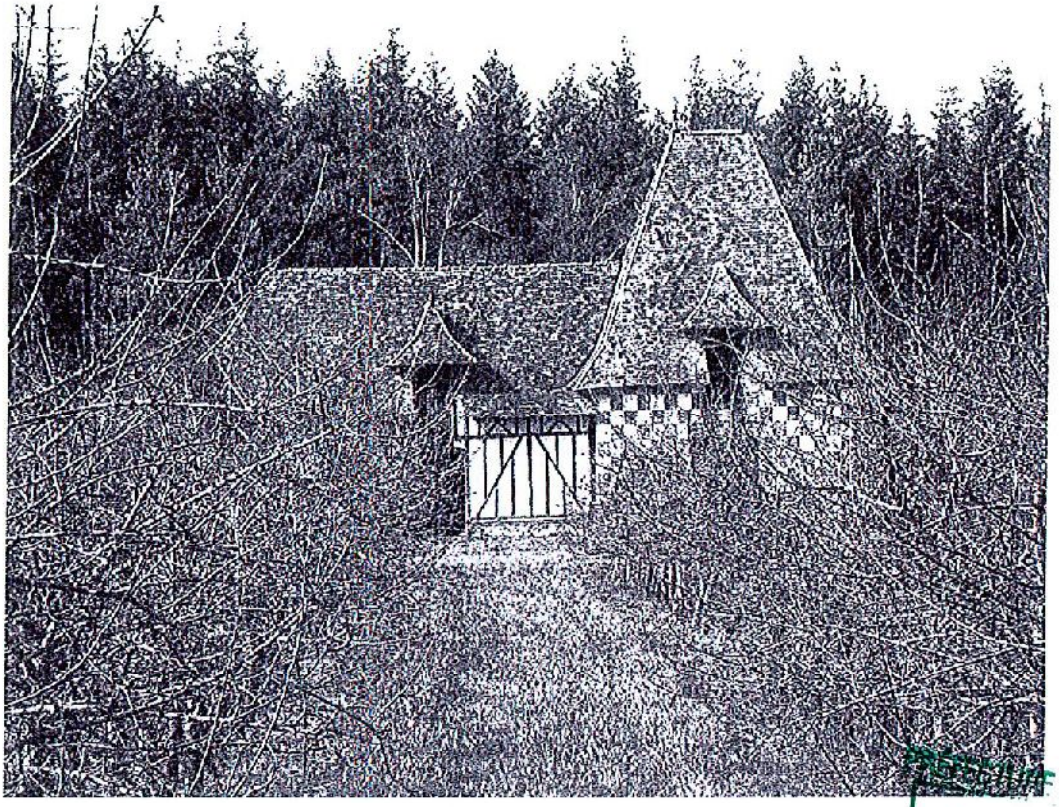
Commune de BRETIGNY
Département de l'Eure
Février 2011

PIECE N°1-0: Note de présentation



PREFECTURE DE L'EURE
16 MARS 2011
ARRIVEE

Elaboration de la Carte communale

Procédure :	Cachet de la mairie :	Signature :
Prescription le : 17.11.2008 Approbation municipale le : 24.02.2011 Approbation préfectorale le : 22 AVR. 2011	MAIRIE DE BRETIGNY (EURE)	

TRIPLET PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57/ 59 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23
FAX : 02.32.42.13.66

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1.1 Objet de la carte communale

1.1.1 Généralités
1.1.2 Régime Juridique
1.1.3 Contenu
1.1.4 Processus de l'élaboration

1.2 Motivations de la municipalité

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

2.1.1 Appartenance à un territoire dont l'aménagement est déjà fortement encadré
- 2.1.1.1 Les grandes lois d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement : des enjeux d'économie d'espace et de réduction des gaz à effet de serre de plus en plus impérieux
- 2.1.1.2 Les lois et réglementations spécifiques
- 2.1.1.3 Le respect des enjeux supra-communaux : un gage de qualité et de cohérence territoriale
- 2.1.1.4 Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionales : la nécessité de respecter les continuités naturelles

2.1.2 L'intercommunalité : des acteurs aux compétences partagées au service de l'aménagement et du développement d'un territoire global
- 2.1.2.1 Le Pays Risle Charentonne, en charge notamment de l'élaboration du SCOT
- 2.1.2.2 La Communauté de Communes rurales du canton de Brionne
- 2.1.2.3 Le SIVOS de Brétigny – Neuville^{s}/Authou : un regroupement scolaire
- 2.1.2.4 Les syndicats gestionnaires de réseaux

2.1.3 Un territoire, excentré par rapport aux axes de communication majeurs, qui n'a pas vocation à connaître un développement démographique ou économique
- 2.1.3.1 Des dynamiques économiques locales et régionales en pleine mutation
- 2.1.3.2 Une commune en marge des principales voies de communication terrestre du Département, ... sans être enclavée
- 2.1.3.3 Un manque criant de transports collectifs
- 2.1.3.4 Flux et migrations (1): des déplacements quotidiens rendus nécessaires par l'éloignement progressif des pôles d'emploi

2.1.3.5 Flux et migrations (2): des déplacements quotidiens rendus nécessaires par la dispersion des pôles commerciaux et d'équipements

2.2 Histoire et identité de la commune

2.2.3 Un patrimoine culturel et historique duquel se distingue l'Eglise, pour la grande singularité de son architecture
2.2.3 Les sites archéologiques : un recensement qui mériterait d'être complété et réactualisé
2.2.3 Les éléments emblématiques du patrimoine bâti

2.3 Les grandes caractéristiques de l'évolution communale

2.3.1 La dynamique démographique
- 2.3.1.1 Une population relativement jeune et en croissance très faible mais régulière
- 2.3.1.2 Les ménages : une décohabitation peu accentuée témoignant de la prépondérance des familles avec enfants sur la commune
- 2.3.1.3 Répartition par tranches d'âges : un net rajeunissement de la population

2.3.2 La dynamique économique
- 2.3.2.1 Les emplois : une forte demande locale insuffisamment satisfaite
- 2.3.2.2 Des activités ... très peu nombreuses ...

2.3.3 La dynamique urbaine
- 2.3.3.1 Le parc de logements
  - *Une croissance régulière mais modérée du nombre de constructions avec une prépondérance pour les résidences principales*
  - *Composition du parc de logements : l'idéal tenace de la maison individuelle comme mode d'habitat*
  - *Des habitations regroupées majoritairement dans les hameaux du bourg*
  - *Typologie du parc de logements : une répartition équitable entre constructions traditionnelles et pavillonnaires contemporaines*
  - *Une faible rotation du parc de logements malgré un taux de locatif non négligeable*
- 2.3.3.2 Un rythme très faible de la construction
- 2.3.3.3 Structure et organisation spatiale du territoire : une tendance nette à l'étalement urbain

2.3.4 Les équipements
- 2.3.4.1 Des équipements publics restreints et regroupés
- 2.3.4.2 Les associations
- 2.3.4.3 Les réseaux publics

2.3.5 Les modes de déplacements
- 2.3.5.1 Les infrastructures : une trame viaire à l'intérêt de desserte localisé
- 2.3.5.2 Un maillage piéton pauvre et lacunaire

2.4 L'état initial de l'environnement

2.4.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

2.4.1.1 Topographie : le vallon des Vas, source de contrastes

2.4.1.2 Une géologie et une pédologie déterminantes dans les pratiques agricoles

2.4.1.3 Hydrographie : un équilibre hydraulique fragile propice aux dysfonctionnements

2.4.1.4 Un faible impact de l'urbanisation de la commune sur la ressource en eau potable

2.4.1.5 Géographie et entités paysagères régionales

2.4.2 Caractéristiques paysagères et environnementales

2.4.2.1 Les unités paysagères locales

- *Le plateau agricole : un paysage hautement sensible aux obstacles du regard*
- *Les vestiges de semi-bocage vulnérables à la pression de l'urbanisation et aux pratiques culturales*
- *Un vallon sec structurant*

2.4.2.2 Une occupation du sol « calquée » sur la pédologie

2.4.2.3 Les composantes globales de la trame verte régionale sur la commune

- *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF), réservoirs de biodiversité*

2.4.2.4 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte à l'échelle communale

- *Cadrage et définition*
- *Les corridors écologiques linéaires : les haies*
- *Les corridors écologiques discontinus dits « en pas japonais » : les alignements d'arbres taillés en têtards ou les arbres isolés*
- *Les réservoirs de biodiversité : les bois*
- *Le parc arboré du château de la Houssaye*
- *Les éléments mixtes, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques : les espaces plantés d'arbres fruitiers*

2.4.2.5 Les éléments constitutifs de la trame bleue à l'échelle communale

- *Cadrage et définition*
- *Les éléments constitutifs de la trame bleue*

2.4.2.6 Caractéristiques paysagères des espaces bâtis

- *Le bourg, un ensemble peu lisible constitué de 4 hameaux*
- *Les autres groupes bâtis : des ensembles majoritairement traditionnels très peu développés*
- *Une évolution perceptible vers la perte des motifs identitaires des paysages ruraux*

2.4.2.7 Les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée

- *AOC Camembert de Normandie*
- *AOC Pont-l'Evêque*
- *AOC Calvados*
- *AOC Pommeau de Normandie*

2.4.3 Autres contraintes de développement de l'urbanisation

2.4.3.1 Les risques

- *Les cavités souterraines*
- *Les ruissellements : un risque pour les personnes et pour les biens mais aussi un risque de pollution de la nappe*
- *La sécurité routière*

2.4.3.2 Les nuisances

- *L'activité agricole*

2.4.3.3 Les servitudes d'utilité publique

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Les enjeux de développement limités

3.2 Les enjeux de préservation

JUSTIFICATIONS ET MOTIVATIONS DES CHOIX RETENUS

4-1 Organisation spatiale souhaitée et principes d'aménagement retenus

4-1-2 Prise en compte des objectifs des élus
4-1-3 Organisation spatiale souhaitée
4-1-4 Principes d'aménagement retenus

4-2 La décomposition en zones constructibles et inconstructibles du territoire communal

4-2.1 Dispositions relatives aux zones inconstructibles
4-2.2 Dispositions relatives aux zones constructibles

4-3 Les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme

BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

3.1 Compatibilité de la Carte communale avec les documents supra communaux

3.2 Aspect quantitatif

3.3 Aspect qualitatif : incidences des choix retenus sur l'environnement

INTRODUCTION

Qu'est ce qu'une carte communale ?
Comment élaborer une carte communale ?
Quels sont les objectifs et les attentes de la municipalité ?

1.1 Objet de la Carte communale

1.1.1 Généralités

L'ensemble du territoire de BRETIGNY est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111.1.2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

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

La carte communale doit permettre à la commune d'engager une réflexion d'ensemble sur le territoire communal, de manière à préciser le champ d'application de ces règles nationales d'urbanisme.

1.1.2 Régime Juridique

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** dite SRU, qui a notamment substitué les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes communales aux Plans d'Occupation des Sols.

