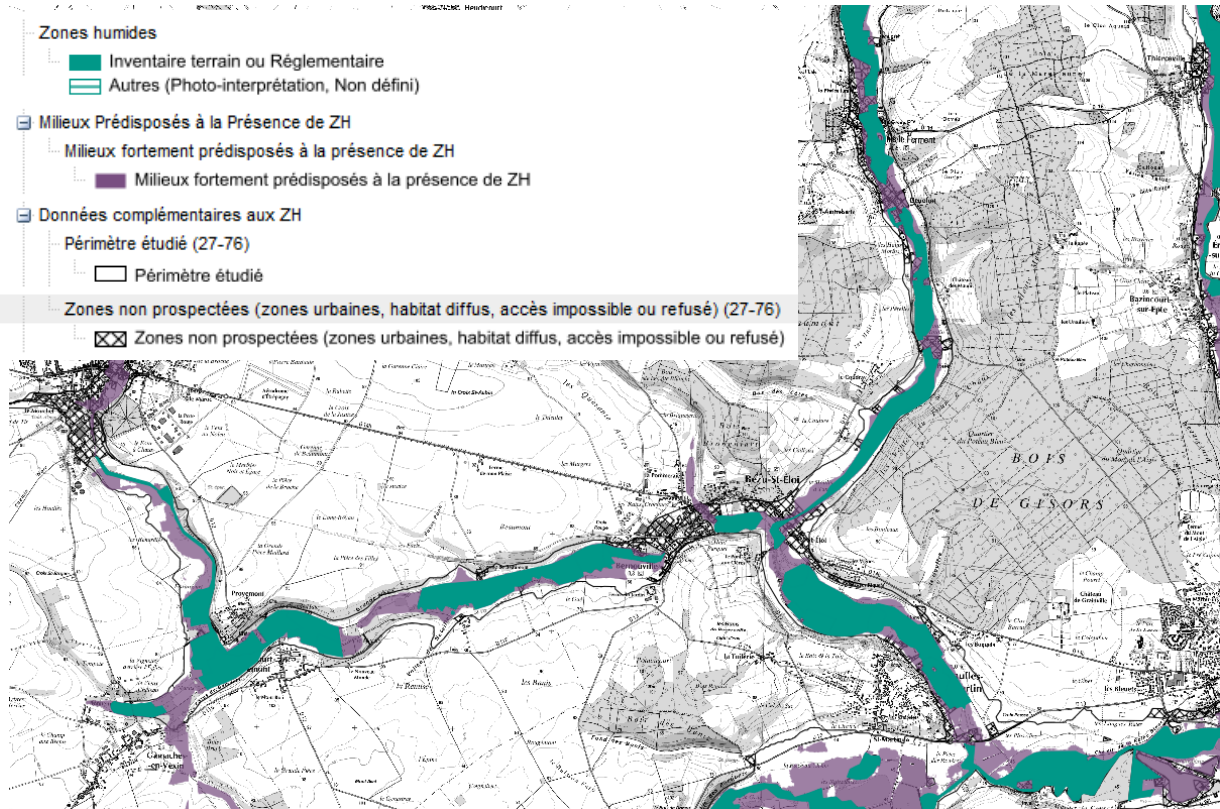
1:25 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Source de fond de carte : IGN, SCAN25
 Sources de données : IGH - Agence de l'eau Seine-Normandie - auddicé urbanisme, 2018



Il existe par ailleurs une cartographie des zones humides présente sur le site internet de la DREAL Normandie et consultable sur le site suivant : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map#>

Cette cartographie recense les zones humides identifiées d'après un inventaire terrain ou par photo interprétation. Sur le territoire communal, les secteurs des vallées de la Bonde et de la Lévière sont répertoriés comme zones humides.



Du fait de l'exubérance et de la productivité de la végétation, de leur biodiversité, de leurs structures paysagères, les zones humides forment un patrimoine irremplaçable. Leur rôle primordial dans la gestion de la ressource en eau en fait des zones d'un intérêt majeur. La flore y est très riche.

Enjeu : Dans certains secteurs du territoire la préservation des zones humides est un enjeu environnemental important, le PLU se doit d'éviter toute délimitation de zone constructible sur une zone humide identifiée sur la carte des ZDH ; ce qui se révélerait en contradiction avec le SDAGE Seine-Normandie.

Pour les zones humides suspectées, notamment en périphérie des habitats aquatiques, la conduite d'une expertise complémentaire est requise afin de vérifier la présence ou non d'une zone humide ; recherche d'habitats naturels ou de sols caractéristiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Au regard de leur intérêt, il est primordial de préserver ces milieux naturels ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent. De plus, ce sont des milieux le plus souvent exposés à des sources de pollutions diverses qui entraînent leur dégradation.

Les micro-habitats

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

Les **micro-habitats** (haies, vergers, jardin arboré...) sont **relativement nombreux sur le territoire communal**. La présence de biodiversité (oiseaux, micromammifères, insectes) au sein des villages est maintenue grâce à ces éléments écologiques. Ces micro-habitats jouent **plusieurs rôles écologiques fondamentaux** :

- **Continuités écologiques** : Les haies, les vergers et les petits bois constituent des corridors écologiques permettant **les échanges et les 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, hérisson, blaireau ou encore renard) et les batraciens (crapauds, grenouilles, salamandres...) utilisent préférentiellement les parties basses de ces micro-habitats. D'autres mammifères (écureuils, chauves-souris et oiseaux) exploitent plutôt les parties hautes et les creux des vieux arbres. De même, de nombreuses espèces d'insectes comme le Lucane cerf-volant apprécient les espaces arborés.
- **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.

Les secteurs bâtis et leurs abords

Dans les bourgs, les hameaux et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à plusieurs facteurs :

- L'ancienneté des bâtiments,
- L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore, qui détermine la fixation et le maintien des espèces animales,
- L'entretien intensif des pelouses qui réduit la diversité,
- La taille des parcelles,
- ...

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (calcaire, brique, bois...), et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privés (jardins, petits vergers), accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, etc....

Au sein des zones pavillonnaires de Bézu-Saint-Éloi, les haies et arbres d'ornement, souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Mésange charbonnière, Mésange bleue. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes

alimentaires. Une trop grande importance des thuyas et autres résineux exotiques pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale par fragmentation de l'habitat.

Sur les constructions, la flore des vieux murs peut présenter des caractéristiques intéressantes : Cymbalaire des murs, Chélidoine, Rue de murailles...

Dans les bourgs, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Rougequeue noir, Moineau domestique, Corbeau freux, Effraie des clochers. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles...

Les animaux les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles comme la Pipistrelle commune ou la Sérotine commune mais aussi d'autres plus rares.

Aux espèces urbaines précédentes peuvent s'ajouter, en périphérie de l'urbanisation, celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Écureuils roux, musaraignes...

Enjeu :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers,
- la préservation du réseau hydrographique (mares, fossés...),
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

Les jardins, parcs, prés-vergers et haies arbustives

Le territoire recense également la présence de jardins, de parcs, de prés-vergers et de quelques haies arbustives constituant des micro-habitats au sein du tissu urbanisé. Présentant une végétation très hétérogène, ces petits ensembles sont assez régulièrement répartis sur le territoire de Bézu-Saint-Éloi. **Ces jardins, parcs, prés-vergers et haies assurent ainsi une transition paysagère et écologique avec les vastes ensembles de cultures intensives.**

Sur un parcellaire souvent proche des habitations, la végétation y est diverse et plus ou moins régulièrement soumise à l'exploitation par les habitants voire pour certaines parcelles, totalement à l'abandon : vergers plus ou moins entretenus, potagers, haies spontanées, prés, friches et petites cultures forment une mosaïque d'habitats recherchée par des espèces bien particulières de ces habitats semi-ouverts.



Jardin



Haies



Vergers

La faune y est représentée à la fois par certaines espèces résidentes des villes et villages qui les exploitent pour leur ressource en nourriture variée et par d'autres plus spécialisées très dépendantes des structures de végétation semi-ouvertes suffisamment éloignées de l'homme.

Parmi les premières, chauves-souris, chouettes (Effraie des clochers, Chouette hulotte), petits granivores (moineaux, fringilles) et insectivores (rougequeue, hirondelles) y trouvent de quoi compléter les quelques ressources disponibles autour du bâti. Pour les secondes, elles constituent leur habitat de prédilection en formant avec les prairies une sorte de semi-bocage propice à leur alimentation et reproduction : Bruant jaune, Fauvette à tête noire, Chevêche d'Athéna... Des espèces plus forestières en tirent également profit comme

l'Epervier d'Europe, le Pic épeiche ou la Sittelle torchepot.

Les mammifères y sont représentés par le Hérisson d'Europe, la Belette ou le Lérot.

Les prés-vergers et leurs abords arborés sont ici le domaine privilégié d'oiseaux insectivores dont certains peu communs : Pic vert, Pic épeichette...

La diversité faunistique et floristique des périphéries "jardinées" repose sur l'hétérogénéité des hauteurs de végétation (arbres, arbustes, hautes herbes, herbes rases) avec la possibilité d'entretien extensif de vergers et prairies, leur renouvellement par des plantations régulières, l'exploitation de jardin... Ces petits habitats plus ou moins plantés d'arbres et arbustes participent pleinement à la trame verte de la commune et y apportent chacun leur lot d'originalités biologiques. Certains petits ensembles forment localement des réservoirs intéressants de biodiversité à préserver absolument, d'autres plus fragmentés ou isolés pourraient bénéficier d'un traitement spécifique pour retrouver leur pleine fonctionnalité.

Les jardins, parcs, prés-vergers et haies constituent un espace tampon entre les lieux habités et la périphérie cultivée ou boisée. La cohérence et la continuité de ces espaces assurent la présence d'une faune caractéristique des abords de village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

Trame verte et bleue et continuités écologiques

Qu'est-ce qu'une Trame Verte et Bleue ?

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement (juillet 2010) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est définie comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales". Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La TVB représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. À l'échelle Régionale, c'est l'État et la Région qui traduisent la TVB à travers un SRCE

Son objectif est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et dans les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages. Concrètement, caractériser la trame verte et bleue consiste à identifier à la fois les noyaux ou cœurs de biodiversité et les espaces (corridors) que pourront emprunter la faune et la flore sauvages pour communiquer et échanger entre ces cœurs de nature.

Une TVB se compose de **réservoirs de biodiversité**, entités ou lieux où se concentre une grande biodiversité avec de nombreuses espèces patrimoniales. Pour le bon état de conservation des espèces, ceux-ci doivent être reliés entre eux par des **corridors écologiques** fonctionnels qui permettent la dispersion et le déplacement des espèces. Des **points de fragilité** peuvent également être recensés, ils constituent des espaces d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle.

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie a été approuvé par le Conseil Régional le 13 octobre 2014 et adopté par l'État le 18 novembre 2014. Dans ce cadre, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont été définis à l'échelle régionale. Enfin, ils sont repris et déclinés à l'échelle du territoire communal pour une totale conformité du projet de PLU avec les documents supra-communaux.

Le plan local d'urbanisme, en se basant sur les études du SRCE et sur le diagnostic territorial identifiant les enjeux environnementaux, permet de construire un projet de territoire intégrant la problématique des continuités écologiques (réservoirs et corridors), en application du 6° de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Les documents d'urbanisme ont l'obligation d'intégrer les enjeux identifiés par le SRCE, mais aussi de préserver et remettre en état les continuités écologiques.

Article L110 du Code de l'Urbanisme : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin (...) d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (...), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (...). »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- (...) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...). »

Article L371-3 du Code de l'Environnement : les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme.

Article L371-3 du Code de l'Environnement : « Les documents de planification (...) des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte le SRCE et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification (...) sont susceptibles d'entraîner.

La préservation de continuités écologiques constitue une des politiques publiques à prendre en compte dans l'aménagement du territoire de la commune.

Les corridors recensés par le SRCE de Haute-Normandie

Le SRCE recense sur le territoire communal, les corridors et réservoirs écologiques suivants :

- Un réservoir boisé,
- Un réservoir humide,
- Corridor boisé,
- Corridor pour espèces à fort déplacement,
- Corridor calcicole,
- Corridor humide.

Des espaces de discontinuités liés à l'espace rural et aux zones urbaines ont été identifiés.

Déclinaison de la TVB à l'échelle du territoire de la commune de Bézu-Saint-Éloi

Par la présente étude de la TVB locale, la commune de Bézu-Saint-Éloi décline ici la TVB régionale au niveau local en l'ajustant au cadre écologique de son territoire.

Cette déclinaison s'appuie sur les diagnostics écologiques existants et sur une analyse des zones de forte perméabilité définies par le SRCE. Ainsi, la TVB régionale a pu être complétée par des réservoirs et corridors locaux.

Identification et caractérisation des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité renseignés par le SRCE sont repris à l'échelle communale sur leurs limites reconnues (znieff de type 1, znieff de type 2...).

- « Les Fonds de Saint-Paär » ZNIEFF de type I FR230000234
- « La Haute Vallée de la Lévière » ZNIEFF de type II FR2300009072

Sur la commune y sont adjoints comme réservoir de biodiversité local certains habitats relevant un intérêt pour le maintien de l'état de conservation de certaines espèces patrimoniales sur ce territoire (habitats aquatiques des mares et fossés, zones humides, massifs boisés...).

Détermination des corridors écologiques locaux et caractérisation de leur fonctionnalité

Les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc la possibilité d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité. Ce sont des voies potentielles de déplacement pour les espèces. Les corridors écologiques relient entre eux des réservoirs de biodiversité en traversant préférentiellement les zones de forte perméabilité. Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats "remarquables" et sont généralement des espaces de nature ordinaire.

Les principaux réservoirs de biodiversité présents sur le territoire sont les surfaces boisées pouvant accueillir une richesse spécifique importante et permettre la réalisation des cycles de vie de plusieurs espèces faunistiques ainsi que les secteurs de vallée concentrant la richesse écologique.

Les corridors écologiques peuvent être observés au niveau des micro-habitats, des petits bosquets, des nombreuses haies, des prairies et bandes enherbées et le long des vallées. Ce sont des éléments reconnectant entre eux les surfaces boisées. Ces espaces sont toutefois très fragmentés sur le territoire.

La trame bleue est concentrée sur les vallées de la Bonde et de la Lévrière.

Les points fragmentant sont l'urbanisation, les grandes infrastructures de transport et les grands plateaux ouverts

Identification des obstacles et de leur franchissabilité

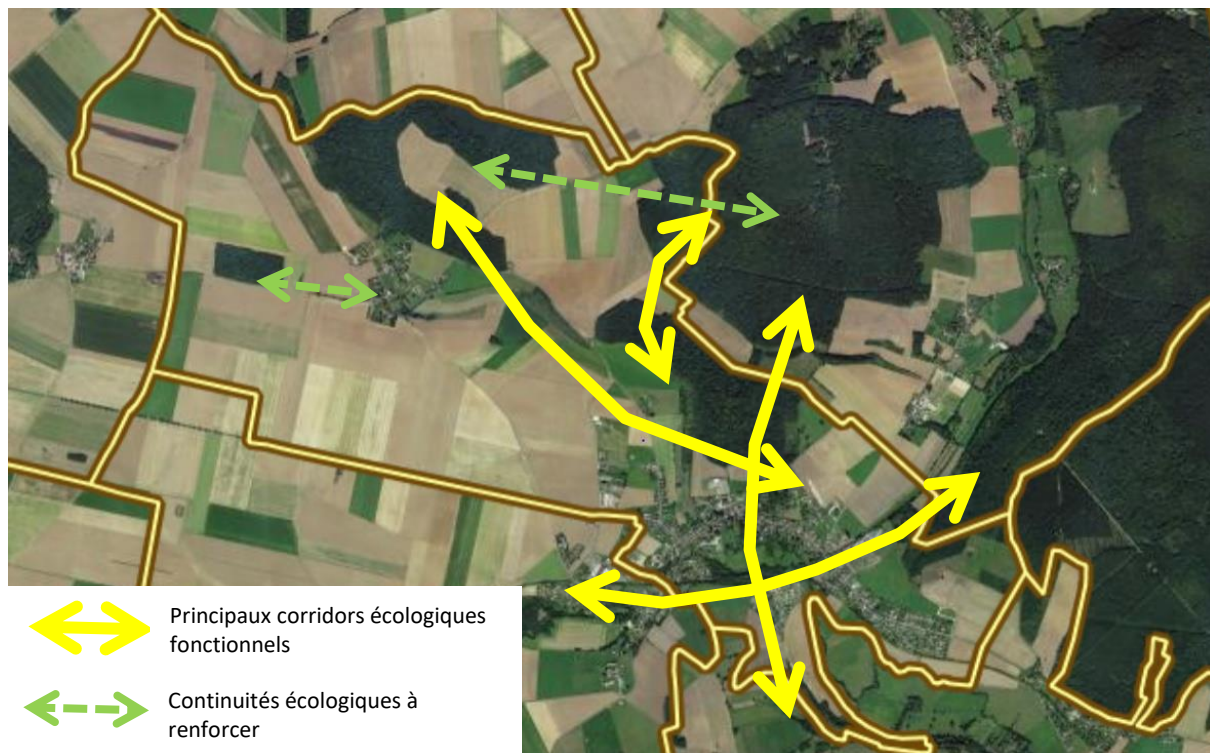
A Bézu-Saint-Éloi, la continuité des corridors écologiques peut être interrompue naturellement (milieux infranchissables par certaines espèces) ou artificiellement par la fragmentation des habitats (isolement des éléments prairiaux, faible densité des habitats relais dans les zones de grandes cultures du territoire). Ces perturbations dans la continuité des corridors sont ici liées aux infrastructures de circulation (réseau routier), à l'intensification agricole (grandes surfaces parcellaires homogènes), plus localement à l'urbanisation, voire au mitage par l'édification de clôtures infranchissables pour la faune.

Pour l'avifaune et hormis les routes, le principal obstacle avec risque de mortalité sont les lignes électriques aériennes qui traversent le territoire ; en l'absence de ligne très haute tension, ce risque restant limité aux lignes moyennes tension qui desservent la commune.

Croisement avec les enjeux d'aménagement du territoire.

- Préserver les réservoirs de biodiversité de toute atteinte irréversible (notamment les ZNIEFF)
- Préserver les connexions existantes et les corridors écologiques fonctionnels : protéger strictement les espaces sensibles et remarquables (notamment les boisements et vallées),
- Renforcer les autres continuités écologiques, valoriser les micro-habitats et travailler à l'amélioration de la biodiversité ordinaire, supports pour le fonctionnement écologique global (protéger les linéaires de haies, favoriser l'utilisation des essences locales...).

Enjeux écologiques du territoire



Patrimoine naturel

Que retenir ?

Les cartes des habitats naturels et de la trame verte et bleue dévoilent les **potentialités du territoire** en termes de zones naturelles d'intérêt écologique mais également en termes de **réseaux écologiques**. Afin de préserver les éléments écologiques et paysagers majeurs sur le territoire communal les orientations de valorisation sont les suivantes :

- ◀ Conserver les milieux naturels grâce à la mise en place d'outils dans les documents d'urbanisme afin de **préserver les connexions existantes** entre les différents habitats naturels vitaux pour un grand nombre d'espèces animales
- ◀ **Renforcer les corridors écologiques** à partir des micro-habitats (haies, vergers, petit bois...) identifier sur la carte des milieux naturels afin de les pérenniser et de les rendre plus fonctionnels pour la faune
- ◀ Créer des structures écopaysagères **connectant ou reconnectant des milieux naturels** afin de permettre la migration de la faune et la diversité (préserver les prairies bocagères en conservant les haies en fonds de vallée par exemple).

Les efforts de valorisation sont plus importants au niveau du **plateau agricole**. En effet, les secteurs de vallée sont beaucoup plus diversifiés en habitats et possèdent donc déjà de nombreux marqueurs écologiques.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques protègent les espaces naturels en les classant en « **zone N, naturelle** » dans le PLU afin d'interdire toute construction. Pour assurer leur protection juridique, deux outils peuvent être mis en place, notamment pour les espaces boisés :

- ◀ Le classement des massifs forestiers en **Espace Boisé Classé** afin d'imposer leur maintien ou le remplacement des plantations (gestion du défrichement),
- ◀ Leur identification sur le plan de zonage au titre de **l'article L. 151-23** du Code de l'Urbanisme. Cet article, permettant d'identifier et de localiser les éléments, est à utiliser pour assurer la **protection des micro-habitats** (mares, haies, vergers, petit bois...), pour des motifs d'ordre écologique ou paysager. Il peut être accompagné de prescriptions spécifiques dans le cadre du règlement (interdiction des occupations de sols s'opposant à la préservation des mares).

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

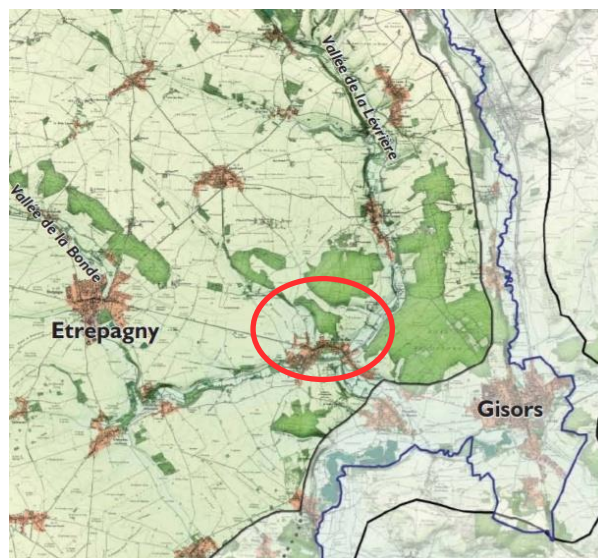
Un paysage préservé entre le plateau du Vexin et la vallée de l'Epte

Une appartenance au grand ensemble du Vexin Normand

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 appartient au grand ensemble du Vexin Normand.

Ce grand ensemble montre plusieurs types de paysages en fonction des sols et de la morphologie. Ainsi, il se compose de 4 unités paysagères :

- Le plateau du Vexin, unité paysagère dominante au sein du Vexin Normand,
- Le Vexin bossu se situe au sud du Vexin Normand et se caractérise par une plus grande variété d'ambiances,
- La vallée de l'Epte qui constitue la limite entre les deux Vexin.
- La vallée du Gambon qui rejoint la Seine au niveau des Andelys.
- La commune appartient à l'unité paysagère du Plateau du Vexin et se situe à proximité des vallées de la Bonde et de la Lévrière, vallée riche en patrimoine architectural et urbain.



Le plateau du Vexin

- Ce paysage correspond à un large plateau ouvert où des ondulations rythment le territoire. Le ciel prend une grande place au-dessus des champs cultivés.
- L'agriculture céréalière est importante sur ce plateau entraînant des changements de couleurs et de textures en fonction des saisons et des cultures (blé, colza, lin, maïs, pommes de terre et betteraves). Cette variété de cultures crée une certaine dynamique dans ce territoire de grandes parcelles agricoles.
- Dans ce paysage très horizontal, le regard porte loin et se rattache aux rares éléments boisés (arbres isolés ou bosquets) ou anthropiques (silhouettes des villages, châteaux d'eau, lignes électriques...)



Un paysage dominé par les grandes cultures céréalières avec de larges horizons

- L'habitat et les exploitations sont regroupés au sein des villages. Les fermes isolées sont rares sur le plateau. Les villages sont situés à la croisée des chemins et les constructions s'implantent le long des voies. Les jardins, ainsi que quelques vergers et prairies enveloppent les villages, créant un écrin de verdure autour de l'habitat.



Une silhouette arborée encore bien préservée depuis certains points de vue

Ce paysage où les arbres ont une place très réduite est une construction déjà ancienne de l'Homme sur le plateau du Vexin. En effet, les cartes de Trudaine au XVIII^e montrent déjà qu'aucune structure végétale n'accompagnait les limites des champs labourés. Les franges des villages avec les vergers et les bas-côtés des grandes routes avec des alignements d'arbres étaient toutefois bien arborées.

La présence des vallées de la Bonde et de la Lévrière

Le territoire est traversé par la Bonde et la Lévrière au niveau du Sud du bourg. Ces vallées offrent un paysage plus intimiste constitué de zones de prairies et caractérisé par la présence de l'eau bordée de ripisylves.



La Lévrière



La Bonde

Tendances générales d'évolution

Plusieurs dynamiques d'évolution du paysage ont été observées sur le territoire, avec une traduction visible dans différents lieux.

Un bâti entouré par la végétation

Bien que les constructions du bourg se situent dans un écrin de végétation, l'ancienne transition douce entre le village et le paysage environnant à travers la végétation est en voie de disparition. Les nouvelles constructions s'imposent à l'observateur au niveau de l'entrée du village rompant avec les silhouettes traditionnelles.



- Une rupture avec les silhouettes traditionnelles des villages est marquée par des constructions récentes en bordure remplaçant la couronne végétale des lieux de vie,
- Les maisons individuelles de teintes claires et les bâtiments d'activités sont le premier aperçu du village et des entrées de villes,

- Une perte de l'identité du village se ressent à travers : les silhouettes, les matériaux, l'organisation spatiale, la frange urbaine...
- Les entrées de villes représentent la « vitrine » du village qui apparaît peu valorisée,
- Une transition est à retrouver entre les nouveaux quartiers, les espaces économiques et l'espace agricole proche.



Perception de la zone économique depuis l'entrée de ville Ouest



Perception de l'urbanisation récente du hameau du Mesnil-Guilbert

Une ambiance du cœur historique plutôt minérale



Patrimoine paysager et perceptions du territoire

Que retenir ?

Le paysage est d'abord ce que l'on voit d'un point de vue, géographique, dans un territoire. Il fait référence aux points de vue culturels et aux représentations qu'en ont les hommes. Le paysage local est riche et offre une variété d'ambiances. Les orientations pour la maîtrise de l'évolution de paysage sont les suivantes :

- ◀ L'intégration paysagère des constructions :
 - Retrouver les silhouettes traditionnelles du village via la définition de plans paysagers composés d'essences locales,
 - Fixer des limites au bâti pour favoriser des points de repères identifiables,
 - Intégrer les nouvelles constructions pour adoucir les transitions espace urbain/agricole,
 - Valoriser les entrées de villes afin de leur donner un visage plus qualitatif.
- ◀ La qualité des perceptions paysagères :
 - Préserver les ouvertures sur le paysage du plateau et des vallées pour conserver les dynamiques de découverte du territoire,
 - Conserver le rôle des boisements dans la découverte du paysage afin de mettre en valeur le jeu d'ouverture et de fermeture du paysage,
 - Maintenir les coupures entre zones urbanisées pour conserver une bonne lecture du territoire,
 - Éviter la banalisation à travers un travail qualitatif sur les constructions et les plantations afin de maintenir l'identité de ces paysages.
- ◀ Le maintien des marqueurs du territoire :
 - Valoriser et favoriser les accès à la Bonde et à la Lévrière,
 - Préserver et mettre en valeur les points de vue emblématiques,
 - Valoriser les témoins du passé.

Quels outils du PLU pour valoriser le territoire ?

Les documents graphiques du PLU permettent d'identifier des secteurs particuliers. Ainsi des zones inconstructibles ou à la constructibilité limitée favorisent la préservation de cônes de vue paysagers.

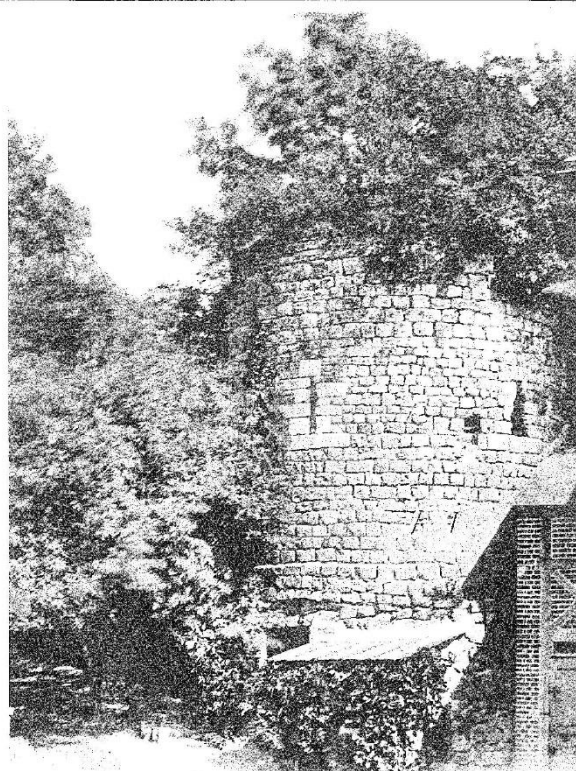
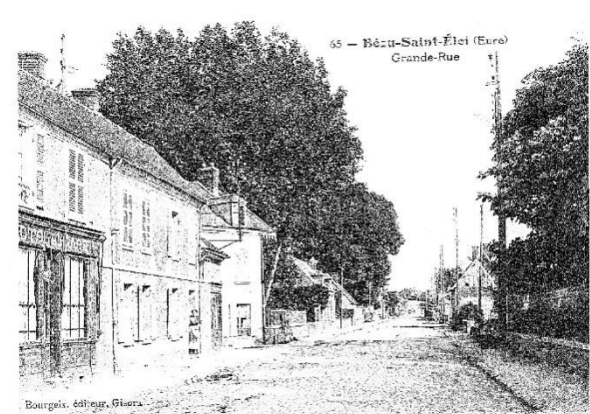
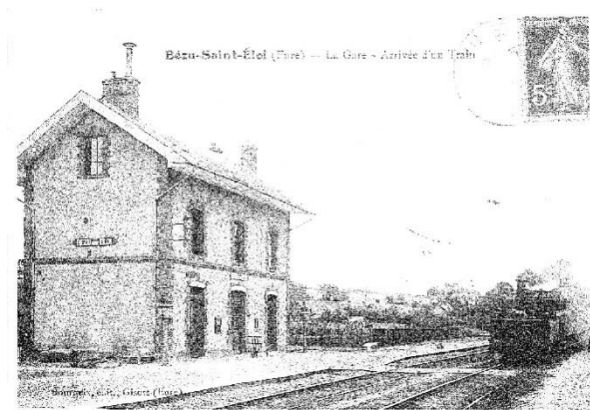
Les prescriptions réglementaires permettent de fixer des règles sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions (gabarit, matériaux à employer, couleur...) Des règles plus strictes peuvent être mises en place sur les constructions anciennes afin d'en préserver les caractéristiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de dessiner le futur visage des extensions urbaines. Des prescriptions visant à gérer les transitions paysagères et à gérer l'eau peuvent notamment être mises en place. Elles peuvent également décliner une liste d'essences locales à utiliser afin de respecter la typicité végétale du milieu. Des orientations d'aménagement peuvent être définies sur les secteurs d'entrée de ville afin de qualifier ces derniers (dispositions paysagères, architecturales, pollution visuelle...). Dans certains cas (axes classés à grande circulation), une étude d'entrée de ville², dite étude d'amendement Dupont peut être menée afin d'inscrire également des orientations urbaines et paysagères.

Enfin, certains éléments particuliers contribuant à la mémoire des paysages peuvent être identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

² Cette étude d'entrée de ville est utilisée dans le cadre d'une modification du retrait réglementaire des constructions (75 mètres). Une étude urbaine, architecturale et paysagère est alors menée.

Un territoire rempli d'histoire



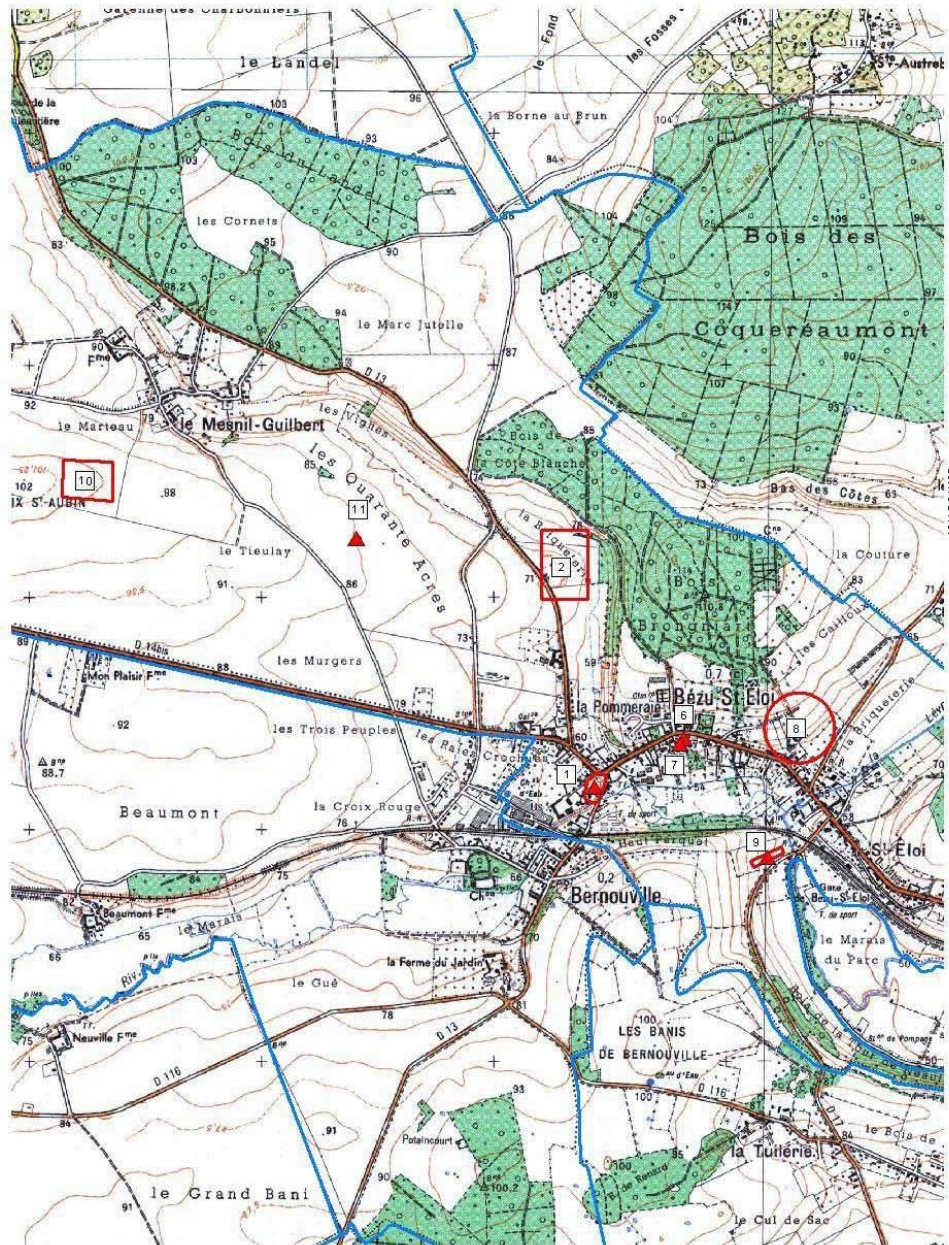
64. - Donjon de Bézu-St-Eloi



Une occupation ancienne du territoire

Le territoire d'étude est ponctué de nombreux sites archéologiques attestant d'une occupation dès le néolithique. Le Service Régional de l'Archéologie a recensé les sites archéologiques suivants :

Entités archéologiques : BEZU SAINT ELOI



Cartographie SRA 2016

- sites localisés

N°	Identification	code nat.	X	Y
1	BEZU-SAINT-ELOI / Tour de la Reine Blanche / motte castrale / Moyen-âge classique	17904	605143	6911162
2	BEZU-SAINT-ELOI / La Briqueterie / Paléolithique moyen / mobilier lithique	17147	605019	6912124
6	BEZU-SAINT-ELOI / EGLISE PAROISSIALE SAINT-REMI / BOURG / église / Moyen-âge	177118	605533	6911369
7	BEZU-SAINT-ELOI / Prieuré de Bénédictins Saint-Rémi / Bourg / prieuré / Moyen-âge	177119	605513	6911349
8	BEZU-SAINT-ELOI / La Briqueterie / Paléolithique moyen / mobilier lithique	17146	606029	6911411
9	BEZU-SAINT-ELOI / Route départementale n° 17 / occupation / Néolithique	1711723	605886	6910857
10	BEZU-SAINT-ELOI / La croix Saint-Aubin / occupation / Gallo-romain	1713306	602968	6912506
11	BEZU-SAINT-ELOI / Les quarante acres / occupation / Epoque indéterminée	1713307	604128	6912245

- sites non localisés :

N°	Identification	code nat.	X	Y
3	BEZU-SAINT-ELOI // TRIAGE DE LA BORNE / Epoque indéterminée / bloc	177115	603577	6912542
4	BEZU-SAINT-ELOI // TRIAGE DU BRUN / Néolithique / mobilier lithique	177116	603577	6912542
5	BEZU-SAINT-ELOI // TRIAGE DU BRUN / Gallo-romain / mobilier indéterminé	177117	603577	6912542

La connaissance de la localisation de ces sites archéologiques est importante au vu du témoignage qu'ils représentent de l'histoire du territoire.

Un patrimoine riche et varié

Le territoire de la commune offre un patrimoine riche et varié notamment à travers d'édifices religieux, publics et privés (églises, calvaires, château, manoirs, maisons particulières, bâtiments administratifs...). Ces traces du passé racontent l'évolution de l'architecture locale mais surtout, sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Tout comme le paysage, ce petit patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

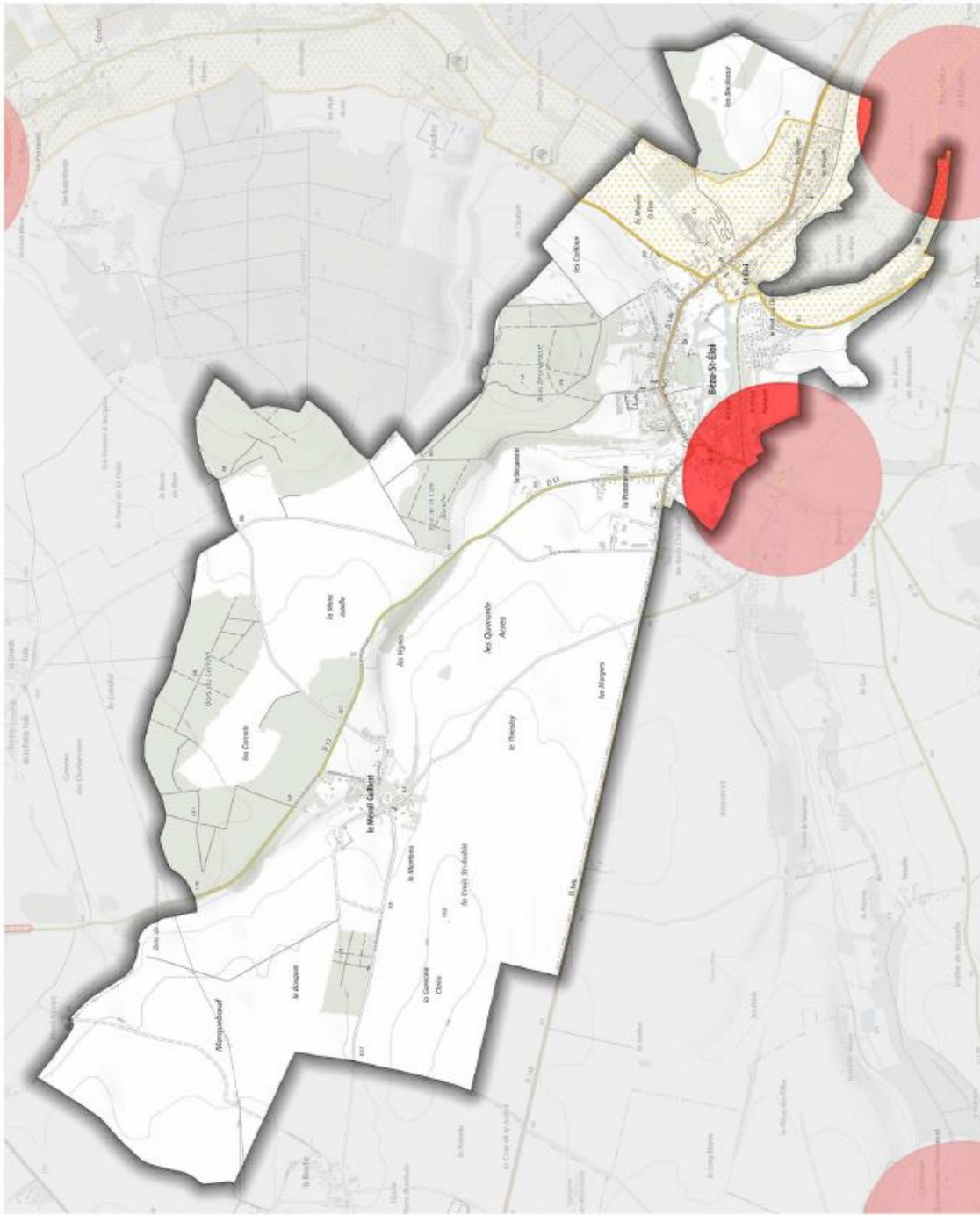
Il n'est pas recensé de monument historique inscrit et/ou classé sur la commune. Toutefois, la commune est impactée par la zone de protection liée aux servitudes de monuments historiques de l'Église de Bernouville et du donjon du Château de Neaufles-Saint-Martin.

Bézu-Saint-Éloi est également concernée par le site inscrit de la Vallée de la Lévrière. L'objectif de cette inscription est de protéger les sites remarquables pour la beauté du paysage naturel ou bâti. Le site de « la Vallée de la Lévrière » n° 27 000 153 est inscrit par arrêté d'inscription du 28/01/1983. Il s'étend sur 8 communes dont Bézu-Saint-Éloi.

**PAYSAGE ET PATRIMOINE
BÉZU-SAINT-ÉLOI**



-  Site inscrit
-  Site classé
-  Zone de protection liée aux servitudes de monuments historiques



COM27 - SPRAT - PUP - 4me - 2017
Sources : © DREAL NORMANDIE
© SCAN 23 IGN

Inventaire du patrimoine

De nombreux bâtiments et lieux ont été répertoriés par le Service Régional de l'Inventaire et du Patrimoine pour leur intérêt historique, architectural ou lié à l'histoire locale. Les éléments identifiés sont variés, ils contribuent ainsi à la richesse du cadre de vie et appartiennent à la mémoire des lieux :

- Église paroissiale Saint-Éloi,
- Manoir au Mesnil Guilbert,
- Monument aux morts,
- Château fort, tour de la Reine Blanche,
- Moulin à eau, Saint Eloi,
- Manoir,
- Maison, chalet Brongniart,
- Prieuré, de Bénédictins Saint Rémy,
- Église paroissiale, Saint Rémi.

On constate que ces éléments identitaires appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés. Ces bâtiments sont dans des états de conservation différents mais méritent d'être identifiés pour être protégés.



Le patrimoine religieux : église, calvaire, Vierge



Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : Mairie, Monument aux morts, Poste



Les édifices privés témoins du passé de la commune : manoirs, édifices particuliers, murs en pierres

Patrimoine et mémoire des lieux

Que retenir ?

Le territoire de la commune est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Un site remarquable fait l'objet d'une protection réglementaire. **Le petit patrimoine est également riche mais pas forcément protégé ni mis en valeur.** La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

Des outils de protection réglementaire peuvent être mis en place dans le cadre du PLU. Il s'agit notamment de **l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il 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. »*

Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, fermes....) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

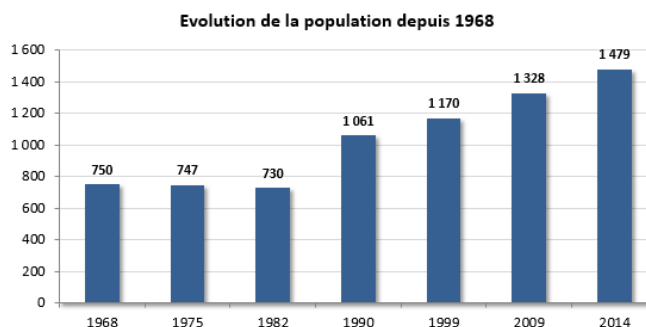
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (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 2014. 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.

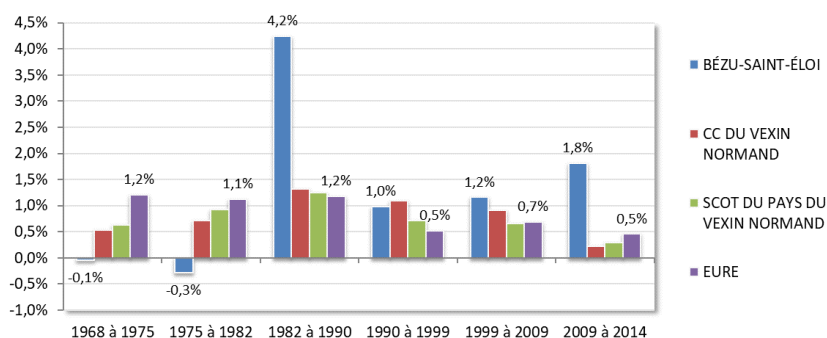
Une terre d'accueil pour une nouvelle population ?

Une dynamique démographique croissante et régulière depuis 1982

La commune de Bézu-Saint-Éloi recense environ 1479 habitants au recensement de 2014 et 1503 habitants selon le dernier recensement communal de 2015. La croissance démographique est irrégulière : elle a connu une diminution entre 1968 et 1982 passant de 750 à 730 habitants, puis une évolution positive jusqu'en 2014 passant de 730 à 1479 habitants avec un rythme de croissance plus soutenu.



L'évolution démographique de Bézu-Saint-Éloi était inférieure aux évolutions démographiques des échelons supra-communaux, avec une croissance négative de 1968 à 1975 (-0,1% en moyenne par an) et de 1975 à 1982 (-0,3% en moyenne par an). De 1982 à 1990, la croissance démographique de la commune est devenue à nouveau positive et l'évolution démographique était supérieure aux évolutions démographiques des échelons supra-communaux (4,2% en moyenne par an contre 1,2% pour le Département). La croissance décroît ensuite et était de 1,0% en moyenne par an entre 1990 et 1999 et de 1,2% en moyenne par an entre 1999 et 2009. La croissance démographique de la commune croît à nouveau entre 2009 et 2014 avec 1,8% en moyenne par an, contrairement aux évolutions démographiques constatées aux échelons supra-communaux. Le dynamisme démographique est plus élevé que les tendances constatées aujourd'hui aux échelons supra-communaux.



Évolution comparée de la variation annuelle de la population depuis 1968

Les dynamiques d'évolution de la commune sont différentes de celles observées aux échelons territoriaux supérieurs. Il est constaté des facteurs d'évolution différents selon les périodes de temps. Entre 1990 et 2009 les dynamiques d'évolution de la commune et des échelons territoriaux supérieurs se rapprochent. Depuis 2009, la croissance de la Communauté de communes est inférieure à la croissance constatée aux autres échelons. Ainsi, le taux de croissance rencontré depuis 2009 sur la commune Bézu-Saint-Éloi apparaît comme une exception au sein de la Communauté de communes du Vexin Normand.

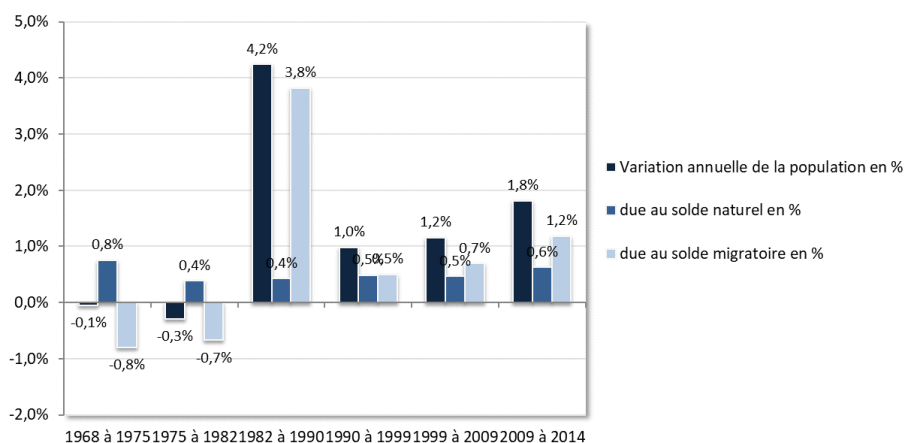
La croissance que connaît Bézu-Saint-Éloi est aujourd'hui supérieure à celles observées au niveau de la Communauté de communes, du SCoT et du Département. Cette croissance démographique positive témoigne de l'attractivité du territoire de la commune. Il conviendrait de maintenir cette attractivité et d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

De nouvelles arrivées sur la commune

Les évolutions démographiques qu'a connues la commune de Bézu-Saint-Éloi s'explique par la combinaison du solde migratoire et du solde naturel.

Depuis 1982, la commune connaît une évolution démographique positive. Depuis cette date, l'arrivée de nouvelles populations est le principal moteur de cette croissance. Un équilibre est constaté entre le solde migratoire et le solde naturel sur la période de 1990 à 1999. Le solde migratoire est accompagné d'un solde naturel positif depuis 1968 qui conforte la vitalité du territoire.

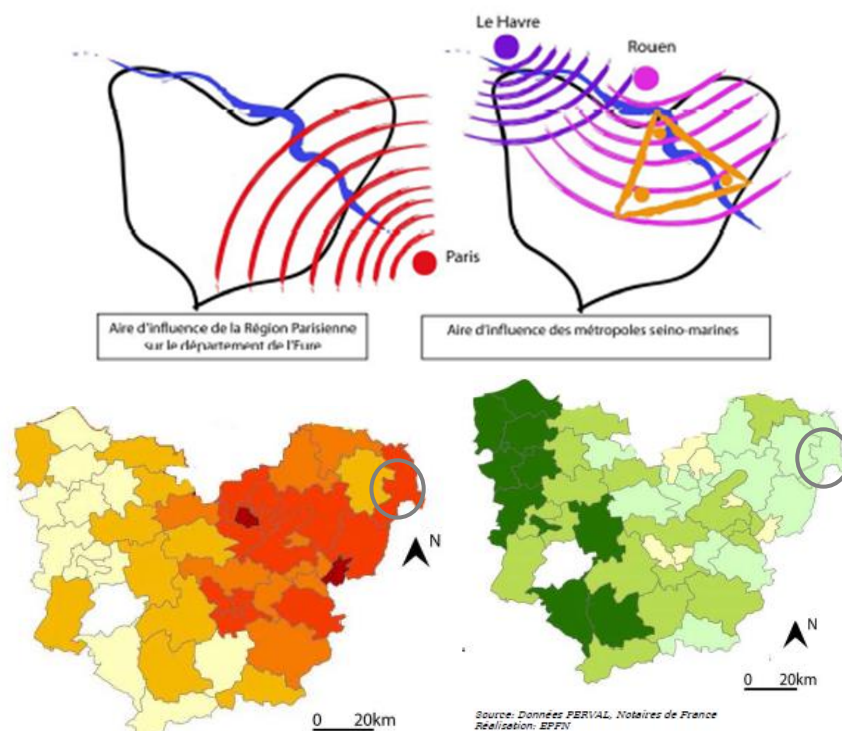
Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population

Le dynamisme de la commune s'explique entre autre par la proximité de Gisors et de la région francilienne ainsi que par la pression foncière en découlant. La proximité géographique et l'accessibilité facilitée aux pôles d'emplois ont, en effet, entraîné le développement démographique de nombreux territoires ruraux. 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 légère hausse de la part du solde naturel dans l'augmentation de la population.

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. Cela implique un renouvellement des générations.

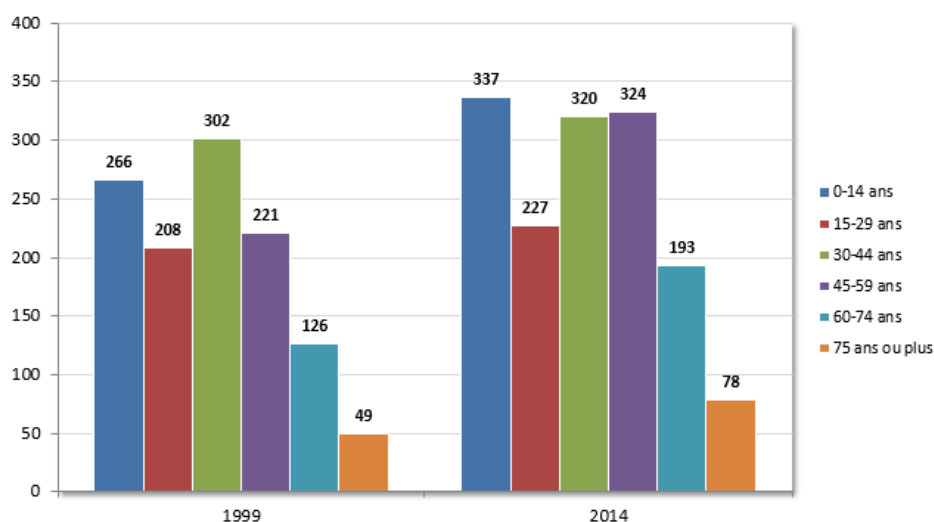


Prix au m² des terrains (à gauche) et surfaces de terrains (à droite)

Une situation qui rend compte de son attractivité et de la population touchée : le secteur propose des surfaces de terrains plutôt de petite taille et à des prix plus élevés que la moyenne départementale
(Source : étude départementale sur le logement)

Si l'attractivité foncière (rapport surface/prix) reste un facteur positif comparativement aux pratiques parisiennes, la valeur du foncier en cours sur la commune peut être un frein à terme dans l'évolution de la population. L'évolution sociétale et économique (coût du carburant, 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.

Une population en voie de vieillissement

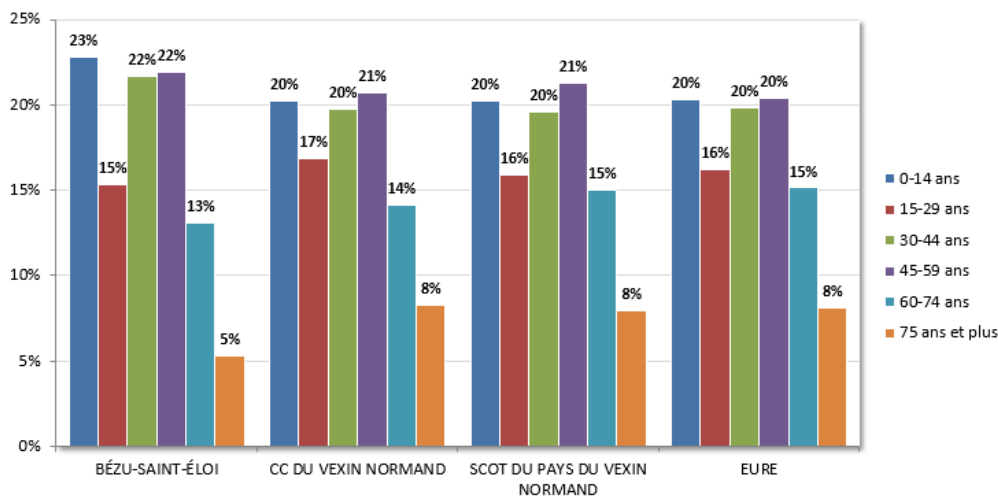


Évolution de la population entre 1999 et 2014 par tranches d'âges sur la commune

L'analyse de la structure par âge de la population révèle :

- Une forte représentativité des très jeunes (0-14 ans) et des actifs (30-59 ans) en corrélation avec le cadre péri-urbain recherché.

- Un **accroissement de l'ensemble des classes âgées** avec une progression des 60-74 ans à hauteur de +67 habitants entre 1999 et 2014 et des plus de 75 ans avec +29 habitants sur cette même période.



Analyse comparée de la répartition par tranches d'âge en 2014

La pyramide des âges de la commune est relativement similaire par rapport aux échelons supérieurs.

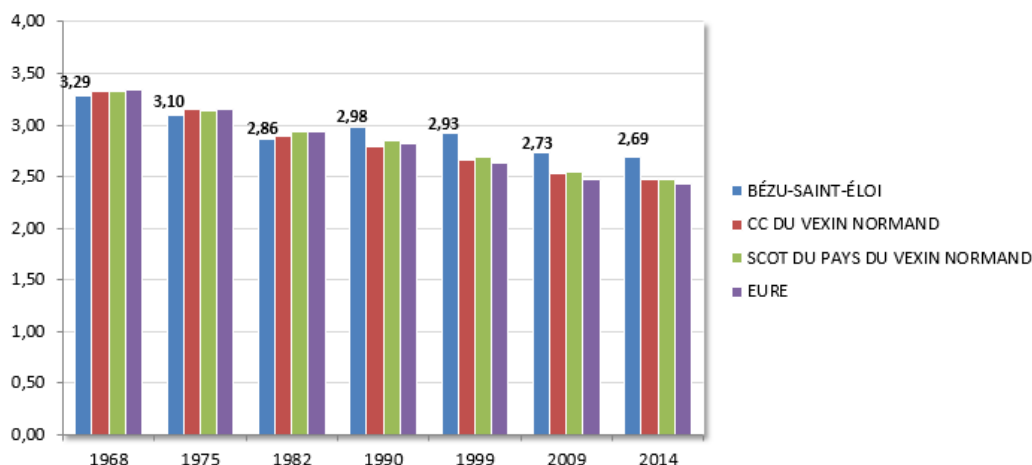
Le **vieillessement de la population** est un phénomène généralisé sur le territoire national et le département de l'Eure n'échappe pas à cette évolution. A l'image de nombreux territoires ruraux, le vieillissement de la population est constaté sur la commune de Bézu-Saint-Éloi. Ce constat s'explique par la ruralité du territoire de la commune. En effet, la commune voit sa population vieillir sans pour autant se renouveler suffisamment rapidement. L'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants semble nécessaire afin de pallier au phénomène de vieillissement de la population.

L'atout de vitalité qui a pu caractériser les communes à la fin des années 90 tend donc à se réduire au fil du temps. Cette évolution est toutefois relativement habituelle au regard du profil du territoire (commune rurale/périurbaine soumise à l'influence des grands pôles urbains). L'arrivée de nouveaux ménages à partir des années 1980 a considérablement modifié la sociologie de la population. Assez logiquement, un glissement des classes d'âges s'opère au fil des décennies. Il convient donc d'être vigilant vis-à-vis :

- de la poursuite du processus avec la perspective d'une forte progression des plus de 60 ans dans la prochaine décennie,
- du renouvellement des classes d'âges par l'apport de jeunes ménages avec enfants afin de maintenir la vitalité du territoire.

Une présence de petits ménages importante

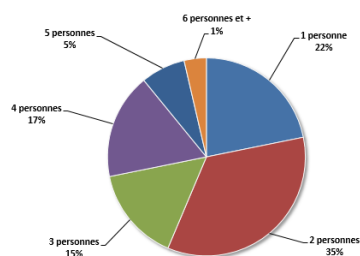
L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le **nombre de ménages présents sur le territoire a fortement augmenté depuis 1968**. Ainsi, leur nombre est passé de 228 à cette date, à 356 au début des années 90, pour atteindre 550 en 2014. En comparaison, la population n'a pas augmenté dans des proportions similaires. Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.



Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968

En effet, on observe que la **taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer**, passant de 3,29 personnes en 1968 à 2,69 personnes en 2014. La taille des foyers reste tout de même être plus grand sur Bézu-Saint-Éloi que sur le département (2,43 personnes par ménage). Il est à noter que le nombre d'occupants par foyer a ré-augmenté entre 1982 et 2009. Cette hausse est imputable à l'arrivée importante de nouveaux ménages entre 1982 et 1990.

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.



Composition des ménages

En 2014, la majorité des ménages est constitué de de couples (35 %) et de ménages d'une personne (22%). Les familles de 3 à 6 personnes et plus sont également présentes (38%) avec une répartition quasi équitable des ménages de 3 ou 4 personnes (15% et 17%). En comparaison, le taux de représentativité des familles de 3 à 6 personnes et plus est de 37% pour la Communauté de communes et le SCoT et 36% pour le département.

Une réponse cohérente du parc de logement ?

La maison en propriété comme modèle dominant

Le parc de logements est principalement composé de **logements individuels (92,3%)**.

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).

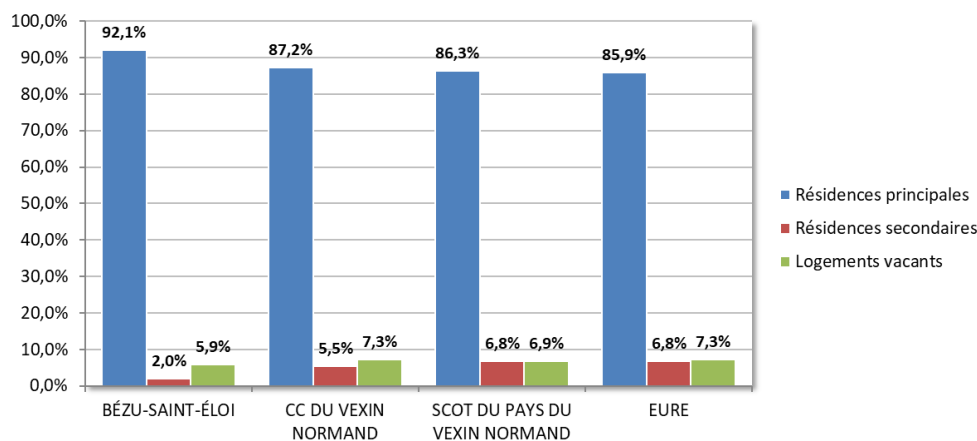
Le parc de logements se décline à **92,1% en résidences principales**. Avec un **taux très faible de 2% de résidences secondaires**, en comparaison des taux des échelons supra-communaux (taux de résidences secondaires d'environ 5,5% sur l'intercommunalité, 6,8% sur le SCoT et sur le département). La diminution du nombre de résidences secondaires depuis 1999 peut être due à la transformation de ces résidences secondaires en résidences principales en lien avec la proximité de Gisors et de la région parisienne.

Dans une logique de marché, piloté par l'offre et la demande, **la vacance** joue un rôle dans la fluidité de ce dernier. En effet, une vacance minimale s'avère nécessaire pour proposer une offre aux demandeurs. Cette vacance, que l'on qualifie de « rotation » permet de favoriser l'évolution des parcours résidentiels et de « les marchés ».

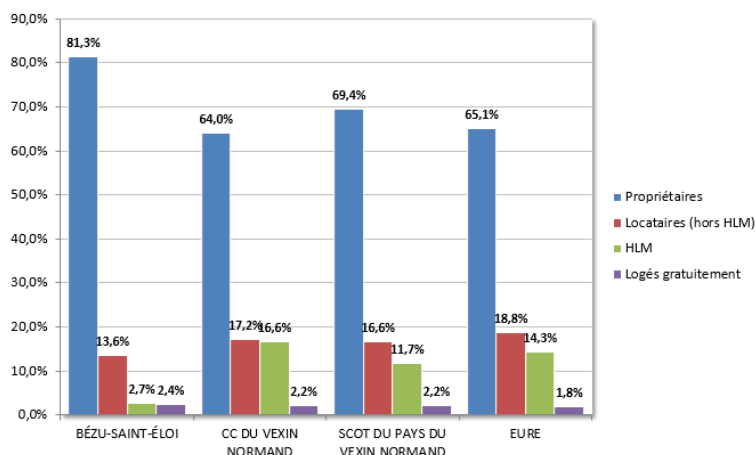
La vacance de courte durée, dite « de rotation », « frictionnelle » ou « conjoncturelle » est donc considérée comme normale. La notion de vacance « de rotation » signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

Dans une période de crise du logement, où nombre de ménages rencontrent des difficultés pour se loger, la vacance apparaît comme une preuve d'inefficacité, de gaspillage. Or, un taux minimum de vacance s'avère nécessaire au bon fonctionnement du marché. Cette vacance incompressible correspond au temps nécessaire à la revente ou à la relocation.

Une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre en logements. Au contraire, un marché détendu se caractérise par un taux de vacance incompressible « normal ». Autour de 7%, un taux de vacance est considéré comme « normal ». Sur le territoire de Bézu-Saint-Éloi, **la vacance est de 5,9 % du parc concerné**. **La part des logements vacants n'est pas problématique localement**. On considère qu'un taux de logements vacants aux alentours de 5% permet une rotation souple du parc de logements.



Répartition des types de logements



Le parc de résidences en **accession à la propriété** (81,3%) est majoritaire sur la commune. Il convient toutefois de noter la présence d'une offre de logements locatifs : 13,6% de type privé et 2,7% de type aidé. La part de locatif est en augmentation depuis 1999.

A titre de comparaison, la commune de Bézu-Saint-Éloi dispose d'une offre plus réduite de logements locatifs de type aidé par rapport à l'offre proposée par les échelons supra-

communaux (16,6% pour la communauté de communes, 11,7% pour le SCoT et 14,3% pour le département). Cela est lié au jeu des échelles et à la présence de pôles urbains au niveau supra-communal. De ce point de vue, le territoire d'étude se distingue de la situation de la Communauté de communes Gisors-Epte-Levrière qui dispose d'un parc de logements aidés (23%) mieux pourvu qu'à échelle départementale (15%). Cette offre se concentre sur la ville-centre de Gisors (36%).

L'enjeu pour la commune est de proposer une offre de logements lui permettant de jouer un rôle plus important dans **le parcours résidentiel** des habitants de l'intercommunalité en permettant l'accueil de jeunes ménages sans enfants ou de personnes âgées seules qui privilégient davantage la location que l'achat d'un bien immobilier.

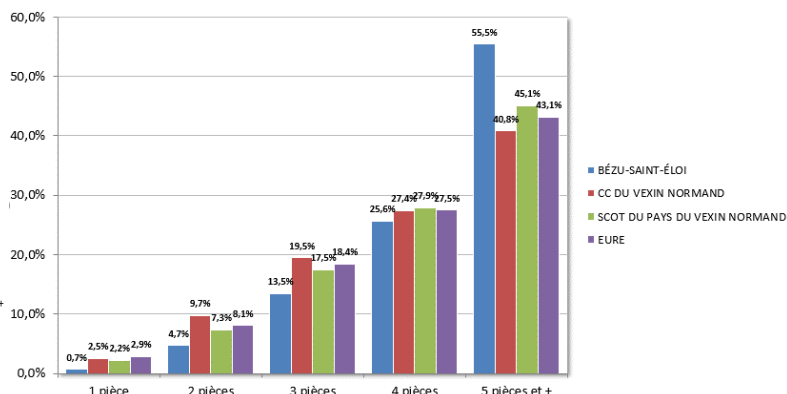
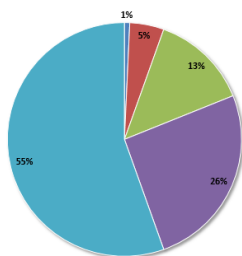
Il convient de noter la présence logements locatifs SECOMILE ainsi que de logements communaux (ancienne Poste).



Il est à noter que 60% de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. **Les logements locatifs**, en part 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.**

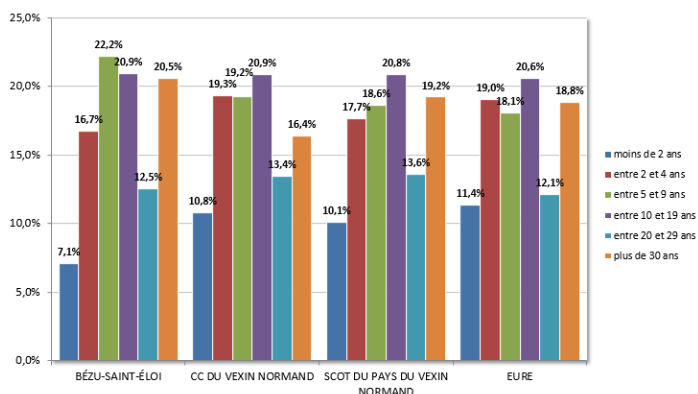
Les territoires ruraux et périurbains restent des territoires privilégiés pour l'accession à la propriété. En lien avec la situation du marché (prix des terrains, surface offerte), c'est également un certain type de logement qui est recherché, et notamment les logements de taille assez grande.

Ainsi, on note une **majorité de logements de 5 pièces et plus** (55%). Cette part de grands logements est supérieure à la part des grands logements constatée au niveau supra-communal. Les logements de deux et une pièce (respectivement 5% et 1%) sont peu représentés. Sur la période 1999-2014, il est constaté une diminution de la part des logements d'une pièce (4 en 2014 contre 6 en 1999) et un accroissement du nombre de grands logements de 5 pièces et plus (305 en 2014 contre 191 en 1999). Cette évolution peut apparaître en contradiction avec les modifications de la structure de la population : nombre d'occupants par foyer en baisse, vieillissement de la population...



Taille des habitations

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



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale comparée en 2014

Il est constaté un ancrage important de la population, en effet près de 66% des ménages résident depuis plus de 20 ans sur le territoire communal. Toutefois, la part des résidents récents est intéressante : 46% des ménages se sont installés depuis moins de 10 ans mais il est observé une diminution du rythme depuis 2 ans.

Le rythme de construction est d'environ 6,6 logements par an en moyenne pour 2007-2017.

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

Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

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

- 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. Bien que relativement élevés vis-à-vis des pratiques départementales, les prix de l'immobilier et du foncier sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.
- **Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ?** Outre la polarisation exercée par Paris, la commune bénéficie de la proximité des pôles d'emploi de Gisors, de Vernon et des Andelys. Ces pôles et l'ensemble des emplois qu'ils proposent sont facilement accessibles en voiture. De plus, la gare SNCF de Gisors et la gare routière de Magny-en-Vexin offrent la possibilité de se rendre vers la région parisienne en

transports collectifs. Toutefois, le réseau de transports collectifs n'est pas encore assez développé pour être majoritairement utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc quasiment indispensable l'utilisation de la voiture individuelle pour de nombreux habitants du territoire. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie souvent l'obligation d'être motorisé.

- **Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ?** Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. La commune d'étude accueille quelques-uns de ces services mais la densité de services et équipements existants sur Gisors et Magny-en-Vexin permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de commune lui permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- **Le cadre de vie et le type de constructions** présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est principalement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants et reste privilégiée pour l'accession à la propriété. Cependant, l'offre relativement limitée en termes de logement locatif (privé et public) ne permet pas un renouvellement naturel élevé de la population (le taux d'ancienneté d'emménagement de 0 à 4 ans est inférieur par rapport aux autres échelons de comparaison). Ainsi, pour maintenir la vitalité de son territoire, la commune est amenée à développer son parc de logements pour attirer de nouveaux jeunes ménages.

Démographie et logements

Que retenir ?

- Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles
- Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de déterminer des objectifs d'urbanisation en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses et du potentiel de renouvellement urbain).

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

Un bourg en évolution

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Les modes d'occupation et l'urbanisation du territoire sont issus de **caractéristiques géographiques et humaines**. Sur le plateau, l'habitat et les fermes se concentrent dans de gros villages dont l'implantation est souvent liée à la présence de points d'eau (source) mais pas toujours. Sur ce territoire entièrement géré par l'agriculture, les fermes isolées sont rares.

Fermes, maisons et hangars agricoles forment des villages ruraux peu denses au cœur desquels se sont maintenus de grands jardins et autres espaces libres. La densité augmente lorsque le bâti devient plus resserré.



Comparaison entre la carte de l'Etat-Major (1820-1866) et la carte IGN actualisée (source : géoportail)

Bézu-Saint-Éloi est un village rural s'étirant le long d'une voie : la RD14B. Les constructions sont majoritairement implantées en limite de voie et s'accompagnent d'emprises jardinées et/ou cultivées (potagers, vergers) situées à l'arrière du front bâti. Ces espaces forment un écrin végétal tout autour du village. L'habitat s'est implanté de manière linéaire le long des voies, au Nord des vallées de la Bonde et de la Lévrière. Les fronts bâtis ont progressivement enclavé de grands espaces libres (jardins, vergers...) au cœur du tissu urbain.

Les développements pavillonnaires récents ont complété le schéma d'origine en induisant parfois la création de voies en impasse. Quelques petits lotissements en accroche de l'urbanisation existante sont également apparus par la suite.

La commune recense un hameau au Nord-Ouest du bourg qui a fait l'objet d'un développement récent.

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

À 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 (ferme, maison rurale ou maisons de bourg) et des secteurs d'extension plus récents de type pavillonnaire.

Le village de Bézu-Saint-Éloi

Le village de Bézu-Saint-Éloi présente les caractéristiques suivantes :

- Un cœur de village organisé le long de la RD14B,
- La présence de l'église et des équipements communaux (mairie, commerces, services),
- Des constructions anciennes au cœur du bourg avec des jardins et des parcs très peu visibles depuis l'espace public,
- Des ambiances à consonance minérale,
- Des extensions linéaires le long des voiries,
- Des constructions en majorité à l'alignement des voies,
- Des parcelles rectangulaires de taille moyenne.
- Densité : 10 à 11 logements/ha en moyenne.



Une ambiance dominée par le bâti en raison de l'accolement des maisons et une implantation en limite de voie

Les quartiers plus récents

Les quartiers plus récents de Bézu-Saint-Éloi présente les caractéristiques suivantes :

- La Pommeraie à l'Ouest, le Pont aux Clères au Sud, Les Riquets et les Vignes à l'Est,
- Des habitations souvent récentes, de type pavillons,
- La présence de lotissements,
- Des constructions situées en retrait des voies,
- De grandes parcelles rectangulaires
- Densité : 8,6 logements/ha en moyenne.



Le hameau isolé du Mesnil-Guilbert

- Un hameau historique,
- Un tissu bâti lâche, plus jardiné et relativement récent,
- Une ambiance agricole, plus champêtre et plus rurale que sur le reste du bourg,
- Un positionnement en lisière de boisement,
- De grandes parcelles rectangulaires, un retrait des constructions par rapport aux voies,
- Densité : 5 logements par hectare en moyenne.



Zoom sur la densité

La structure des villages anciens présente des fronts bâtis importants. Cette organisation présente une certaine densité mais qui varie selon les spécificités de chaque village. Ainsi, la densité du sein du tissu ancien de Bézu-Saint-Éloi atteint 10 à 11 logements/hectares en moyenne.

Les constructions plus récentes laissent une place plus importante au végétal avec une implantation du bâti au centre de la parcelle. Ce mode d'implantation peut être très consommateur de foncier notamment lorsque les projets ne se font pas dans le cadre d'une opération groupée. Par contre, les lotissements permettent une optimisation plus importante du foncier. La densité des quartiers plus récents à Bézu-Saint-Éloi est d'environ 8,6 logements/hectare en moyenne.

La densité recensée sur le hameau du Mesnil-Guilbert est plus lâche et est de l'ordre de 5 logements/hectare en moyenne.

Le contexte législatif (loi Grenelle) incite 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. Les communes 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.

Quelle évolution de l'habitat et de l'architecture ?

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. On peut ainsi distinguer les formes d'habitat suivantes :

- **Des maisons rurales de type longère** : Issue des savoir-faire locaux, la maison rurale ou ferme 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. Elles sont plus longues que larges, ce qui leur procure une volumétrie de longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. 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 anciens.
- **Les anciens corps de ferme agricole à cour fermée** : les fermes des grands propriétaires terriens sont, pour la plupart, intégrées aux villages. Elles se distinguent des fermettes par des dimensions imposantes. Les différents bâtiments (habitations, granges, écuries, ateliers...) sont implantés en carré autour d'une cour. Cette organisation ferme toute perception depuis l'extérieur et confère une certaine austérité au bâti. Dans le Vexin, ces grands corps de ferme présentent rarement une unité visuelle en raison de la diversité des matériaux et de l'architecture entre les différents bâtiments.
- **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. À l'origine, certaines 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 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. La commune en compte quelques beaux exemples. 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. Situé 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 locale. 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...).

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.

La maison rurale/fermette

Caractéristiques :

- Toit à 2 pentes en tuiles plates
- Lucarne à croupe
- Corniche
- Volets battants en bois
- Rajout récent
- Dépendance agricole



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus longue que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres non taillées, enduit
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	mitoyens ou aveugles
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	limite de rue parallèle ou perpendiculaire
	clôture	mur et portail

La maison de bourg

Principales caractéristiques :

- Double cheminée
- Toit à 2 pentes en tuiles plates
- Corniche
- Bandeau
- Volets battants en bois
- Porche : accès maison et jardin
- Mitoyenneté



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+ combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres, briques, enduit
	ouvertures	2 ou 3 par niveau
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
Toiture	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	limite de rue
	clôture	X

La maison bourgeoise

Principales caractéristiques :

- Façade symétrique
- Épi de faitage
- Toit à 4 pentes en ardoise
- Corniche
- Bandeau
- Encadrement des ouvertures
- Appareillage en harpe
- Soubassement
- Portail et piliers d'entrée



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus large que haute
	soubassement	oui
Façade	matériaux	Pierre de taille, brique, enduit
	ouvertures	série de 3 ou 5 par niveau
	décroché	non
	pignons	mitoyenneté
Toiture	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	fenêtres de toit, fronton
	versants	4 côtés
Rapport à la rue	implantation	limite de rue ou retrait
	clôture	mur et portail

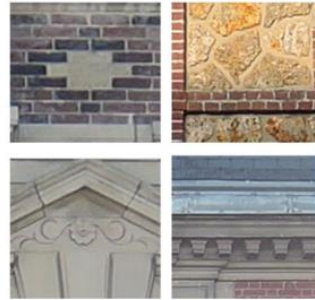
La villa

Principales caractéristiques :

- Façade symétrique
- Frise de faîtage
- Toit en débord
- Fronton décoratif au-dessus du linteau
- Appareillage en harpe (alternance de briques et pierres)
- Grille en ferronnerie



Matériaux et couleurs



Gabarit	corps	R+1+combles
	proportions	plus haute que large
	soubassement	oui
Façade	matériaux	Pierre 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

L'architecture vernaculaire

L'analyse des formes d'habitat renseigne sur l'évolution de l'architecture. Il est recensé des anciens corps de ferme, des maisons de maître, des villages, des longères...

Les **constructions anciennes normandes** sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. Dans ce secteur du Vexin Normand, on retrouve un usage prédominant de la pierre calcaire mais la brique et les enduits à chaux sont également utilisés sur les façades. Par contre, les maisons à colombages s'avèrent rares. Les matériaux utilisés par la toiture sont variés : ardoise naturelle ou tuile plate. 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 et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques, des ouvertures principalement orientées vers l'intérieur de la parcelle pour le bâti rural,
- Des **toitures** à forte pente (45°) composées de 2 à 4 pans selon le type de construction, 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). On retrouve l'usage d'ardoises sur les toitures des édifices publics (école, mairie, clocher de l'église).
- Des **implantations** en front de rue pour la plupart des maisons, mais une situation en retrait pour les grandes propriétés.
- Les **murets de clôtures** sont présents dans le paysage urbain. 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. Parfois, des bandes plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.