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

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

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

Ce dernier article rappelle les objectifs des documents d'urbanisme, qui « doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la **maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La carte communale devra donc répondre à ces trois objectifs majeurs.

1.1.3 Contenu

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

- d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111.1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme.

- d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées, et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le dossier de carte communale se compose de la présente note de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques. Des annexes peuvent être jointes au dossier (plan des réseaux, plan des servitudes, plan des contraintes, ...)

1.1.4 Processus de l'élaboration

L'initiative de l'élaboration de la Carte communale a été prise par le Conseil Municipal, par une délibération en date du **17 novembre 2008**. La commune a sollicité le concours financier de l'état pour les dépenses entraînées par les études et elle a demandé la mise à disposition des services de l'état pour le suivi de la procédure.

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

1ère phase :
- Analyse de la situation communale et de l'état initial de l'environnement
- Choix des perspectives démographiques et de la politique d'aménagement à long terme.

2ème phase :
- Délimitation des zones constructibles et inconstructibles
- Etudes des modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme
- Etudes des incidences des choix d'aménagement retenus par la commune

1.1.5 Transfert de compétences en matière d'application du droit des sols

Le Conseil municipal a décidé de **maintenir la compétence en matière d'application du droit des sols à l'Etat.** Le Maire continue donc à délivrer les permis et les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de l'Etat.

1.2 Motivations de la municipalité

A l'heure du Grenelle de l'environnement, les élus sont conscients de la nécessité pour les petites communes rurales d'encadrer de façon volontariste l'urbanisation de leur territoire. La commune, dénuée de pratiquement tous les équipements, ne disposant pas d'un assainissement collectif ni d'une desserte par les transports en commun, doit poursuivre une politique de développement extrêmement mesurée, en limitant l'augmentation de sa population dans les années à venir, en l'attente d'une politique de développement des transports en commun, qui doit être menée à l'échelle intercommunale. Même si, aujourd'hui, la construction s'établit déjà à un rythme très modéré (environ une habitation par an), il paraît indispensable d'anticiper dès à présent une pression de l'urbanisation en provenance de Brionne.

La préservation d'un cadre de vie rural de qualité, des ensembles bâtis remarquables et la volonté de limiter les émissions de gaz à effet de serre est au centre des préoccupations de la municipalité dans l'élaboration de sa Carte communale.

En conclusion, l'équipe municipale souhaite assurer une gestion maîtrisée et rationnelle de son territoire dans une logique de développement durable.

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Combien de constructions pour demain ?
Quelles sont les spécificités du paysage de Brétigny ?
Comment définir l'environnement communal ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?
Comment préserver les grands ensembles au bâti traditionnel typique de la commune ?

L'étude du territoire va permettre de définir les potentiels à valoriser et les contraintes à prendre en compte pour assurer le développement cohérent de la commune au cours des prochaines années...

2.1 Positionnement de la commune au sein d'un territoire élargi

2.1.1 Appartenance à un territoire dont l'aménagement est déjà fortement encadré

La commune est située dans un territoire à enjeux spécifiques, soumis à de nombreuses législations particulières et concerné par des documents supra-communaux, qui fixent les grandes orientations d'aménagement avec lesquelles le projet de carte communale devra être compatible.

2.1.1.1 Les grandes lois d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement : des enjeux d'économie d'espace et de réduction des gaz à effet de serre de plus en plus impérieux

2.1.1.1.1 La loi SRU

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU au POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

2.1.1.1.2 La loi UH

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la **loi Urbanisme et Habitat**, dite UH, du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme.

De ce fait, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

2.1.1.1.3 La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement

Cette loi, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle propose un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elle ambitionne de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

⇨ Cette loi modifie notamment **l'article L.110 du code de l'urbanisme** qui fixe le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire. Ainsi, la politique de la commune, au travers de la carte communale, devra conduire au respect des grands principes suivants :

« 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'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, 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 - ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace**. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

⇨ Cette loi définit de **nouveaux objectifs en matière d'urbanisme** avec lesquels la carte communale devra être compatible :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération (du Pays dans le cas présent);
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;

- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;

- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Si la Carte communale est un outil insuffisant pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, elle peut, malgré tout, à travers le zonage, répondre à certains d'entre eux, notamment à la préoccupation de lutter contre l'étalement urbain qui s'accompagne de la régression de surfaces agricoles et naturelles et celle de lutter contre les dépenses énergétiques (notamment en limitant les extensions et renforcements de réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité).

Le Grenelle de l'Environnement nous incite à revoir notre façon de concevoir l'urbanisme pour que la Carte communale puisse s'inscrire davantage dans une démarche de développement durable. **Limiter la consommation des espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain**, c'est d'abord concentrer l'urbanisation future sur les principaux pôles bâtis. S'il apparaît que les disponibilités résiduelles de ces zones ne permettent pas de satisfaire aux besoins exprimés, des extensions limitées, sur les espaces naturels et agricoles, peuvent être envisagées, mais elles devront être dûment justifiées et leur impact évalué...

L'autre « cheval de bataille » du Grenelle de l'environnement est la **limitation des émissions de gaz à effet de serre.**

Face à la **raréfaction inéluctable des énergies fossiles** (pétrole, gaz, charbon) indispensables à tous nos actes quotidiens (se déplacer, se chauffer, fabriquer des produits manufacturés ou des produits alimentaires, ...), une commune qui se veut « durable » doit s'engager dès maintenant vers un aménagement de son territoire permettant de **réduire et de raccourcir les déplacements de personnes** et de marchandises, de réduire les besoins de chauffage, ...

Cet objectif prend en compte à la fois le constat d'une ressource qui s'épuise et la certitude que ces énergies fossiles vont **peser de plus en plus lourdement sur le budget des ménages à court/moyen terme.**

Les efforts entrepris pour réduire ces consommations d'énergies fossiles participent également à la réduction de gaz à effet de serre à l'origine du changement climatique. La France se fixe l'objectif de **diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050** par rapport à celles de 1990 ; les efforts à engager les plus importants portent sur la réduction des transports routiers et sur la performance énergétique des bâtiments existants (améliorer l'isolation avant tout) où les engagements du Grenelle ciblent à moins 38% la réduction de consommations d'énergie à l'horizon 2020...

Dans ce contexte, accueillir de nouveau habitants en poursuivant l'urbanisation d'une commune rurale, dénuée de commerces et de services de proximité, signifie recourir encore et toujours plus à l'automobile personnelle et, donc, aggraver la situation actuelle ... L'accueil de l'habitat doit s'effectuer prioritairement dans les villes et villages qui disposent des commerces et services répondant aux besoins quotidiens de la population **tant qu'un réseau de transport collectif n'aura pas été développé pour rapprocher les communes rurales** ...

A terme, il faut comprendre que les capacités d'accueil pour une nouvelle population ne devront plus se regarder simplement à l'échelle locale mais elles devront être appréciées à l'échelle intercommunale, en tenant compte de deux paramètres principaux :

- La desserte **par l'assainissement collectif**, une des conditions permettant de créer une certaine densité, qui va dans le sens d'une économie de consommation d'espace ;
- La desserte **par les transports en commun**, afin de limiter l'utilisation systématique des automobiles personnelles, dans le but de réduire l'émission de gaz à effet de serre.

Consciente de ces enjeux, la communauté de communes rurales du canton de Brionne envisage la réalisation d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** à l'échelle de son territoire.

L'élaboration de la Carte communale constitue une **première étape** à cette démarche de réflexion menée sur un territoire global et cohérent ; elle permet par là même aux élus et aux habitants de se « familiariser » avec l'outil « document d'urbanisme », d'en appréhender les enjeux, la mise en oeuvre et les conséquences...

2.1.1.2 Les lois et réglementations spécifiques

D'autres lois et réglementations spécifiques interfèrent sur l'élaboration de la carte communale. Les prescriptions qu'elles imposent ne sont pas nécessairement transposées dans le code de l'urbanisme, mais les thématiques abordées (le paysage, l'eau, l'agriculture, les risques et nuisances...) sont indissociables du document d'urbanisme :

2.1.1.2.1 La loi Paysage

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ».

La loi ne donne pas de définition du 'paysage' et a pour but, **en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution**, notamment **au sein des documents d'urbanisme**.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution. Cette démarche reste facultative et sa mise en œuvre est indépendante de la procédure d'élaboration de la carte communale, même si l'enquête publique, qui lui est nécessaire, peut être menée conjointement avec celle de la carte communale.

Cette loi est également à l'origine du lien de compatibilité qui unit la charte d'un parc naturel au document d'urbanisme des communes « membres ». Notons toutefois que le territoire de la commune de Brétigny n'est pas inclus dans le périmètre d'un quelconque Parc Naturel Régional.

2.1.1.2.2 La loi sur l'eau

Cette loi repose sur les principes suivants :

- la protection accrue de la ressource ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'Eau ;

La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Chaque commune devrait désormais être dotée d'un schéma directeur d'assainissement d'une part eaux usées, d'autre part eaux pluviales :

- Un **schéma directeur d'assainissement** a été approuvé sur le territoire communal en novembre 1994. La Carte communale doit être compatible avec les prescriptions de ce schéma directeur. Il en ressort que l'ensemble du territoire communal relève de l'assainissement non collectif, ce qui implique qu'il faudra tenir compte de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel pour définir les zones constructibles. L'assainissement individuel est désormais de la compétence de la communauté de communes rurales du canton de Brionne.

- Une **étude de bassin versant** englobant le territoire de la commune a été réalisée par le cabinet SAFEGE en 2002. Elle concerne les sous bassins versants de la Risle et a été pilotée par la Communauté de communes rurales du canton de Brionne. La compétence « Gestion du Ruissellement des Eaux Pluviales » relève de la Communauté de communes rurales du canton de Brionne.

  Il est important de préciser que ces études hydrauliques ont été réalisées à l'échelle du bassin versant, ne permettant pas de cartographier précisément le fonctionnement hydraulique et les secteurs d'expansion des ruissellements à l'échelle du parcellaire cadastral de la commune. A ce titre, **elles ne sauraient en aucune manière se substituer au schéma de gestion des eaux pluviales** rendu obligatoire par la loi sur l'eau pour chaque commune, (article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales) et qui permet d'avoir une approche globale de la gestion des eaux pluviales et, par là même, de générer une économie financière par une optimisation de sa gestion, au contraire d'une réalisation d'aménagements au coup par coup. **Outre la prise en compte des contraintes réglementaires**

du zonage d'assainissement et des risques d'inondation, une telle démarche permet d'assurer la maîtrise du ruissellement urbain et la cohérence du développement de l'urbanisation dans le cadre d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la commune.