Les pavillons récents

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en terme d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de «maisons modèles» identiques,
- Les **volumes** sont plus importants et de type cubique ou rectangulaire : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il existe des maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien mais les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et des combles,
- Les **façades** présentent un aspect de crépis de couleur claire. Quelques éléments en bois (linteaux de fenêtre, volets battants) sont présents sur certaines habitations. Il est constaté un faible usage des matériaux traditionnels. L'utilisation de la pierre a disparu. Certaines constructions adoptent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des **toitures** sont très variables et sont à 2 pans majoritairement, les couvertures sont en tuiles mécaniques ou ardoises. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture. Quelques toitures en croupes sont présentes.
- Les **ouvertures** en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Des **implantations** en retrait,
- Les **clôtures** sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).



Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un **style très homogène** imputable à l'utilisation de matériaux industriels. 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, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

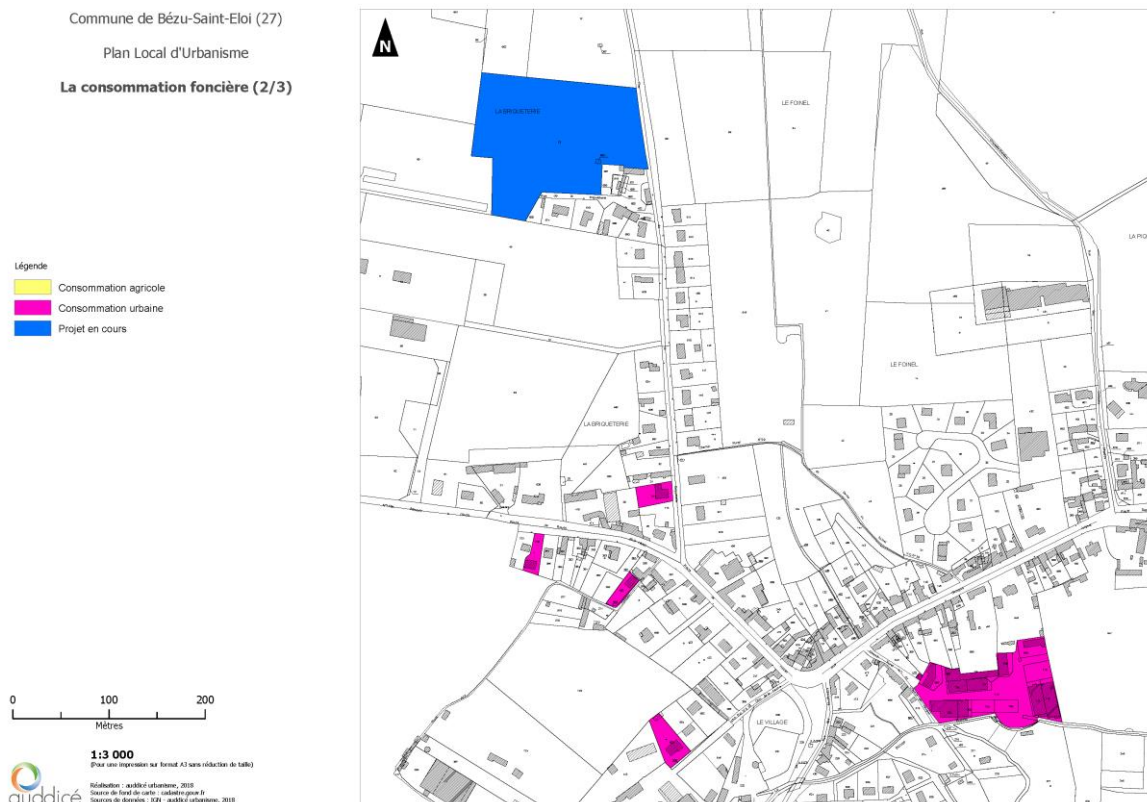
La consommation foncière entre 2007 et 2017

L'accroissement de la population s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements. De nouvelles constructions sont ainsi apparues en extensions de l'urbanisation avec la création de lotissement. Quelques projets ont également pris place au sein du tissu existant. Les cartographies et tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années. Il a été distingué les différents types d'espaces urbanisés (bâti, agricole ou naturel) par interprétation de photos aériennes indépendamment du zonage du document d'urbanisme en vigueur.

La consommation foncière est d'un peu plus de 10 ha ces dernières années, liée aux projets d'habitat pour environ 101 logements, soit une densité moyenne d'environ 10 logements/ha. Une majorité d'espaces agricoles (environ 7 ha) a fait l'objet d'une artificialisation par le biais de lotissements mais des emprises du tissu urbanisé ont également utilisées (environ 3,1 ha). La consommation foncière sur le hameau du Mesnil-Guilbert est d'environ 2,7 hectares.

Plusieurs projets sont en cours et représentent environ 70 logements sur 7,6 hectares.

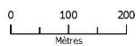
Emprises	Surfaces (m ²)	%	Logements	%
Consommation urbaine	31117	30,5583926	41	%
Consommation agricole	70711	69,4416074	60	%
Total	101828	100%	101	%



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)

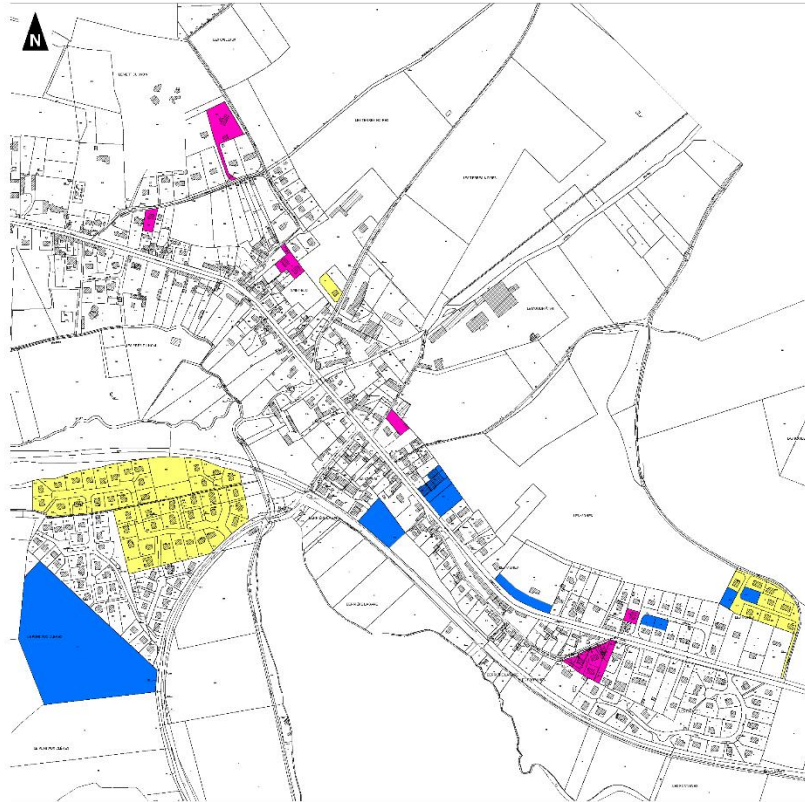
Commune de Bézu-Saint-Eloi (27)
Plan Local d'Urbanisme
La consommation foncière (3/3)

- Légende
- Consommation agricole
 - Consommation urbaine
 - Projet en cours



1:5 000
(Pour les informations voir l'annexe 03 sur le site de la Mairie)

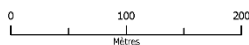
auddicé
Subdivision : année d'urbanisme, 2010
Source de l'état de l'occupation : cadastre (2010)
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2011



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)

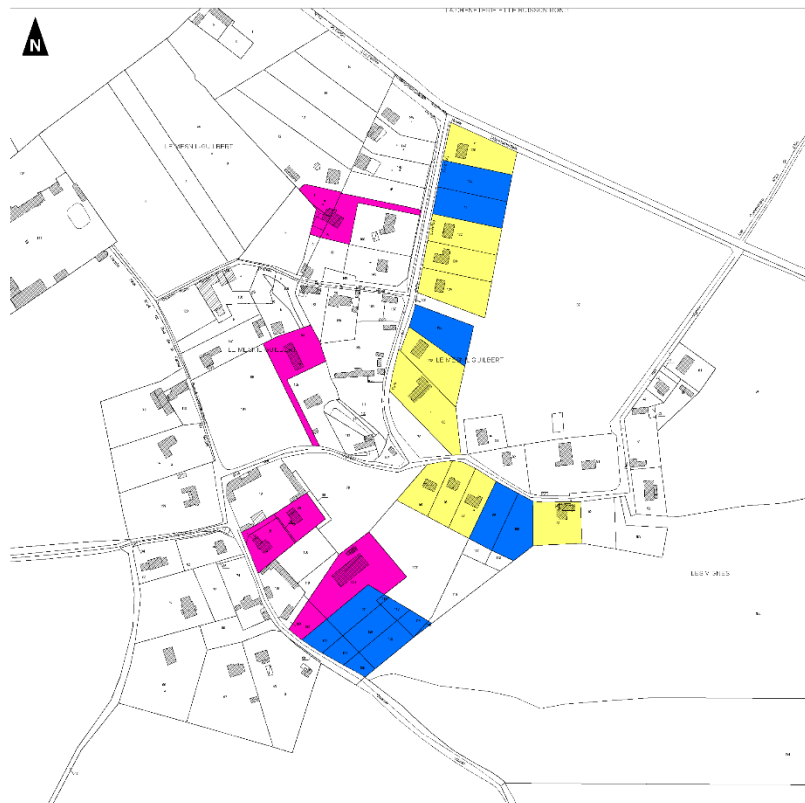
Commune de Bézu-Saint-Eloi (27)
Plan Local d'Urbanisme
La consommation foncière (1/3)

- Légende
- Consommation agricole
 - Consommation urbaine
 - Projet en cours



1:2 500
(Pour les informations voir l'annexe 03 sur le site de la Mairie)

auddicé
Subdivision : année d'urbanisme, 2010
Source de l'état de l'occupation : cadastre (2010)
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2011



Les espaces urbanisés dans le hameau du Mesnil-Guilbert (source : données communales)

Le potentiel de renouvellement urbain

Note générale sur la méthodologie employée :

Les potentialités de renouvellement urbain constituent un état des lieux des possibilités d'urbanisation au sein de parties actuellement urbanisées du village. **Cette analyse a été effectuée durant la phase de diagnostic, lors des réunions de travail avec les élus. Il s'agit ensuite de l'affiner en fonction des problématiques existantes sur le territoire et des choix politiques qui seront effectués par les élus lors de la mise en place du projet de PLU. Ce diagnostic ne présage ainsi en rien des choix effectués par la suite par les élus.**

Toutefois, il a été pris comme postulat de départ de déterminer le diagnostic foncier uniquement sur le bourg. En effet, il n'a pas été fait le choix d'inclure le hameau du Mesnil-Guilbert dans le périmètre du diagnostic foncier au regard de son éloignement vis-à-vis des zones équipées du bourg et de l'objectif communal de limiter le développement de l'urbanisation sur ce secteur afin de maintenir un cadre rural.

Une typologie des terrains a été effectuée lors de l'analyse des potentialités sur le territoire :

	Les terrains mobilisables : assimilés aux « dents creuses » ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique.
	Les terrains densifiables : ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire.
	Les terrains stratégiques : ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire.
	Les projets en cours : initiés dans le cadre de l'ancien PLU.
	Les terrains non-mobilisables : ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons : présence de risque (ruissellement, cavité...), patrimoine naturel à conserver (boisement, verger...), qualité architecturale à préserver (implantation, unité architecturale, qualité paysagère...), accès impossible, exploitation agricole à proximité...
	Les terrains communaux : porté pour information, ce sont les emprises dont la municipalité possède la maîtrise foncière.

Il n'a pas été appliqué de densité sur ces emprises identifiées, le potentiel de logements retenu a été déterminé en fonction de la configuration de l'emprise.

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 considérés comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

En raison de la configuration du village, des potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses. Il s'agit d'interstices ou fonds de jardin qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Une vigilance devra être

portée vis-à-vis des cavités souterraines et aux éventuels autres contraintes. En conséquence, la réalité du terrain pourra minimiser certaines possibilités de constructibilité.

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

Le tissu urbain du bourg comprend de grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les habitations se sont parfois installées sur de grands terrains d'une superficie dépassant 1500 m². Le diagnostic foncier a permis de répertorier des terrains qui pourraient facilement faire l'objet d'un tel processus. Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Le potentiel estimé reste théorique puisqu'il n'y a pas de maîtrise réelle de ce processus de la part de la collectivité. Il est donc donné à titre indicatif afin de sensibiliser la commune à ce mode de production de terrains à bâtir.

Les secteurs de projets

Les secteurs de projet sont de grandes emprises non bâties incluse dans le tissu urbain et ne devant pas être confondues avec une coupure d'urbanisation. L'importance de leur superficie ne permet pas de les considérer comme dents creuses.

Bien que leur emprise soit conséquente, le nombre de logements potentiels estimés sur la zone est réduit en raison de la configuration des parcelles et des enjeux présents.

Ainsi, sur le secteur des Vignes, un projet de construction de quatre logements est envisagé. Il est précisé que la présence de quatre accès charretiers supplémentaires sur la RD tel que proposé dans le certificat d'urbanisme déposé n'est pas opportun (notamment pour des raisons de visibilité et de sécurité routière). Cette emprise fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU, en permettant d'orienter la typologie d'accès et de sortie à préférer, afin notamment d'améliorer la sécurité routière du secteur.

L'emprise située Chemin de la Messe est concernée par un projet en gestation depuis un certain temps. 5 ou 6 logements seulement sont prévus en raison de l'absence du réseau d'assainissement collectif.

Les terrains non mobilisables :

Certains terrains peuvent ne pas être mobilisables. Les explications peuvent être les suivantes :

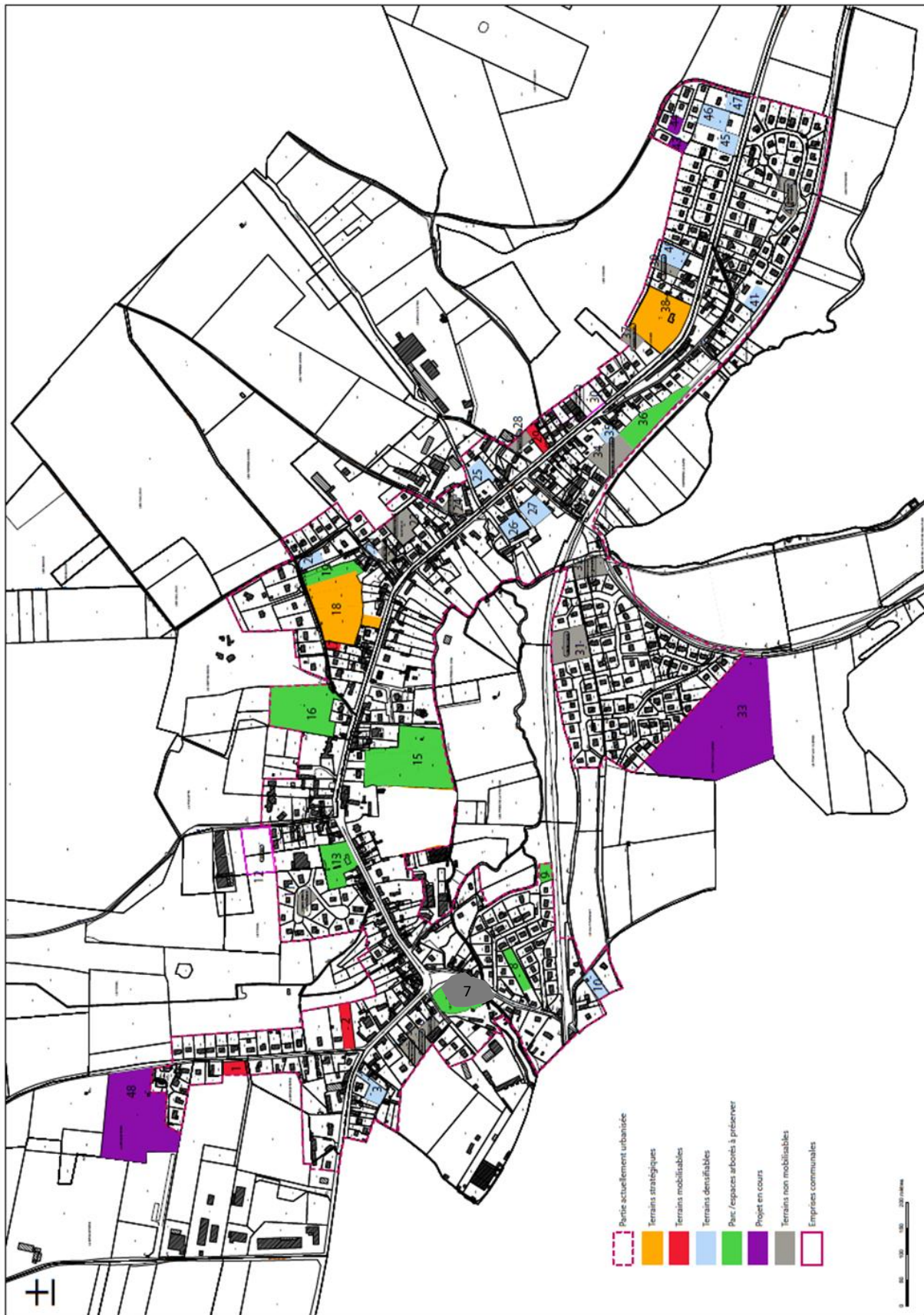
- Emprise présentant un enjeu touristique ou paysager (poumon vert à préserver, vue sur le patrimoine...),
- Emprise présentant un enjeu écologique,
- Emprise présentant un enjeu agricole (périmètre de protection autour des exploitations),
- Emprise présentant un enjeu hydraulique (prairies et pâtures inondables, mares, fossés),
- Emprise présentant un axe de ruissellement,
- Emprise présentant un risque inondation,
- Emprise présentant un risque lié au sol (cavité souterraine, mouvement de terrain),
- Emprise présentant un risque technologique ou industriel,
- Emprise présentant un accès à d'autres parcelles (champs...),
- Emprise présentant un enjeu économique ou d'équipement (vocation autre que de l'habitat),
- Emprise présentant une servitude d'utilité publique,
- Emprise présentant une configuration complexe, une topographie non opportune à un projet de construction / une surface du terrain trop réduite,
- Emprise présentant une situation d'enclavement,
- Emprise présentant une présence d'installations annexes à l'habitation (piscine, assainissement...),
- Emprise présentant un enjeu paysager (coupures paysagères / propriété à valeur paysagère ou patrimoniale).

Sur le territoire communal, il a notamment été identifié les emprises suivantes comme étant non mobilisables pour une urbanisation :

id	Type densification	Surface en m ²	Potentiel densité 12 sans rétention	Potentiel densité 15 avec rétention	Remarques
4	Terrain non mobilisable	1000	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
5	Terrain non mobilisable	1200	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
6	Terrain non mobilisable	700	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
7	Terrain non mobilisable	3620	0	0	L'absence d'accès et la topographie marquée ne permettent pas d'envisager la densification de cette emprise.
11	Terrain non mobilisable	1000	0	0	Espace collectif du lotissement.
22	Terrain non mobilisable	560	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
23	Terrain non mobilisable	2580	0	0	Absence d'accès et souhait des exploitants agricoles de ne pas voir l'urbanisation se rapprocher trop près de leur activité.
24	Terrain non mobilisable	840	0	0	L'emprise représente l'accès de l'activité.
28	Terrain non mobilisable	840	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
31	Terrain non mobilisable	4500	0	0	Absence d'accès, jardin public engazonné et arboré appartenant aux colotis du lotissement.
32	Terrain non mobilisable	2500	0	0	Absence d'accès, risque d'inondation et présence d'un bassin de rétention
34	Terrain non mobilisable	3480	0	0	Présence de 4 constructions.
37	Terrain non mobilisable	870	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.

39	Terrain non mobilisable	715	0	0	L'absence d'accès ne permet pas d'envisager la densification de cette emprise.
42	Terrain non mobilisable	2000	0	0	Espace collectif du lotissement.

La carte ci-après indique les dents creuses répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune.



Synthèse du diagnostic foncier

Type	Nombre
Nombre potentiel de logements dans les dents creuses	6
Nombre potentiel de logements dans les divisions parcellaires potentielles	18
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet	9
Nombre potentiel de logements dans les projets en cours	53
Total	86

Nota sur la méthodologie retenue :

- *Pour les espaces de configurations étroites et peu évidentes, l'application de la rétention foncière n'étant pas pertinente, il a été estimé un potentiel de 1 logement par emprise,*
- *Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire.*

Il est à noter l'existence de nombreuses contraintes (risque de cavité souterraine, ruissellement, enclavement de certaines parcelles, absence de réseaux...) et/ou enjeux de préservation patrimoniale et paysagère de certains espaces sur le village, ce qui limite les possibilités de densification du tissu urbain.

Urbanisme et architecture

Que retenir ?

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

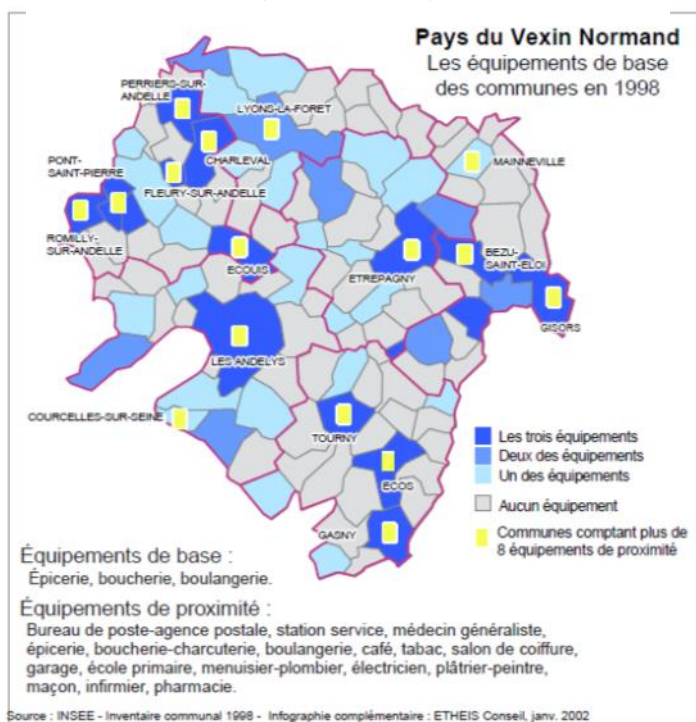
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).

Une dynamique économique présente

Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire élargi (Vexin Normand, intercommunalité) et sur le territoire plus rapproché de la commune étudiée. Une même démarche a été effectuée pour la thématique des équipements et services afin d'avoir une vision élargie de l'offre à disposition des habitants.

Des services et commerces présents confortés par l'offre alentours

Équipements de proximité à l'échelle du Pays
(source : SCOT)



D'après les données du SCOT et de la Charte du Pays, le territoire du Vexin Normand est relativement indépendant des attractivités extérieures. Seul le Sud-Est du territoire, en particulier la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine est attiré par Vernon.

Avec plus de 8 équipements de proximité, la commune de Bézu-Saint-Éloi complète l'armature communautaire et constitue un pôle secondaire.

La proximité de Gisors permet de répondre à l'ensemble des besoins courants des habitants. L'offre variée en services, équipements et commerces comprend notamment :

- Dans le secteur de l'enseignement : collège, lycée d'enseignement général et professionnel,

- Dans le secteur médical :

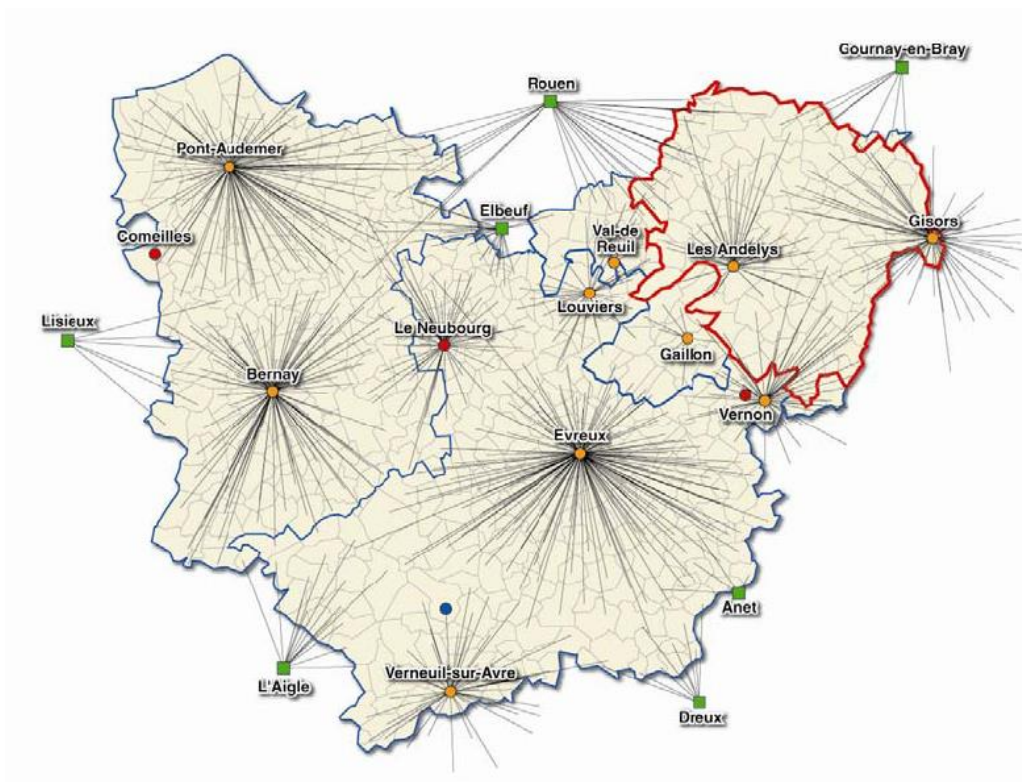
médecins, infirmiers, spécialistes médicaux, centre hospitalier, maternité, laboratoire d'analyse...

- Dans le domaine culturel : théâtre, cinéma, bibliothèque...
- Dans le domaine marchand : armature commerciale riche incluant en particulier cinq supermarchés,
- Dans le domaine sportif : salle de sport, terrain de sport, centre équestre, poste d'athlétisme, court de tennis, boulodrome...

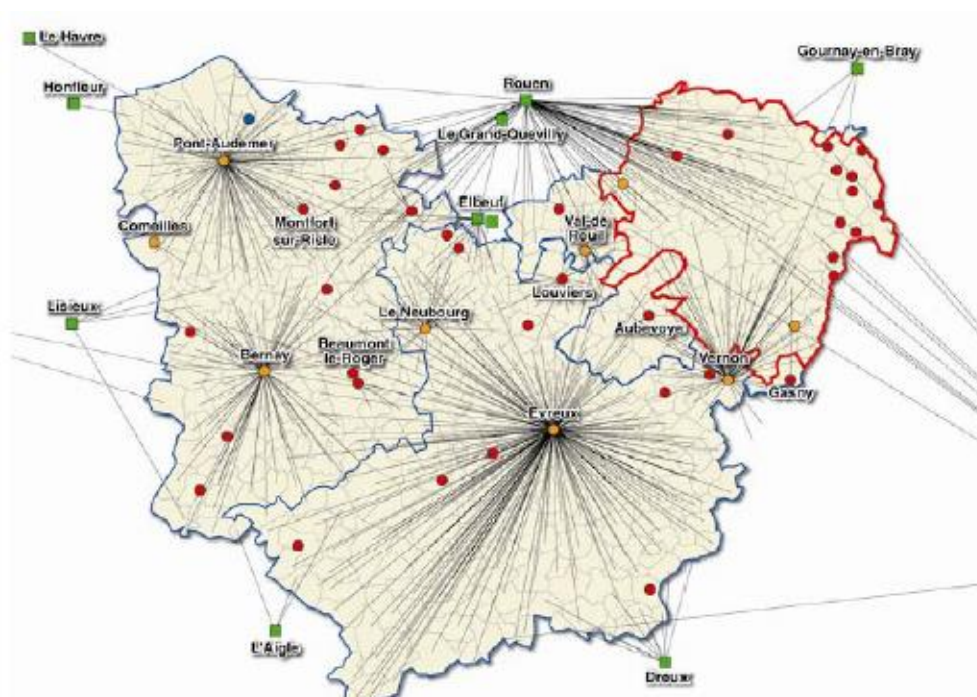
Toutefois, le territoire est dans son ensemble relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux pour les besoins non courants. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail et leur lieu de chalandises.

Les cartographies suivantes présentent l'attractivité des équipements culturels à l'échelle du département. Elles expriment la hiérarchisation des pôles s'exerçant sur le territoire étudié :

- L'attractivité de ville de Gisors lorsque la ville est équipée,
- L'influence de la région parisienne lorsque l'équipement n'est pas présent localement.



Attractivité des salles de cinéma - Rapport de présentation du SCOT



Attractivité des salles de spectacles - Rapport de présentation du SCOT

Bézu-Saint-Éloi propose plusieurs équipements et services à la population.

Liste des services

- Mairie
- Bibliothèque
- Poste

Liste des services de santé

- Un médecin généraliste
- Une infirmière

Liste des services d'aide à la personne

- Logements communaux
- La Communauté de communes s'occupe de la gérance du portage de repas à domicile pour les personnes âgées.

Liste des équipements scolaires

- École maternelle et primaire

Liste des équipements sportifs/ludiques

- Salle de sports et multi-activités
- 3 terrains de football

À propos de l'enseignement maternel et primaire, la commune appartient à un [Regroupement Pédagogique Intercommunal \(RPI\)](#) avec la commune de Bernouville.

L'école maternelle et primaire comprenant une restauration scolaire accueillent les enfants jusqu'au CM1 sur la commune et jusqu'au CM2 à Bernouville. Elle accueille environ 178 enfants.

Pour le collège et le lycée, les élèves se rendent principalement à Gisors pour suivre leur scolarité.

Un service de transport scolaire géré par la Communauté de communes du Vexin Normand est présent.

Plusieurs associations sont présentes sur le territoire. Un évènement attirant de nombreux visiteurs a lieu tous les ans au niveau du terrain de motocross.

Il est souhaité la mise ne place d'un espace de jeux/square pour les petits à proximité de l'école ainsi qu'un espace public/square au hameau.



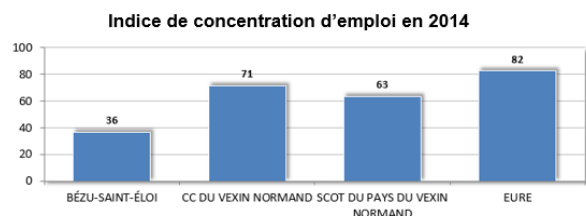
Localisation des équipements publics



Une activité de plus en plus tournée vers l'économie résidentielle

Un pôle d'emploi présent

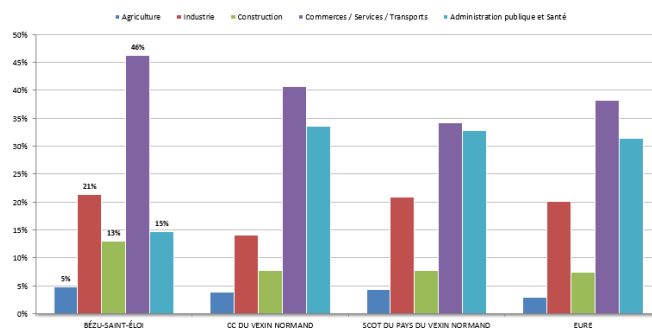
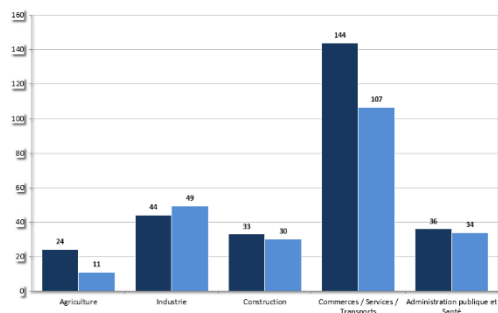
L'indice de concentration de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.



La commune de Bézu-Saint-Éloi compte, en 2014, 719 actifs de 15 à 64 ans soit environ 73,8% de cette population. Dans le même temps, 231 emplois sont recensés sur le territoire communal.

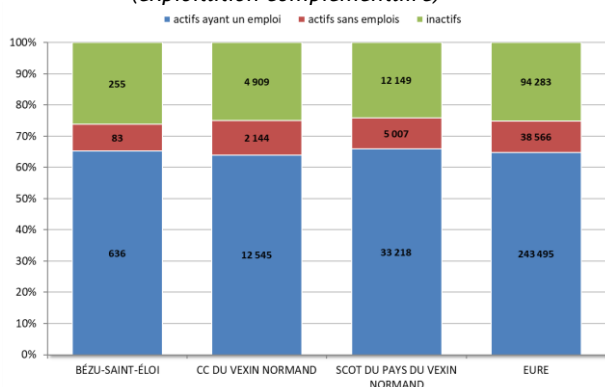
Les données INSEE indiquent qu'en 2014, pour 100 actifs résidant dans la commune, environ 36 postes sont proposés sur le territoire. Ce taux, plutôt élevé est lié aux différents services, équipements, activités commerciales, artisanales et agricole présents sur la commune. Ce nombre est toutefois inférieur à ceux présents aux échelons territoriaux supérieurs.

Le paysage professionnel local est dominé par les commerces, les services et les transports, avec 107 emplois. Le secteur de l'industrie arrive en second avec 49 emplois. Depuis 1999, les effectifs du secteur des commerces, services et transports se sont particulièrement réduits avec près de 37 emplois en moins.



Evolution des emplois par secteurs d'activité sur le territoire entre 1999 et 2014 (exploitation complémentaire)

Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2014 (exploitation complémentaire)



Le profil de la population est plutôt semblable aux constats effectués aux échelons supra-communaux.

Statut de la population de 15 à 64 ans en 2014

Une zone d'emploi est définie comme un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les entreprises et établissements peuvent trouver la main-d'œuvre nécessaire.

L'INSEE recense 8 zones d'emploi sur le territoire des deux départements de la Haute-Normandie. La commune de Bézu-Saint-Éloi appartient à la zone d'emploi de Vernon-Gisors.

Des activités variées dispersées de part et d'autres du territoire communal

Les sites d'activités artisanales et industrielles

La commune recense à l'Ouest de son territoire une zone économique accueillant plusieurs entreprises (BigMat, vente à la ferme, artisans...).

Une entreprise de création de palettes est présente sur le territoire (Destampes Emballage).

Des entreprises liées au domaine du bâtiment prennent également place sur la commune : maçons, électriciens, couvreur...

Une station de lavage automobile est en cours de création.



L'armature commerciale et artisanale

Le tissu commercial et artisanal est varié et réparti sur l'ensemble de la commune. Sont ainsi recensés :

- Un bar-tabac épicerie,
- Une boulangerie pâtisserie,
- Un restaurant gastronomique,
- Une crêperie,
- Un coiffeur,
- Un commerce de vente d'articles de chasse et pêche,
- ...

Les **petits commerces** se concentrent essentiellement le long de la RD14B. Les locaux occupent les rez-de-chaussée du bâti et forme un linéaire commercial, avec parfois, quelques discontinuités. La présence de la RD et notamment sa forte circulation est un avantage commercial en ce qu'elle facilite la bonne visibilité des commerces.

Différents **services** permettent également de renforcer l'offre : Poste, infirmière, médecin, chambres d'hôtes, gîtes...



La commune recense une friche importante dont la dépollution est nécessaire, au Sud-Ouest du bourg (lieu-dit Les Raies Crochues). Son devenir est actuellement en discussion.



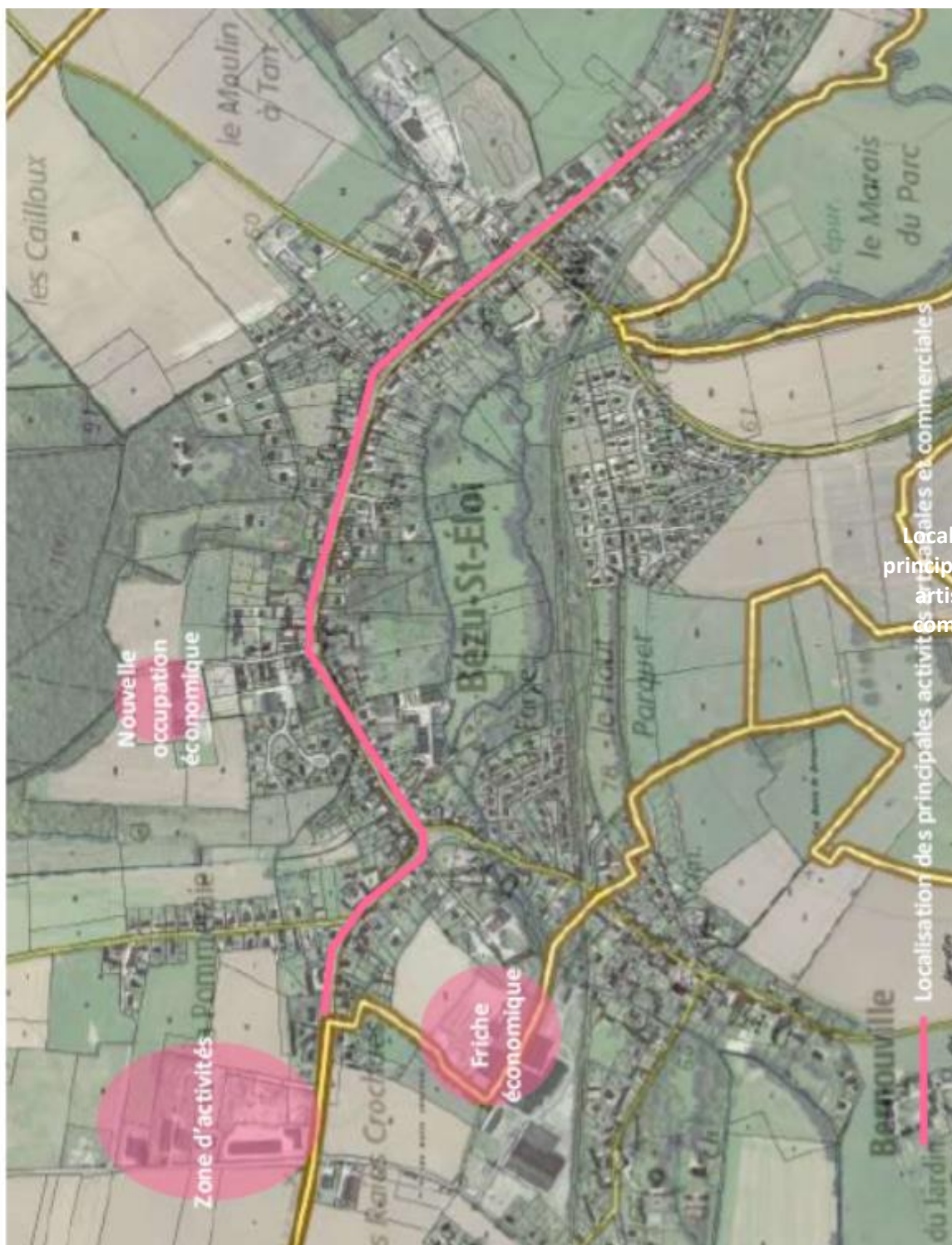
La commune a pour projet le déplacement de la Mairie et de la bibliothèque qui ont vocation à être réaffirmées sur l'emprise d'une ancienne friche économique. Les locaux actuels pourraient être repris pour une salle de classe.



Il est à noter qu'une nouvelle occupation économique a pris place au Nord de l'école, des locaux ont été réhabilités en bureaux.



Carte de synthèse : les principaux sites d'activités



Une agriculture présente

L'agriculture fait aussi partie du paysage économique de Bézu-Saint-Éloi.

Le diagnostic agricole a permis d'établir un état des lieux précis de l'activité agricole sur la commune. Il en ressort les principales conclusions suivantes.

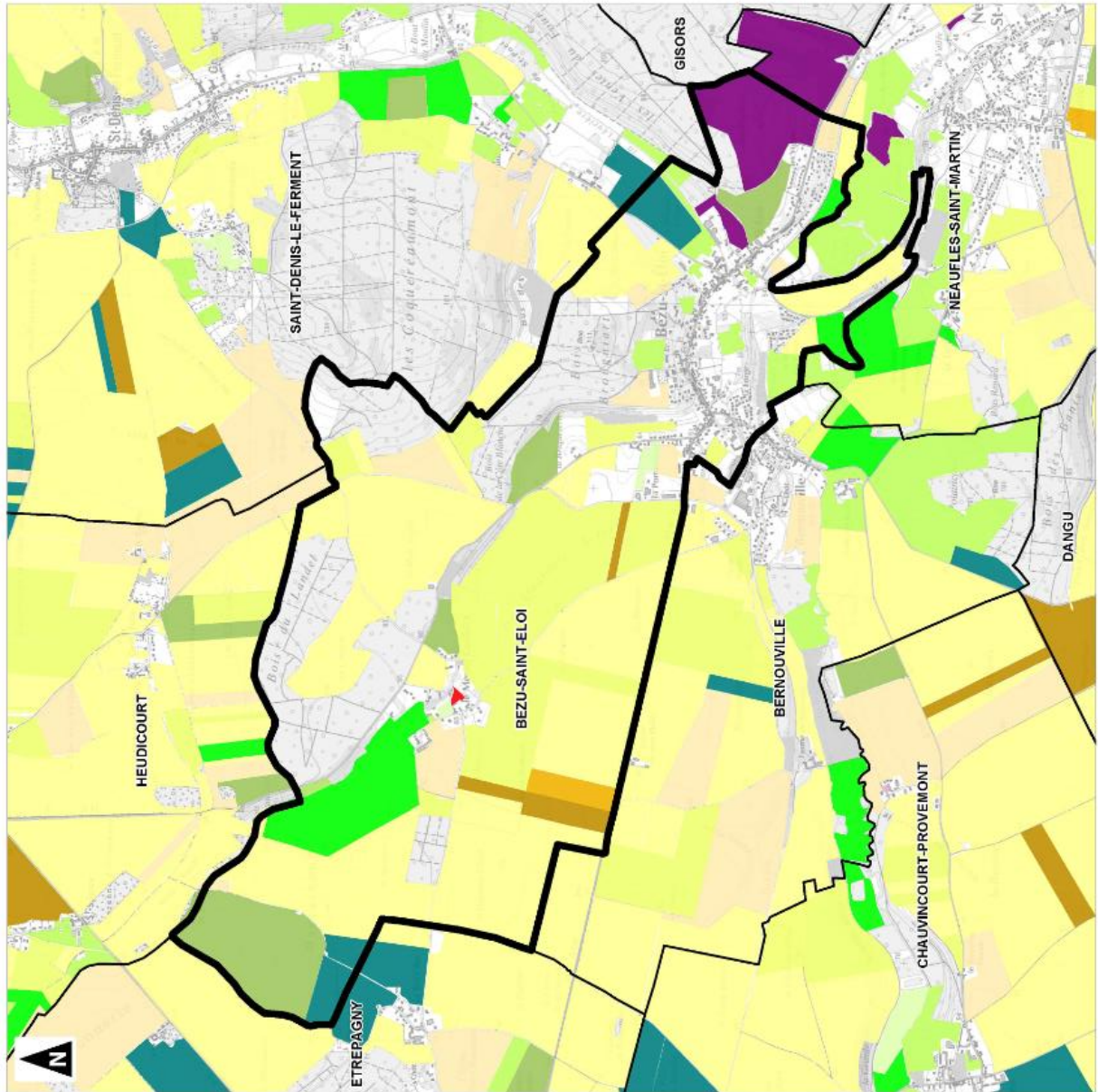
Bilan

- La présence de 4 sièges d'exploitations agricoles,
- La présence d'activités d'élevage générant des périmètres de protection réglementaire de 50 et 100 mètres et des périmètres recommandés de 100 et 150 mètres (Régime Sanitaire Départemental);
- La présence d'un élevage de bovins allaitants au niveau du bourg, d'un élevage de caprins au Nord du village et d'une pension pour chevaux sur le hameau du Mesnil-Guilbert,
- Des activités céréalières, de polyculture et d'élevage,
- Des propriétaires et locataires en proportions variables,
- Une répartition équilibrée des terres entre les exploitants,
- De grands espaces agricoles de production céréalière, permettant aussi de valoriser les effluents d'élevage ;
- Une diversification de l'activité par plusieurs logements locatifs et un gîte sur deux exploitations,
- Plusieurs projets envisagés (une activité de pommes à couteaux en développement, création de chambres d'hôtes, gîtes, constructions agricoles, bâtiment d'élevage, diversification agricole, projet d'élevage de volailles...),
- 3 exploitants proches de la retraite, présence de repreneurs, l'activité agricole est pérenne sur la commune.

Enjeux

Au total, 7 enjeux se dégagent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les prairies surtout aux abords des exploitations d'élevage.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage et autres).
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.



Commune de Bézu-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

**Occupation des sols agricoles
- îlots de culture (2014) -**

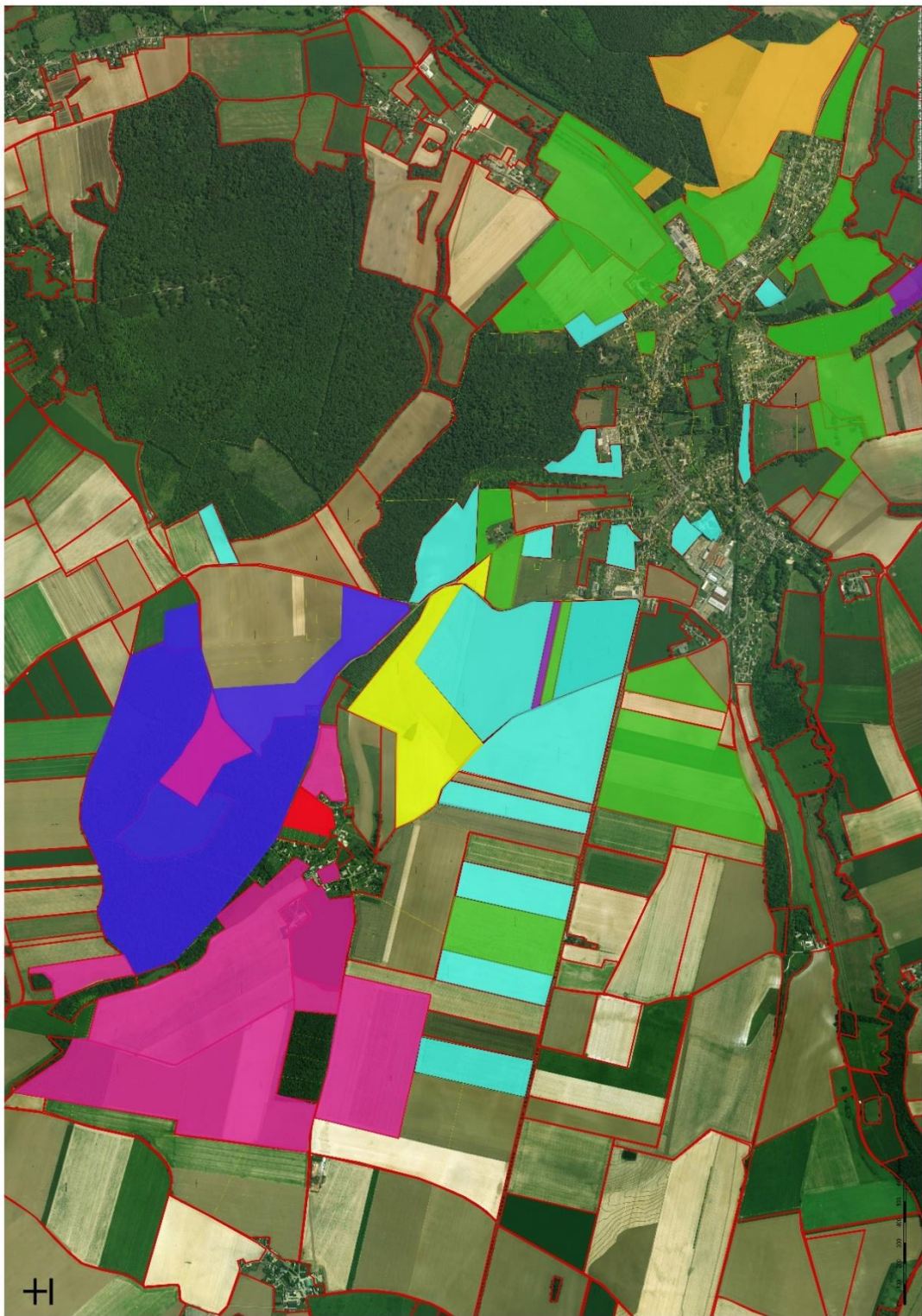
- Commune de Bézu-Saint-Éloi
- Limites communales
- Types d'occupation du sol agricole en 2014 :**
- Blé tendre
- Maïs, grain et ensilage
- Orge
- Colza
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Autres gels
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Divers



1:25 000

(Pour info, données en sur format A3 avec réduction de taille)
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
 Sources de données : IGN, SDAGE
 Sources de données : IGN - PPI - 2014 - état de référence, 2018





Commune de Bézu-Saint-Éloi

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Parcelles exploitées par les agriculteurs





Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

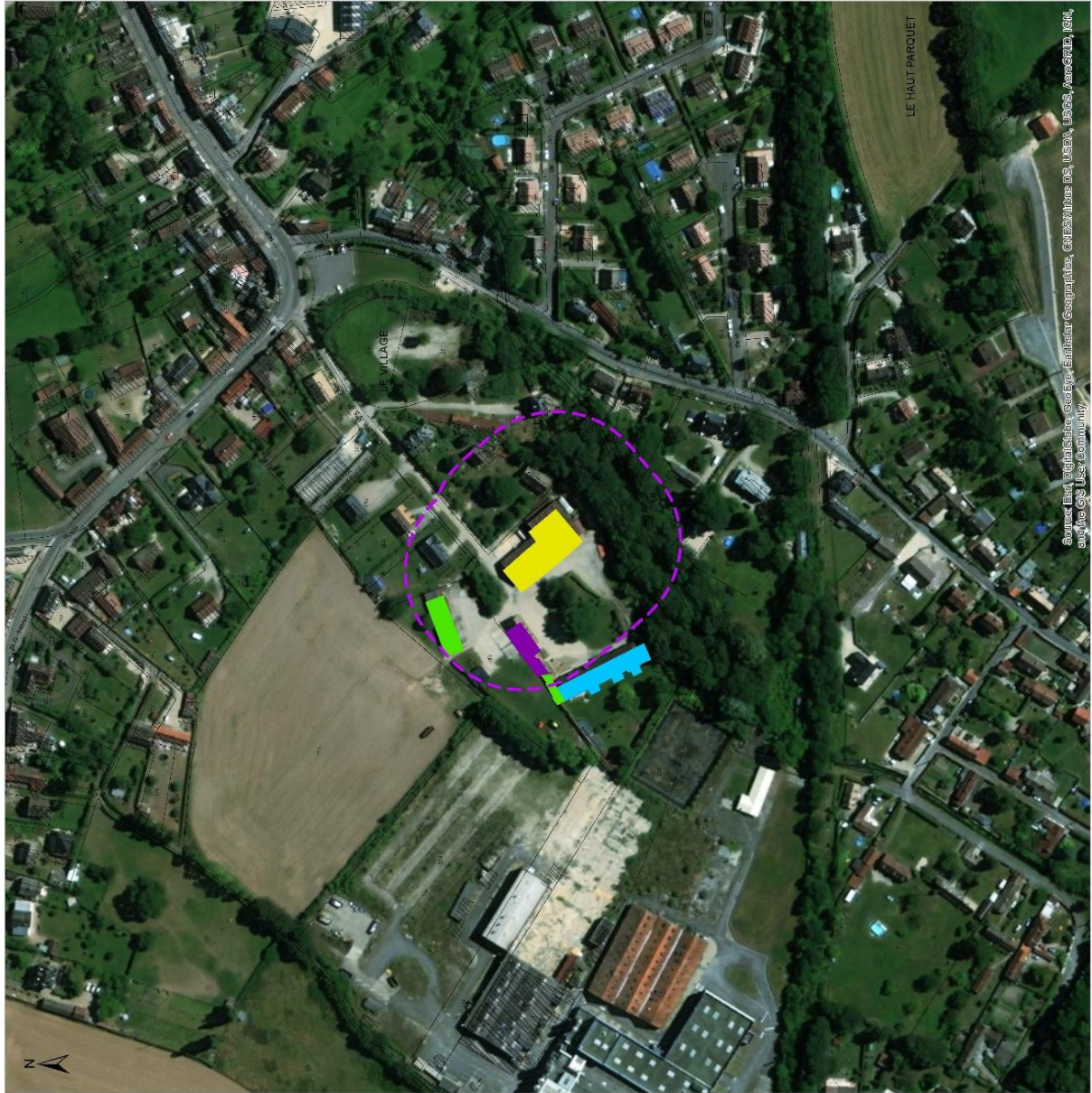
Commune de Bézu-Saint-Eloi
 Plan Local d'Urbanisme
Protection des activités agricoles
Bâtiments agricoles et périmètres de protection
 n°1/4

- Habitation
- Habitation tierce
- Bâtiment d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre prescrit



1:2 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
 Élaboration : auddicé urbanisme, 2020
 Source de fond de carte : Cadastre
 Sources de données : auddicé urbanisme, 2020

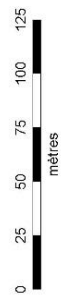




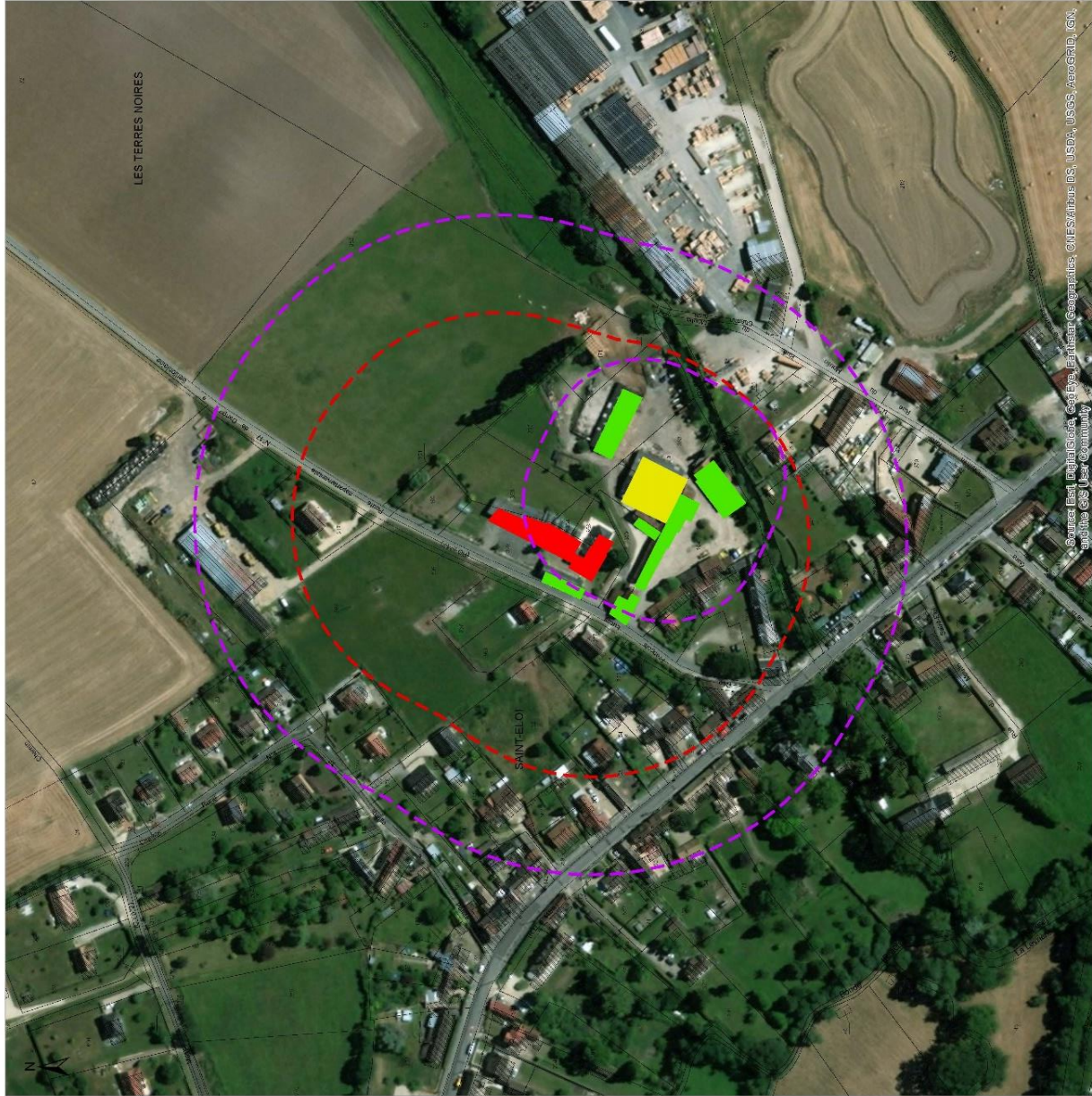
Commune de Bézu-Saint-Éloi
Plan Local d'Urbanisme

**Protection des activités agricoles
Bâtiments agricoles et périmètres de protection
n°2/4**

- Habitation
- Habitation tierce
- Bâtiment d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel,...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre préconisé

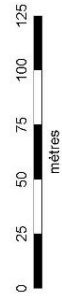


1:2 000
 (Pour une impression au format A3 sans réduction ou taille)
 Rédigé par : EMBROUILLÉ & ASSOCIÉS CONSEIL 2016
 Sources des données : IGN, Cadastre, Google Earth
 Sources de données : 3D Google Earth



Commune de Bèzu-Saint-Éloi
Plan Local d'Urbanisme
Protection des activités agricoles
Bâtiments agricoles et périmètres de protection
n°3/4

- Habitation
- Habitation tierce
- Bâtiment d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel,...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre préconisé



1:2 000
(Pour une impression au format A3 sans réduction de taille)
 Réalisation: ENVIRONNEMENT CONSEIL 2016
 Sources de données: SD CARTE de IGN



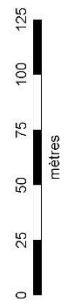
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Commune de Bézu-Saint-Éloi

Plan Local d'Urbanisme

**Protection des activités agricoles
Bâtiments agricoles et périmètres de protection
n°4/4**

- Habitation
- Habitation tierce
- Bâtiment d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Autre (Grange, hangar à matériel,...)
- Périmètre réglementaire
- Périmètre préconisé



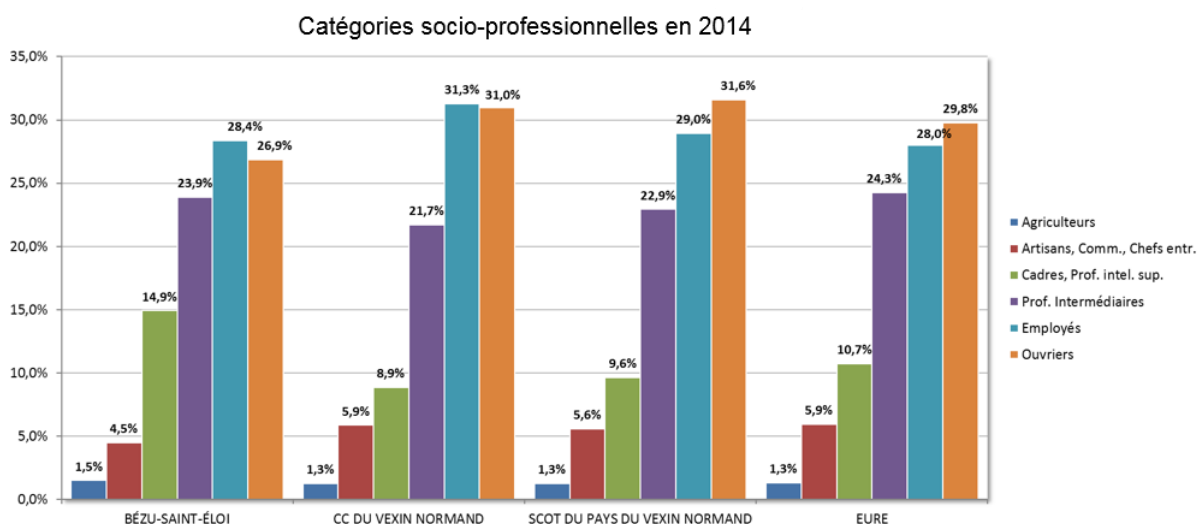
1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans déformation de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2020
Source de fond de carte : Cadastre
Source de données : auddicé urbanisme, 2020



La valorisation touristique du territoire doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer la vocation touristique du territoire (signalisation, aménagements spécifiques, publications) et les moyens de découverte pour attirer le public.

Une population active dominée par les employés, des déplacements domicile-travail importants



La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Bézu-Saint-Éloi sont les employés avec 28,4% de la population des actifs occupés. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale. A contrario, les agriculteurs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont sous-représentés dans le paysage professionnel communal et suivent les chiffres perçus aux échelons géographiques supra-communaux.

Dynamisme économique

Que retenir ?

- ◀ Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- ◀ Un territoire organisé dans son ensemble autour de Gisors mais une influence forte de la région parisienne pour les besoins non courants,
- ◀ Une dépendance du territoire vis-à-vis de Gisors et de l'agglomération parisienne, un territoire de plus en plus résidentiel avec une économie locale à conforter,
- ◀ Une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse cohérente et adaptée aux besoins locaux,
- ◀ Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et une image à renforcer.
- ◀ Une activité agricole présente : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, [Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable](#) permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

[Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires](#) permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces deux documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs patrimoniaux (article [L151-19](#) du Code de l'Urbanisme) ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination (article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme).

Circulation et déplacements, atouts et contraintes



Des infrastructures présentes permettant un lien vers l'extérieur

Circulation routière

Le Pays du Vexin Normand n'est pas directement desservi par les grandes infrastructures nationales de transport et reste à l'écart des grands flux de transit. En effet, l'autoroute A13 rejoint les grandes métropoles normandes et le littoral par la vallée de la Seine. Côté Est, le pays reste excentré vis-à-vis de l'autoroute A16 qui relie Beauvais à la région parisienne.

Deux grands axes de dimension interrégionale permettent le désenclavement du territoire :

- la RD 6014, axe historique entre Rouen et Paris qui traverse le Vexin selon une orientation Nord-Ouest/Sud-Est.
- La RD 181/RD10 qui relie Vernon à Beauvais par Gisors.

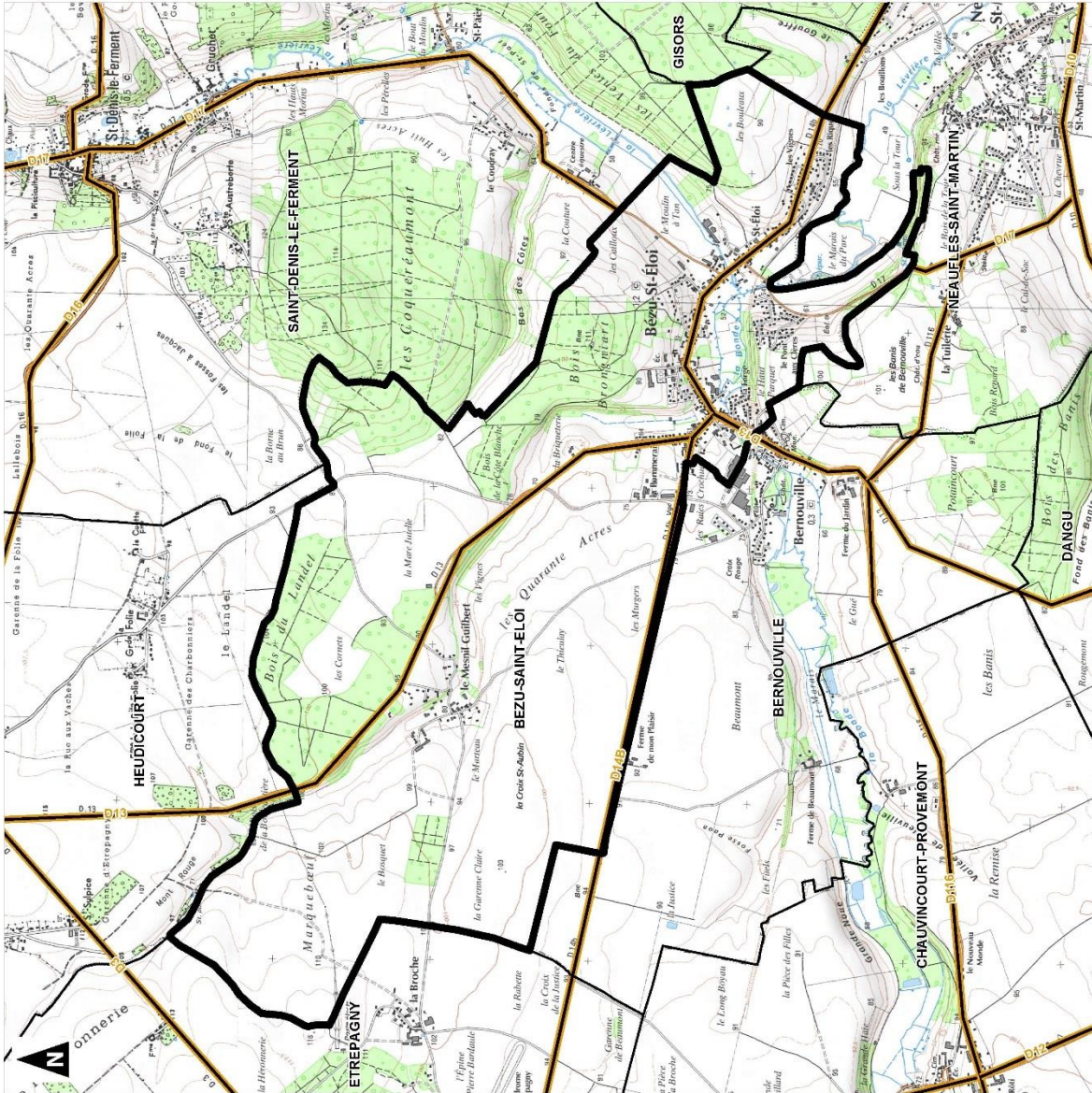
La commune se situe à proximité de ces deux axes, ce qui lui permet de bénéficier d'une localisation favorable au sein du Vexin Normand avec une liaison rapide vers la métropole parisienne. Elle est, en effet, facilement accessible grâce à la RD 6014 (RD14 en Ile-de-France) aménagée en 2x2 voies à partir de Magny-en-Vexin. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise se situe à 45 minutes. Quant à l'agglomération rouennaise, elle est plus éloignée et le temps de trajet est d'environ une heure.

La commune est traversée par la RD14B permettant de rejoindre Gisors et Etrépagny et par la RD13.

En dehors des voies structurantes, le maillage routier est bien développé dans la vallée de l'Epte avec la RD 146. Sur le plateau, les routes départementales D12 et D13 rejoignent respectivement Etrépagny et Bernouville/Bézu-Saint-Éloi. Les déplacements au sein de ces communes et vers les communes environnantes s'effectuent au travers des routes de campagne.

Les comptages routiers effectués par le Conseil Général indiquent que les flux se concentrent sur les grands axes de circulation (RD 69014, RD10/17). Les autres voies supportent des trafics beaucoup moins importants.




Le maillage viarie du territoire



Commune de Bèze-Saint-Éloi (27)

Plan Local d'Urbanisme

Infrastructures routières

-  Commune de Bèze-Saint-Éloi
-  Limites communales
-  Route départementale



1:25 000
(Pour une impression sur format A0 sans réduction de taille)

Rédigé par : auddicé urbanisme, 2018
Sources de données : IGN, SNTS, IGN, SNTS
Sources de données : IGN, auddicé urbanisme, 2018

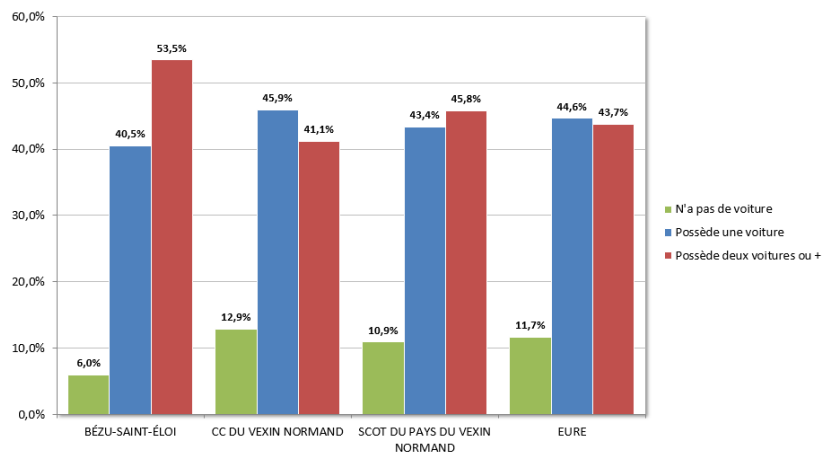


Des alternatives à l'automobile limitées

En matière de transports collectifs, la gare SNCF la plus proche se situe à Gisors (à environ 10 minutes en voitures). Elle permet d'accéder au réseau de transport transilien au départ de la Gare de Saint-Lazare avec 16 allers-retours quotidiens entre Paris et Gisors. Plusieurs allers-retours en TER sont également proposés vers Serqueux. Il est alors possible de rejoindre Rouen avec une correspondance ou Dieppe par le service de bus régional. La gare de Vernon se situe à 35 minutes en voitures de la commune.

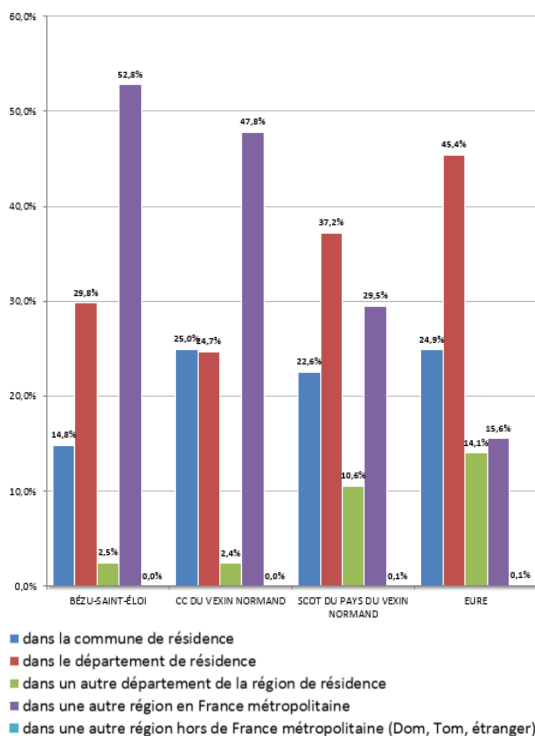
La commune est desservie par des lignes de bus permettant de relier Etrepagny-Cergy, Rouen-Gisors, Vernon-Gasny-Etrepagny, Gisors-Évreux. Ces lignes ont une fréquence faible, cette offre reste principalement à destination des scolaires et ne peut répondre aux besoins des actifs du territoire.

Le taux d'équipement des ménages est important, il est supérieur aux tendances rencontrées à l'échelle du département. Ainsi seulement 6% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. **Plus de la moitié 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.



Équipement des ménages en automobiles

Les déplacements domicile-travail des actifs



L'analyse des migrations domicile-travail révèle que près de 14,8 % des actifs de Bézu-Saint-Éloi restent sur le territoire de la commune de résidence pour travailler. Ce taux est inférieur à ce qui est constaté sur les échelons supra-communaux.

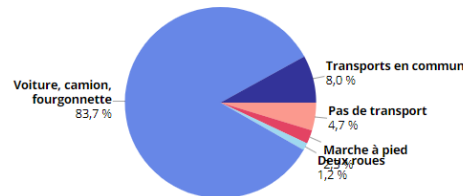
Les navettes domicile-travail restent importantes avec 52,8% des actifs qui partent travailler dans les régions voisines (Basse-Normandie, Ile-de-France...) et 29,8% des actifs qui partent travailler à l'échelle du département (attractivité du bassin d'emploi de Vernon-Gisors...). Très peu d'habitants travaillent dans un autre département de la région de résidence

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 du territoire de la commune, on constate que plus de 85% des actifs quittent leur commune de résidence pour se rendre au travail.

En outre, bien que la commune soit desservie par un réseau de transport en commun, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Les moyens de transports pour les déplacements domicile-travail (INSEE- 2014)

Sur la commune, seule 8% de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail. Pour la plupart, il s'agit d'habitants se rendant à Gisors pour emprunter le train jusqu'à leur lieu de travail. Il est à noter que ce taux est de 5,9% à l'échelle du département. Il ressort une attractivité des transports collectifs sur la commune plus conséquente en lien avec la proximité de Gisors. Toutefois, la part d'utilisation des transports en commun est limitée, l'usage de la voiture est favorisé pour les déplacements quotidiens.





Aucune aire de covoiturage n'est recensée sur la commune. Sur le département, 17 aires de covoiturations « spontanées » ont été répertoriées dont une située sur la commune voisine des Thilliers-en-Vexin. Sur le site de covoiturage « Blablacar », de nombreux trajets avec un départ/arrêt intermédiaire/arrivée sur une ville voisine (Gisors ou Magny-en-Vexin) sont proposés par des conducteurs. Une majorité est en direction de la région parisienne mais il y a également des trajets vers des destinations normandes et hors-région. Parmi cette offre, des conducteurs traversent la commune étudiée et peuvent récupérer des habitants

Il est constaté l'existence de covoiturage non officiel au niveau du parking Place de la Libération et du parking de la Poste. Une réflexion visant la mise en place d'une aire de covoiturage pourrait être engagée.

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.

La gestion du stationnement

À l'exception du centre-bourg, 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 plusieurs zones de stationnement public.

Localisation	Nombre de places	Description	Types d'utilisateurs (employés, clients, habitants, usagers de l'équipement...)	Utilisation (régulière, ponctuelle...)	Niveau d'occupation (important, variable selon les événements...)
Place de la Libération 	17+ une place PMR	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Habitants, usagers	Régulière	Variable selon les moments de la journée
Rue de la Pommeraie 	Une cinquantaine	Aire de stationnement le long de la voirie	Usagers entrée et sortie école et usagers de la salle	Régulière	Variable selon les moments de la journée et les événements
Parking près de la Poste 	6	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Usagers de la Poste, du coiffeur et stationnement covoiturage	Régulière	Variable
Place en face de l'ancien antiquaire, route de Gisors 	Une dizaine	Aire de stationnement au sein d'une place publique			

Il est noté un encombrement du domaine public en centre-bourg. Il est recensé un besoin de stationnement pour accéder aux commerces et services. Une réflexion est en cours pour la création de places de stationnement du côté de la Poste. De plus, la mise en place de chicanes permettant un passage à tour de rôle des véhicules permettrait de sécuriser le trafic sur la RD14B traversant le bourg et de créer des places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services.

Il pourrait également être envisagé la mise en place d'un accès sécurisé au Domaine des Prés

de l'Hom, ainsi qu'une limitation de vitesse à 30 km/h sur ce secteur afin de renforcer la sécurité des usagers.

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

Les mobilités douces sur la commune

Outre la problématique du stationnement, la sécurité des piétons et des usagers de la RD14B est remise en cause par une vitesse de circulation excessive et des voies qui ne sont pas adaptées au déplacement des piétons et cyclistes. De plus, de nombreux cheminements présents sur le cadastres sont aujourd'hui labourés.

L'ancienne ligne de chemin de fer et le chemin des Bouillons sont empruntés par les piétons. Cette continuité piétonne pourrait être renforcée dans le cadre du projet du Conseil Départemental et de la Communauté de communes visant à relier la voie verte à Gisors à Etrepagny.

Les itinéraires de promenade sur le territoire



La vallée de l'Epte est parcourue entre Gasny et Gisors par une voie verte qui a pris place sur l'ancienne voie ferrée. Elle permet de découvrir aisément le territoire à pied ou en vélo et de profiter du riche patrimoine situé le long de la rivière.

Cette voie constitue un tronçon de « l'Avenue Verte Paris-Londres ». Il s'agit d'une véloroute qui relie les deux capitales incluant une traversée de la Manche en ferry au départ de Dieppe.

Les communes en retrait de la vallée restent cependant à l'écart de la voie verte en l'absence de liaisons douces aménagées pour rejoindre le plateau.



source : <http://www.voiesvertes.com/htm/detaill27giga1.htm>

Mobilité

Que retenir ?

- ◀ Un territoire en retrait des grands flux nationaux mais bénéficiant d'une position stratégique au sein du Pays du Vexin Normand.
- ◀ Une bonne accessibilité vers la région parisienne et le reste du département grâce à la présence d'axes de circulation interrégionale.
- ◀ Un axe classé voie à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit...).
- ◀ Une utilisation prépondérante des véhicules individuels bien que la gare de Gisors soit incluse dans le réseau transilien.
- ◀ Les aménagements pour organiser le covoiturage sont absents sur le territoire.
- ◀ La présence de la voie verte à proximité mais une accessibilité piétonne depuis Bézu-Saint-Éloi à renforcer,
- ◀ Des problématiques de stationnement dans le bourg pour accéder aux commerces et aux services.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, [les Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

[Le règlement](#) comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement, interdire le stationnement sur le domaine public...).