Rappelons enfin que le maire, à travers les responsabilités héritées du Code général des collectivités territoriales et du code de la santé publique, doit notamment « prévenir, par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations [...] » (article L2212-2 du CGCT)

2.1.1.2.3 Les lois d'orientation agricole

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la **réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées soit par le règlement sanitaire départemental, soit par la législation sur les installations classées.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificité locale, notamment dans les zones urbaines / constructibles délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

2.1.1.2.4 Le mitage de l'habitat

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

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent donc à la limitation du mitage. Il faut que les quelques constructions dispersées de Brétigny, qui, somme toute, témoignent d'un mitage non négligeable, soient limitées dans leur implantation grâce à la politique menée *via* la Carte communale. Il s'agit principalement de constructions anciennes qui bénéficient d'un accompagnement paysager correct, permettant une bonne intégration dans le plateau agricole ouverte



Figure 1: Exemple d'amorce de mitage sur le Chemin Parfond

2.1.1.3 *Le respect des enjeux supra-communaux : un gage de qualité et de cohérence territoriale*

Il existe plusieurs documents supra-communaux, qui fixent de grandes orientations d'aménagement et de développement sur des territoires élargis, avec lesquelles la Carte communale devra être compatible.

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

- La **Directive Territoriale d'Aménagement** (DTA) qui s'applique sur l'ensemble de la région de l'Estuaire et comporte les orientations générales d'aménagement de l'Etat ;

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration.

Le SCOT a été prescrit le **7 février 2005 et devrait être approuvé à l'automne 2011, c'est-à-dire après l'approbation de la Carte communale.**

En toute rigueur donc, la Carte communale de Brétigny doit être compatible avec les orientations de la DTA qui stipule que « les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations des SCOT et, en l'absence de ces derniers, avec les DTA. »

Malgré tout, dès lors où le SCOT sera opposable aux tiers, la Carte communale devra être compatible avec les orientations de ce dernier. Dans le cas contraire, une révision de la Carte communale s'avèrerait nécessaire à court terme. Pour éviter cet écueil, il paraît opportun, dans le cadre de l'élaboration de la Carte communale, de tenir compte dès à présent des orientations déjà entérinées dans le PADD du SCOT.

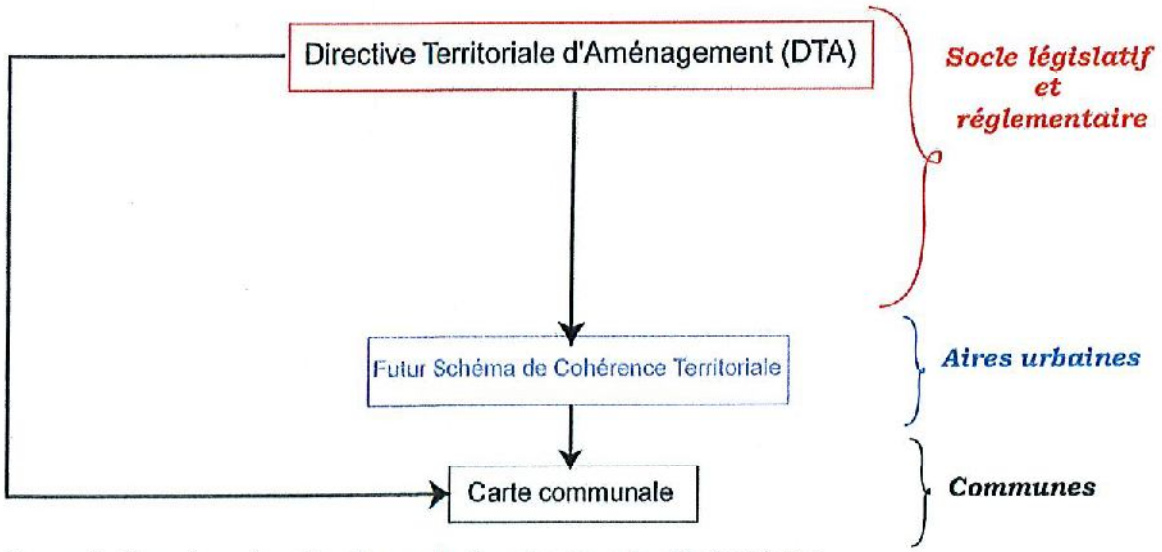


Figure 2: Lien de subordination entre les documents d'urbanisme

2.1.1.3.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine

Le département de l'Eure et la commune de Brétigny sont concernés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, approuvée par un décret interministériel le 13 juillet 2006, qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat sur le territoire de l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier comme un site à enjeux stratégiques en terme d'économie et d'environnement.

Conformément à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, la DTA fixe :

- les **orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement** et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;

- les principaux objectifs de l'Etat en matière de :
  - localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ;
  - préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
  - les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales ; ces dernières dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire communal.

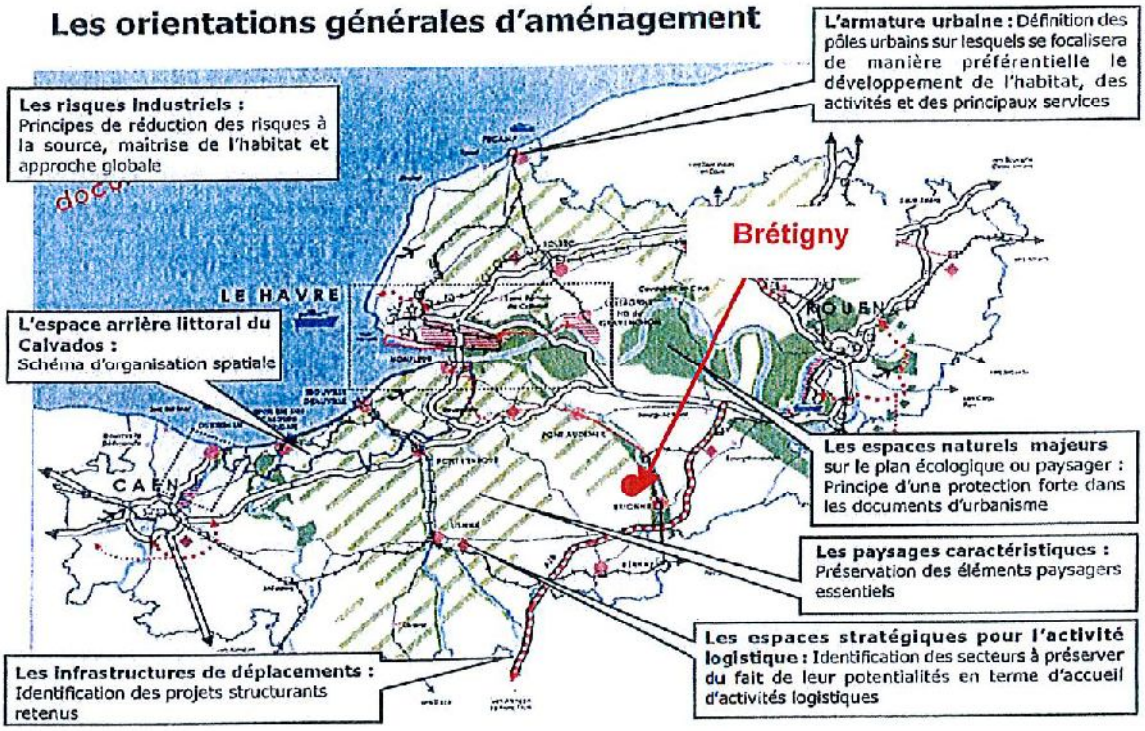


Figure 3: Situation de Brétigny dans le territoire de la DTA

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA :

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

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

La commune de Brétigny se situe sur les franges Est du **plateau du Lieuvin**. La DTA n'a pas identifié le secteur comme un « grand ensemble naturel et paysager caractéristique » de la Normandie. Cependant, un certain nombre d'orientations édictées sur le territoire du Lieuvin qui constitue une entité paysagère caractéristique, sont applicables à Brétigny :

- la préservation, voire la restauration du **patrimoine végétal** (haies, bosquets, talus, prairies, vergers, ...) : en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet devra tirer le meilleur parti des éléments du paysage à conserver et proposera les aménagements nécessaires à une bonne intégration paysagère; toutefois, il est à noter que les haies sont en nette régression sur cette partie du plateau du Lieuvin. Une grande partie de la commune est en effet caractérisée par de vastes étendues de cultures. Les haies subsistent en lisière des bois ou aux abords des zones bâties où elles sont accompagnées d'herbages résiduels.
- la préservation voire la restauration du **patrimoine bâti ;**
- le maintien d'une **activité agricole durable**, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation.
- concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains. A cet effet, l'accueil d'une nouvelle population résidente sur Brétigny devra être particulièrement ciblé.

Enfin, la DTA mentionne l'exigence de tenir compte des **risques** dans les politiques d'aménagement : deux risques principaux sont identifiés sur la commune de Brétigny :

- les **ruissellements** sur le plateau qui se dirigent vers la Vallée de la Risle et peuvent traverser des zones plus ou moins bâties ; à ces chemins hydrauliques, s'ajoutent des secteurs à la pédologie particulièrement défavorable pour l'infiltration des eaux pluviales, ce qui crée ponctuellement des **engorgements ;**
- les **effondrements** dus aux cavités souterraines.

2.1.1.3.2 Le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle Charentonne

La commune de Brétigny est incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale** du **Pays Risle-Charentonne** en cours d'élaboration. Les SCOT ont été introduits par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

Les Schémas de Cohérence Territoriale sont des documents de planification stratégique, au niveau d'un bassin de vie, permettant de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Ils doivent préciser les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines à partir :

- d'un diagnostic ;
- d'une analyse de l'état de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable ;
- d'un document d'orientations générales.

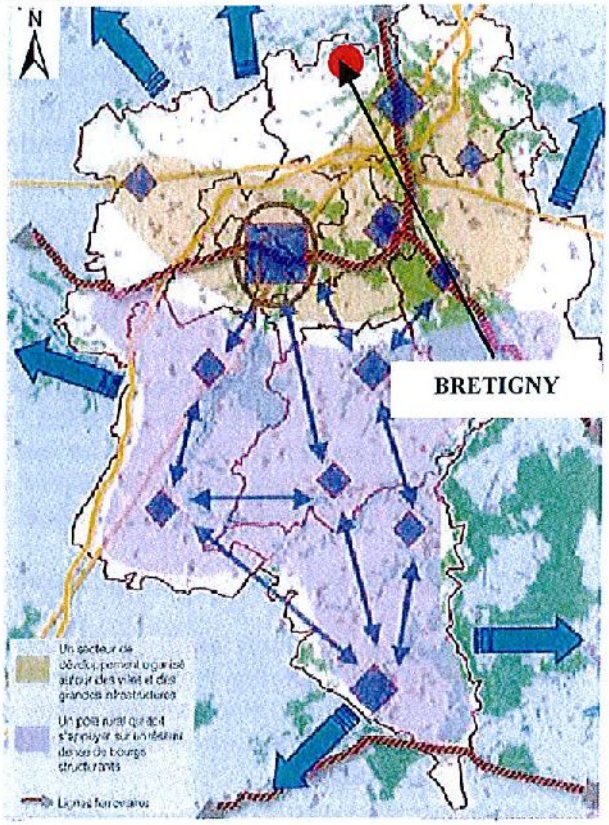


Figure 4: Situation de Brétigny dans le territoire du SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT a été débattu en septembre 2009 et une première mouture du **document d'orientations générales** (DOG) a été présentée aux personnes publiques en décembre 2009, puis modifiée suite aux diverses remarques en janvier 2010.