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- La commune est un pôle d'accueil résidentiel : le territoire dispose d'une certaine attractivité permettant l'apport d'une population nouvelle.
- L'accessibilité vers la région francilienne est facilitée par la présence d'un bon maillage routier. Les pôles d'emploi de Gisors et d'Etrépnay sont également proches.
- Il existe de nombreuses dents creuses et opportunités de réhabilitation dans le bourg permettant un renouvellement et une augmentation de la population, en évitant l'étalement urbain et le mitage.
- La proximité de Gisors permet de bénéficier de tous les services et commerces de proximité en quelques minutes.
- La commune propose une offre de commerces et de services de proximité et a un tissu commercial et artisanal développé constituant une source d'attractivité.
- Le patrimoine bâti est riche avec de beaux manoirs, villas et maisons particulières et un bourg ancien qui a conservé son identité rurale.
- Le cadre de vie est de qualité et présente une image positive pour de futurs habitants : aspect rural et verdoyant avec les vallées de la Bonde et de la Lévière, facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude, bâti ancien de qualité, présence d'un petit patrimoine naturel intéressant, espaces publics de qualité, prix fonciers attractifs pour de jeunes ménages cherchant à s'implanter.
- La commune dispose d'hébergements qu'il convient de pérenniser. Le paysage du Vexin Normand et le patrimoine historique sont des attraits pour les touristes mais la commune profite peu des flux touristiques à proximité.

Les faiblesses et menaces

- Le bourg est traversé par une voie à forte circulation impliquant de fortes nuisances pour les habitants.
- La légère tendance au vieillissement de la population implique le renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune.
- Les développements pavillonnaires récents présentent une architecture davantage standardisée, sans recherche d'intégration paysagère et en fort contraste avec les ambiances urbaines ressenties dans le village.
- L'offre en réseau de transport collectif sur la commune est largement insuffisante pour constituer une alternative à l'automobile. Les actifs peuvent toutefois bénéficier d'un réseau de transports et du réseau Transilien à partir de Gisors.
- L'agriculture reste une des principales ressources du 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 grandes cultures du plateau ont fortement impacté les milieux naturels : le patrimoine naturel doit être protégé et renforcé pour assurer la continuité écologique des milieux et leur fonctionnalité.
- Les risques et nuisances sont présents sur le territoire et doivent être pris en compte dans le cadre du choix des zones futures d'urbanisation.

**DEUXIÈME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS
DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DÉLIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À
L'UTILISATION DU SOL APPORTÉES PAR LE
RÈGLEMENT**

Quel projet pour le territoire ?

Inscrire les projets de planification dans le contexte législatif actuel

La commune possédait **un Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 8 juin 2012. Afin de mettre en cohérence son document d'urbanisme avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...), revisiter la politique d'aménagement et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du **9 décembre 2016**, a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

La révision du PLU a pour objectif d'intégrer les nouvelles dispositions issues des évolutions législatives liées notamment à la loi portant Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » du 24 mars 2014, de prendre en compte les principales observations de l'État émises dans le cadre de l'élaboration du précédent PLU, qui constitueront les objectifs à atteindre dans le cadre de la révision du PLU, à savoir :

- Une évolution démographique et une consommation d'espaces trop importantes,
- Le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et les orientations du Grenelle de l'environnement impliquant de revoir très fortement à la baisse la superficie des zones destinées à l'habitat et à l'activité,
- L'impact trop fort des zones à urbaniser à l'intérieur du site inscrit.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : un village en croissance

Après avoir connu une diminution de sa population entre 1968 et 1982, la commune de Bézu-Saint-Éloi connaît une hausse constante de sa population depuis 1982. De 1982 à 1990, la croissance démographique de la commune est devenue à nouveau positive et l'évolution démographique était supérieure aux évolutions démographiques des échelons supra-communaux. La croissance décroît ensuite et était de 1,0% en moyenne par an entre 1990 et 1999 et de 1,2% en moyenne par an entre 1999 et 2009. La croissance démographique de la commune croît à nouveau entre 2009 et 2014 avec 1,8% en moyenne par an. Le dynamisme démographique est plus élevé que les tendances constatées aujourd'hui aux échelons supra-communaux. Le nombre d'habitants sur la commune est porté à 1503 selon le recensement communal de 2015.

Ce phénomène se traduit par une augmentation dans le parc de logements. Les données indiquent qu'en moyenne 6,6 logements par an ont vu le jour entre 2007 et 2017. Cette constructibilité s'explique par le cadre de vie attractif du territoire, la présence d'activités économiques, d'équipements et de services sur la commune et une accessibilité facilitée vers les pôles d'emploi de Gisors, de Vernon, des Andelys et de la région parisienne.

Les données constatées sur la commune sur la période allant de 2007 à 2017 indiquent que la construction sur le territoire se fait en majorité par des opérations individuelles mais également par des opérations groupées de type lotissements. L'application du PLU (taille minimale des parcelles jusqu'à la loi ALUR) et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructibles de taille relativement importante. Ces constructions depuis 2007 ont principalement pris place au sein de l'urbanisation existante mais également en extension de l'urbanisation, dans la continuité immédiate du bourg, tant sur le village que sur le hameau du Mesnil-Guilbert.

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. L'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires estimées, permettent de montrer qu'un peu plus de 10 ha ont été consommés sur le territoire communal pour 101 logements. Cela représente alors une densité moyenne d'environ 10 logements/ha.

À noter que près de la moitié des logements a pris place au sein des espaces bâtis (41 logements sur un total de 3,1 ha). L'autre moitié a pris place sur des espaces agricoles (60 logements sur un total de 7 ha).

Plusieurs projets sont en cours et représentent environ 53 logements.

Par ailleurs, il n'y a eu, sur cette période, aucune consommation foncière pour des projets d'équipements et pour des projets liés aux activités économiques.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation prioritaire sur le bourg, en renouvellement, permettant ainsi l'évitement d'une consommation excessive de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher une densité moyenne de 15 logements par hectare, permettant de maintenir un cadre rural tout en ayant une gestion plus économe de l'espace.

Prévoir et organiser le développement de l'habitat sur le territoire

La commune dispose d'une situation géographique attractive, l'accessibilité vers les pôles d'emplois est facilitée par un bon maillage routier (et notamment présence de la RD13 et de la RD14B sur le territoire et accès facilité à la RD6014 et à l'A15). Par ailleurs, les services présents (boulangerie, coiffeur, restaurants...) sont également des points d'attrait pour les populations nouvelles.

Bézu-Saint-Éloi s'avère être un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour la population locale à la recherche d'un cadre de vie positif (patrimoine, espaces naturels et paysagers...). De par cette situation, la commune a vu se développer un habitat pavillonnaire correspondant aux attentes des nouveaux arrivants (recherche d'espace et de quiétude).

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

La commune a pour ambition de :

- **Renouveler et accroître sa population** car celle-ci connaît un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire.
- **Adapter toutefois cette croissance** afin de maintenir le caractère de village rural de la commune,
- **Diversifier l'offre de logements** pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants qui évoluent en fonction des différents stades du parcours résidentiel. La commune accueille quelques logements locatifs. Elle souhaite poursuivre cette dynamique de diversification des modes d'habiter et conserver un turn-over au sein du parc de logement.
- **Avoir une stratégie 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 besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions. Bézu-Saint-Éloi dispose en effet d'un tissu économique dynamique, de commerces et de services à la population que la commune entend maintenir et, dans la mesure du possible, diversifier.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter **une offre de logements cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, existence de risques et nuisances, maintien du cadre rural existant...) et travailler à la qualité de vie de ses habitants en maintenant son offre de commerces et de services.

Définir le besoin en logements à créer...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 0,8%/an sur 10 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués selon :

- Le rôle de pôle de vie de la commune lié notamment à la présence d'équipements et de commerces, ayant un rayonnement local,
- L'état de la capacité des infrastructures et équipements,
- Le rythme des constructions accordées et réalisées ces dernières années à l'échelle de la commune et du territoire.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement – définition du besoin en logements

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

C'est donc sur une **hypothèse d'environ 70 nouveaux logements** que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logements (résidences principales occupées),
- Des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de

2,55 personnes par ménage au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune et des échelons supra-communaux,

- Le tableau ci-dessous permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 2,98 personnes à 2,69 personnes entre 1990 et 2014. Ce phénomène restant visible depuis plus de deux décennies, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,55 d'ici une douzaine d'années. Ce phénomène entraine un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau d'ici 12 ans. Ce chiffre s'élève à 30 logements.
- De la prise en compte du parc de renouvellement sur lui-même. L'analyse de la situation actuelle du parc de logements et les tendances constatées sur la commune permettent d'estimer que l'évolution du parc de logements permettra de créer quelques nouvelles résidences principales. En effet :
 - Le nombre de résidences vacantes pouvant être transformées en résidences principales est estimé à 7 unités.
 - Il n'est pas estimé de résidences secondaires pouvant être transformées en résidences principales.

Cette évolution du parc de logement sur lui-même permet donc d'identifier un besoin en logement, après prise en compte du point mort, à 69 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 afin de pouvoir déterminer un éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

	Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii				
	1990	1999	2014	Population stable	Hausse de la population			
				0%	6%	8%	10%	
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	1061	1170	1479	1479	1568	1597	1627
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2014)	356	404	550				
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,98	2,93	2,69	2,55			
E	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B				30			
F	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)				30	65	76	88
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2028				580	615	626	638
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Nombre de logements vacants (base de référence - INSEE 2014)	15	13	35				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2014)	3,61%	2,95%	5,86%				
J	Estimation du nombre de logement vacant si part à 5% en 2030				33,0	34,8	35,4	36,1
K	Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (20% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)				7	7	7	7
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES RESIDENCES SECONDAIRES								
K	Nombre de résidences secondaires (base de référence - INSEE 2014)	44	23	12				
L	Part des résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2014)	10,60%	5,23%	2,01%				
M	Estimation du nombre de résidences secondaires si maintien à 2 % en 2030				12	13	13	13
N	Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production en logements (0% du parc des logements vacants peut être transformé en résidence principale)				0	0	0	0
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME (POINT MORT)				23	58	69	81

Tableau théorique de projections démographiques et besoins en logements nouveaux

L'objectif de croissance retenu par la commune pour les 10 prochaines années nécessite la construction d'environ 70 nouveaux logements en tenant compte du potentiel en renouvellement du parc sur lui-même.

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.

1. Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine est nécessaire. 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... Afin de déterminer le besoin nouveau en logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

- Les logements générés par les projets en cours. Des projets engagés peuvent également participer à répondre au besoin de la commune pour les années à venir. Ces données doivent être prises en compte car elles sont en nombre important. Ainsi, la commune compte plusieurs opérations engagées pour un total de 53 logements.

Les logements générés par les projets en cours représentent un potentiel de **53 équivalents logements**.

- Les dents creuses. Des potentialités de développement dans le tissu urbain existent au travers des dents creuses.

Les dents creuses représentent **6 équivalents logements**.

- Les divisions parcellaires. Les différentes entités urbaines comprennent plusieurs grands terrains pouvant faire l'objet de division parcellaire. Le diagnostic foncier de la commune a permis de distinguer plusieurs vastes unités foncières supérieures à 3000 m² offrant un potentiel important en matière de division parcellaire.

Les divisions parcellaires retenues représentent un **potentiel de 18 logements**.

- Les secteurs de projet. Dans le cadre des réflexions autour du PLU (réunions de travail, concertation avec la population...), certaines emprises, de par leur contexte, configuration et/ou superficie, ont été identifiées comme pouvant être mobilisées rapidement pour un projet d'habitat. En raison de son importance, elles ne peuvent être considérées comme une dent creuse. Elles s'avèrent plus propice à la mise en place d'un projet d'ensemble, site d'urbanisation à privilégier. Une densité de 15 logements par hectare a été appliquée sur ces secteurs pour comptabiliser le nombre d'équivalent logements.

Les secteurs de projet représente un **potentiel de 9 équivalents logements**.

- Les changements de destination. Parmi les bâtiments présents sur le territoire, certains peuvent faire l'objet de changement de destination. Ceux qui ne présentent plus les caractéristiques nécessaires pour mener à bien l'activité pour laquelle ils étaient destinés jusqu'à présent peuvent être transformés en habitations. À Bézu-Saint-Éloi, deux bâtiments, aujourd'hui agricoles, peuvent faire l'objet de changement de destination pour une vocation d'activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...). Un de ces bâtiments agricoles peut également faire l'objet d'un changement de destination pour devenir une habitation.

Les changements de destination représentent un **potentiel de 1 équivalent logement**.

Le diagnostic foncier a-estimé un équivalent logement pour ces emprises réaliste vis-à-vis du rythme de constructibilité constaté sur la commune et de la configuration de ces emprises. Le potentiel de renouvellement urbain et de densification est donc de 87 logements.

Type	Potentiel théorique
<i>Projets en cours</i>	53
<i>Nombre potentiel de logements générés en dents creuses</i>	6
<i>Nombre potentiel de logements générés en divisions parcellaires</i>	18
<i>Nombre potentiel de logements en secteur de projet</i>	9
<i>Nombre potentiel de logements lié au changement de destination</i>	1
Total	87

Les possibilités en matière de renouvellement de l'urbanisation sur la commune sont ainsi estimées à 87 équivalents logements dont 53 projets en cours. Ces possibilités de renouvellement urbain sont suffisantes pour répondre à l'objectif d'évolution démographique de la commune. En effet, sur les 70 logements nécessaires à l'accueil de la croissance projetée, 35 pourront potentiellement être réalisés au sein du bourg, dans le cadre du renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de projet et changement de destination). Il est ajouté à ce potentiel de renouvellement urbain 53 logements qui correspondent à des projets en cours initiés dans le cadre du précédent PLU et qui pourront pallier au besoin des 35 logements restant (70-35). **Une réflexion sur une zone d'extension à vocation d'habitat n'est pas nécessaire.**

2. Absence de définition d'un secteur d'extension de l'urbanisation pour une vocation d'habitat

Le diagnostic foncier a permis d'évaluer un potentiel de 87 nouveaux logements possibles au sein du tissu bâti existant en tenant compte de la rétention foncière.

Ainsi, pour répondre à l'objectif d'évolution démographique fixé (pour rappel évolution de 0,8% nécessitant à l'horizon des 10 prochaines années la réalisation d'environ 70 logements), **il n'est pas nécessaire d'ouvrir une emprise à l'urbanisation pour une vocation d'habitat.**

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). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L. 141-4 du 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 fait l'objet d'un débat par le conseil municipal le 8 février 2019.

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 question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'environnement et des 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 du 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 la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux...).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour éviter un apport massif de nouvelles constructions pouvant radicalement transformer l'identité du village de Bézu-Saint-Éloi et engendrer des contraintes fortes en matière d'équipements. L'apport d'une nouvelle population pour préserver la vitalité du territoire, faciliter l'installation des actifs locaux et enrayer le phénomène de vieillissement de la population est toutefois nécessaire pour la commune.
La commune prend le parti au travers de son PLU d'accueillir une croissance moyenne de 0,8%/an d'ici 2030, nécessitant, après prise en compte du desserrement de la population et du renouvellement du parc de logements, la production d'environ 70 logements.
- Cet objectif 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 sera priorisée sur le bourg, pôle de vie principal de la commune, en favorisant le principe de continuité urbaine. Elle prendra place dans les parties actuellement urbanisées afin de limiter le mitage du territoire et réduire la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles de qualité. Afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, divisions parcellaires...
 - D'autre part, l'application de ce principe induit que les développements dans les secteurs isolés, éloignés et peu équipés, tels que le hameau du Mesnil-Guilbert seront évités. En effet, l'évolution du hameau, pôle de vie secondaire de la commune, sera encadrée et de moindre mesure, ce qui permettra en outre de préserver son cadre de vie et son caractère rural.
 - De même, en raison de la présence du risque d'inondation et de perspectives paysagères, les développements vers les secteurs naturels des vallées de la Bonde et de la Lévrière seront évités.
- Pour maintenir une offre d'habitat répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logements plus variés afin de prendre en compte les

parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées...). Cet objectif est traduit dans les OAP établies sur les secteurs de projet, avec la mise en place d'une offre programmatique variée, favorisant une certaine mixité intergénérationnelle.

En matière d'équipements, de commerces et d'économie, la commune se caractérise aujourd'hui par une offre d'équipements et d'activités assez diversifiée (groupe scolaire, mairie point Poste, équipements sportifs et associatifs, activités commerciales, artisanales, libérales liées à la santé...).

Cet ancrage économique est un atout pour le dynamisme et la vie locale en évitant l'écueil d'un territoire uniquement résidentiel. L'offre d'équipements et d'activités économiques permet de maintenir un village vivant et animé. Cette offre d'équipements, de services et d'activités reste néanmoins incomplète et parfois vieillissante, et induit dans certains cas quelques dysfonctionnements.

Les élus souhaitent pérenniser et renforcer la structure économique de la commune. Il s'agit également de renforcer le cadre de vie et le potentiel touristique de la commune en confortant les équipements et services proposés.

- Les élus souhaitent favoriser l'ancrage des services et commerces de proximité en lien avec l'arrivée de nouvelles populations. Ils proposent de permettre l'aboutissement des réflexions sur l'amélioration de l'offre d'équipements et services en travaillant à une meilleure optimisation et organisation des équipements scolaires et sociaux au travers de l'implantation de la nouvelle mairie et bibliothèque. Il est aussi souhaité permettre les conditions d'évolution de l'ancienne mairie en équipement scolaire tout en respectant et en préservant le cadre environnemental et paysager dans lequel il s'inscrit.
- Les élus ont également pour ambition de prévoir l'évolution numérique du territoire en favorisant et en anticipant la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement et en facilitant l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- Pour maintenir et développer la vitalité économique du territoire, les élus souhaitent conforter les entreprises industrielles et artisanales déjà présentes en lien avec les politiques intercommunales et notamment le site de la vallée du Moulin à Tan et initier une réflexion sur le devenir de la fiche industrielle se situant au Sud-Ouest du territoire, en concertation avec la commune de Bernouville où la majeure partie des activités y sont situées.
- Le maintien d'un territoire aux composantes agricoles et rurales fortes passe notamment par la préservation des espaces agricoles de la pression urbaine et du mitage. En effet, ces espaces contribuent autant aux perceptions du paysage local qu'au maintien d'espaces de ressources. Les élus souhaitent maintenir la pérennité et le bon fonctionnement de l'activité agricole sur le territoire afin de préserver la fonctionnalité des exploitations, tout en assurant une bonne cohabitation avec les tiers. La prévention des nuisances réciproques entre les tiers et exploitants ainsi que la préservation des espaces de circulations agricoles animent ainsi le projet des élus. Il est également rappelé l'importance du maintien des pratiques agricoles de bon sens, notamment au regard des sens de labours, afin que les problématiques de ruissellement puissent être mieux anticipées.
- La commune souhaite également contribuer à la transition énergétique en permettant le développement des énergies renouvelables via l'intégration dans l'architecture des bâtiments, de nouvelles technologies, sous réserve de rester compatibles avec la sauvegarde du patrimoine architectural, la qualité paysagère et le cadre de vie du territoire.

En matière de cadre de vie et de paysage, l'un des objectifs du PLU est de maintenir les caractéristiques locales de la commune qui constituent l'identité rurale de Bézu-Saint-Éloi.

La commune présente des richesses patrimoniales. Elle souhaite réaffirmer ses traits identitaires à travers la protection de certains emblèmes du territoire et une meilleure prise en compte du patrimoine et des paysages.

- Afin de répondre à cet objectif, elle s'est fixée pour principe d'identifier les éléments du patrimoine bâti caractérisant l'histoire locale et l'image de la commune. L'église, la tour Blanche, les corps de ferme présentant des caractéristiques particulières, les maisons de caractère, calvaire... sont des éléments particuliers que les élus souhaitent reconnaître et protéger dans le cadre du PLU, tout en assurant leur évolution.

Les franges d'urbanisation qui constituent des lieux de contacts entre l'espace bâti existant et l'espace agricole, peuvent générer des silhouettes paysagères de qualité en créant une transition « naturelle » entre ces espaces. L'absence de traitement spécifique peut néanmoins parfois desservir la qualité des lieux, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement en frange de l'urbanisation. De même, le territoire se caractérise par une identité architecturale spécifique grâce à des formes d'habitat typique de la région, l'emploi de matériaux locaux ainsi que par un traitement singulier des façades.

Les élus souhaitent s'orienter vers une meilleure prise en compte des paysages et de la qualité architecturale dans l'évolution de leur commune. Pour ce faire, ils ont pour ambition de valoriser les places et squares fréquentés par les habitants et de prendre en compte le site inscrit de la vallée de la Lévrière. Les élus souhaitent également établir des franges urbaines « naturelles », constituées de haies, bosquets, jardins, vergers... lors des nouvelles urbanisations pour pérenniser les silhouettes paysagères, ainsi que de veiller à de nouvelles formes urbaines et architecturales s'insérant dans un environnement bâti constitué.

Les élus envisagent également le développement du rôle touristique de la commune. Des itinéraires de promenade sont existants et pratiqués par certains habitants et visiteurs (ancienne voie de chemin de fer, sentes...). Des structures d'hébergement et de restauration sont présentes et un travail sur leur signalétique pourrait être entrepris afin de faciliter l'accès à l'information des voyageurs. Les élus ont notamment pour objectifs de valoriser les points d'accueil, les structures d'hébergement et de restauration (tel que le balisage et l'information sur les équipements communaux), d'aménager un espace d'accueil convivial aux abords du chemin des Bouillons et d'utiliser et préserver les chemins ruraux existants pour favoriser la découverte des paysages agricoles et naturels.

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser *via* son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de consommation 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 réduction de la consommation sur les espaces agricoles et naturels.** L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, maintien des espaces de ressources agricoles...) s'accompagne d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables rappelle ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années.

La commune possédait un PLU approuvé en 2012 qui permettait des extensions de l'urbanisation sur le bourg ainsi que la création de lotissements sur le hameau du Mesnil-Guilbert. Ce document d'urbanisme ouvrait un potentiel conséquent dédié à l'extension de l'urbanisation résidentielle (zones AU1 et AU2). L'état des lieux démontre que 21,3 ha d'espaces agricoles et naturels sont encore disponibles pour de nouvelles urbanisations à vocation d'habitat. Depuis les dix dernières années, le bilan de la consommation foncière fait état au global d'un prélèvement d'environ 10 hectares pour environ 101 nouvelles habitations. Ces prélèvements ont principalement concerné des emprises en extension de

l'urbanisation du fait de l'aménagement de lotissements sur des terrains agricoles. Cette urbanisation se caractérise par une densité moyenne de 10 logements par hectare.

Le projet de PLU priorise le comblement des espaces déjà urbanisés afin de densifier les espaces situés dans l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, il tient compte des possibilités existantes au travers des dents creuses, des divisions parcellaires, des réhabilitations, du renouvellement du parc de logements vacants et des résidences secondaires et des projets en cours.

Les élus souhaitent développer des réflexions visant à privilégier un habitat individuel plus économe en foncier (notamment par des formes urbaines et une implantation des constructions plus diversifiées...) tout en respectant les caractéristiques d'un habitat à dominante rurale.

Il est souhaité tendre vers une densité moyenne de 15 logements par hectare, en la modulant en fonction du contexte et de la typologie bâtie envisagée.

Les élus souhaitent prioriser le comblement des espaces déjà urbanisés dans le village en prévoyant que l'intégralité de l'objectif de production de logements prenne place en densification du bâti existant (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de projet...).

Le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif de limiter l'étalement urbain sur le parcellaire agricole et naturel en ne prévoyant pas de consommation foncière en extension à vocation d'habitat sur les espaces agricoles et naturels pour les 10 prochaines années. Seules des opérations de comblement du tissu actuellement urbanisé sont prévues pour une projection d'environ 70 logements.

- **La préservation de la trame verte et bleue.** Le patrimoine naturel composé notamment des boisements, cours d'eau, trame arborée et bandes enherbées, est présent sur le territoire communal et participe aux continuités écologiques locales et régionales à préserver dans le Schéma Régional de Cohérences Écologiques. Les élus souhaitent que le PLU puisse décliner les protections nécessaires pour maintenir ces liens naturels et ces milieux qui méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
 - Affirmer la préservation et la fonctionnalité des différents boisements et des vallées,
 - Protéger les micro-habitats (haies, vergers, bosquets...) qui participent à leur échelle au maintien de la biodiversité, ainsi que la préservation de la coulée verte créée par le chemin des Bouillons,
 - Inciter à la restauration des continuités écologiques via la replantation ou la mise en place de bandes enherbées sur la commune.
- **L'apport de biodiversité au sein du tissu urbain.** La commune a pour volonté que le développement de l'urbanisation projeté ne dénature pas le contexte rural. Elle se fixe l'objectif de préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés et arborés, agricoles et naturels. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en conservant des espaces jardinés dans les surfaces constructibles et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine grâce à des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales et à l'incitation à la plantation pour les nouvelles opérations.
- **La préservation des ressources naturelles et la prise en compte des risques.** Les élus souhaitent également affirmer dans leur projet politique leur volonté de prise en compte des risques. Pour protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles, il s'agit de préserver les secteurs inondables de vallée, les secteurs de ruissellement et de protection du captage de toute urbanisation. Par ailleurs, les élus se fixent pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols tout en cherchant des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte existant afin de répondre aux problématiques présentes sur le territoire. Bézu-Saint-Éloi se caractérise par un contexte rural nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture mais néanmoins, les élus souhaitent pouvoir contribuer à leur échelle, à une meilleure gestion des circulations automobiles sur le territoire, améliorer les circulations piétonnes à l'échelle du village et œuvrer à la mise en place de pratiques alternatives à la voiture individuelle. Des réflexions ont été initiées pour favoriser d'autres pratiques et usages. Les élus souhaitent :

- Sécuriser et protéger les déplacements piétons et initier des continuités douces entre les équipements phares du territoire (ancienne voie ferrée, tour du village, liaisons vers hameaux...),
- Inciter à l'utilisation des véhicules électriques et des emprises de co-voiturage existantes pour favoriser les déplacements des habitants vers les bassins d'emplois, d'équipements et structures de services ou de commerces,
- Initier une réflexion sur le transport à la demande pour satisfaire les demandes des personnes âgées vers Gisors notamment,
- Sensibiliser à la bonne cohabitation de la voirie (engins agricoles, véhicules individuels, piétons...),
- Prévoir les besoins de stationnement pour les nouvelles constructions par une gestion à la parcelle ou de façon collective dans les secteurs de projet.

Les orientations du PADD

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

Axe 1 : Renforcer la dynamique de pôle urbain, entre Gisors et Etrepagny

- Orientation n°1 : Maintenir et favoriser le développement du niveau de services et d'équipements pour la population,
- Orientation n°2 : Permettre l'ancrage et le développement des activités économiques.

Axe 2 : Définir l'évolution du territoire

- Orientation n°1 : Poser des limites à l'urbanisation pour se structurer,
- Orientation n°2 : Faire concorder l'évolution de la population avec le rôle de pôle de vie,
- Orientation n°3 : Diversifier le parc de logement.

Axe 3 : 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 et œuvrer à sa restauration,
- Orientation n° 3 : Maintenir le rôle de la biodiversité,
- Orientation n°4 Préserver les ressources naturelles et limiter les risques.

Axe 4 : Préserver le patrimoine et le paysage local

- Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux,
- Orientation n°2 : Développer le rôle touristique de la commune dans son secteur en lien avec les politiques intercommunales,
- Orientation n°3 : Maintenir et développer l'activité agricole,
- Orientation n°4 : Protéger le cadre de vie, la qualité paysagère et architecturale du territoire.

Axe 5 : Renforcer la fonctionnalité globale du territoire

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

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 des principaux secteurs de projet de la commune. Ces zones, de par leur vocation, importance et localisation, nécessitent en effet d'en cadrer l'évolution afin de garantir une certaine qualité et leur bonne insertion dans leur contexte environnant. En outre, ces principes participent à traduire les objectifs des élus en aménagements concrets.

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

Secteur d'habitat n°1 – Le secteur des Vignes

Ce site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation se trouve à l'Est du bourg, vers les quartiers résidentiels. Afin de traduire les objectifs de la municipalité de manière opérationnelle et permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- **Objectif des élus :**
 - Tenir compte du contexte législatif visant à optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. L'objectif de densification est fixé au regard du programme envisagé (habitat diversifié notamment dans la forme et la taille des parcelles),
 - Tenir compte du contexte local urbain existant dans lequel s'inscrit l'opération,
 - Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des petits ménages (familles monoparentales, jeunes actifs...) ou des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...),
 - Accueillir davantage d'habitants à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements (mairie, commerces...).
- **Déclinaisons :**
 - Création une nouvelle offre de logements avec un objectif de densité de 15 logements/ha en moyenne,
 - Diversification de l'offre de logements dans la forme et la taille des parcelles,
 - Maintien de la propriété existante.

Principe n°2 : Assurer la desserte et l'accessibilité sécurisée des nouveaux logements

- **Objectifs des élus :**
 - Créer les accès au futur quartier, gérer au mieux les flux qui seront générés par l'urbanisation nouvelle et les sécuriser afin d'éviter de multiplier les accès sur la route départementale.
- **Déclinaisons :**
 - Création d'une voirie d'accès principal en double sens avec une placette de retournement.
 - Évitement d'un accès supplémentaire sur la route départementale en maintenant l'accès au site déjà existant.

Principe n°3 : Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère et environnementale de l'opération

- Objectifs des élus :
 - Préserver la qualité d'un village rural et conforter le caractère paysager des lieux,
 - Limiter l'impact visuel de l'urbanisation pour les habitations limitrophes.
- Déclinaisons :
 - Définition d'une bonne intégration paysagère de l'opération en garantissant un traitement paysager des limites séparatives avec les constructions existantes et en maintenant la haie existante présente au Nord de l'emprise, en limite avec l'espace agricole.



Secteur d'habitat n°2 – Le secteur du Chemin de la Messe

Ce site retenu par les élus pour la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'Est du centre-bourg, à proximité de la Mairie, sur le chemin de la Messe. Afin de traduire les objectifs de la municipalité dans l'opération et permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Assurer la création d'une offre nouvelle et diversifiée de logements

- Objectifs des élus :
 - Tenir compte du contexte législatif visant à optimiser le foncier et limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels. L'objectif de densification est fixé au regard du programme envisagé (habitat diversifié notamment dans la forme et la taille des parcelles),
 - Prendre en compte la notion de parcours résidentiel des ménages en répondant notamment aux besoins des petits ménages (familles monoparentales, jeunes actifs...) ou des personnes âgées de la commune en leur proposant des logements plus adaptés (taille, localisation, rez-de-chaussée...),
 - Accueillir davantage d'habitants à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements (mairie, commerces...).
- Déclinaisons :
 - Création d'une nouvelle offre de logements avec un objectif de densité de 15 logements/ha en moyenne,
 - Diversification de l'offre de logements dans la forme et la taille des parcelles,
 - Raccordement au réseau d'assainissement collectif depuis la RD114B.

Principe n°2 : Assurer la desserte des nouveaux logements

- Objectifs des élus :
 - Créer les accès au futur quartier, gérer au mieux les flux qui seront générés par l'urbanisation nouvelle et les sécuriser afin d'éviter de multiplier les accès individuels.
- Déclinaisons :
 - Création d'une voirie d'accès principal sous forme de bouclage et en sens unique depuis le Chemin de la Messe.

Principe n°3 : Valoriser le cadre de vie des usagers et assurer l'intégration paysagère et environnementale de l'opération

- Objectifs des élus :
 - Préserver la qualité d'un village rural et conforter le caractère paysager des lieux,
 - Limiter l'impact visuel de l'urbanisation pour les habitations limitrophes.
 - Prévoir la gestion des eaux pluviales et d'assainissement.
- Déclinaisons :
 - Prise en compte de la topographie du terrain pour assurer l'intégration paysagère de l'aménagement.
 - Définition d'une bonne intégration paysagère de l'opération en garantissant un traitement paysager des limites séparatives avec les constructions existantes et en prévoyant une zone tampon de 3 mètres permettant de poursuivre les éléments paysagers et plantés recensés à l'Est de la parcelle.

- Intégration de la gestion paysagère et de la gestion des eaux pluviales sur le flanc Sud de l'emprise.



Secteur économique - Le secteur du Moulin A Tan

Afin de permettre le développement économique sur la commune, le PLU prévoit la possibilité d'une extension de l'activité économique existante au lieu-dit « Moulin à Tan ». Afin de permettre une bonne intégration de ce projet dans son environnement, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Principe n°1 : Permettre l'extension de l'activité économique existante

- Objectifs des élus :
 - Permettre le développement économique sur la commune, en lien avec l'activité déjà existante et la politique communale en la matière.
- Déclinaisons :
 - Implantation de nouvelles constructions en lien avec le développement de l'activité économique existante.

Principe n°2 : Prévoir les conditions d'accès

- Objectifs des élus :
 - Favoriser des conditions d'accès sécurisées et aisées depuis la zone économique existante.
- Déclinaisons :
 - Création d'un accès depuis l'emprise de l'entreprise existante.

Principe n°3 : Prendre en compte le risque inondation lié à la présence de la Lévrière et assurer l'intégration paysagère et environnementale de l'opération

- Objectifs des élus :
 - Tenir compte du contexte naturel environnant (présence de la Lévrière, espaces boisés classés à proximité...) et du site inscrit de la Lévrière.
 - Gérer le risque inondation vis-à-vis de la Lévrière.
 - Limiter l'impact visuel des futurs aménagements et constructions dans l'environnement.
- Déclinaisons :
 - Mise en place d'une zone de transition avec l'espace boisé situé à l'Est de l'emprise par l'instauration d'un recul de 10 mètres entre les futurs aménagements et constructions et les premiers boisements,
 - Gestion du risque inondation vis-à-vis de la Lévrière, en préservant les éléments végétalisés présents et en instaurant une zone tampon sur la partie Nord de l'OAP autorisant uniquement les activités de stockage,
 - Implantation privilégiée des bâtiments sur la partie Sud de l'OAP,
 - Établissement d'un traitement paysager de type bosquet sur la frange Sud de l'opération, en limite avec l'espace agricole existant.



Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

































Le projet de territoire de Bézu-Saint-Éloi 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.

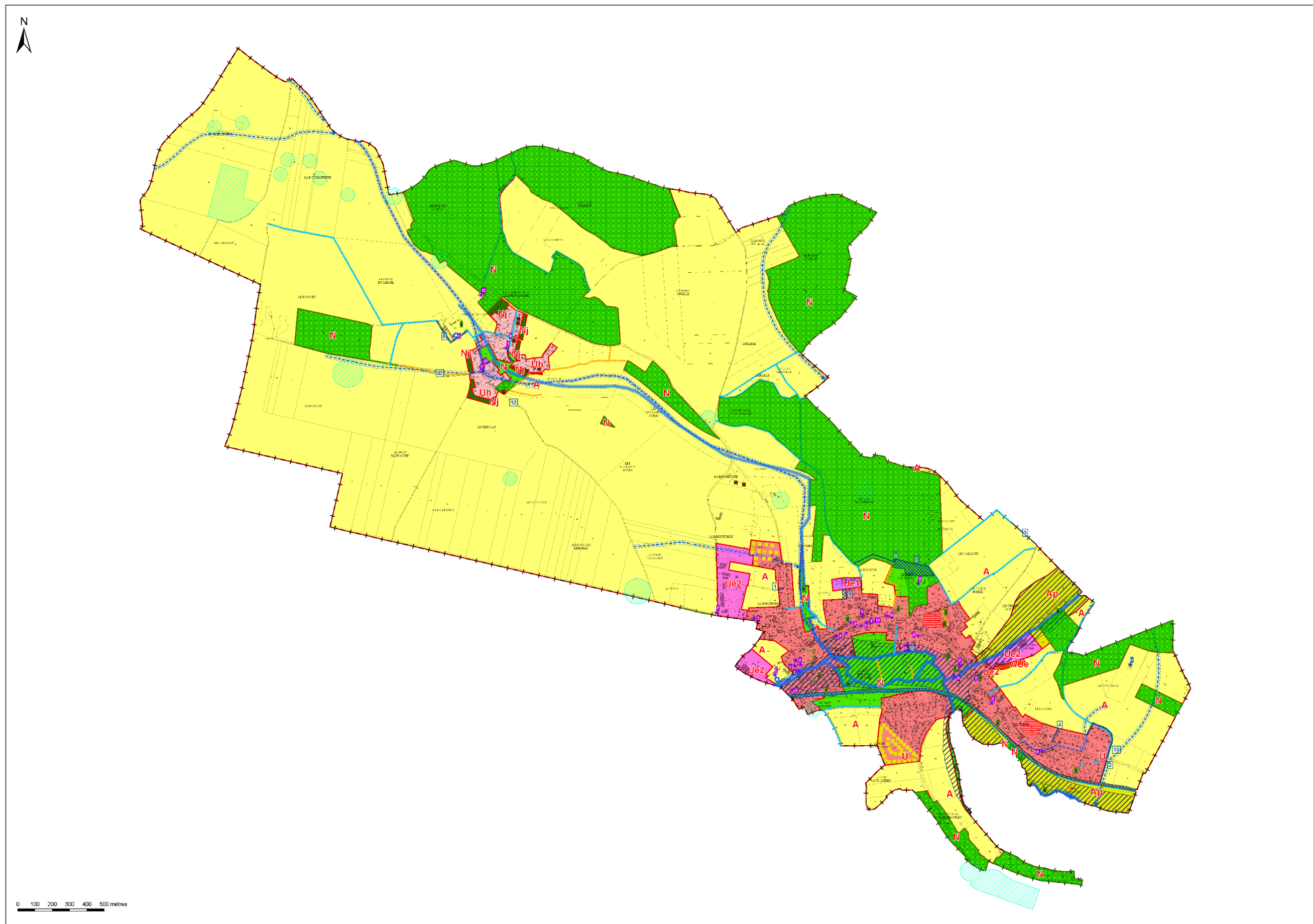
Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. À chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

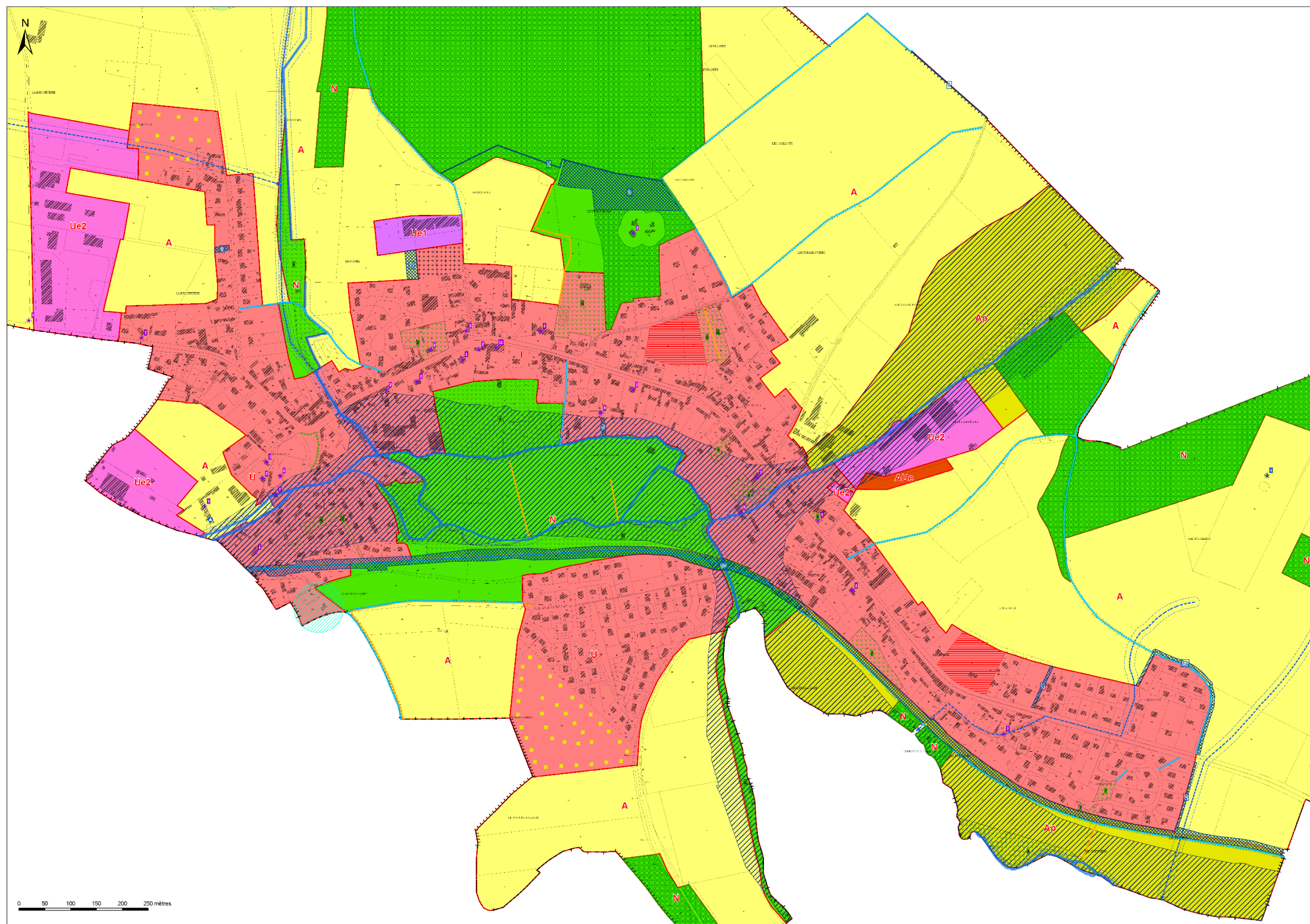
Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

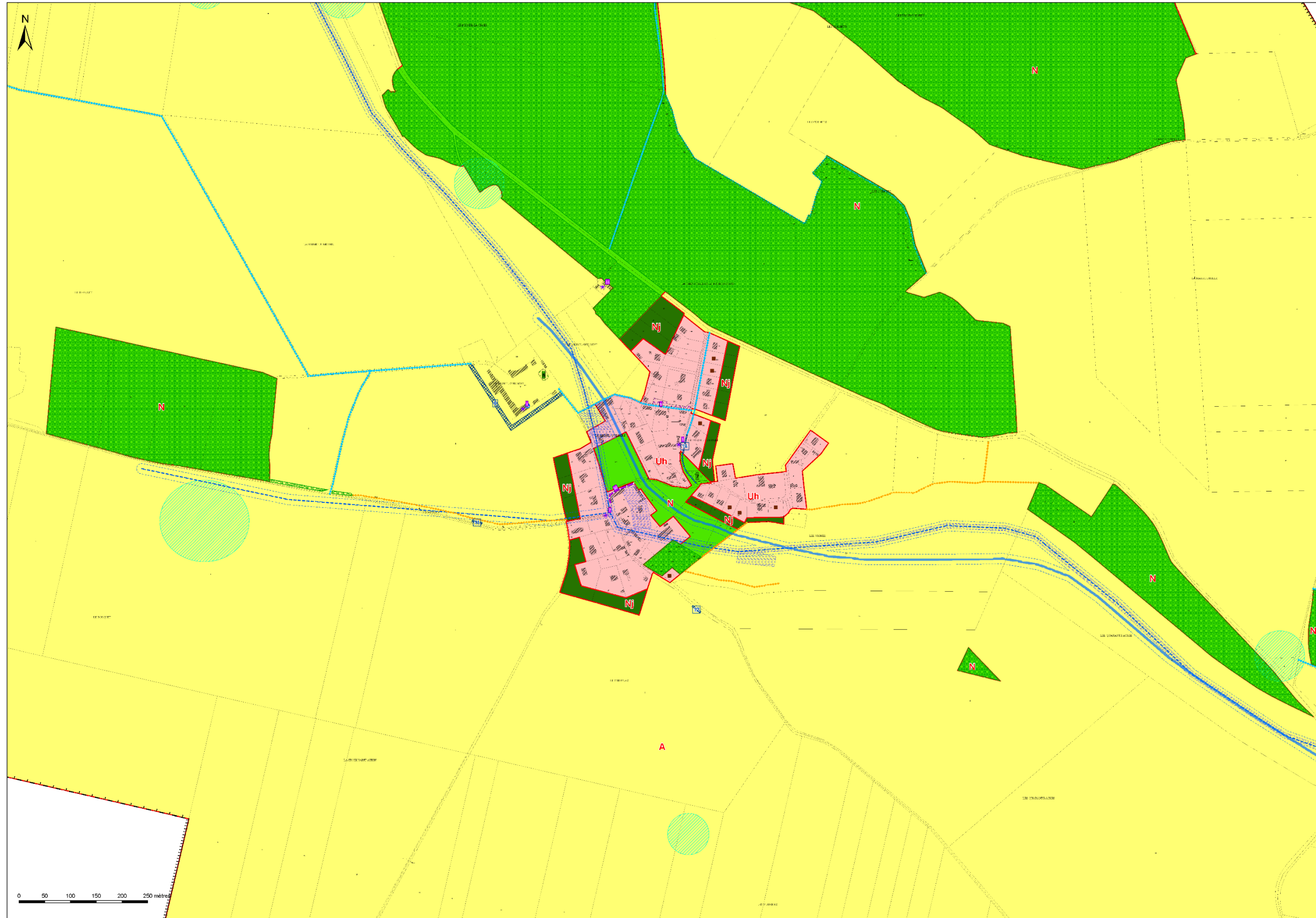
- Zone U : zone urbaine,
 - Secteur Uh : secteur urbain spécifique au hameau,
 - Secteur Ue1 : secteur économique à vocation commerciale et artisanale,
 - Secteur Ue2 : secteur économique à vocation commerciale, artisanale et industrielle.
- Zone AUe : zone à urbaniser à vocation économique.
- Zone A : zone agricole,
 - Secteur Ap : secteur agricole protégé.
- Zone N : zone naturelle,
 - Secteur Nj : secteur naturel de jardin.

Légende

	U : Zone urbaine
	Uh : Secteur urbain spécifique au hameau
	Ue1 : Secteur économique à vocation commerciale et artisanale
	Ue2 : Secteur économique à vocation commerciale, artisanale et industrielle
	AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
	A : Zone agricole
	Ap : Secteur agricole protégé
	N : Zone naturelle
	Nj : Secteur naturel de jardin
	Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
	Secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
	Mare à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Continuité douce identifiée au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Continuité douce à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Rus et cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Bande enherbée plantée / Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Élément de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zone à risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines
	Zone à risque inondation identifiée par la commune
	Zone inondable (source : Atlas des zones inondées - DDTM de l'Eure)
	Constructions en cours (total = 51)
	Construction manquante au cadastre
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
	Axe de ruissellement
	Bande inconstructible (10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement)







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 présents au niveau du bourg de Bézu-Saint-Éloi et du hameau du Mesnil-Guilbert. Elle correspond principalement à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Uh, urbain à vocation principale d'habitat, spécifique au hameau du Mesnil-Guilbert situé au Nord-Ouest de la commune.
- Le secteur Ue1, urbain économique à vocation d'activités commerciales et artisanales destiné à l'encadrement des activités existantes situées rue des Chasse Marée.
- Le secteur Ue2, urbain économique à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles destiné à l'encadrement des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg.



La zone urbaine occupe, en totalité, 105,2 ha du finage communal dont les secteurs Uh, Ue1 et Ue2 qui représentent respectivement 10,1 ha, 1,1 ha et 11,9 ha.

La zone à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

↳ Au regard des objectifs de développement de l'habitat déterminés, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existant, de la présence et de la capacité satisfaisante des réseaux à l'échelle communale, il n'est pas défini de nouvelle zone à urbaniser à vocation d'habitat. Afin de permettre la poursuite du développement du tissu économique local, les élus ont déterminé une zone à urbaniser à vocation économique.

Le PLU comporte ainsi :

- **Une zone 1 AUe**, zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation économique, destinée au développement de l'activité économique présente au lieu-dit « Moulin à Tan ».



La zone à urbaniser AUe occupe près de 0,5 ha du finage 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.

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On note sur le territoire communal la présence de quatre sièges d'exploitation agricole. Ces exploitations sont incluses dans la zone A, afin de permettre le développement de leur activité. Aussi la zone Agricole comprend à la fois ces sièges d'exploitation et le parcellaire agricole dédié aux grandes cultures principalement ainsi qu'à des pâturages. 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 A comporte un **sous-secteur Ap**, agricole protégé. Ce sous-secteur a été défini au Sud-Est de la commune, sur des secteurs à vocation agricole situés à proximité de secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels (vallée de la Lévrière), que la commune souhaite protéger.



La zone agricole (A) couvre 785,5 ha dont le sous-secteur Ap qui représente 24,5 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 N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés et les espaces végétalisés de la commune.

La zone naturelle comporte un **sous-secteur naturel de jardin**, Nj, englobant des jardins dans le but de maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat présent sur le hameau du Mesnil-Guilbert. Non destiné à la construction nouvelle d'habitat, ce secteur peut accueillir des annexes et dépendances des habitations existantes, dans un cadre mesuré..



La zone Naturelle (N) couvre 253,5 ha dont le sous-secteur Nj qui représente 2,6 ha.

Les superficies des zones

Le territoire de Bézu-Saint-Éloi est marqué par une majorité d'espaces agricoles et naturels. En effet, on observe très clairement une dominance de la zone agricole (environ 68,6% du territoire) puis de la zone naturelle (environ 22%). La zone urbaine ne représente finalement qu'une plus faible part de la commune (environ 9,2%).

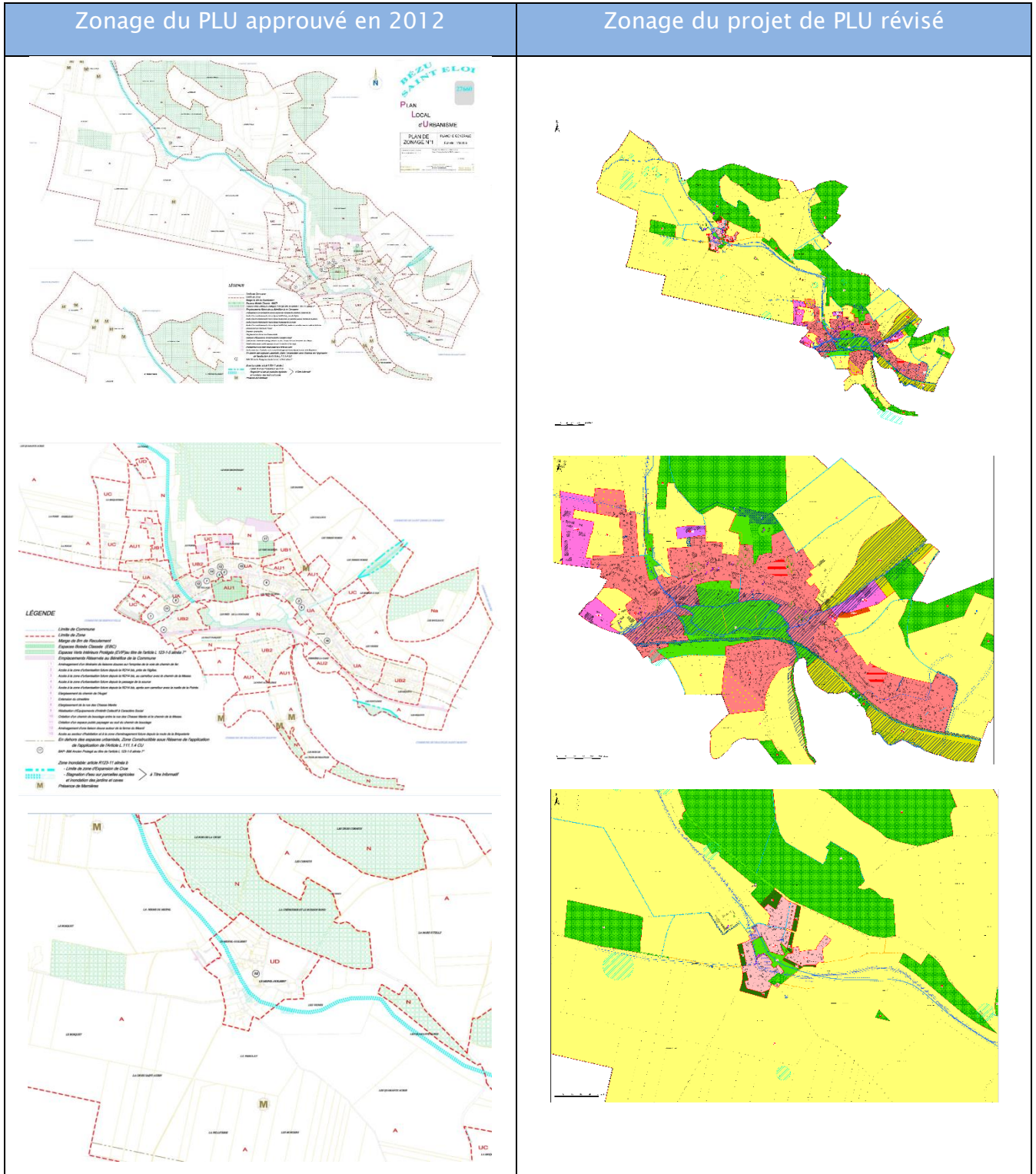
Zones	Superficie en ha	Superficie en %
U	82,1	7,2
Uh	10,1	0,9
Ue1	1,1	0,09
Ue2	11,9	1,04
AUe	0,5	0,04
A	761	66,5
Ap	24,5	2,1
N	250,9	21,9
Nj	2,6	0,23
Total	1144,6	100

Les changements apportés entre le PLU initial et le PLU révisé

Le PLU en vigueur définissait un zonage englobant les espaces bâtis en zone urbaine (UA, UB, UC et UD), les espaces à bâtir en zone à urbaniser (AU), un zonage agricole (A) et un zonage naturel (N).

Bilan des évolutions apportées

Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective des évolutions apportées.



À l'échelle de l'ensemble du territoire, le PLU approuvé en 2012 définit une vaste zone agricole qui regroupe les exploitations agricoles et s'étend sur la majeure partie du territoire communal. On retrouve également des zones naturelles qui correspondent aux emprises des espaces boisés et végétalisés de la commune.

Le PLU a mis en place une logique relativement similaire sur les zones naturelles et agricoles. Le PLU a identifié l'ensemble des parcelles exploitées en zone agricole. La zone agricole a fait l'objet d'un agrandissement pour y inclure des emprises agricoles initialement classées en zone N, Na, UC et UD aux lieux-dits « Les Bouleaux », « La Briqueterie », « Le Foinel » et « La Piquette » ainsi que sur le hameau du Mesnil-Guilbert. La zone agricole accueille également des secteurs du PLU de 2012 classés en zones à urbaniser qui n'ont pas fait l'objet d'urbanisation.

Le PLU permet une plus forte reconnaissance des espaces à valeur agronomique du plateau et de la vallée par le classement en zone agricole :

- D'emprises initialement classées en zone naturelle,
- Des emprises des zones d'extension de l'urbanisation non nécessaires dans le présent PLU, au vu de l'application du contexte législatif visant à promouvoir un projet strictement dimensionné aux besoins d'évolution démographique et à éviter le mitage du territoire

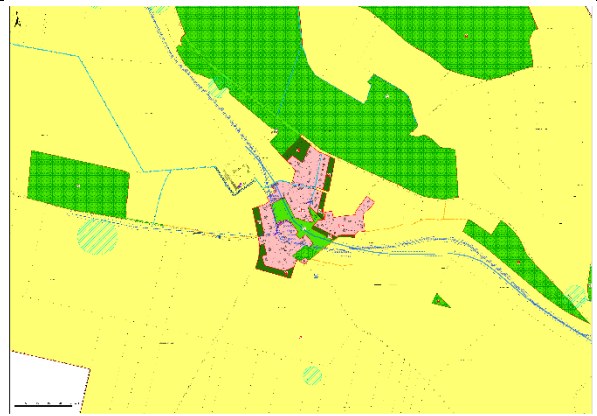
Un sous-secteur agricole protégé Ap a été défini sur deux espaces à vocation agricole, le long de la Lévière. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs situés à proximité de secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels que la commune souhaite protéger. Ce classement ne permet pas l'implantation de bâtiments agricoles, ce choix s'explique en raison des enjeux paysagers et environnementaux présents sur ce secteur de la commune.

Les espaces boisés et paysagers font l'objet d'un classement en zone naturelle N. Ponctuellement, des espaces végétalisés initialement classés en zone agricole sont intégrés à la zone naturelle.

Les boisements sont protégés au titre des EBC. Le patrimoine végétal est identifié plus finement dans le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, avec notamment la protection des haies, parcs et jardins.

La zone naturelle accueille également des secteurs du PLU de 2012 classés en zone à urbaniser qui n'ont pas fait l'objet d'urbanisation.

Un sous-secteur naturel de jardin Nj a été défini. Ce sous-secteur englobe des jardins dans le but de maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat présent sur le hameau du Mesnil-Guilbert.



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

- Les zones urbaines à vocation résidentielle : Le PLU actuellement en vigueur offre des possibilités importantes de développement de l'urbanisation aux abords du village et au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert. Un des enjeux de la révision 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.

Les possibilités d'urbanisation ont été restreintes aux stricts besoins identifiés par la commune pour son développement. Il a été fait le choix d'une croissance adaptée et centrée sur le bourg. Les possibilités de renouvellement urbain sont suffisantes pour répondre à l'objectif d'évolution démographique de la commune, ainsi, les 21,3 ha de zones à urbaniser restantes du PLU actuel (zone AU1 et AU2) n'ont pas été reconduites.

Il est à noter que certaines emprises incluses dans le tissu urbain ou en continuité immédiate ayant un caractère paysager et naturel (espaces enherbés ou boisés) font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver leur intérêt actuel.

Les secteurs à vocation principale résidentielle de la zone urbaine ont été redéfinis. Ainsi, le bourg fait l'objet d'un classement en zone U, tandis que le hameau fait l'objet d'un classement en secteur Uh (urbain spécifique au hameau). Ce classement a pour objectif l'instauration d'une réglementation favorisant le développement de l'urbanisation sur le bourg, regroupant les équipements et services de la commune.

- Le secteur économique UC a été repris sous la forme de deux sous-secteurs Ue1 et Ue2. Le premier à vocation commerciale et artisanale, est destiné à l'encadrement des activités existantes situées rue des Chasse Marée. Le second, à vocation commerciale, artisanale et industrielle, est destiné à l'encadrement des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg.
- Une zone à urbaniser à vocation économique a été définie afin de permettre le développement de l'activité économique existante au niveau du lieu-dit « Moulin à Tan ».
- Secteurs de projet : la révision du PLU est l'occasion de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour davantage encadrer les opérations d'urbanisme sur la commune. Ainsi, deux secteurs situés en zone urbaine : le secteur des Vignes et le secteur du Chemin de la Messe ainsi que l'emprise classée en zone à urbaniser à vocation économique font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- L'un des objectifs de la municipalité vise à conserver le patrimoine local. Cela se traduit par la protection de plusieurs éléments du patrimoine vernaculaire local, tels que des éléments bâtis historiques ainsi que des maisons particulières, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les continuités douces à préserver ont été identifiées sur le plan au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.
- Les axes de ruissellement accompagnés d'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de ces axes sont identifiés sur le plan, ainsi que les secteurs inondables répertoriés par l'Atlas des Zones Inondables.

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

Zone	Projet	Justifications
U	105,2 ha (dont Uh : 10,1 ha, Ue1 : 1,1 ha et Ue2 : 11,9 ha).	<p>La réduction de la zone U s'explique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> La diminution des emprises dédiées à l'extension de l'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. <p>Les évolutions suivantes sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le classement du bourg en zone urbaine U et des emprises bâties du hameau en zone Uh. Ce classement différencié a pour objectif de prioriser l'urbanisation sur le bourg, accueillant les principaux équipements et services et de limiter l'urbanisation sur le hameau du Mesnil-Guilbert afin de maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat. La création d'un secteur Ua1 à vocation d'activités commerciales et artisanales destiné à l'encadrement des activités existantes situées rue des Chasse Marée. La création d'un secteur Ua2 à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles destiné à l'encadrement des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg.
AU	AUe : 0,5 ha	<p>Le document a réduit les possibilités d'urbanisation aux stricts besoins identifiés par la commune pour son renouvellement et une croissance adaptée et centrée sur le bourg. Ainsi les zones à urbaniser du PLU actuel n'ont pas été reconduites.</p> <p>Les élus souhaitent toutefois permettre le développement de l'activité économique existante au lieu-dit « le Moulin à Tan ». Une zone à urbaniser à vocation économique a ainsi été définie en face de la zone économique, répondant strictement aux besoins de développement de l'activité.</p>
A	785,5 ha (dont Ap : 24,5 ha).	<p>Le PLU reconnaît la valeur agronomique des parcelles exploitées et permet le développement des exploitations existantes.</p> <p>Un sous-secteur agricole protégé Ap a été défini sur des secteurs à vocation agricole situés à proximité de secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels (vallée de la Lévrière), que la commune souhaite protéger.</p> <p>La zone agricole a fait l'objet d'un agrandissement pour y inclure des emprises agricoles initialement classées en zone N, Na, UC et UD.</p> <p>Plusieurs zones initialement classées en zone à urbaniser et qui n'ont pas été retenues dans le cadre du projet de PLU sont classées en zone A en raison de leur caractère agricole.</p>
N	253,5 ha. (dont Nj : 2,6 ha).	<p>Les espaces boisés ainsi que les emprises non agricoles, de valeur environnementale ou paysagère ont été identifiés en zone naturelle.</p> <p>Un sous-secteur naturel de jardin Nj a été défini au niveau du hameau afin de maintenir des espaces de nature et des espaces végétalisés au sein de l'habitat.</p> <p>La zone naturelle accueille également des secteurs initialement classés en zone à urbaniser et qui n'ont pas fait l'objet d'urbanisation dans le cadre du PLU de 2012.</p>
Total	1144,6 ha	/

Le PLU en vigueur ouvrait un potentiel de surfaces constructibles non négligeable. Toutefois, au regard de l'évolution du contexte législatif et de la nécessité d'adapter l'urbanisation en fonction de 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 Bézu-Saint-Éloi répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

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

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

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide 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.

Le règlement regroupe au sein de ses dispositions générales un certain nombre d'éléments d'information et de prescriptions s'appliquant à l'ensemble des zones. Ainsi les règles communes liés aux questions d'accès, de réseaux ou d'aspect extérieur des constructions par exemples ont ainsi été regroupés.

À titre d'exemples, sont présentées ci-dessous quelques prescriptions :

- *Aspect extérieur des constructions - Philosophie générale* : recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (implantation, orientation, pente, volume...), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants. Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- *Desserte et accès* : Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.
- *Voirie* : 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.

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.

- *Mobilités douces* : Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38[°] peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

- *Gestion des eaux pluviales et de ruissellement.* 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.
- *Eau potable :* Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert.
- *Électricité :* 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, sauf incapacité technique.
- *Assainissement :* Raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé.
- *Infrastructures et réseaux de communications électroniques :* les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.
- *Collecte des déchets :* Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Zone U

Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités		
1 et 2	<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>Autoriser le développement des activités et des structures d'équipements tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour</p> <p>Permettre l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines et du risque d'inondation</p>	<p><u>Sont interdites</u> : les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce et d'activités de service de type commerce de gros, les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type industrie et entrepôts. Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2 : toute construction et activité sauf celles autorisées.</p> <p><u>Sont seules autorisées</u> :</p> <p>Constructions à destination de commerce de détail, restauration, activités de service accueillant une clientèle et hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique ; les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ; les constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .</p> <p><u>Dans le seul sous-secteur Ue1</u> : les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire liées aux activités d'entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux, les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique, les constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les services publics et équipements d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>Dans le seul sous-secteur Ue2</u> : les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux, les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, la restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique, les constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines</u> : Toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de la surface existante.</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe du règlement écrit : les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...) ne sont pas constructibles sauf dérogations définies (mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, étude hydromorphologique validée.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
3	<p>Harmoniser les constructions</p> <p>Favoriser la densification</p>	<p><u>L'emprise au sol</u> des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.</p> <p><u>Dans le seul sous-secteur Uh</u> l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de l'unité foncière.</p> <p>La <u>hauteur maximale</u> des constructions d'habitation est établie à R+1+combles et 9m au faîtage de la toiture. Cette hauteur est limitée à 5m maximum pour les annexes et dépendances.</p> <p>Dans le cas d'aménagements et d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces normes, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.</p> <p><u>Pour les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> la hauteur maximale est de 12m au faîtage.</p>

		<p>Les constructions, excepté les annexes et dépendances ainsi que les configurations en double rideau, doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 5m minimum depuis l'emprise des voies publiques. L'implantation en retrait peut être libre si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur de 2 mètres, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sous réserve de ne pas aggraver l'existant.</p> <p><u>Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> : toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum.</p> <p>Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 5 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures, soit en retrait de 3 mètres minimum si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.</p> <p>Les constructions doivent également observer un retrait de 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et depuis l'emprise des espaces boisés classés.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : 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><u>Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> : toute construction doit être implantée soit sur l'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait de 3m minimum.</p>
4	<p>Faciliter l'instruction des permis de construire</p> <p>Privilégier l'architecture traditionnelle et éviter toute dénaturation du tissu bâti</p> <p>Intégrer les constructions dans leur environnement</p> <p>Maintenir un tissu urbain qualitatif</p> <p>Permettre une protection du patrimoine</p>	<p>Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant 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.</p> <p><u>Interdictions</u> : modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, référence à un style régional autre que local, les couleurs vives, notamment sur la totalité des façades des constructions, les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste, bardages brillants, tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales, plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, installations de type brises-vues.</p> <p>L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration. Les éléments d'ornementation des façades existants doivent être préservés.</p> <p><u>Nouvelles constructions</u> : la teinte des matériaux de <u>façade</u> doit respecter le nuancier présent en annexe du règlement. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les <u>toitures</u> de la construction principale doivent comporter 2 pans minimum et leurs pentes doivent être égales ou supérieures à 35°. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être le seul module de la toiture et de ne pas dépasser 50%. Elles doivent être de teinte sombre. Les percements de toiture doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la toiture. Les <u>clôtures</u> ne peuvent dépasser 2m. Elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat. Elles sont constituées soit de haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillage, soit d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres ou en briques ou parements apparents, soit de murets éventuellement surmontés de barreaudage ou de grilles. Les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux. Les <u>annexes</u> s'inspireront de la simplicité des volumes traditionnels et devront respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.</p> <p><u>Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> : sont interdits les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur, les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public. Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe du règlement. Les façades des bâtiments secondaires doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades des bâtiments principaux et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions. Les clôtures ne peuvent dépasser 2m. Celles qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères.</p>
5	<p>Préserver les éléments naturels et d'intérêt écologique, paysager et hydraulique et la fonctionnalité de ces milieux</p> <p>Faciliter la libre circulation des espèces dans le tissu bâti</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Gérer efficacement les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle</p>	<p><u>Les éléments de patrimoine naturel</u> identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne doivent pas être défrichés ou détruits.</p> <p>30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des <u>eaux pluviales</u> de la même façon que le terrain naturel.</p> <p><u>Pour le sous-secteur Uh</u> : 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des <u>eaux pluviales</u> de la même façon que le terrain naturel.</p> <p><u>Pour les sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> : Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.</p> <p>Les plantations de linéaires de haies doivent être composés d'au moins trois types d'essences locales.</p> <p>En limite avec une zone A ou N, les clôtures minérales sont interdites et les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent</p>

		<p>permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p> <p>Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager qui doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou planté d'arbres ou de plantes buissonnantes ou aménagés en espaces minéraux perméables.</p> <p>Pour les opérations groupées d'au moins 4 lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces publics d'un seul tenant.</p> <p>Les aires de stationnement publiques ou privées accueillant au moins 8 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.</p> <p><u>Dans les seuls sous-secteurs Ue1 et Ue2</u> : les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur. Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec la zone agricole. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p>
6	<p>Éviter tout encombrement de l'espace public, et plus particulièrement de la voirie</p> <p>Inciter à l'utilisation de modes doux</p>	<p>Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées, en dehors des espaces publics, 2 places de stationnement minimum par logement.</p> <p>Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau ou commerce, au moins 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p> <p>Pour toute nouvelle construction à autre usage que l'habitation, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.</p> <p>Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.</p>

Zone AUe		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités		
1 et 2	<p>Privilégier la destination d'équipements économiques</p> <p>Permettre l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux</p> <p>Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation</p>	<p><u>Sont interdites</u> : toute construction et activité sauf celles autorisées.</p> <p><u>Sont seules autorisées</u> : les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire dont les industries, entrepôts et bureaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et que l'activité et son fonctionnement n'entraînent pas de pollution ou dégradation des sols et des milieux, les constructions à destination de commerce et activités de service, dont l'artisanat et commerce de détail, la restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, que les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique, les constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> : les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
3	<p>Harmoniser les constructions</p> <p>Favoriser la densification</p>	<p><u>L'emprise au sol</u> des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.</p> <p>En tout point de la construction, la <u>hauteur maximale</u> mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12m maximum au faitage de la toiture.</p> <p>Toute construction doit être implantée en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Les constructions doivent également observer un retrait de 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et l'emprise des espaces boisés classés.</p>
4	<p>Faciliter l'instruction des permis de construire</p> <p>Intégrer les constructions dans leur environnement</p> <p>Maintenir un tissu urbain qualitatif</p>	<p>Sont interdits les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur, les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste, les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, les zones d'entreposage si elles sont visibles depuis le domaine public. Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses et respecter en cas d'enduit une palette de nuance sombre telle que définit en annexe du règlement. Les façades des bâtiments secondaires doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades des bâtiments principaux et en harmonie avec elles. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions. Les clôtures ne peuvent dépasser 2m. Celles qui donnent sur une zone agricole sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant les franges paysagères.</p>
5	<p>Préserver les éléments naturels et d'intérêt écologique, paysager et hydraulique et la fonctionnalité de ces milieux</p> <p>Faciliter la libre circulation des espèces dans le tissu bâti</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols</p> <p>Gérer efficacement les eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle</p>	<p><u>Les éléments de patrimoine naturel</u> identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne doivent pas être défrichés ou détruits.</p> <p>30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des <u>eaux pluviales</u> de la même façon que le terrain naturel.</p> <p>Les espaces de stationnement contenant au moins 20 places doivent accueillir une surface perméable à hauteur de 20% de l'ensemble du parc de stationnement du lot.</p> <p>Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'aménagement paysager visant à limiter l'imperméabilisation du secteur. Les clôtures minérales sont interdites en limites séparatives avec les zones agricoles et naturelles. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p>
6	<p>Éviter tout encombrement de l'espace public, et plus particulièrement de la voirie</p> <p>Inciter à l'utilisation de modes doux</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour toute construction à usage de bureau ou commerce, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.</p> <p>Pour toute construction, le stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle ou du public potentiel et aux nécessités de livraison.</p> <p>Les aires de stationnement publiques nouvellement réalisées doivent être perméables sur au moins un tiers de l'opération tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.</p>

Zone A

Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités		
1 et 2	<p>Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles)</p> <p>Protéger les secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des milieux naturels (vallée de la Lévrière)</p> <p>Autoriser les projets d'habitat si nécessaires à l'exploitation agricole</p> <p>Autoriser les projets de diversification de l'exploitation agricole</p> <p>Prévoir et encadrer le changement de destination de certains bâtiments</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 sous condition d'être directement nécessaires à l'activité agricole, les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production, les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole (justifier d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation et à condition d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles, sauf impossibilité avérée), les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière, les affouillements et exhaussements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>Pour le seul secteur Ap</u>, ne sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><u>Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination</u> : le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L. 151-11,2° du Code de l'urbanisme s'ils sont liés à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...), ou liées à une vocation d'habitation, dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. Pour le seul bâtiment identifié sur le hameau du Mesnil-Guilbert, le changement de destination est autorisé sous réserve d'être lié à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambre d'hôtes...).</p> <p><u>Dans les zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines</u> : toute construction et changement de destination sont interdits dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, tant que la présence du risque n'est pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement</u> : Dans chaque secteur concerné par un axe de ruissellement identifié au plan de zonage et sa bande tampon de 10m de part et d'autre de l'axe : les constructions nouvelles sont interdites dans cette bande de 10m reportée au plan, les travaux sur une construction existante et les changements de destination ne sont autorisés que s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques, les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux, les sous-sols sont interdits, les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.</p> <p><u>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe du règlement écrit : les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...) ne sont pas constructibles sauf dérogations définies (mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, étude hydromorphologique validée).</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
3	<p>Limitier l'occupation bâtie dans des secteurs non continus avec la zone urbaine</p> <p>Avoir des règles de hauteur des bâtiments ne bloquant pas l'activité mais évitant un impact excessif dans le paysage</p> <p>Avoir des règles homogènes pour toute nouvelle construction liée à l'habitat</p> <p>Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et respect des conditions de sécurité routière</p>	<p><u>Emprise au sol</u> : l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de la construction d'habitation principale, en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol de la construction principale sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m². L'emprise au sol des annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation, est limitée à 40m².</p> <p>La <u>hauteur maximale</u> des constructions agricoles est de 12m au faîtage de la toiture. Elle peut toutefois être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. Une construction d'habitation ne pourra excéder 9m au faîtage de la toiture. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+1+combles. Hauteur limitée pour les extensions à la hauteur maximale des constructions existantes et hauteur des annexes et dépendances ne devant pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.</p> <p>Toute construction sera <u>implantée</u> en retrait de 8m minimum depuis les voies et emprises publiques.</p>

		<p>Un retrait de minimum 4m est imposé depuis les limites séparatives.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les constructions doivent également observer un retrait de 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement ainsi que depuis l'emprise des espaces boisés classés.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : 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>
4	<p>Permettre une protection du patrimoine bâti emblématique</p> <p>Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p>Avoir des règles homogènes avec la zone U pour toute nouvelles construction à vocation d'habitat</p> <p>Intégrer les constructions dans l'environnement, inciter à la végétalisation</p> <p>Maintenir un tissu bâti qualitatif en posant un cadre respectueux des caractéristiques paysagères, architecturales et patrimoniales locales</p> <p>Préserver la fonctionnalité des milieux, tenir compte du risque de ruissellement <i>via</i> des mesures spécifiques sur les clôtures</p>	<p>Les <u>constructions agricoles</u> doivent permettre une intégration harmonieuse dans le paysage, présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, respecter une pente minimum de 15°(toiture), avoir leurs matériaux revêtus, présenter des façades de teintes respectant l'harmonie générale présente sur le territoire, s'inspirant de celles observées localement et respectant le nuancier figurant en annexe du règlement, disposer d'un accompagnement végétal composé d'essences locales. <u>Sont interdits</u> : les couleurs vives dans l'environnement immédiat et le blanc pur, les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contrastes (angles soulignés, rayures par exemples).</p> <p>Les <u>constructions à usage d'habitat</u> doivent respecter les recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions, annexées au règlement. <u>Sont interdits</u> : la modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel, toute référence à un style régional autre que local, les couleurs vives notamment sur la totalité des façades des constructions, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste, bardages brillants, tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes, couvertures de toitures ondulées pour les constructions principales, plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues, installations de type brises-vues.</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.</p> <p>Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant 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.</p> <p>Les <u>clôtures</u> de 2m maximum seront composées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p>
5	<p>Préserver les éléments naturels et d'intérêt écologique, paysager et hydraulique et la fonctionnalité de ces milieux</p> <p>Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales</p>	<p><u>Les éléments de patrimoine naturel</u> identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne doivent pas être défrichés ou détruits.</p> <p>Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier pour le recueil et la gestion <u>des eaux pluviales</u>.</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 inondation des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateur d'eau sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.</p>
6	Éviter l'encombrement de l'espace public	Le <u>stationnement</u> des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Zone N		
Articles	Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités		
1 et 2	<p> limiter fortement les possibilités de construction</p> <p> Permettre de maintenir des espaces de nature et végétalisés au sein de l'habitat présent sur le hameau du Mesnil-Guilbert</p> <p> Préserver le contexte actuel d'occupation des sols</p> <p> Prendre en compte le risque de cavités souterraines, de ruissellement et d'inondation</p>	<p> Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière et agricole, aux constructions, installations, aménagements et équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont autorisés également les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.</p> <p> L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine ainsi que les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale sont également autorisées.</p> <p> <u>Dans les zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines</u> : toute construction et changement de destination sont interdits dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, tant que la présence du risque n'est pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante.</p> <p> <u>Dans les secteurs soumis au risque de ruissellement</u> : Dans chaque secteur concerné par un axe de ruissellement identifié au plan de zonage et sa bande tampon de 10m de part et d'autre de l'axe : les constructions nouvelles sont interdites dans cette bande de 10m reportée au plan, les travaux sur une construction existante et les changements de destination ne sont autorisés que s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques, les clôtures ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux, les sous-sols sont interdits, les exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.</p> <p> <u>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation</u> ou concernés par la présence de zones humides tel qu'indiqué par la cartographie en annexe du règlement écrit : les secteurs du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde délimités par l'Atlas des Zones Inondées ne sont pas constructibles. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau du bassin Seine-Normandie, ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements...) ne sont pas constructibles sauf dérogations définies (mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, étude hydromorphologique validée).</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
3	<p> Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p> Limiter l'occupation bâtie dans les secteurs naturels</p> <p> Permettre un recul des constructions pour une meilleure visibilité et le respect des conditions de sécurité routière</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 foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50 m².</p> <p> <u>L'emprise au sol</u> des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40 m².</p> <p> <u>La hauteur</u> des extensions des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage de la toiture.</p> <p> Les constructions doivent être <u>implantées</u> en retrait de 8 mètres minimum des voies et emprises publiques. Les extensions, annexes et dépendances des habitations 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 également observer un retrait de 10m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement ainsi que depuis l'emprise des espaces boisés classés.</p>
4	<p> Intégrer les constructions dans l'environnement, inciter à la végétalisation</p> <p> Préserver la fonctionnalité des milieux</p> <p> Permettre une protection du patrimoine bâti emblématique</p> <p> Clarifier les règles autorisant la constructibilité</p> <p> Préserver la fonctionnalité des milieux, tenir compte du risque de ruissellement <i>via</i> des mesures spécifiques sur les clôtures</p>	<p> L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes et dépendances autorisées dans la zone doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.</p> <p> <u>Les clôtures</u> sont constituées d'une haie vive composée d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage. Elles ne pourront dépasser 2m. Les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.</p> <p> Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant 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.</p>
5	Protéger les réservoirs boisés du territoire	<u>Les Espaces Boisés Classés</u> à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

	<p>Préserver les éléments naturels et d'intérêt écologique, paysager et hydraulique et la fonctionnalité de ces milieux Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales</p>	<p>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. <u>Les éléments de patrimoine naturel</u> identifiés au titre de l'article L.151-23 ne doivent pas être défrichés ou détruits. Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier pour le recueil et la gestion <u>des eaux pluviales</u>. 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 inondation des fonds voisins. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateur d'eau sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.</p>
6	Éviter l'encombrement par les véhicules de l'espace public	<u>Le stationnement</u> des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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.