Le PADD a identifié un vaste « croissant » reconnu comme « plus urbain », situé en périphérie de l'agglomération rouennaise s'étendant jusqu'à Bernay et comprenant Brionne et ses alentours: cet espace bénéficie d'**importantes infrastructures routières**, autoroutières et ferroviaires, avec une population [plus] jeune et [plus] active, et une **forte insertion dans les flux démographiques et économiques** des grandes agglomérations. Il est identifié comme **espace de développement économique** qui peut **valoriser la présence de l'A28** et de la **ligne ferrée** Paris/Caen, et, le cas échéant, de la ligne Serquigny/Rouen.

La commune de Brétigny se situe en marge de ce « croissant » : elle n'est donc pas concernée, dans l'immédiat, par les grandes dynamiques de développement démographique et économique.

En outre, il est rappelé dans le PADD que la qualité du cadre de vie repose sur un principe d'économie de l'espace au profit d'une meilleure urbanité et de l'agriculture qu'il convient de pérenniser. Le PADD envisage sur le territoire du Pays:

- le maintien de la croissance de la population ;
- un accroissement plus fort de l'emploi que dans la période précédente, à travers, en particulier, la création d'un nouveau pôle d'activités au niveau de l'échangeur de l'A28 de Maison rouge (communes de Bosrobert, Malleville-sur-le Bec, Saint-Eloi de Fourques) ;
- une forte diminution (-1/3) des surfaces affectées au résidentiel et à l'activité.

Cette diminution de la consommation d'espace voué à l'urbanisation est rendue possible par l'utilisation prioritaire des possibilités du tissu urbain existant et une meilleure organisation des extensions.

⇒ *La question du développement urbain*

Le DOG insiste sur la **nécessité d'opérer une densification du bâti** pour optimiser l'utilisation de l'espace, en évoluant vers des densités proches de celles constatées dans les centres bourgs ou les villes. Or, l'absence d'assainissement collectif sur Brétigny empêche de mener une politique volontariste de densification, qui, du reste, ne saurait s'articuler harmonieusement avec les caractéristiques du bâti existant. **De plus, en l'absence de règlement, la Carte communale ne peut favoriser cette densification autrement que par la délimitation de zones constructibles réduites, et concentrées sur le tissu urbain existant**.

Sur la **communauté de communes rurales du canton de Brionne et sur la commune de Brionne** la consommation d'espace sur les **20 ans à venir** est évaluée à **25 ha pour le logement** et 20 ha pour les activités. Le futur SCOT table sur une croissance démographique sur l'ensemble du Pays de 295 individus par an, dont un peu plus des deux tiers proviendraient de l'accueil de populations nouvelles.

Le PADD prévoit un développement de l'ensemble du territoire selon les formes appropriées, en tenant compte des ressources urbaines (réseaux, infrastructures, ...), des moyens de transport, notamment collectif et des équipements. Le principe général est celui d'un **lien entre urbanisation et desserte en transports collectifs**, en prenant en compte le fait que les pôles structurants et de proximité du territoire sont à moins de 15 km d'une halte ou d'une gare ferroviaire située à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire du Pays.

Ces objectifs viennent rejoindre ceux déjà évoqués dans le chapitre consacré au Grenelle de l'environnement. On peut en conclure très clairement que la commune de Brétigny, parce qu'elle est dénuée de la totalité des paramètres qui peuvent justifier un développement urbain, doit nécessairement mener une politique raisonnable, à travers la Carte communale, en limitant ouvertement ses capacités d'accueil pour une nouvelle population. Poursuivre une urbanisation trop ambitieuse sur Brétigny s'accompagnerait automatiquement d'un étalement urbain et d'une consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est facile à comprendre que cette consommation d'espace se révèle moins importante, pour une capacité d'accueil équivalente, sur les pôles urbains ou ruraux tels que Brionne, Bernay, Nassandres-Serquigny, Beaumont le Roger, ...qui bénéficient d'un assainissement collectif, condition essentielle pour assurer une certaine densité.

Au final, sur le territoire de la communauté de communes rurales du canton de Brionne, les objectifs de constructions pour 2030 sont fixés à **458 habitations**, soit un rythme de **22 habitations/an** à répartir majoritairement sur la périphérie immédiate de Brionne ou

sur la commune d'Harcourt, unique pôle rural de la communauté de communes, identifié dans le SCOT, avec près de 1000 habitants et un bourg desservi par l'assainissement collectif...

Le SCOT est clair : ces objectifs constituent un indicateur et non une limite aux possibilités de construire. Cet indicateur correspond à la fourchette basse résultant de l'ambition du développement résidentiel prévu au PADD. Toutefois, en l'absence de réseau collectif de transport, il ne semble pas aujourd'hui pertinent de prévoir des perspectives plus ambitieuses...

Sachant que la communauté de communes compte 22 communes membres, et en partant du postulat d'une répartition équilibrée entre toutes les communes qui présentent, du reste, des caractéristiques à peu près semblables, cela revient à envisager un **rythme de construction n'excédant pas une habitation par an et par commune**...

En ce qui concerne la **diversité résidentielle** abordée par le DOG, la Carte communale n'est pas l'outil adapté pour favoriser la mixité de l'habitat. Seule une volonté politique pourrait permettre l'implantation de logements locatifs ou sociaux sur le territoire communal.
Travailler sur les formes bâties sans règlement permettant de contrôler ou de favoriser telle ou telle densité, telle ou telle implantation, telle ou telle hauteur du bâti, s'avère utopique...
De plus, est-ce vraiment pertinent de développer l'habitat social sur Brétigny alors même qu'il n'existe aucune équipement collectif (autre que la mairie et l'école), aucune entreprise majeure créatrice d'emploi et aucun transport en commun? Cela reviendrait à imposer aux locataires, qui présentent nécessairement des difficultés financières, le recours systématique à l'automobile dont on sait qu'elle constitue une charge non négligeable sur le budget des ménages, qui ne fera que s'accroître dans les années à venir ...

⇒ *La question du développement économique*

A l'échelle locale de Brétigny, seul le projet de zone d'activités au niveau de l'échangeur de Maison rouge et celui du carrefour de Malbrouck à Carsix peuvent potentiellement intéresser les habitants de la commune en étant créateurs de nouveaux emplois.

Quoi qu'il en soit, le futur SCOT n'a pas identifié sur le territoire de la commune ou à proximité immédiate de celle-ci de zones stratégiques sur laquelle initier un parc d'activités, ce qui, somme toute, n'est pas étonnant au vu de la desserte de la commune par les infrastructures de transport terrestre (*lire le chapitre suivant*).

⇒ *La place de l'espace agricole*

En ce qui concerne l'**agriculture**, le PADD et le DOG du SCOT rappellent les grands principes d'équilibre prônés par la loi SRU et la loi d'orientation agricole. Un **diagnostic agricole** devra être réalisé pour déterminer les potentiels agricoles. Les dispositions de la Carte communale devront veiller à ne pas compromettre la pérennité ou le développement d'exploitations agricoles existantes sur le territoire communal ou les communes limitrophes, que ce soit par le respect des principes de réciprocité, autant que par la consommation d'espaces à vocation agricole qui devra être la plus limitée possible et dûment justifiée...

⇒ *Le paysage*

Le DOG s'intéresse également tout particulièrement à la **gestion du bocage, des boisements et des ouvrages hydrauliques naturels**. Les communes devront préserver le bocage qui permet de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions, qui participe à la dispersion et au refuge des espèces (corridors écologiques, trame « verte ») ou qui présentent un intérêt de structuration du paysage (par exemple lorsqu'il accompagne la silhouette urbaine, crée une perspective sur un édifice remarquable, ...).

Là encore, la Carte communale constitue un outil limité qui ne saurait répondre à l'ensemble de ces objectifs ; toutefois, en procédant à un recensement complet des éléments du paysage (haies, talus, alignements d'arbres, mares, ...), en évitant d'implanter des constructions sur les axes de ruissellements définis par les études de bassin versant (zones inconstructibles) et en veillant à développer des zones constructibles en deçà des franges arbustives existantes, le document peut contribuer à appliquer les objectifs du SCOT. Enfin, des recommandations encourageant la replantation, tout particulièrement sur les zones périphériques des espaces bâtis, peut contribuer à renforcer/restaurer le maillage bocager originel.

2.1.1.3.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. Le Département de l'Eure se trouve dans le **sous bassin Seine aval** qui lui-même fait partie du **bassin Seine Normandie**.

Enfin, les sous bassins sont divisés en **sous-unités hydrographiques**. Ce découpage est fondé sur la notion de **bassin versant**. Brétigny fait partie du **bassin versant de la Risle**.

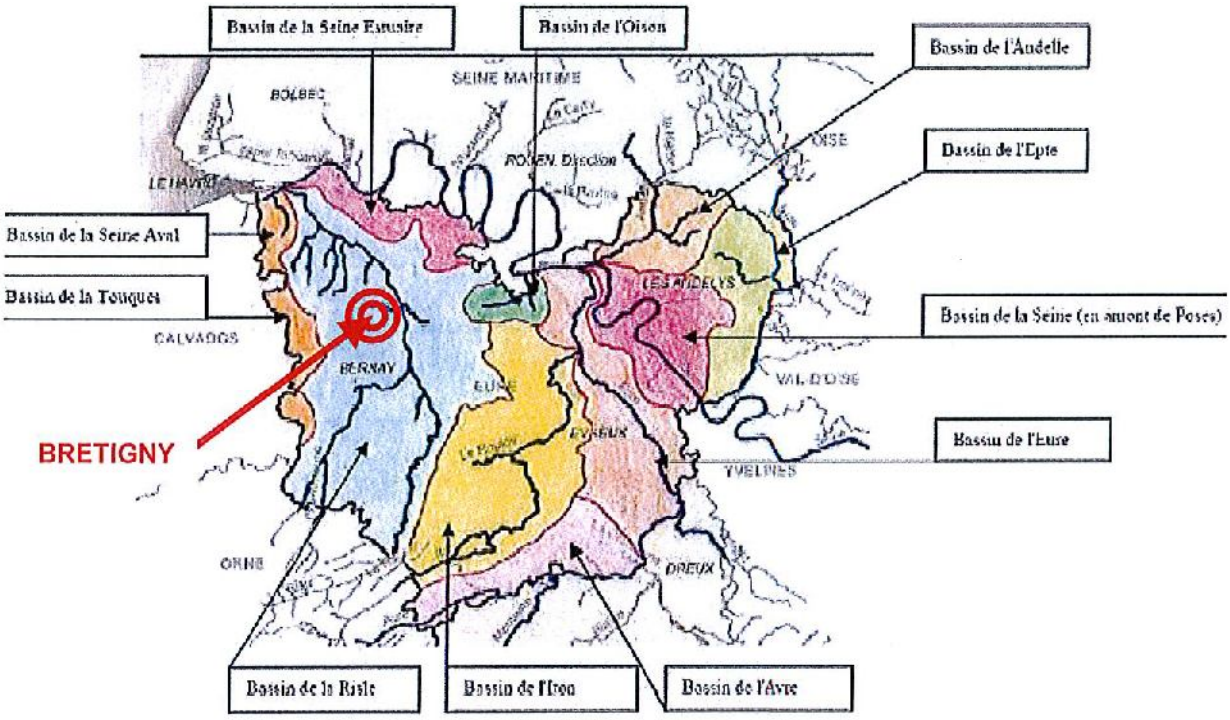


Figure 5 : Situation de Brétigny dans les différents bassins versants de l'Eure

Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du **Bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996 et a été **révisé à l'automne 2009**. Conformément au dernier alinéa de l'article L124-2 du Code de l'urbanisme, la Carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 1996. Il doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la **cohérence hydraulique de l'occupation des sols**, de **limiter le ruissellement et l'érosion**, de **maîtriser les rejets polluants** et de **préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau**.