Les emplacements réservés définis sur le territoire concernent plusieurs aspects :

▪ Les continuités piétonnes :

Les élus souhaitent connecter les liaisons douces existantes dans le but d'obtenir une meilleure desserte des cheminements doux dans le bourg et permettre un Tour du village. La commune souhaite également favoriser les liaisons avec la voie verte passant par Etrepagny, Bernouville, Neaufles-Saint-Martin et Gisors en aménageant l'ancienne voie de chemin de fer (emplacements réservés n°1, 3, 4, 5, 7 et 10). Il est aussi créé un emplacement réservé sur le hameau du Mesnil-Guilbert afin de relier la continuité douce existante à l'espace communal situé rue des Vignes (emplacement réservé n°6).

▪ Les aménagements paysagers :

Les élus souhaitent prévoir la création d'un espace boisé collectif au lieu-dit « Le Vert Buisson » afin d'aménager une promenade permettant notamment de ceinturer le village avec les aménagements le long de la RD14B (emplacement réservé n°8). Ils souhaitent également créer une bande végétale en entrée est du bourg, le long du chemin piéton existant afin de rendre plus qualitative l'entrée de ville (emplacement réservé n°2).

▪ Les équipements :

Les élus souhaitent anticiper le développement démographique de la commune et permettre l'agrandissement de ses équipements (emplacement réservé n°9 pour l'extension du cimetière). Il est à noter que cet emplacement réservé a été dimensionné selon les besoins identifiés par la commune et permettant des aménagements, notamment un colombarium, un jardin du souvenir.

▪ La sécurité routière :

Les élus souhaitent améliorer la sécurité routière sur le territoire. Deux emplacements réservés visent à permettre le croisement des véhicules et la récupération des eaux pluviales (emplacements réservés n°11 et 12). Les emplacements réservés n°1, 4 et 5 ont pour objet la création d'accès afin de faciliter la desserte des véhicules.

▪ **La gestion des eaux pluviales**

L'emplacement réservé n°13 a vocation à permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement. Il ceinture le lotissement afin de permettre la mise en place d'aménagements destinés à protéger les habitations.

Légende



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	296 m ²	Création d'un accès (10m)	Commune
ER n°2	554 m ²	Création d'une bande végétale en entrée de bourg	Commune
ER n°3	285 m ²	Création d'une continuité douce (1,5m)	Commune
ER n°4	439 m ²	Création d'un accès (5m)	Commune
ER n°5	213 m ²	Création d'un accès (6m)	Commune
ER n°6	1860 m ²	Création d'une continuité douce (7m)	Commune
ER n°7	698 m ²	Création d'une continuité douce (1,5m)	Commune
ER n°8	12 777 m ²	Création d'un espace boisé collectif	Commune
ER n°9	1 192 m ²	Extension du cimetière	Commune
ER n°10	34411 m ²	Création d'une continuité douce et aménagement paysager	Commune
ER n°11	65 m ²	Aménagements sécurité routière (3m)	Commune
ER n°12	61 m ²	Aménagements sécurité routière (3m)	Commune
ER n°13	1736 m ²	Réalisation d'aménagements de régulation hydraulique en vue de protéger les habitations	Commune
ER n°14	74 m ²	Création d'une continuité douce	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.

Il est à noter qu'un Espace Boisé à Créer a été défini au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert afin de restaurer une continuité écologique.

Leur surface représente environ 220,6 hectares.

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 identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L. 151-23 : « 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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 Bézu-Saint-Éloi 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 patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur la commune de Bézu-Saint-Éloi, il a notamment été repéré certains éléments appartenant au patrimoine religieux, historique, privé, public 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 privatifs. 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.







Voir plan de zonage et annexe du règlement.

Objet protégé	Fiches du règlement écrit concernées	Photographies	Prescriptions réglementaires	Intérêt de la prescription
Corps de ferme	Fiche n°1		<p>Ces édifices bien que peu visibles depuis l'espace public participent à l'identité locale de la commune.</p> <p>Les matériaux anciens des façades doivent être préservés. Les bâtiments principaux doivent ainsi être maintenus et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades, de la toiture et des ouvertures sont maintenus.</p> <p>La toiture en chaume doit être préservée, sauf impératifs techniques.</p>	<p>Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens</p>
Maison particulière	Fiche n°2		<p>Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.</p> <p>Conservation des matériaux anciens utilisés sur les façades principales des bâtiments ou dans le cadre de soubassements ou dans le cadre des chaînages des constructions : maintien de la brique, des pierres de taille...</p> <p>Conservation de l'ordonnement et des symétries des ouvertures de toitures ou de façades. Utilisation de lucarnes traditionnelles en toiture. Respect des matériaux de toitures initiaux sauf contraintes techniques.</p> <p>En cas d'extension ou d'annexes, respect d'une architecture en accord avec les spécificités du bâti d'origine et d'une implantation ne dénaturant pas les ordonnancements de la construction.</p>	<p>Intérêt patrimonial, architectural et paysager Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens</p>

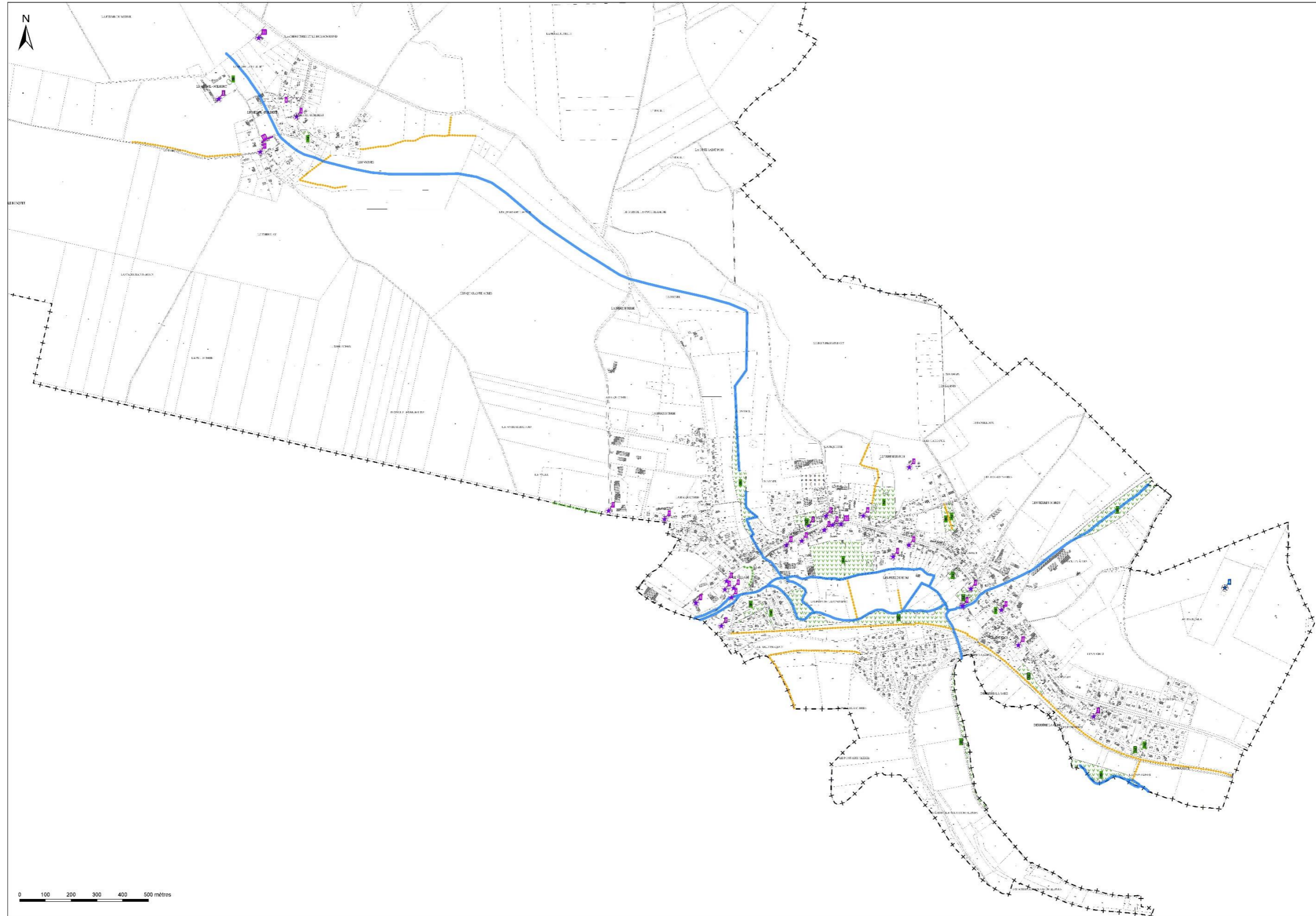
				
Lavoir	Fiche n°3		Cet édifice appartient à la mémoire locale et au petit patrimoine hydraulique. En cas de restauration, une attention doit être portée à l'homogénéité de la toiture et au respect de l'emploi de la petite tuile.	Intérêt patrimonial et paysager Conservation de la mémoire collective locale des emblèmes du patrimoine hydraulique du territoire
La Tour Blanche	Fiche n°4		De par son intérêt architectural et de son rôle historique et culturel, le bâti doit être conservé et restauré.	Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens
Ancien presbytère	Fiche n°5		En raison de l'intérêt architectural et de son rôle historique, le bâti doit être conservé et restauré. L'ensemble des caractéristiques de cet édifice est à protéger (matériaux de façade en briques, toiture). En cas de rénovation, la cohérence de l'ordonnement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures doivent être maintenus.	Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire collective locale des emblèmes du patrimoine religieux du territoire
Ensemble patrimonial (bâti et allée)	Fiche n°6		En raison de son intérêt esthétique de par la qualité du bâti et de l'allée arborée, cet ensemble patrimonial est à protéger.	Intérêt patrimonial, paysager et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens
Calvaires et croix	Fiche n°7		Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état. Un aménagement plus qualitatif de l'espace public contribuerait à une meilleure valorisation des lieux. Les calvaires et croix pourront être déplacés en cas d'aménagement ou de nécessité.	Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire collective locale des emblèmes du patrimoine religieux du territoire

Square	Fiche n°8		Il est souhaité la gestion et la préservation de la végétation existante. Un aménagement plus qualitatif de l'espace public contribuerait à une meilleure valorisation des lieux.	<p>Intérêt paysager Maintien d'un espace communal végétalisé.</p>
Ancien moulin	Fiche n°9		En raison de l'intérêt architectural et de son rôle historique, le bâti doit être conservé et restauré.	<p>Intérêt patrimonial et paysager Conservation de la mémoire collective locale des emblèmes du patrimoine hydraulique du territoire</p>
Mur	Fiche n°10		Mur ancien à préserver	<p>Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens</p>
Relais de chasse	Fiche n°11		En raison de son intérêt architectural et historique, l'enveloppe bâtie et les matériaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.	<p>Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens</p>

<p>Eglise</p>	<p>Fiche n°12</p>		<p>En raison de l'intérêt architectural et de son rôle historique, le bâti doit être conservé et restauré.</p>	<p>Intérêt patrimonial et architectural Conservation de la mémoire locale et des matériaux anciens</p>
<p>Rus et cours d'eau</p>	<p>Fiche n°1</p>		<p>Les berges des rus et des cours d'eau doivent être conservées. Dans ces secteurs les constructions ne sont pas autorisées dans une bande de 10m. Les essences arbustives et arborées présentes aux abords des rives doivent être maintenues afin d'assurer le fonctionnement des corridors écologiques. Le rôle de régulation hydraulique de la Bonde et de la Lévrière doit par ailleurs être maintenu. Les rus et les cours d'eau ne doivent ainsi pas être rebouchés afin d'assurer le bon écoulement de l'eau.</p>	<p>Intérêt hydraulique, écologique et paysager Maintien des support aux continuités écologiques, des espaces aquatiques du territoire et du fonctionnement hydraulique global</p>
<p>Parc et jardin</p>	<p>Fiche n°2</p>		<p>Afin de préserver leur rôle écologique et paysager, ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.</p>	<p>Intérêt écologique et paysager Maintien des espaces végétalisés du territoire participant au fonctionnement écologique global</p>

				
<p>Haies/bandes enherbées à protéger</p>	<p>Fiches n°3 et 4</p>	  	<p>Ces haies doivent être préservées et/ou recrées (en cas de nouvelles plantations, des essences locales doivent être utilisées) afin de maintenir la qualité des vues paysagères. Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. Afin d'enrichir le rôle écologique que ces espaces végétaux peuvent jouer (contribution au maintien et à l'amélioration de la trame verte sur le territoire), l'utilisation d'essences locales est nécessaire.</p>	<p>Intérêt écologique et paysager : Maintien des support aux continuités écologiques, maintien des caractéristiques paysagères locales</p>
<p>Alignement d'arbres</p>	<p>Fiche n°4</p>	 	<p>Cet alignement doit être préservé de tout défrichement. Afin d'enrichir son rôle écologique, différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), source de gîtes pour la petite faune et les insectes, pourraient être mises en place.</p>	<p>Intérêt écologique et paysager : Maintien de la présence d'arbres sur le plateau agricole, des support aux continuités écologiques, maintien des caractéristiques paysagères locales</p>

<p>Espaces paysagers</p>	<p>Fiche n°5</p>		<p>Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.</p>	<p>Intérêt écologique et paysager : Maintien des support aux continuités écologiques, maintien des caractéristiques paysagères locales</p>
<p>Espaces verts communaux</p>	<p>Fiche n°6</p>		<p>Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction. Les essences arborées et arbustives présentes ne doivent pas être défrichées, et, le cas échéant, faire l'objet de replantations.</p>	<p>Intérêt écologique et paysager : Maintien des support aux continuités écologiques, maintien des caractéristiques paysagères locales</p>
<p>Mare</p>	<p>Fiche n°7</p>		<p>Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, cette mare doit être conservée et ne pas être rebouchée. Un périmètre inconstructible de 10 mètres est à respecter sur les 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, afin de maintenir un paysage ouvert et de conserver la qualité de la biodiversité.</p>	<p>Intérêt hydraulique, écologique et paysager : Maintien des support aux continuités écologiques, maintien des espaces aquatiques du territoire, et du fonctionnement hydraulique global</p>



L'article L. 151-38° - les mobilités douces

Le PLU peut préciser « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».

Il a été utilisé l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme afin de matérialiser, de localiser et de protéger l'ensemble des itinéraires de circulation douce continus et sécurisés sur le territoire. Ces cheminements sont ainsi notamment repérés sur les chemins ruraux du territoire.

Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin de connecter les liaisons douces existantes et favoriser les liaisons avec la voie verte présente à Gisors par le biais de l'aménagement de l'ancienne voie de chemin de fer.

Voir plan de zonage.

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 sur deux corps de ferme, le premier se situant à l'Ouest du bourg et le second sur le hameau du Mesnil-Guilbert. Ces corps de ferme sont toujours en activité. Toutefois, ils recensent des bâtiments qui ne répondent aujourd'hui plus aux besoins de l'agriculture et de ses pratiques modernes. La disposition des bâtiments, leur configuration, hauteur, etc. n'est aujourd'hui plus adaptée aux engins et pratiques agricoles actuelles.

Le PLU prévoit donc l'éventuel changement de destination de deux de ces bâtiments. Le règlement graphique localise précisément les bâtiments qui peuvent prétendre à un changement de destination tandis que le règlement écrit précise les conditions d'application du changement de destination. Ainsi le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles identifiées au titre de l'article L. 151-11,2° du Code de l'urbanisme est autorisé :

- Pour le bâtiment situé à l'ouest du bourg : le changement de destination est autorisé sous réserve d'être lié à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambres d'hôtes...), ou lié à une vocation d'habitation, dans la mesure où leur réfection et adaptation préservent les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti existant, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Pour le seul bâtiment identifié sur le hameau du Mesnil-Guilbert, le changement de destination est autorisé sous réserve d'être lié à des activités artisanales, de commerces et activités de service de type hébergement touristique rural (gîte, chambre d'hôtes...).

Voir plan de zonage.

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 servitudes d'utilité publique.

**TROISIÈME PARTIE : LES INCIDENCES
DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES
PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA
MISE EN VALEUR**

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

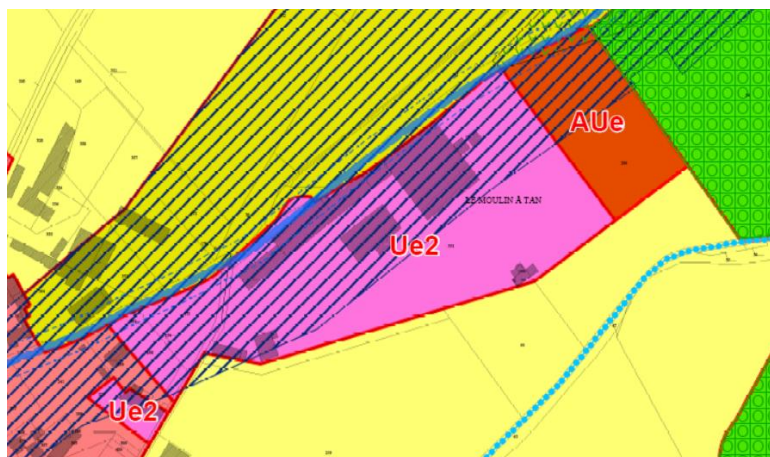
Examen au cas par cas

Le PLU de Bézu-Saint-Éloi n'entrant pas dans le champ des démarches devant systématiquement faire l'objet d'une évaluation environnementale, un examen au cas par cas a été réalisé par l'Autorité Environnementale.

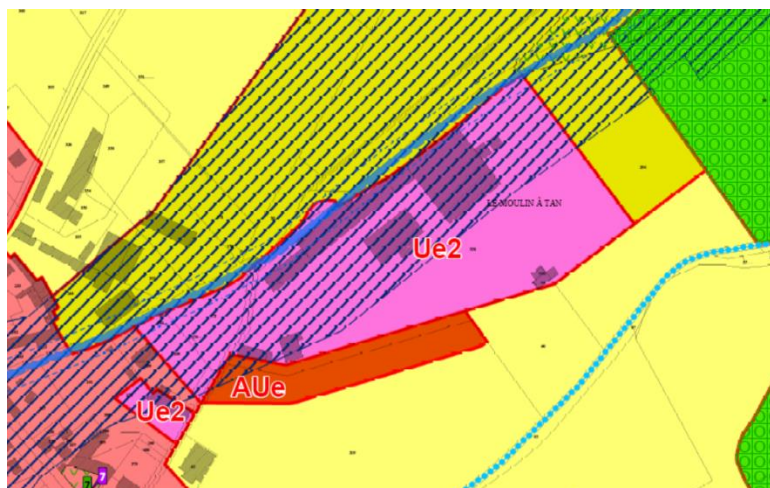
Suite à une première demande, l'Autorité Environnementale avait décidé que le PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale (décision n°2019-3026 du 9 mai 2019). Cette décision s'appuyait sur un unique point : le positionnement de la zone AUe dans à proximité de la Lévrière (enjeux écologiques, paysagers, risque inondation).

La commune a décidé de déplacer cette zone et a réalisé une seconde d'examen au cas par cas. Suite à ce second examen, l'autorité environnementale a statué que l'évaluation environnementale n'était pas imposée (décision n°2019-3276 du 9 octobre 2019).

Extrait du zonage proposé lors du premier examen au cas par cas



Extrait du zonage proposé lors du second examen au cas par cas



Les incidences du document d'urbanisme

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

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution équilibrée de la population sur le cœur de bourg. Ce choix s'explique par les caractéristiques actuelles suivantes :

- Les équipements, commerces et services de proximité sont sur le bourg et favorisent les conditions de mise en œuvre d'une vie locale pour les habitants de la commune et ceux des communes voisines.
- Il a été choisi de minimiser le développement des écarts d'urbanisation et du hameau de la commune en raison de leur caractère agricole et de la distance les séparant parfois du bourg, obligeant de fait, aux déplacements véhiculés.

Le PLU doit néanmoins apporter une réponse à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement. La commune met en application cette réflexion en mettant en place une politique de densification de ces espaces bâtis en tenant compte des différentes spécificités, contraintes et enjeux de son territoire. Par ailleurs, le PLU vise à conforter les activités économiques, les services à la population et la vie locale.

Les orientations du PLU visent de façon globale 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 réglemente 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 communal.

Cet impact peut être :

- **Positif** : À ce titre, les diverses mesures de mixité sociale et fonctionnelle, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage, de prise en compte des risques naturels, 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 des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires** aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Évolution des zones bâties : impacts et 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 constructible aux parcelles déjà construites du bourg et d'autre part, en proposant une surface urbanisable comprise principalement dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, bâti mutable...) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre, dans les prochaines années, de développer l'habitat en stoppant toute extension périphérique.

Le PLU offre une meilleure application de la notion de moindre consommation foncière en circonscrivant dans leurs enveloppes actuelles les entités bâties de la commune. Théoriquement, c'est ainsi environ 87 équivalents logements qui pourraient à moyen terme permettre l'accueil d'une nouvelle population au sein des parties actuellement urbanisées. Il est à noter que sur ces 87 équivalents logements, 53 logements, soit 60% de l'objectif de logement est représenté par des logements en cours initiés dans le cadre de l'application du précédent document d'urbanisme.

Ces possibilités de renouvellement urbain permettent de densifier les entités principales du bourg, au travers de la zone urbaine, et du hameau du Mesnil-Guilbert, au travers du sous-secteur Uh, sans pour autant modifier leurs formes urbaines initiales. Cette opportunité de renouvellement urbain permet ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de logements au sein même des parties actuellement bâties.

En outre, deux sous-secteurs spécifiques Ue1 et Ue2 ont été mis en place dans le but de reconnaître la présence d'activités spécifiques sur le territoire, à savoir les principales activités économiques que comporte la commune. Il s'agit d'affirmer leur présence et de faciliter leur développement.

↳ En autorisant une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements et des zones desservies 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, le PLU respecte le contexte législatif visant à limiter l'étalement urbain. **L'impact est ici positif.**

Il est à noter que les dispositions du PLU visent à éviter une urbanisation inconsidérée dans les secteurs situés en rupture avec les parties agglomérées et denses du bourg. Ainsi, le zonage est délimité de façon stricte afin d'éviter toute extension urbaine importante et interdire toute modification des formes urbaines initiales.

- Le règlement graphique autorise ainsi uniquement l'édification de nouvelles constructions, en densification des parties actuellement urbanisées.
- Le PLU permet d'éviter toute urbanisation diffuse au sein des écarts d'urbanisation et du hameau du Mesnil-Guilbert, éloignés des zones équipées. Dans ces secteurs, sont seules autorisées les extensions limitées, annexes et dépendances liées à un existant. Les surfaces agricoles avoisinantes de ce hameau sont ainsi préservées. **Ces mesures sont positives.** Le PLU a initié une mesure forte visant à revoir le zonage sur ces parties bâties et plus particulièrement sur la redéfinition du contour de la zone urbaine du hameau du Mesnil-Guilbert. Le hameau a fait l'objet d'une définition en zone urbaine afin de reconnaître son caractère habité. Toutefois, au vu du potentiel constructible que l'emprise de la zone urbaine du précédent PLU offrait, la délimitation de la zone urbaine a été redéfinie et réduite afin d'éviter toute urbanisation incontrôlée et dénaturation des lieux. Plusieurs emprises, classées en zone urbaine au précédent PLU, font à présent partie de la zone agricole ou de la zone naturelle. **Ces dispositions du PLU pour ce secteur sont positives.**

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

Le PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain. En effet, vis-à-vis du précédent PLU, plusieurs secteurs voués à l'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'une redéfinition en zone agricole et/ou naturelle ou ont encore fait l'objet de protection au titre des articles L. 151-19 et L.151-23° du Code de l'urbanisme. C'est ainsi environ 20 ha qui ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole ou naturelle. **L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.**

Évolution des zones bâties : impacts sur l'environnement

Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en proposant une surface urbanisable comprise principalement dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles du village.

Secteurs d'habitat (U)

Impacts : Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent un besoin d'environ 70 logements à construire d'ici les douze à quinze prochaines années. Théoriquement, en application du règlement graphique, 87 logements dont 53 projets en cours peuvent donc prendre place au sein de la forme urbaine actuelle en tenant 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 15 logements/ha dans les secteurs de projet, 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 et ainsi respecter son cadre encore rural.

Le projet d'urbanisation choisi par les élus tient compte de l'existant et a été réfléchi dans son ensemble. En effet, les équipements communaux tels que la mairie, l'école, les équipements périscolaires, la station d'épuration restent accessibles et en capacité d'accueillir les nouveaux habitants sur les court et moyen termes. La commune dispose par ailleurs d'une certaine attractivité en raison de sa proximité avec Gisors et la région francilienne.

↳ Étant donné les potentialités offertes dans les parties actuellement urbanisées, aucune zone d'extension de l'urbanisation pour une vocation d'habitat a été définie. Seule la zone urbaine se trouve confortée. Il a été fait le choix de concentrer le développement de l'habitat principalement dans le bourg, accueillant ou proche des zones équipées. Cette zone urbaine et son sous-secteur urbain de hameau, Uh, permettent de répondre au nombre de logements requis pour accueillir la population projetée et permettre à la commune de maintenir un seuil d'habitant favorables au maintien de sa vie locale (école, commerces, équipements...) à l'horizon des 10 prochaines années. Les secteurs de projet retenus par la municipalité sont tous bordés par le bâti existant sur plusieurs de leurs flancs et s'inscrivent déjà dans un contexte déjà urbanisé. Seul une zone d'extension de l'urbanisation à vocation économique a été définie, pour permettre le développement de l'activité présente au lieu-dit « Moulin à Tan ». Ainsi, aucun bouleversement important de la forme urbaine initiale du bourg n'est à prévoir. Il est à noter que vis-à-vis du précédent document d'urbanisme, les autres zones prévues pour l'extension de l'habitat (20 hectares au global) ont fait l'objet de reclassement en zone naturelle ou agricole.

Mesures : Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées. Les secteurs projetés pour l'accueil de nouvelles constructions sont calibrés strictement aux besoins identifiés par la commune. La zone d'extension à vocation économique a été définie dans le prolongement de l'activité existante et répond strictement aux besoins de développement de cette activité. Ces mesures permettent de minimiser les impacts du projet du PLU sur les formes urbaines bâties initiales.

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

Secteurs à vocation économique (Ue1) et (Ue2)

Impacts : Le PLU propose un sous-secteur Ue1, urbain économique à vocation d'activités commerciales et artisanales définit sur les emprises des activités existantes situées rue des Chasse Marée.

Il propose également un sous-secteur Ue2, urbain économique à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles définit sur les emprises des activités existantes situées aux lieux-dits La Briqueterie, Le Moulin à Tan et au Sud-Ouest du bourg. Ces sous-secteurs ont pour objectif de reconnaître les activités existantes et de leur permettre de connaître une évolution. Il s'agit ainsi de maintenir et renforcer l'offre locale. Il s'agit ainsi

pour la commune de conforter son tissu économique local et de pérenniser son rôle de pôle de vie au sein de son bassin de vie.

Ces sous-secteurs reprennent les emprises déjà existantes. Il n'y a donc pas d'impact attendu. **L'impact sur la forme urbaine peut ainsi être considéré comme nul.** Il est par ailleurs à noter, pour le secteur Ue1, qu'un peu plus de 1,2 hectares, initialement prévus pour le développement économique ont été rendus à l'espace agricole. Le sous-secteur Ue2 a été légèrement réajusté pour prendre en compte la vocation économique de certaines emprises urbaines et restituer à la zone agricole d'autres emprises ayant une vocation agricole. Il n'y a donc pas d'impact attendu. **L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et spéculation foncière.**

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

Évolution des secteurs de projet et de la zone à urbaniser : impacts sur l'environnement

Nota : Il est ici présenté principalement l'impact des secteurs dédiés à l'accueil de nouvelles constructions au sein de la zone urbaine, soit les secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (secteurs d'habitat du Chemin de la Messe et des Vignes) et de la zone à urbaniser à vocation économique (secteur du Moulin à Tan).

- **Impact et mesures sur la forme urbaine**

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes

Le secteur du chemin de la Messe se situe dans le bourg, au sein des parties actuellement urbanisées de la commune. Le secteur des Vignes se situe dans le bourg, le long de la RD14B sur une emprise sur laquelle une construction est présente. Ces secteurs sont situés au sein des parties actuellement urbanisées de la commune. Les élus ont inscrit dans le PADD l'objectif de tendre vers une densité de 15 logements/ha. Cette densité pouvant être modulée pour les secteurs de projet, 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 et ainsi respecter son cadre encore rural.

L'urbanisation retenue pour ces secteurs, tient compte de l'existant et a été réfléchi dans son ensemble. Ces secteurs sont entourés de parcelles déjà bâties. L'urbanisation qui y prendra place n'aura pas pour conséquence d'entraîner une modification de la forme urbaine du bourg. Le projet en matière d'habitat a un impact faible sur la forme urbaine.

Mesures : Ces secteurs de projet s'inscrivent au sein de l'urbanisation existante. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin d'encadrer les principales modalités d'aménagement de ces emprises. **Ces mesures sont positives.**

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

Secteur de projet des Vignes

.

Zone à urbaniser à vocation économique (AUe)

La zone urbaine connaît une extension de son tissu urbanisé actuel de 0,5 hectare classée en zone à urbaniser à vocation économique AUe. Cette extension se trouve en face de l'urbanisation et des aménagements existants et a été définie strictement au regard des besoins de développement de l'entreprise existante. **L'impact sur la forme urbaine peut ainsi être considéré comme modéré.**

Mesures : Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées et tenu compte des stricts besoins identifiés pour le calibrage de la zone. Dans un premier temps, l'extension AUe a été envisagée dans le prolongement de l'entreprise. Néanmoins, elle a été réduite et déplacée afin de l'éloigner de la Lévrière (enjeux écologiques, enjeux paysager, prise en compte du risque d'inondation). À noter également que des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur. **Ces mesures permettent de minimiser les impacts du projet.**

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

- **Impact et mesures sur les réseaux**

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes, zone à urbaniser à vocation économique

↳ 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. L'incitation à la récupération des

eaux pluviales, prévue au règlement, peut par ailleurs également limiter la consommation de l'eau potable. Enfin, il est à noter que les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de projet Chemin de la Messe prévoient un principe de raccordement au réseau d'assainissement collectif depuis la RD14B, visant à une meilleure gestion des eaux usées ainsi qu'un principe de gestion des eaux pluviales, permettant de prendre en compte la topographie de la zone et d'assurer une bonne gestion de ces eaux.

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, à la prise en compte des eaux de ruissellement 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.

Ces mesures permettent de minimiser les impacts du projet.

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

- **Impact et mesures sur les déplacements**

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes, zone à urbaniser à vocation économique

L'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune se situe à proximité de la gare de Gisors et est desservie par des lignes de bus permettant de relier Etrepagny-Cergy, Rouen-Gisors, Vernon-Gasny-Etrepagny et Gisors-Évreux. Néanmoins, ces lignes ont une fréquence faible, cette offre reste principalement à destination des scolaires et ne peut répondre aux besoins des actifs du territoire. Malgré l'utilisation quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché l'ambition de travailler à la réduction de cette utilisation systématique. La volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle est initiée par des réflexions visant la mise en place d'une aire de covoiturage et de bornes de recharge pour véhicules électriques. Cet affichage politique constitue un point positif du projet.

En matière de développement des modes doux, le PLU traduit l'objectif de sécuriser et de protéger les déplacements piétons et d'initier d'une meilleure organisation des cheminements doux sur la commune par la mise en place de plusieurs emplacements réservés destinés à connecter les liaisons existantes et ainsi à générer des espaces de déambulation continus (tour du village, tour du hameau...). Le projet prévoit également d'initier une réflexion plus générale sur les espaces de continuités douces en favorisant des liaisons avec la voie verte présente à Gisors via l'aménagement de l'ancienne voie ferrée (définition d'un emplacement réservé permettant l'aménagement de la continuité douce accompagnée d'un aménagement paysager). 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. Ces mesures sont positives car elles permettent la pérennité des déplacements doux. Au global, la création de nouvelles liaisons permet de sécuriser les déplacements au sein des espaces bâtis et de développer les continuités douces vers les espaces boisés du territoire tandis que la protection des chemins de randonnée permet de renforcer les pratiques des loisirs sur le territoire.

En matière de stationnement, il est noté un encombrement du domaine public en centre-bourg. Il est recensé un besoin de stationnement pour accéder aux commerces et services. Le PLU a pour ambition d'anticiper les besoins de stationnement pour les nouvelles constructions par une gestion à la parcelle ou de façon collective dans les secteurs de projet. Une réflexion est en cours pour la création de places de stationnement du côté de la Poste. La mise en place de chicanes permettant un passage à tour de rôle des véhicules sur la RD14B pourrait également être envisagé afin de sécuriser le trafic et de créer des places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services. Ces mesures sont positives car elles permettent de sécuriser les déplacements véhicules et de répondre au besoin de stationnement tout en facilitant l'accès aux commerces et services du centre-bourg.

En matière de fonctionnement, les zones retenues pour le développement de l'urbanisation résidentielle et des équipements économiques sont facilement raccordables aux voiries existantes. De plus, le règlement graphique définit plusieurs emplacements réservés afin d'élargir certains secteurs aux configurations étroites et de favoriser la mise en place de plusieurs accès pour fluidifier le trafic des véhicules et d'éviter ainsi la formation à terme d'impasses. L'objectif est ici de favoriser le maillage des voies. Le règlement graphique prévoit également des emplacements réservés visant à créer des aménagements permettant de renforcer la sécurité routière. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation envisagées prévoient des principes d'accès sécurisés tout en permettant d'optimiser la desserte véhicule sur l'emprise (gabarit de voie adapté aux constructions projetées...). Pour des raisons de sécurité, il est prévu un principe d'accès avec placette de retournement sur le secteur des Vignes afin de limiter les points d'entrées et sorties de véhicules sur la route départementale. Au regard des conditions de sécurité routière à prendre en compte, il n'a pu être retenu la création d'un maillage des voies dans ce secteur. L'accès à la zone à urbaniser à vocation économique se fera via l'accès au secteur économique existant afin d'optimiser le réseau viaire. Ces mesures sont positives car elles permettent d'améliorer le fonctionnement global de la circulation et elles favorisent le maillage des voies.

Ces secteurs de développement, à travers les possibilités offertes, créent indubitablement une légère hausse du trafic routier. On peut ainsi estimer que près d'une quinzaine de voitures supplémentaires circuleront à terme dans le bourg et sur la RD 14B. Toutefois ce trafic reste local, s'avère cohérent avec le schéma existant et peut être étalé dans le temps (urbanisation projetée à 12 ans/15ans). De plus, l'extension de la zone d'activités présente au Moulin à Tan, supposera sans doute le passage de véhicules de livraison, toutefois, les nuisances engendrées peuvent être considérées comme minimales eu égard au simple développement de l'activité existante (confortement des passages de véhicules déjà existants) et non pas l'installation de nouvelles activités.

L'impact sur le fonctionnement global en matière de circulation peut être considéré comme faible de par l'éparpillement des secteurs de projets et du nombre de nouvelles habitations envisagées. Toutefois, il est à noter que la configuration du bourg (voirie parfois étroite, trafic local de poids lourds important du au tissu économique local) reste délicate pour une circulation aisée de tous (véhicules individuels, véhicules agricoles, poids lourds...). Aussi, le PLU a-t-il mis en place certaines dispositions (stationnement à la parcelle, emplacements réservés pour la création d'aménagements favorisant la sécurité routière...) 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 PLU ne comporte aucune action réglementaire visant à faciliter l'utilisation d'alternatives à la voiture individuelle, ces dispositifs étant déjà existants sur la commune et les communes voisines. Les dispositions réglementaires du PLU permettent néanmoins de prévoir la mise en œuvre de places de stationnements dédiées aux cycles dans les futurs aménagements.

Le projet dans son ensemble accorde une place plus importante aux circulations douces en prévoyant des cheminements sécurisés. Le PLU protège également le réseau de chemins de randonnée existants sur le territoire (utilisation du code de l'urbanisme pour protéger les chemins ruraux). Les prescriptions réglementaires visent enfin à assurer de bonnes conditions de sécurité routière (les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules sont traités de manière à permettre la sécurité des usagers) ou à assurer une cohabitation des différents usagers (gabarit de voirie adapté à la circulation des véhicules, des vélos et piétons) dans les opérations d'habitat. Enfin, il est à noter que le projet prévoit également d'améliorer l'offre de stationnement sur la commune et notamment à proximité des commerces et services du centre-bourg.

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

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

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. Au total le PLU définit trois zones d'urbanisation : deux au sein des parties actuellement urbanisées, Chemin de la Messe et le long de la route de Gisors et un secteur d'urbanisation en extension à vocation économique au niveau du lieu-dit Moulin à Tan.

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes

Ces secteurs représentent environ 1,8 hectares dont 0,8 ha de terres cultivées. Bien qu'occupés actuellement par un espace enherbé pour le secteur des Vignes et des espaces cultivés pour le secteur du Chemin de la Messe, ces espaces ne constituent pas, à long terme, des espaces pérennes pour l'agriculture au regard de leur environnement proche (urbanisation présente sur l'ensemble des flancs des parcelles et emprises enclavées dans le tissu urbain, permettant difficilement le passage des engins agricoles pour le secteur du Chemin de la Messe). Ainsi, le manque d'accès pour le secteur du Chemin de la Messe et la proximité directe des franges urbanisées sont en effet des éléments non viables pour une exploitation agricole pérenne. Par ailleurs ce prélèvement foncier reste négligeable au regard

de la Surface Agricole Utile (542 hectares), soit 0,15%. **L'impact sur l'activité agricole est ici réduit.**

Zone à urbaniser à vocation économique (AUe)

L'urbanisation projetée sur le secteur du Moulin à Tan pour le développement de l'activité économique existante empiète sur le parcellaire agricole sur 0,5 ha. Toutefois cette urbanisation n'engendre pas la constitution d'une enclave ou d'un délaissé agricole. Par ailleurs ce prélèvement foncier reste négligeable au regard de la Surface Agricole Utile (542 hectares), soit 0.09%. **L'impact sur l'activité agricole est ici réduit.**

Il est par ailleurs à noter qu'environ 20 hectares dédiés initialement au développement résidentiel font l'objet dans le présent PLU d'une nouvelle définition en zone agricole ou naturelle. **Cette mesure visant à éviter la spéculation foncière et la consommation des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation est positive.**

↳ Le PLU a un impact **modéré** sur la consommation d'espaces agricoles. Le bilan par rapport au PLU antérieur est **positif**. En effet, il a permis de remettre en question certaines zones constructibles encore disponibles à l'urbanisation et d'effectuer un reclassement de la plupart de ces surfaces en zone agricole.

Plus globalement, il est également à rappeler la présence d'habitat isolé sur le territoire. Les dispositions du PLU visent ici à limiter l'urbanisation diffuse. Ainsi, seules les évolutions des bâtis existants seront possibles afin d'une part d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs à proximité de zone agricole ou naturelle en rupture avec l'ensemble des parties agglomérées et denses du territoire représentées notamment par le bourg et le hameau du Mesnil-Guilbert. Il s'agit ici de protéger ces espaces d'extension de l'urbanisation. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs hormis les extensions de l'existant (annexes et dépendances des constructions existantes).

↳ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés du bourg, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par les lois Grenelle et ALUR. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées du bourg et du hameau. **L'impact est ici positif.**

Mesures : L'urbanisation envisagée n'a qu'un faible impact pour le parcellaire agricole. Le prélèvement effectué n'a pas d'impact fort sur les exploitations en activité et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité d'une activité agricole avoisinante. Les exploitations agricoles font par ailleurs l'objet d'un classement en zone agricole pour permettre leur maintien et leur éventuelle extension.

↳ 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 » par un prélèvement en réponse à des besoins strictement identifiés, application de densité moyenne de 15 logements par hectare, voirie partagée...). **Ces mesures sont positives.**

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

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

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes

Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne se situent pas sur des secteurs sensibles d'un point de vue écologique (absence de zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, etc...). Les milieux d'intérêt pour les continuités écologiques sont principalement constitués par la vallée de la Lévrière, la vallée de la Bonde et les espaces boisés. Le développement projeté n'interfère pas avec le fonctionnement écologique local.

La zone urbaine, en étant globalement maintenue dans ses limites, ne crée pas de perturbations sur le fonctionnement des milieux. Au contraire les OAP des secteurs retenus pour le développement de l'habitat prévoient certains dispositifs visant à les valoriser (principes de traitement des limites séparatives, de maintien de la haie existante, de zone

tampon permettant de poursuivre les éléments paysagers et plantés, de gestion paysagère...) et le PLU, en repérant et protégeant les espaces d'intérêts supports des continuités écologiques (rû, parc et jardin, haies, mare, bandes enherbées à protéger ou à créer, espaces paysagers, espaces verts communaux...), participe au maintien du fonctionnement écologique global.

↳ Les projets de l'urbanisation au sein de la zone urbaine ne rompent aucune continuité fonctionnelle de couloir vert et n'a donc pas d'incidence sur le milieu naturel et sa fonctionnalité.

Mesures : Malgré l'absence d'incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à recréer des conditions favorables au maintien de végétal dans les projets urbains (recréation de lisière paysagère, traitement végétalisé des limites séparatives...). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en imposant que les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle permette la circulation de la petite faune et un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction.

↳ 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.

Zone à urbaniser à vocation économique (AUe)

Comme indiqué précédemment, l'emplacement de la zone AUe a été revu suite à un premier projet, afin de l'éloigner du secteur que représente la Lévrière.

La zone retenue pour le développement de l'activité économique ne se situe pas sur des secteurs sensibles d'un point de vue écologique (absence de zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, etc...). Les milieux d'intérêt pour les continuités écologiques sont principalement constitués par la vallée de la Lévrière et les espaces boisés. Le développement projeté n'interfère pas avec le fonctionnement écologique local.

Les impacts sur le fonctionnement des continuités écologiques écologique sont ainsi à relativiser.

Mesures : ce projet de zone a été déplacé afin d'éviter la proximité de la Lévrière. Par ailleurs, les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en imposant que les clôtures qui donnent sur une zone agricole ou naturelle permette la circulation de la petite faune et un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction. Ces dispositions sont donc positives pour les milieux naturels et leur fonctionnalité.

↳ Au regard des mesures d'évitement mises en place au sein des OAP et du règlement, le projet de développement de l'activité économique n'a qu'un impact modéré sur les continuités écologiques.

Impact et mesures sur les zones humides

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes, zone à urbaniser à vocation économique

Les zones d'urbanisation futures prévues au PLU ne sont pas concernées par la présence de zone humide identifiée au SDAGE. Les mares existantes constituent des lieux de refuge pour les espèces aquatiques. La mare existante sur le plateau agricole, au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert, fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un principe de retrait systématique de 15m est prévu autour des mares et de 10m de part et d'autre des cours d'eau et des axes de ruissellement. Ces dispositions sont donc positives pour les milieux humides et leur fonctionnalité.

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

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

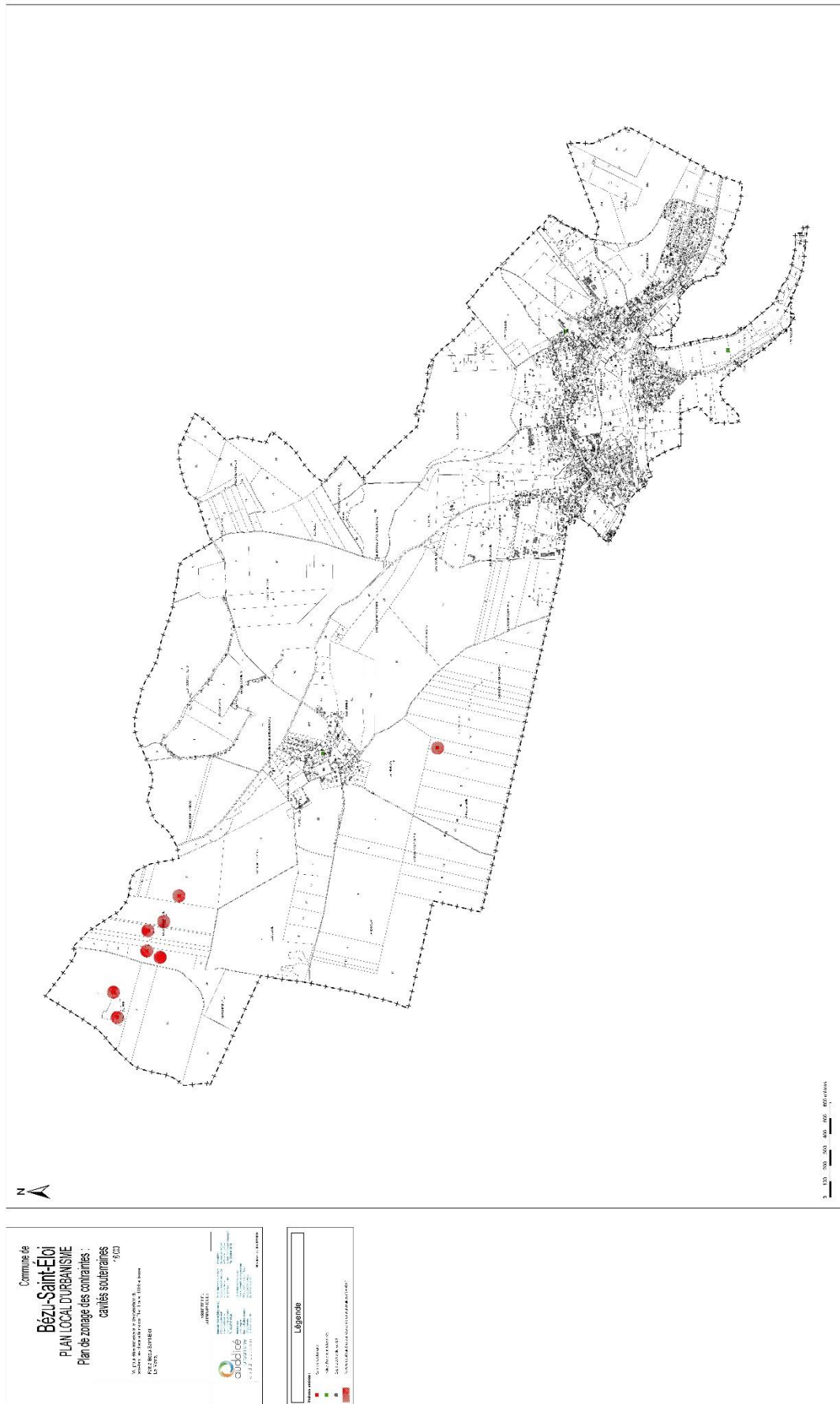
Impact et mesures sur les risques

Secteur de projet Chemin de la Messe, secteur de projet des Vignes, zone à urbaniser à vocation économique

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

- Il existe plusieurs indices de cavités souterraines sur le territoire. Ils sont repérés sur plan et les constructions y sont interdites tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Aucune zone de développement dédiée à l'habitat ou aux activités économiques n'est concernée par ces indices.
- Des ruissellements sont présents depuis le plateau agricole. Aucune zone de développement dédiée à l'habitat ou aux activités économiques n'est concernée par ce risque lié aux ruissellements. Toutefois, le règlement du PLU ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des principes et dispositions en faveur d'une bonne gestion des eaux pluviales afin de limiter la présence de ce risque sur la commune.
- Enfin, la commune est soumise au risque inondation par débordement de la Lévrière et de la Bonde. Les secteurs inondables définis par l'Atlas des Zones Inondables ont été reportés sur le plan de zonage. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés. Les projets de développement liés à l'habitat de la commune ne sont pas situés sur ces zones à risque. Dans une première version du PLU, l'extension à vocation économique se trouvait dans un secteur potentiellement inondable par le débordement de La Lévrière : cette zone a été déplacée afin d'éviter les impacts. Le règlement prévoit des dispositions limitant le risque d'inondation, en mettant en place des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées et en prévoyant que les espaces non bâtis soient perméables ainsi qu'en interdisant la constructibilité sur les zones répertoriées comme inondables au titre de l'Atlas des Zones Inondées.

La mise en place du PLU a globalement une incidence positive en matière de prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire. Les règlement graphique et écrit localisent ces risques et précisent les conditions d'occupation du sol et d'implantation des constructions. Ces mesures sont positives.



- **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 ce nouvel habitat 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).

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 vis-à-vis des questions énergétiques.

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 des secteurs de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat au sein de l'existant et proche des équipements et un secteur de développement économique dans la continuité immédiate de la zone d'activités existante développe un schéma plus propice à la réduction des émissions de polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux. Ces mesures sont également positives

- **Impacts et mesures sur le paysage**

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. L'impact dans les paysages des nouvelles opérations peut ainsi être important. Néanmoins, l'urbanisation envisagée sur la commune de Bézu-Saint-Éloi prend principalement place sur des emprises déjà situées au sein des parties bâties du bourg ou en continuité directe. Dans ce type d'urbanisation, les incidences sur la silhouette du village sont négligeables.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs de projet prévoient des dispositifs pour favoriser leur intégration dans leur contexte paysager (principes de traitement paysager, maintien de la végétation existante...). Ces mesures permettront de renforcer la perception du végétal dans la silhouette paysagère du village. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation incitent par ailleurs à une végétalisation des opérations (traitement des limites séparatives, espaces de transition...). Ces mesures sont positives et permettent de mieux intégrer les constructions dans leur environnement.

Le secteur de développement économique se situe quant en face de l'urbanisation existante. Bien que situé au sein du site inscrit de la Lévrière, son impact sur la qualité paysagère de la commune sera limité.

Site inscrit. La commune de Bézu-Saint-Éloi est concernée sur la moitié Est de son bourg par la présence du site inscrit de « la Vallée de la Lévrière » n°27 000 153. D'une surface de plus de 1922 hectares, il s'étend sur 8 communes : Bézu-la-Forêt, Hébecourt, Mainneville, Martagny, Mesnil-sous-Vienne, Neaufles-Saint-Martin, Saint-Denis-le-Ferment et Bézu-Saint-Éloi.

Le classement ou l'inscription au titre de la loi de 1930 est motivé par l'intérêt tout particulier de certains secteurs de très grande qualité pour leur caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ; le but étant la conservation des milieux, des bâtis ou des paysages dans leur état actuel. Dans le cas présent, ce qui a motivé l'inscription de ce site est l'intérêt paysager, patrimonial et naturel des lieux caractérisés par la présence de zones aquatiques et d'une végétation arborée importante. Dans ce site inscrit, tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux doit être préalablement soumis à l'avis simple de l'architecte des Bâtiments de France (source : Les essentiels, UDAP de l'Eure).

Le PLU prend en compte cette spécificité du territoire. Ainsi le zonage se veut restrictif et permet uniquement un développement urbain limité au sein d'un secteur de projet inclus dans la partie actuellement urbanisée du bourg (secteur des Vignes) et une extension de l'activité économique située au lieu-dit Moulin à Tan, strictement limitée aux besoins de l'activité existante. Ces secteurs de développement sont accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation visant à préserver le caractère végétalisé des emprises. Ainsi, il est notamment prévu le maintien de la végétalisation existante, un traitement paysager des limites séparatives, un principe d'inconstructibilité le long de la Lévrière, un recul par rapport aux espaces boisés classés... De plus, un secteur agricole protégé strict a été défini sur les points les plus sensibles du secteur, le long de la Lévrière. Par ailleurs, d'autres dispositifs ont été mis en place et veillent au respect et maintien de l'identité patrimoniale et environnementale locale. Ainsi les éléments du patrimoine bâti et naturel caractéristiques de l'identité de la commune ont été identifiés sur le document graphique au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et sont assortis de prescriptions réglementaires visant à leur préservation. Ces mesures sont positives.

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 à la préservation du végétal au sein des futures opérations et à l'intégration paysagère des futures constructions. À ce titre, l'impact du projet peut être considéré comme modéré.

- **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 logement. Ainsi les opérations urbaines prévoient des programmes de constructibilité variés répondant aux besoins des différents rythmes de vie des habitants et leur permettant de réaliser leur parcours résidentiel. Ces mesures sont positives et permettent le maintien de la population sur le territoire.

Équipements, commerces et services. Bézu-Saint-Éloi dispose d'équipements, services ou commerces de proximité. La commune bénéficie de plusieurs services et équipements : mairie, groupe scolaire, équipements sportifs, commerces de proximité... L'apport de nouveaux habitants permettra de conforter ces équipements et de renforcer leur utilisation. Il en est de même pour les commerces et services présents localement.

Ainsi, les élus souhaitent permettre l'aboutissement des réflexions sur l'amélioration de l'offre d'équipements et services par le biais d'une meilleure optimisation et organisation des équipements scolaires et sociaux au travers de l'implantation de la nouvelle mairie et bibliothèque. Le PLU permettra ainsi l'évolution du bâtiment de l'ancienne mairie en équipement scolaire tout en respectant et en préservant le cadre environnemental et paysager dans lequel il s'inscrit. Ces mesures sont positives pour l'amélioration du fonctionnement local et le maintien du dynamisme de la vie locale.

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 sont en capacité d'absorber une hausse des effectifs scolaires. Aucune incidence n'est donc attendue.

Artisanat et économie locale. La commune se caractérise par un tissu artisanal, commercial, industriel et tertiaire dispersé sur le territoire. 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, les élus souhaitent conforter l'activité locale en permettant aux activités importantes du territoire de pouvoir se développer mais également de connaître une mutation. La définition de deux sous-secteurs Ue1 à vocation commerciale et artisanale ainsi qu'un sous-secteur Ue2 à vocation commerciale, artisanale et industrielle ont ainsi pour objectif le maintien de ces activités ainsi que leur développement et diversification afin de conserver l'offre économique présente. Il est également envisagé d'initier une réflexion sur le devenir de la friche industrielle située au Sud-Ouest du bourg, en concertation avec la commune de Bernouville où la majeure partie des activités y sont situées. Les élus ont également souhaité favoriser le maintien et l'ancrage des activités économiques présentes sur le territoire et permettre leur développement. C'est pourquoi, il est défini une zone d'extension à vocation économique au lieu-dit Moulin à Tan afin de permettre à l'activité existante de se développer et de rester sur la commune. Dans le cadre de la définition de cette zone, le PLU a pris en compte la notion de moindre impact sur la consommation agricole et a réduit l'emprise aux stricts besoins de développement identifiés. Cette mesure est ainsi positive pour l'amélioration du fonctionnement local et le maintien du dynamisme de la vie économique locale.

↳ Les dispositions du PADD et du règlement n'interdisent pas l'implantation de nouvelles entreprises dans les entités urbaines mais encouragent au contraire leur venue afin d'éviter la formation d'un territoire uniquement dortoir. De même, la reconnaissance des secteurs d'activités économiques de la commune dans le PLU permet une évolution de leur site en vue de conforter leur 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 vont 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 (aspect des constructions anciennes respecté lors d'une restauration, éléments d'ornementation des façades existants préservés...).

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. En particulier, la commune a fait le choix d'appliquer le nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure 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.**

Évolution 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 caractériser l'activité et identifier les besoins agricoles. Quatre sièges d'exploitation sont recensés sur la commune. Elles se caractérisent par la présence d'activités céréalières, d'élevage et de polyculture. L'activité est également diversifiée par plusieurs logements locatifs et un gîte sur deux exploitations.

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.

Par ailleurs, afin d'éviter le morcellement des terres agricoles et leur prélèvement par l'urbanisation, le PLU favorise la circonscription des zones habitées dans leur limite existante. Ainsi, la zone urbaine a été définie au plus près de la partie actuellement urbanisée du bourg et des constructions existantes et le hameau du Mesnil-Guilbert, situé sur le plateau agricole, est classé en zone Uh afin d'éviter toute nouvelle construction sur des terres agricoles dans ce secteur éloigné des zones d'équipements du bourg.

Ces mesures permettent de façon générale de conforter l'activité agricole locale et d'éviter les nuisances avec les tiers. Il est par ailleurs 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.

Au total le PLU définit deux secteurs d'urbanisation sur le bourg, sur le secteur des Vignes et sur le Chemin de la Messe. Il prévoit également une zone à urbaniser à vocation économique ayant pour vocation le développement de l'activité économique existante au lieu-dit Moulin à Tan. Bien qu'occupés actuellement par des espaces enherbés pour le secteur des Vignes et des espaces cultivés pour le Chemin de la Messe, ces espaces ne constituent pas, à long terme, des espaces pérennes pour l'agriculture au regard de leur environnement proche (urbanisation présente aux alentours des parcelles, emprises enclavées dans le tissu urbain, permettant difficilement le passage des engins agricoles pour les emprises Chemin de la Messe). L'urbanisation projeté au lieu-dit Moulin à Tan pour une vocation économique empiète sur le parcellaire agricole. Toutefois cette urbanisation n'engendre pas la constitution d'une enclave ou d'un délaissé agricole. Les emprises restantes restent viables pour une exploitation et cette parcelle ne constitue pas la seule emprise agricole de l'exploitant.

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.

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 les espaces situés au sein de la Vallée de la Lévrière. L'ensemble de cette zone est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à la préserver en l'état et ainsi à maintenir les vues paysagères de qualité aujourd'hui existantes et à protéger les enjeux écologiques.

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 près de 68,5 % de la superficie totale du territoire communal.

La zone agricole protégée (Ap) permet une protection d'espaces à fort enjeux environnementaux et paysagers.

Impact sur la consommation des terres agricoles

L'effort communal, porté sur l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains non encore bâtis montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. Ainsi l'objectif de logements projetés est réalisé au sein des parties actuellement urbanisées. 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 également le reclassement en zone agricole de nombreuses zones constructibles prévues sur des espaces agricoles au niveau du bourg et du hameau du Mesnil-Guilbert.

La détermination des secteurs d'urbanisation a fait l'objet de réflexions et de choix de moindre impact (configuration de l'emprise, occupation des sols, surface consommée pour un projet d'ensemble, contraintes paysagères et environnementales...). Les secteurs des Vignes et du Chemin de la Messe se trouvent ainsi jointifs d'une urbanisation existante et des équipements de la commune et sont bordés de voiries. Leur urbanisation permet de conforter le cœur du village en créant ainsi une continuité bâtie.

La recherche d'économies de foncier s'est faite pour l'optimisation du foncier disponible à l'urbanisation. C'est pourquoi les orientations d'aménagement prennent des mesures dans ce domaine (application d'une densité moyenne, desserte commune mutualisée, gabarit de voie adaptée aux constructions projetées, formes d'habitat groupé...).

S'agissant du développement économique, la zone à urbaniser à vocation économique a été définie dans la continuité immédiate de l'activité existante et la surface agricole prélevée correspond strictement aux besoins recensés pour son développement. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été mises en place afin de prendre en compte le risque d'inondation lié à la présence de la Lévrière et de minimiser l'impact des futurs aménagements et constructions sur l'environnement.

Évolution 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 :

- Une enquête agricole a été menée en phase diagnostic et a permis de dégager les enjeux de l'activité et les besoins des exploitants,
- Changement de destination
- La zone agricole définie au niveau des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments,
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole,
- La philosophie générale du PLU, visant à limiter l'étalement urbain et les prélèvements agricoles, permet de limiter tout prélèvement agricole d'importance ou sur des espaces agronomiques de qualité.

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

Évolution des zones naturelles : incidences sur la fonctionnalité des milieux

La commune est occupée à la fois par le plateau du Vexin (vastes étendues céréalières ponctuées d'espaces boisés) et par les vallées de la Bonde et de la Lévrière (constituées de zones de prairies et caractérisées par la présence de l'eau bordée de ripisylves). Si peu d'habitats naturels d'intérêt se développent dans les espaces de grandes cultures, des zones de prairies, localisées en périphérie immédiate des habitations et dans les vallées de la Bonde et de la Lévrière ainsi que dans les zones boisées présentes au Nord du bourg viennent enrichir les éléments naturels de la commune et ainsi diversifier le cortège animal et végétal présent.

Les boisements, avec notamment le Bois de Brongniart, le Bois de la Côte Blanche, le Bois de la Croix et le Bois de la Tour de Neaufles occupent une superficie non négligeable sur le territoire. La présence des vallées de la Bonde et de la Lévrière s'accompagne de milieux naturels pouvant présenter un potentiel écologique important qu'il convient également de maintenir.

La commune se caractérise également par la présence d'un certain nombre de micro-habitats au sein de ses entités urbaines tels que des mares, des parcs et jardins, des espaces paysagers, des haies... 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 n'est pas concernée par un zonage patrimonial Natura 2000. Elle est concernée par deux zonages patrimoniaux de type ZNIEFF : la ZNIEFF de type 1 : « Les fonds de Saint-Paär » et la ZNIEFF de type 2 : « La Haute Vallée de la Lévrière », présentant des intérêts patrimoniaux écologiques, faunistiques et floristiques et une fonction d'habitat pour les populations animales et végétales.

Les enjeux liés à la protection des milieux naturels sur le territoire communal restent modérés et en lien avec les espaces boisés situés au Nord de la commune, ainsi que les vallées de la Bonde et de la Lévrière et leurs espaces connexes.

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 L.151-23 du Code de l'urbanisme où les espaces urbanisés sont limités. En effet, le PLU conditionne l'évolution de certains secteurs particuliers (comblement maîtrisé des parties actuellement urbanisées du hameau du Mesnil-Guilbert et évolution limitée des constructions à vocation présentes en dehors des parties actuellement urbanisées du bourg et du hameau (extensions limitées, annexes et dépendances liées à un existant uniquement)). Les dispositions du PLU visent ainsi à préserver ces espaces des nuisances humaines. Deux des 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 révisé consiste à concentrer le développement résidentiel de la commune au sein des espaces bâtis existants. Il limite donc l'urbanisation au travers d'un zonage principalement présent dans les parties actuellement urbanisées du bourg. En maintenant globalement les formes urbaines actuelles, le PLU limite les incidences importantes sur les milieux naturels et leur fonctionnement. Bien que deux des trois secteurs de projet se situent au sein du site inscrit de la Vallée de la Lévrière, le PLU prend les mesures adéquates afin de limiter les impacts que pourraient avoir leur développement sur l'environnement. En effet, les surfaces ouvertes au développement urbain à vocation d'habitat se trouvent relativement éloignées des espaces naturels présentant des enjeux (espaces forestiers, vallées de la Lévrière et de la Bonde) et limitent toute déstructuration des habitats et des

paysages présents sur le territoire. Le secteur de développement du Moulin à Tan se situe à proximité de la Vallée de la Lévrière et d'espaces boisés, toutefois, l'impact de cette zone sur les espaces naturels est limité au regard des mesures retenues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (inconstructibilité aux abords de la Lévrière, espace tampon avec les espaces boisés, préservation des éléments végétalisés existants, mesures d'intégration paysagère...).

↳ Les mesures prises pour les secteurs de projet visent à maintenir le fonctionnement des éléments écologiques présents et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain (valorisation des limites séparatives, recréation de lisières paysagères, création d'espaces végétalisés...).

- D'après le Schéma Régional de Cohérences Écologiques (SRCE), la commune est concernée par des continuités écologiques au niveau des boisements (Bois de Brongniart, Bois de la Côte Blanche, Bois de la Croix, Bois de la Tour de Neaufles...) et des vallées de la Bonde et de la Lévrière. Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés ainsi que des réservoirs humides. Des corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), un corridor humide pour espèces à faible déplacement au niveau des vallées de la Bonde et de la Lévrière, des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) et un corridor calcicole relient ces différents réservoirs.
- Ces enjeux écologiques concernent peu les secteurs urbanisés puisque ces derniers sont relativement éloignés des réservoirs et corridors de biodiversité (absence d'urbanisation projetée vers et dans les zones boisées et à proximité immédiate des vallées de la Lévrière et de la Bonde). Toutefois, la zone à urbaniser à vocation économique se situe sur un corridor humide pour espèces à faible déplacement. Il est néanmoins à noter que le PLU prend les mesures nécessaires pour limiter les impacts potentiels du projet sur la biodiversité. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur ce secteur prévoient un principe d'inconstructibilité sur la partie Nord de l'emprise, située à proximité immédiate de la Lévrière. Les OAP définissent également un principe de maintien de la végétalisation existante et de préservation des espaces verts, un principe de zone de transition avec l'espace boisé se matérialisant par un recul de 10 mètres et un principe de traitement paysager du Sud de l'emprise, en limite avec l'espace agricole existant. La mise en place de la zone à urbaniser n'est ainsi pas de nature à créer de ruptures au niveau des continuités écologiques fonctionnelles du territoire.
- De plus, des linéaires ont été identifiés au titre des EBC au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert afin de recréer une continuité écologique et compléter le système existant *via* la replantation de haies ou la mise en place de bandes enherbées.
 - ↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité. Les prescriptions émises visent à maintenir le fonctionnement écologique (utilisation d'essences locales, clôture devant permettre le passage de la petite faune avec une zone A ou N...), création de haies bocagères au sein du tissu urbanisé, recensement et protection des éléments naturels à protéger dont les présents sur le territoire.

Le PLU a limité le mitage des espaces naturels en les préservant strictement. 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 L.151-23 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. L'objectif de cette protection est d'empêcher tout défrichement. De plus, une bande inconstructible de 10 mètres depuis les Espaces Boisés Classés a été mise en place. **L'impact sur la protection des grands ensembles naturels est ici positif.**
- Les zones de vallées, font l'objet de mesures de protection afin de les préserver. La Bonde et la Lévrière sont identifiées comme élément du patrimoine naturel à protéger

et une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été mise en place. **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 l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La zone naturelle du PLU a vocation à protéger ces espaces stratégiques pour le maintien de la biodiversité. Il a également protégé un secteur végétalisé se situant près du cœur du hameau afin d'en préserver les caractéristiques paysagères, d'en éviter le mitage et de maintenir un petit poumon vert aux abords du ru

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 vallée afin de préserver ces parcelles présentant des enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages. Dans ce secteur, seules sont autorisées 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 et la préservation des paysages locaux est ici positif.**

Évolution 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, pour les parties boisées, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration, et font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour les éléments aquatiques et autres éléments végétalisés présents sur le territoire. De plus un secteur agricole protégé Ap a été défini afin de préserver les espaces d'intérêt pour les continuités écologiques et les paysages à proximité de la traversée de la Lévrière.

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. Haies, rus... sont repérés au titre du Code de l'urbanisme.

- Certaines prescriptions réglementaires ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagement favorisant la gestion perméable des eaux pluviales...).

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'intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation de prescriptions afin de travailler au maintien et au développement de la trame verte (espaces verts, surfaces perméables et de gestion hydraulique ...),
- La préservation des espaces boisés et humides 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 en maîtrisant les possibilités de constructions,
- Amélioration de la TVB via la recréation de continuité écologiques,
- 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.

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. Il n'a pas été recensé de zones à dominante humide, au titre du SDAGE, sur le territoire, néanmoins des zones humides sont suspectées notamment en périphérie des habitats aquatiques. Ces secteurs sont intégrés dans les zones de protection, inconstructibles (une bande de 10m inconstructible a été définie de part et d'autre des cours d'eau et des axes de ruissellement), du PLU, en zone agricole ou naturelle. Par ailleurs, les cours d'eau de la Bonde et de la Lévrière et leur ripisylve sont identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les zones d'urbanisation futures prévues au PLU ne sont pas concernées par la présence de zone humide. Les mares existantes constituent des lieux de refuge pour les espèces aquatiques. La mare existante sur le plateau agricole, au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert, fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un principe de retrait systématique de 15m est prévu.

 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

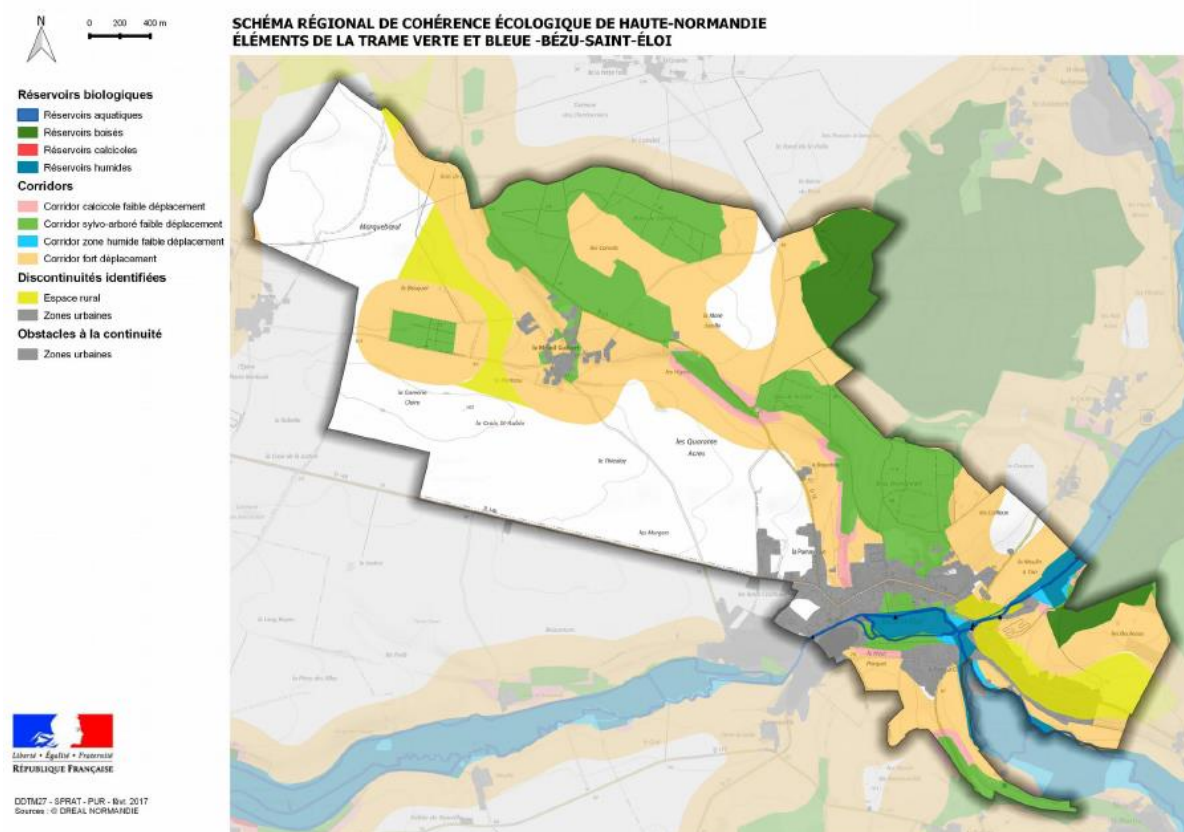
Le PLU tient compte de la présence des risques. Sur la commune, des risques liés aux cavités souterraines (sur le plateau), au risque d'inondation par ruissellement (à l'Est du bourg), au risque d'inondation par débordement de la Bonde et de la Lévrière (présence de l'Atlas des Zones Inondées) sont présents. Les projets d'habitat de la commune ne sont pas situés sur les zones à risque. Toutefois, le règlement du PLU ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte des prescriptions graphiques de l'AZI en ce qu'elles définissent un principe d'inconstructibilité des secteurs identifiés comme faisant partie du lit majeur de la Lévrière et de la Bonde. 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 Régional de Cohérences Écologique, SRCE

D'après le Schéma Régional de Cohérences Écologiques (SRCE), la commune est concernée par des continuités écologiques liées aux secteurs de boisements aux vallées de la Bonde et de la Lévrière. Plus particulièrement, elle est concernée par des réservoirs boisés et corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...), un réservoir humide et un corridor humide pour espèces à faible déplacement au niveau des vallées de la Bonde et de la Lévrière, des corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) et un corridor calcicole, reliant les différents réservoirs. Ces enjeux écologiques concernent peu les secteurs urbanisés puisque ces derniers se situent aux franges de ces réservoirs de biodiversité. L'urbanisation est par ailleurs circonscrite en majorité au sein de ses limites existantes (définition relativement stricte des parties actuellement urbanisées en zone urbaine ou en secteur urbain de hameau, permettant une bonne prise en compte des réservoirs boisés, humides et calcicoles recensés au sein ou en périphérie du tissu urbanisé. Toutefois, la zone à urbaniser à vocation économique se situe sur un corridor humide pour espèces à faible déplacement. Il est néanmoins à noter que le PLU prend les mesures nécessaires pour limiter les impacts potentiels du projet sur la biodiversité. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur ce secteur prévoient des mesures visant à limiter les éventuels impacts des futurs aménagements et constructions sur le secteur.



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. La mare, les rus, les haies, les espaces paysagers, les parcs et jardins... sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. 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 et du paysage (Vallée de la Lévrière).

- Aucune urbanisation nouvelle à vocation d'habitat n'est dirigée vers les réservoirs de biodiversité. Les secteurs urbains déjà présents font l'objet de prescriptions visant à ne pas les développer de manière excessive (PAU stricte, emprise au sol limitée) et à maintenir le fonctionnement écologique (clôture devant permettre le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux). Un développement économique est prévu sur un secteur recensant un corridor humide pour espèces à faible déplacement, cependant, les dispositions du PLU (OAP et règlement) prévoient des mesures visant à réduire les impacts potentiels que pourraient avoir les futurs aménagements et constructions sur le secteur.
- Dans le cadre de son PADD (axe 3, 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. Les éléments boisés du territoire (éléments supports de la TVB) ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC), les éléments aquatiques (cours d'eau, mare...) ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme assurant leur protection et leur maintien. Ainsi les supports aux continuités écologiques présents dans la vallée (haies, bandes enherbées, espaces paysagers...) ou sur le plateau (mare) sont protégés. Il convient de noter également qu'ont été identifiés des secteurs de la commune sur lesquels un principe de haie à créer est à appliquer au titre des espaces boisés à créer. Présent au niveau du hameau du Mesnil-Guilbert, cette identification a pour vocation de compléter le système écologique existant et ainsi d'inciter à la restauration des continuités écologiques. Le maintien de la biodiversité en milieu urbain a également fait l'objet de réflexions (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 son 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. La mare présente sur le hameau du Mesnil-Guilbert et au lieu-dit « les Bouleaux » sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 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. De plus, une bande inconstructible de 10m a été définie de part et d'autre des cours d'eau et des axes de ruissellement. 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 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 les vallées de la Bonde et de la Lévrière ainsi que leurs zones humides potentielles et l'ensemble des mares et rus présents sur le sol communal. Aucune zone d'urbanisation ne peut s'y développer.

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 principalement au niveau du bourg permettant ainsi de limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du PLU et sa traduction en zonage est de rapprocher les zones bâties des zones équipées, c'est pourquoi la zone urbaine du PLU, constructible, est centrée principalement sur le centre-bourg, polarité principale de la commune, au plus proche des équipements et commerces.

À travers l'axe 5, orientation n°1 « Définir une politique de déplacement adaptée au contexte de la commune », la commune souhaite renforcer les alternatives à l'utilisation de la voiture et les itinéraires de promenade en renforçant l'usage des modes doux sur le territoire. 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°2 de l'axe 5 du PADD « Renforcer la fonctionnalité globale du territoire » a aussi pour objectif de prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques a et ainsi 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, 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 doit faire 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 six ans à compter de son approbation.

Trois types d'indicateurs environnementaux peuvent être mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- Les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées...),
- L'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...).

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLU de Bézu-Saint-Éloi, il pourra être mis en place un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux de la commune et aux grandes orientations du PADD. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
AXE 1 - Renforcer la dynamique de pôle urbain, entre Gisors et Etrepagny	ORIENTATION 1 - Maintenir et favoriser le développement du niveau de services et d'équipements pour la population	Nombre de services et équipements à la population	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
		Nombre de commerces créés	Commune	Nombre	Durée du PLU
	ORIENTATION 2 – Permettre l'ancrage et le développement des activités économiques	Nombre de permis à vocation économique accordés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
AXE 2 – Définir l'évolution du territoire	ORIENTATION 1 – Poser des limites à l'urbanisation pour se structurer	/	/	/	/

	ORIENTATION 2 – Faire concorder l'évolution de la population avec le rôle de pôle de vie	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nombre	Annuel	
		Nombre de résidences principales	Commune / INSEE	Nombre	Annuel	
	ORIENTATION 3 – Diversifier le parc de logements	Nombre de logements en accession construits	Commune			
		Nombre de logements locatifs construits				
Nombre de logements adaptés aux personnes âgées construits						
AXE 3 - Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental	ORIENTATION 1 – Réduire la consommation des projets d'habitat sur les espaces agricoles et naturels	Nombre de logements construits dans les "dents creuses" et dans des bâtiments existants	Commune	Nombre	Annuel	
	ORIENTATION 2 – Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration	Surface de boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	Ha	Durée du PLU	
		Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nombre	Tous les 3 ans	
	ORIENTATION 3 – Maintenir le rôle de la biodiversité	Linéaire de haies ou de bandes enherbés	Commune	Ha	Durée du PLU	
	ORIENTATION 4 – Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	/	/	/	/	

AXE 4 - Préserver et mettre en valeur le contexte environnemental	ORIENTATION 1 – Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux	Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine bâti	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	ORIENTATION 2 – Développer le rôle touristique de la commune dans son secteur en lien avec les politiques intercommunales	Nombre d'aménagements et structures d'hébergements touristiques créés	Commune	Nombre	Durée du PLU
		Nombre d'aménagements liés à la visibilité et à la praticité des liaisons douces créées	Commune	Nombre	Durée du PLU
	ORIENTATION 3 – Maintenir et développer l'activité agricole	Surface Agricole utilisée sur le territoire	Commune / DDTM / AGRESTE	Ha	Durée du PLU
		Nombre de permis à vocation agricole accordés	Commune	Nombre	Durée du PLU
	ORIENTATION 4 – Protéger le cadre de vie, la qualité paysagère et architecturale du territoire	Nombre de demande aux architectes et/ou paysagistes conseil (DDTM/CAUE)	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
		Linéaire de haies/bandes enherbées créées	Commune	Nombre	Annuel
AXE 5- Renforcer la fonctionnalité globale du territoire	ORIENTATION 1 – Définir une politique de déplacement adaptée au contexte de la commune	Nombre de parutions sur les alternatives mises en place dans le bulletin communal	Commune	Nombre	Annuel
	ORIENTATION 2 - Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Nombre de permis favorisant l'usage des énergies renouvelables	Commune	Nombre	Durée du PLU