Le nouveau SDAGE approuvé en novembre 2009 s'engage sur des **résultats à atteindre en terme de qualité de l'eau** plutôt que sur des mesures à mettre en œuvre pour atteindre le bon état des eaux ...

Dans chaque bassin versant délimité à la figure 5, les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les **Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).**

Un tel SAGE a été initié sur le bassin versant Risle Charentonne en 2003. Le diagnostic global a fait l'objet d'une synthèse au printemps 2005. Un premier document d'orientations a été produit au printemps 2009.

Le SAGE sera composé de **deux parties** :

- le **plan d'aménagement et de gestion durable** (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. La Carte communale devra être compatible avec ce PAGD.
- le **règlement** du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Le SAGE se concentre sur les objectifs suivants :

- **préserver et gérer les milieux aquatiques et humides ;**
- **gérer le risque d'inondation**
- **préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable;**
- **mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants.**

Pour remplir ces objectifs, un certain nombre d'orientations concrètes ont été esquissées:

- sécuriser les captages d'eau potable. Il n'en existe pas sur la commune, le territoire étant simplement inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage de Livet sur Authou ;
- protéger les personnes et les biens en ne permettant pas d'implanter des activités ou des constructions dans les zones inondables ; il est nécessaire de réduire les dommages liés à la submersion des terrains en cas d'hiver très pluvieux, en particulier, en mettant un terme à l'urbanisation en zone inondable ;
- de protéger strictement les zones humides et les écosystèmes qui leurs sont associés : outre le Vallon des Vas, il n'existe pas d'enjeux particuliers en la matière sur Brétigny ;
- d'éviter toute surexploitation des gisements d'eau souterraine : cela passe par un contrôle de l'accueil d'une nouvelle population, en lien avec les capacités de la source.

En outre, une attention particulière devra être apportée à la **qualité de l'assainissement** communal et à la **prévention des phénomènes de ruissellements** à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou recréation d'un maillage bocager, de fossés, de

mares tampons, ...). Ces mesures visent aussi à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers les captages d'eau potable (par exemple en rejoignant des bétoires). Le plateau du Lieuvin présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de ruissellement. La commune est elle-même sujette à de risques non négligeables en la matière.

Pour conclure, il faut toutefois reconnaître que la Carte communale ne permet qu'en partie de répondre à l'ensemble des objectifs du futur SAGE dans la mesure où elle ne dispose **pas de partie réglementaire**...

2.1.1.3.4 Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure (DGEAF)

Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, la consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration de la Carte communale. Il identifie les **grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers** du Département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

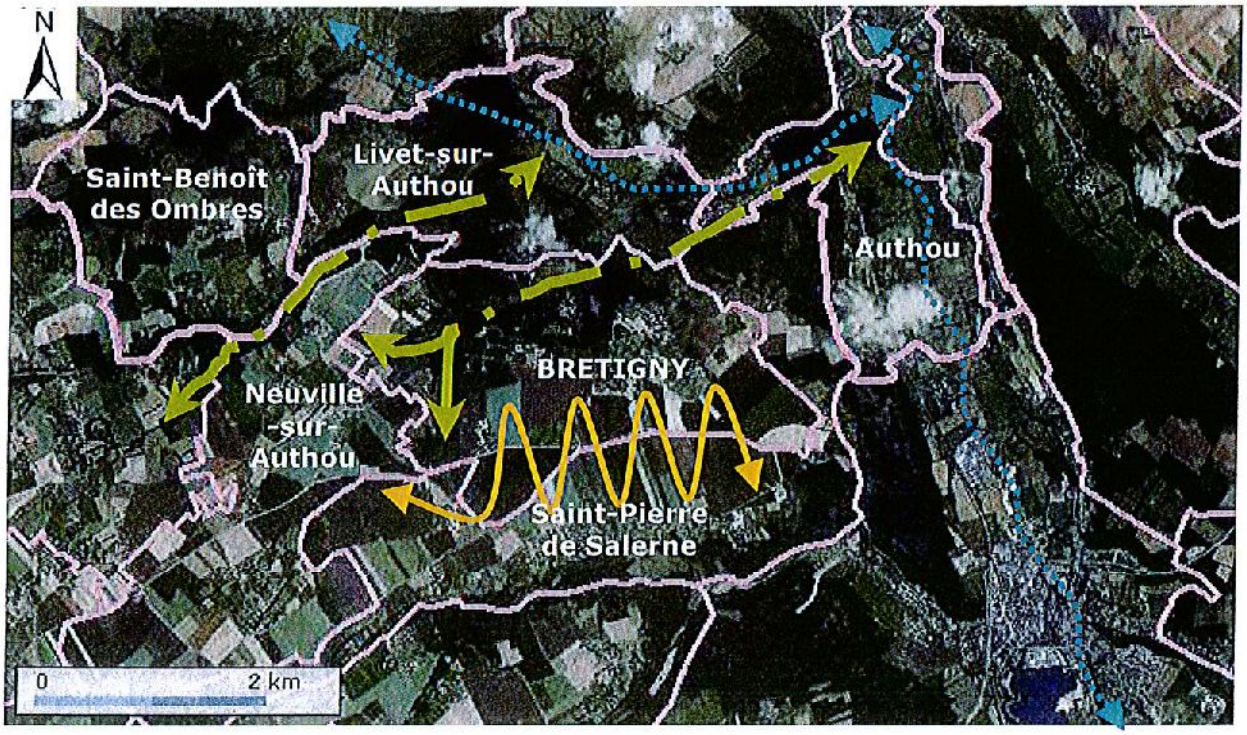
- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;
- orienter le 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.

Au niveau de la carte communale, il faudra veiller à **limiter la consommation des espaces agricoles** en limitant l'étalement urbain et **préserver les zones agricoles et boisées ainsi que les corps de ferme en activité.**

2.1.1.4 *Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionales : la nécessité de respecter les continuités naturelles*

La commune de Brétigny et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les **principes** d'**aménagement** retenus par chaque collectivité doivent être **cohérents** pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les cartes communales.

Indépendamment des limites administratives existantes, il est nécessaire de coordonner les documents d'urbanisme afin d'assurer, pour le moins, les continuités bâties, paysagères et naturelles qui se dessinent localement. Seule la commune de Livet sur Authou a élaboré une Carte communale, approuvée à l'automne 2008.



Continuité « agricole » :
plateau de culture ouvert

Continuité « hydraulique » :
trame bleue
Vallée de Livet, Vallée de l'Authou et Vallée de la Risle

Vallons secs avec versants boisés » : trame verte
Sur Brétigny : versants boisés du Vallon des Vas menant à la Vallée de la Risle

Figure 6: Continuités paysagères, biologiques entre Brétigny et ses communes limitrophes

La trame bleue se concentre autour de la Vallée de la Risle et du Vallon de l'Authou. Cette trame bleue ne concerne donc pas directement la commune, mais celle-ci présente sur son territoire le Vallon des Vas, un vallon sec, en connexion directe avec les deux vallées sus citées. Ce vallon s'inscrit dans l'équilibre biologique local en participant à la dispersion des espèces à leur communication entre les différentes entités naturelles.

Ainsi donc, les communes partagent des enjeux communs de **préservation des entités naturelles qui se concentrent autour de la Vallée de l'Authou et des vallons secs adjacents à la Vallée de la Risle d'une manière générale, assortis de leurs coteaux boisés**. Il est nécessaire d'assurer une coordination entre les diverses collectivités, en l'absence d'un document de planification « fédérateur », pour garantir une préservation collective de ces espaces...

Finalement, en l'absence de continuités bâties franches, seuls des enjeux de préservation sont communs entre Brétigny et ses communes limitrophes, ce qui doit se traduire par l'instauration de zones inconstructibles ...

CONCLUSION

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

Le développement communal est déjà bien orienté par les politiques supra communales existantes ou en cours d'élaboration. Il s'agit de retenir les grands enjeux suivants :

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

1. conservation de la trame bocagère et des éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti ;
2. maintien et promotion de l'activité agricole ;
3. anticipation des risques et des nuisances focalisés à Brétigny sur les inondations et les effondrements

⇒ **des enjeux de limitation du développement urbain, en raison du caractère foncièrement rural d'une commune comme Brétigny, « handicapée » par l'absence de commerces et d'équipements publics (autres que la mairie et l'école), l'absence d'assainissement collectif et l'absence de desserte par les transports collectifs, ce qui impose, en compatibilité avec les objectifs du Grenelle de l'environnement retranscrits dans le futur SCOT, la nécessité de réduire à la portion congrue les capacités d'accueil d'une nouvelle population résidente.**

2.1.2 L'intercommunalité : des acteurs aux compétences partagées au service de l'aménagement et du développement d'un territoire global

La commune de Brétigny se situe dans la Région Haute-Normandie, le Département de l'Eure, l'Arrondissement de Bernay et le Canton de Brionne. Ce socle administratif est complété par de multiples structures qui participent à la gestion du territoire et influent en conséquence sur son aménagement.

2.1.2.1 Le Pays Risle Charentonne, en charge notamment de l'élaboration du SCOT

Le Pays Risle-Charentonne est né en 1994 sous l'impulsion des conseillers généraux des 8 cantons situés autour de Bernay. Sentant leurs territoires ruraux délaissés, la volonté de ces élus locaux était de se rassembler afin de mettre en oeuvre une politique commune de développement de leurs cantons.

D'abord regroupées en association, les **135 communes** du Pays qui couvrent un territoire de près de **132 000 hectares** ont ensuite adhéré à un **syndicat mixte** en 2003. Cette structure fonctionne grâce à un Comité Syndical (43 membres), composé des représentants de chaque Communauté de Communes du Pays. Le Pays signe un **Contrat de Pays** avec l'Etat, la Région (contrat de plan Etat-Région) et le Département afin de bénéficier d'un soutien financier pour la mise en œuvre de son projet de développement. En articulant les contributions publiques avec un projet global de territoire, le Pays doit permettre d'optimiser des actions qui n'auraient pu se concrétiser individuellement. Ce Contrat de Pays rassemble toutes les actions portées par le territoire autour de 4 grandes orientations :

- améliorer l'attractivité du Pays par des animations culturelles et sportives ;
- maintenir et favoriser les activités économiques et les emplois sur le Pays ;
- sauvegarder et valoriser économiquement les diverses ressources du Pays ;
- améliorer l'organisation territoriale et les relations entre les acteurs locaux.

Le Syndicat mixte est notamment **en charge de l'élaboration du SCOT**. Il a donc été associé à l'élaboration de la Carte communale de Brétigny.

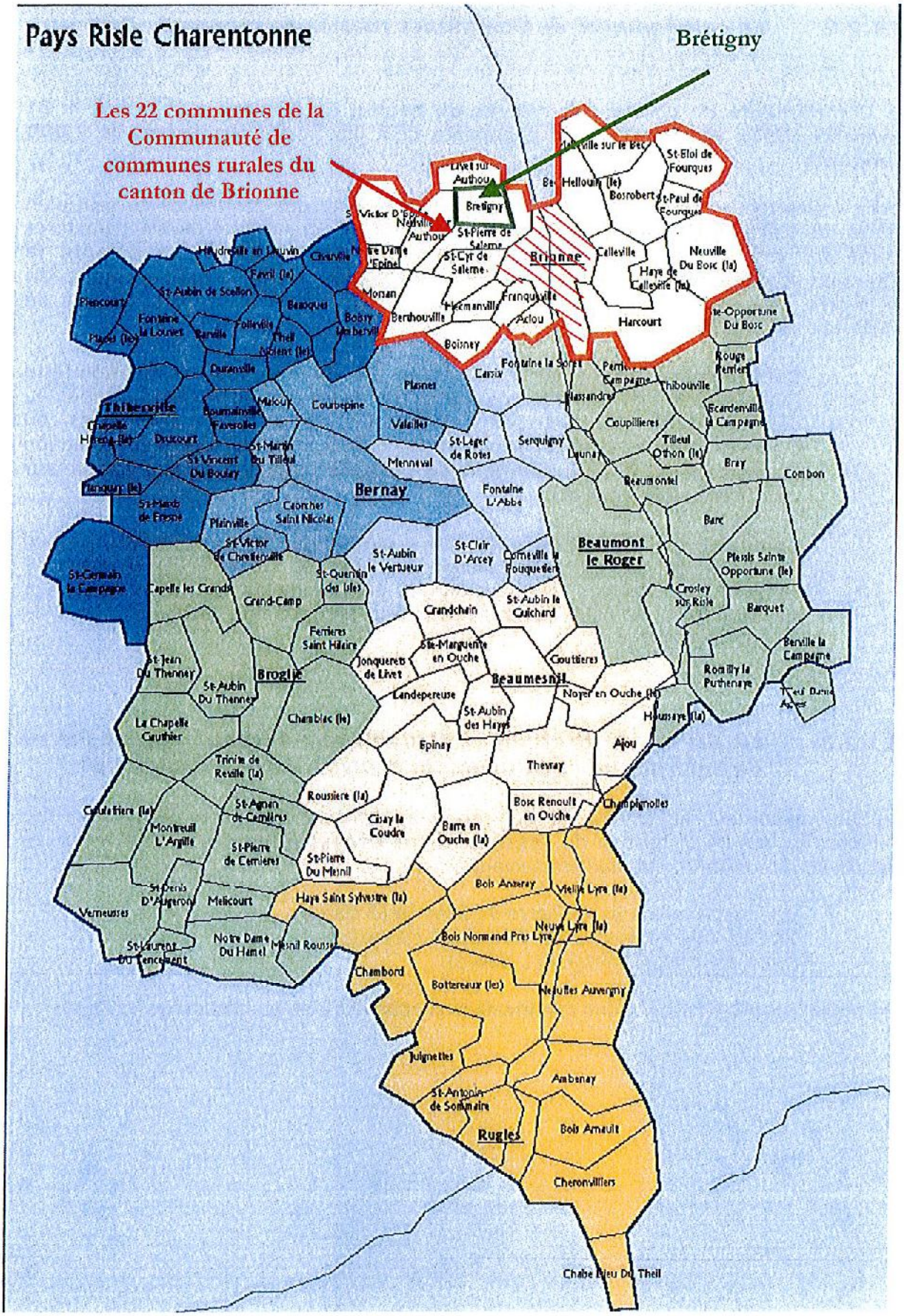


Figure 7: Position de Brétigny dans le Pays Risle Charentonne et la communauté de communes du canton de Brionne

2.1.2.2 *La communauté de Communes rurales du canton de Brionne*

La **Communauté de communes rurales du canton de Brionne** a été créée le 31 décembre 1997 ; elle comprend 22 communes pour une population de près de **7 000 habitants.**

C'est une structure intercommunale permettant d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. La **Carte communale doit prendre en compte la réflexion communautaire et les actions engagées dans l'aménagement du territoire**. La communauté de communes rurales du canton de Brionne dispose de compétences dans les domaines suivants :

- **Compétences obligatoires** en terme de **développement économique** (aménagement et promotion des zones d'activités communautaires, soutien au développement des entreprises existantes, aide aux implantations ou créations, soutien et développement de l'emploi, développement et promotion du tourisme) et **d'aménagement de l'espace** (réflexion communautaire sur l'occupation des espaces) ;

- **Compétences optionnelles** en terme d'assainissement eaux usées, gestion des eaux de ruissellement, gestion des déchets (tri sélectif) et d'actions culturelles et sociales (équipements et établissements sportifs, culturels et socioculturels, activités périscolaires, transport scolaire, action sociale, aide aux personnes âgées, ...).

2.1.2.3 *Le SIVOS de Brétigny – Neuville-sur-Authou - Saint-Pierre de Salerne: un regroupement scolaire entre 3 communes*

Brétigny appartient au SIVOS de Brétigny – Neuville-sur-Authou – Saint-Pierre-de-Salerne, qui assure la gestion du **regroupement pédagogique** de 3 communes. Les classes sont réparties de la manière suivante :

- Une maternelle à Saint-Pierre de Salerne (1 classe);
- CP-CE1-CE2 à Neuville-sur-Authou (2 classes);
- CE2-CM1-CM2 à Brétigny (1 classe).

Les enfants profitent aussi d'une cantine dans chaque école et du ramassage scolaire.

2.1.2.4 *Les syndicats gestionnaires de réseaux*

Les gestionnaires de réseaux publics sont des partenaires indispensables à l'élaboration de la carte communale :

- en amont d'une part pour renseigner sur la présence et la capacité des réseaux ;
- en aval d'autre part pour chiffrer les investissements à réaliser à plus ou moins long terme lorsque le projet est établi.

Il s'agit pour la commune de Brétigny du **Syndicat d'Eau de la Région du Lieuvin (SERL)** et du **Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure** (SIEGE).

2.1.3 Un territoire, excentré par rapport aux axes de communication majeurs, qui n'a pas vocation à connaître un développement démographique ou économique

2.1.3.1 Des dynamiques économiques locales et régionales en pleine mutation

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

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

Le secteur Nord-ouest du Département de l'Eure est en pleine mutation depuis quelques années, notamment depuis le passage de l'autoroute A13 en 1974 qui a permis de désenclaver certaines communes isolées et essentiellement depuis l'ouverture du Pont de Normandie en 1995 qui a permis d'ouvrir un nouvel espace économique sur ce territoire. Implanté au **carrefour des nœuds autoroutiers** et du réseau métropolitain constitué des trois villes normandes, ce territoire est devenu un site à enjeux stratégiques.

Le contexte économique actuel s'articule essentiellement autour des grandes agglomérations que représentent le Havre et Rouen et de pôles secondaires comme Pont-Audemer, Bernay ou Brionne. Toutefois, le **déclin des activités industrielles traditionnelles en fond de vallée de Risle** et le **développement du Port du Havre et de l'agglomération rouennaise** en ce début de siècle ont complètement modifié les stratégies économiques et commerciales.

Les forts **enjeux de préservation** qui pèsent sur l'estuaire de la Seine repoussent les possibilités d'implantation économique sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental, comme le Roumois, qui bénéficie des infrastructures autoroutières. Ainsi, de part et d'autres des échangeurs autoroutiers, de vastes zones artisanales, commerciales et industrielles fleurissent comme à Bourg-Achard, Beuzeville, Bernay ou sont en projet comme à Maison rouge, suscitées par la réalisation récente d'un échangeur complet sur l'A28...

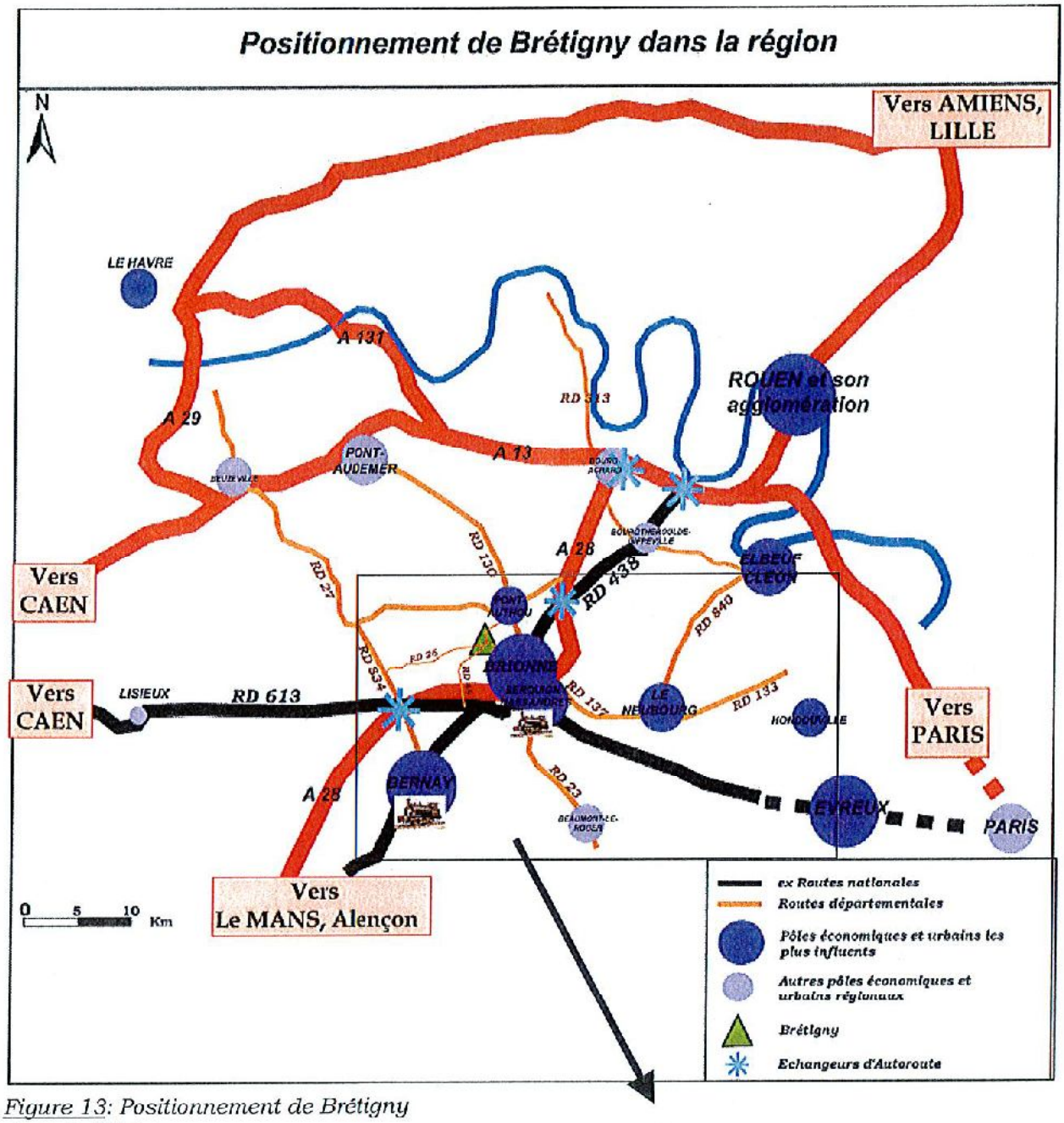
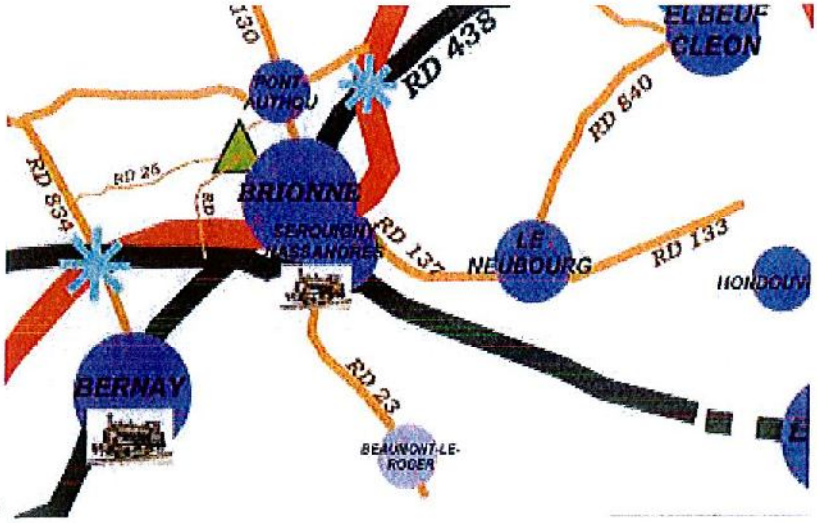


Figure 13: Positionnement de Brétigny dans la Région



Brétigny se trouve à proximité d'un **tissu urbain relativement complet**. Même si Brionne a perdu beaucoup de son influence dans le secteur, suite à la crise des activités industrielles et artisanales de fond de vallée survenue au début des années 1990, les élus expliquent que les **entreprises** employant sur la commune demeurent encore assez **locales** : Arkéma à Serquigny, la sucrerie à Nassandres, Endupack ou ANCI à Pont-Authou ... Quelques habitants doivent malgré tout parcourir de nombreux kilomètres pour rejoindre leur travail: agglomération rouennaise, y compris Elbeuf et Cléon (construction automobile), agglomération havraise (Sandouville), mais aussi Bernay et Evreux. Enfin, la fermeture de **Georgia Pacific** à Brionne a provoqué la délocalisation de près de 80 emplois sur Hondouville, entre Louviers et Evreux.

2.1.3.2 Une commune en marge des principales voies de communication terrestres du Département, ... sans être enclavée

Brétigny se trouve **sensiblement excentrée** par rapport aux infrastructures de transport terrestres majeures : l'A13 et l'A28. Pour cette dernière, toutefois, elle se situe à **équidistance de deux échangeurs** : celui de la Bretagne à Courbépine et celui de Maison rouge à Malleville sur le Bec (15 à 20 km environ). L'**A28** présente l'intérêt pour les habitants :

- d'une part de rejoindre plus facilement et plus rapidement Alençon, le Mans, et, finalement, le Sud de la France ;
- d'autre part de rejoindre l'agglomération rouennaise et le Nord de la France.

La commune se situe par ailleurs relativement à faible distance de **deux nœuds routiers majeurs** pour le Département, voire pour la Région : **Malbrouck** au Sud (RN 138 x RN 13) et **la Bretagne** au Sud-Ouest (RN 138 x RD 834). Elle est pour sa part desservie par **deux départementales à faible trafic** : la RD 48 et la RD 26 : la première orientée Sud-Nord permet de rejoindre au Nord Pont-Authou et la RD 130 qui longe toute la vallée de la Risle et au Sud le carrefour de Malbrouck; la seconde, beaucoup plus passante, orientée Est-Ouest mène à Brionne à l'Est et à la RD 834 à l'Ouest qui, prolongée par la RD 27, conduit au pont de Normandie.

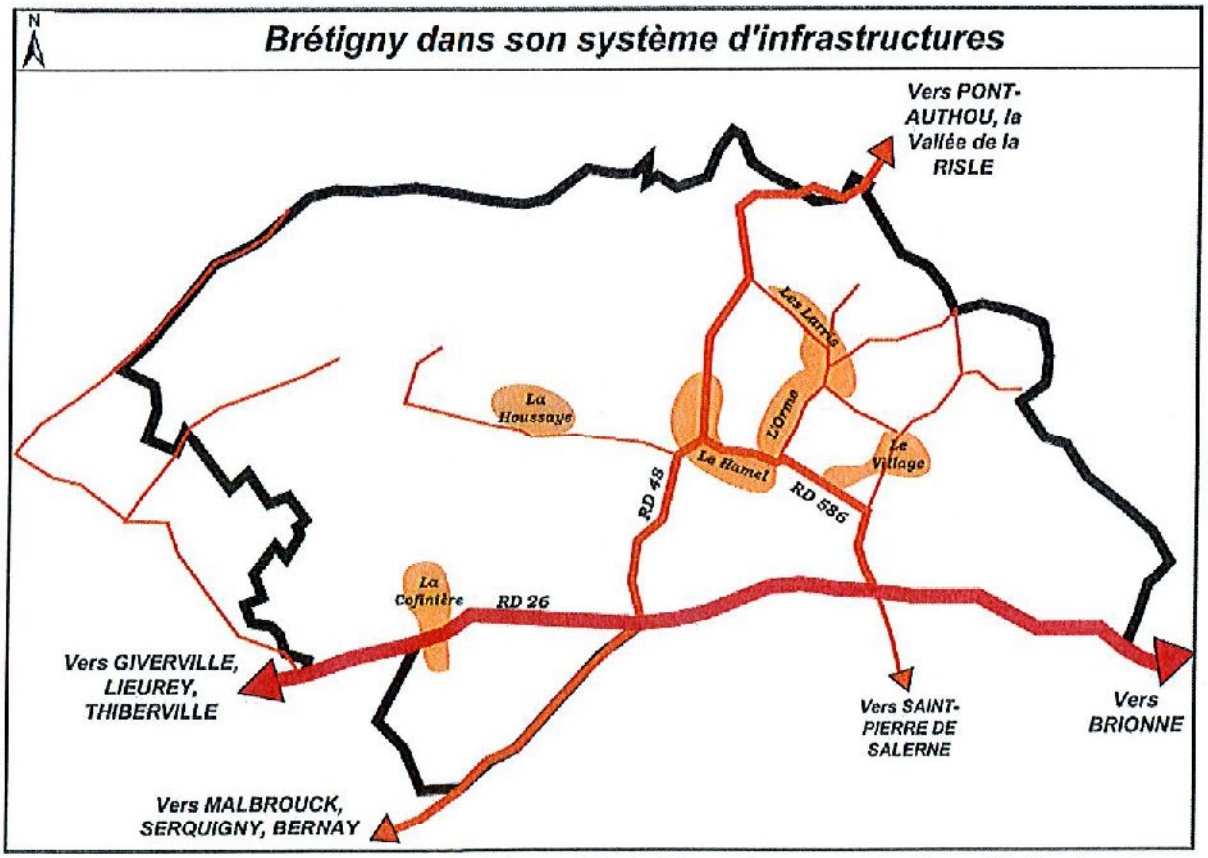


Figure 14: Brétigny dans son système d'infrastructures

D'une manière générale, la commune est desservie par des **axes transversaux** qui permettent de **l'irriguer** et de relier le Village aux axes régionaux (RD130, RD834 et RD438), ce qui présente l'avantage de **rapprocher les pôles d'emplois et d'activités**. Même si cette desserte est convenable, il convient de souligner qu'il s'agit d'**axes secondaires...**

2.1.3.3 Un manque criant de transports collectifs

➢ **Aucune ligne de car ou de bus ne desservant la commune**

La commune n'est desservie par **aucun car ni bus régional ou intercommunal** qui permettrait de rejoindre les pôles de commerces et d'équipements locaux. Une réflexion en la matière devrait être engagée par la communauté de communes. La Ville de Brionne participerait activement à la démarche. Aussi, il apparaît souhaitable qu'elle ait préalablement intégré le territoire de la communauté de communes ; les négociations en la matière sont en cours ...

➢ **Un réseau ferroviaire peu développé et légèrement éloigné qui laisse cependant entrevoir des perspectives d'évolution**

La couronne francilienne est accessible par le **rail** (train à Serquigny, Brionne ou Bernay sur les lignes Paris – Caen – Cherbourg et Bernay - Rouen). **La gare de Brionne se situe à moins de 10 kms de la commune mais elle n'est desservie que par quelques trains par jour**. Les gares de Serquigny et de Bernay sont nettement plus fonctionnelles pour rejoindre Paris, mais elles se situent à plus de 20 kms de la commune...
De fait, il faut reconnaître que les habitants sont plus enclins à utiliser les infrastructures routières majeures : RN 13, A13...

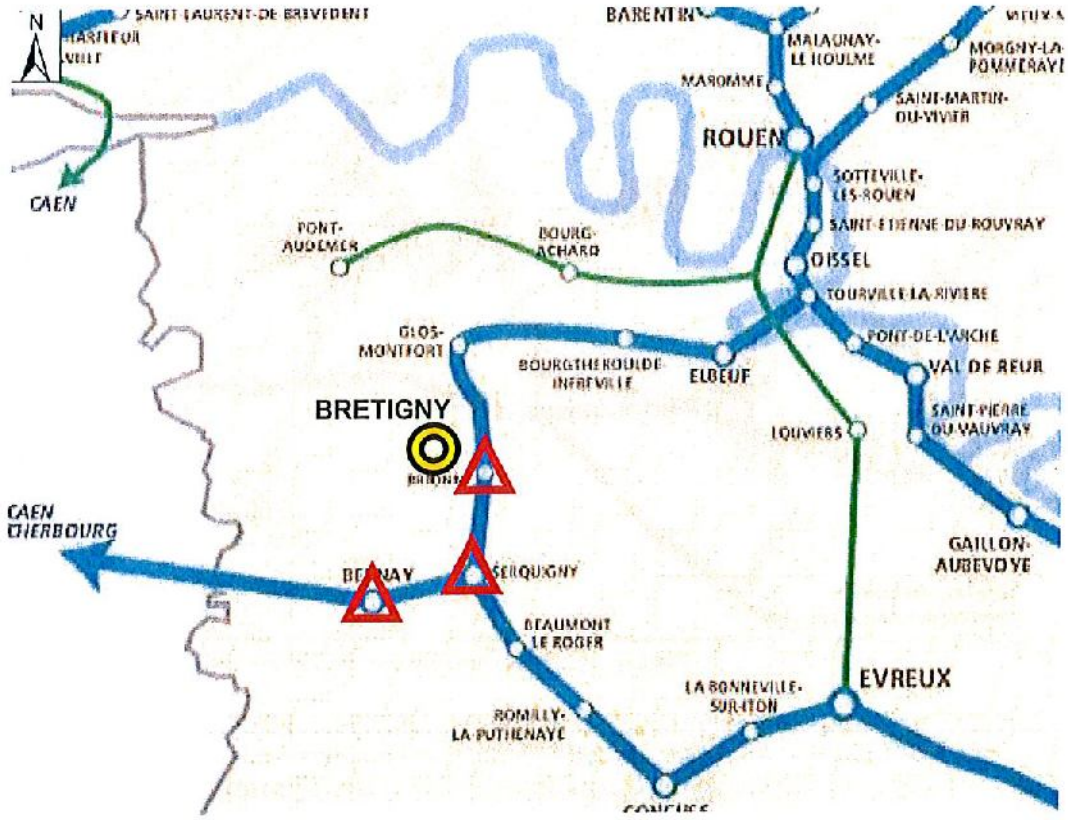


Figure 14bis : Brétigny :Réseau ferroviaire local et principales gares empruntées par les habitants

Le projet de **Grand Paris**, amorcé depuis quelques mois, positionne l'Eure en véritable « porte d'entrée » de la Région parisienne, sur l'Axe Paris – Rouen – Le Havre et en fait un Département hautement stratégique, acteur majeur du développement économique. La création d'une **nouvelle ligne ferroviaire** rapide à proximité du canton de Brionne pourrait voir le jour pour relier le Havre et Paris en moins d'une heure, générant une nouvelle pression foncière et bouleversant les équilibres actuels...

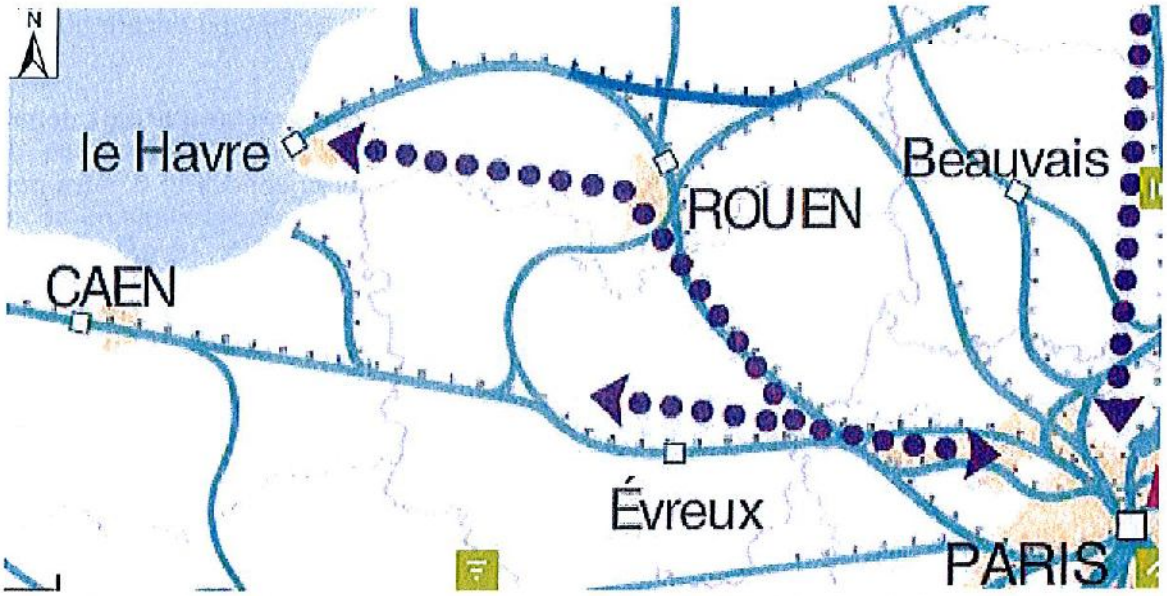


Figure 14ter : Projets de développement et de renforcement du trafic ferroviaire dans la liaison Haute Normandie - Paris

2.1.3.4 Flux et migrations (1) : des déplacements quotidiens rendus nécessaires par l'éloignement progressif des pôles d'emploi

Comme nous l'avons vu précédemment, la **relative proximité des différentes infrastructures facilite les migrations des habitants**, qui sont, depuis de nombreuses années maintenant, très peu nombreux à travailler sur la commune : ils représentaient que 15% des actifs en 1999 et 16% en 1990. Ils sont donc obligés de se tourner vers d'autres zones d'emplois comme celle de Brionne, Bernay ou encore au-delà (Le Havre, Rouen).

Les migrations domicile-travail au-delà du canton de Brionne s'amplifient depuis 1990 d'une part en raison du déclin industriel de la commune de Brionne où de nombreuses activités ont été fermées au cours des dix dernières années et d'autre part en raison des caractéristiques du marché foncier des abords des grandes agglomérations (Bernay, Rouen) (prix des terrains très élevés, cadre de vie parfois dégradé...) qui obligent de jeunes ménages actifs, travaillant sur les pôles urbains, à venir s'installer sur le territoire communal où les prix des terrains sont nettement moins élevés, nettement inférieurs même à la moyenne du prix des terrains des communes rurales du canton...

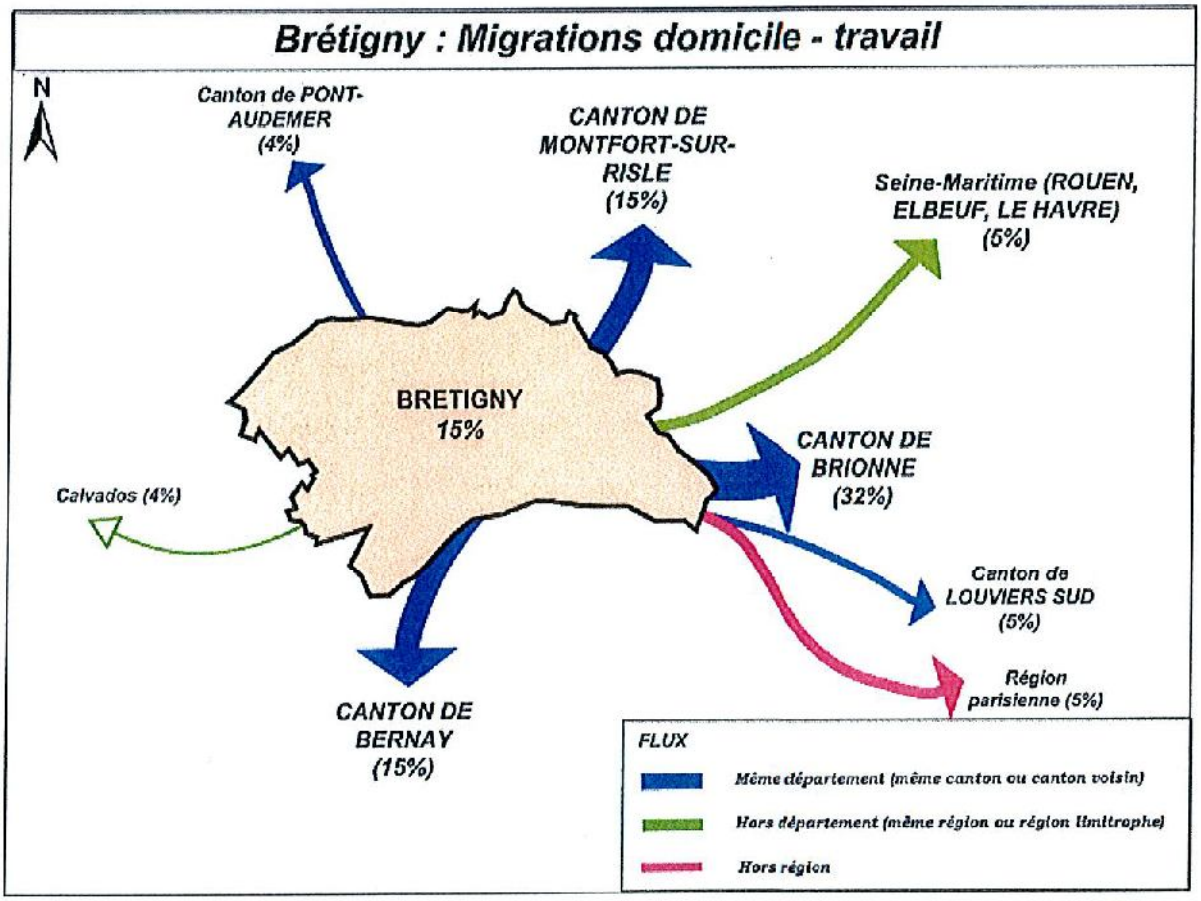


Figure 15: Brétigny : Migrations domicile - travail

Il est également possible de constater que les habitants travaillent de plus en plus loin et notamment en dehors de la Haute-Normandie (9% des actifs), en particulier en région parisienne...

2.1.3.5 Flux et migrations (2) : des déplacements quotidiens rendus nécessaires par la dispersion des pôles commerciaux et d'équipements

Les habitants se rendent principalement sur Bernay, Brionne ou Pont-Authou pour y trouver les supermarchés, les loisirs et services de proximité ainsi que le collège et le lycée. Les habitants se rendent plus anecdotiquement sur Rouen, essentiellement pour des loisirs ou commerces particuliers et pour les Universités.

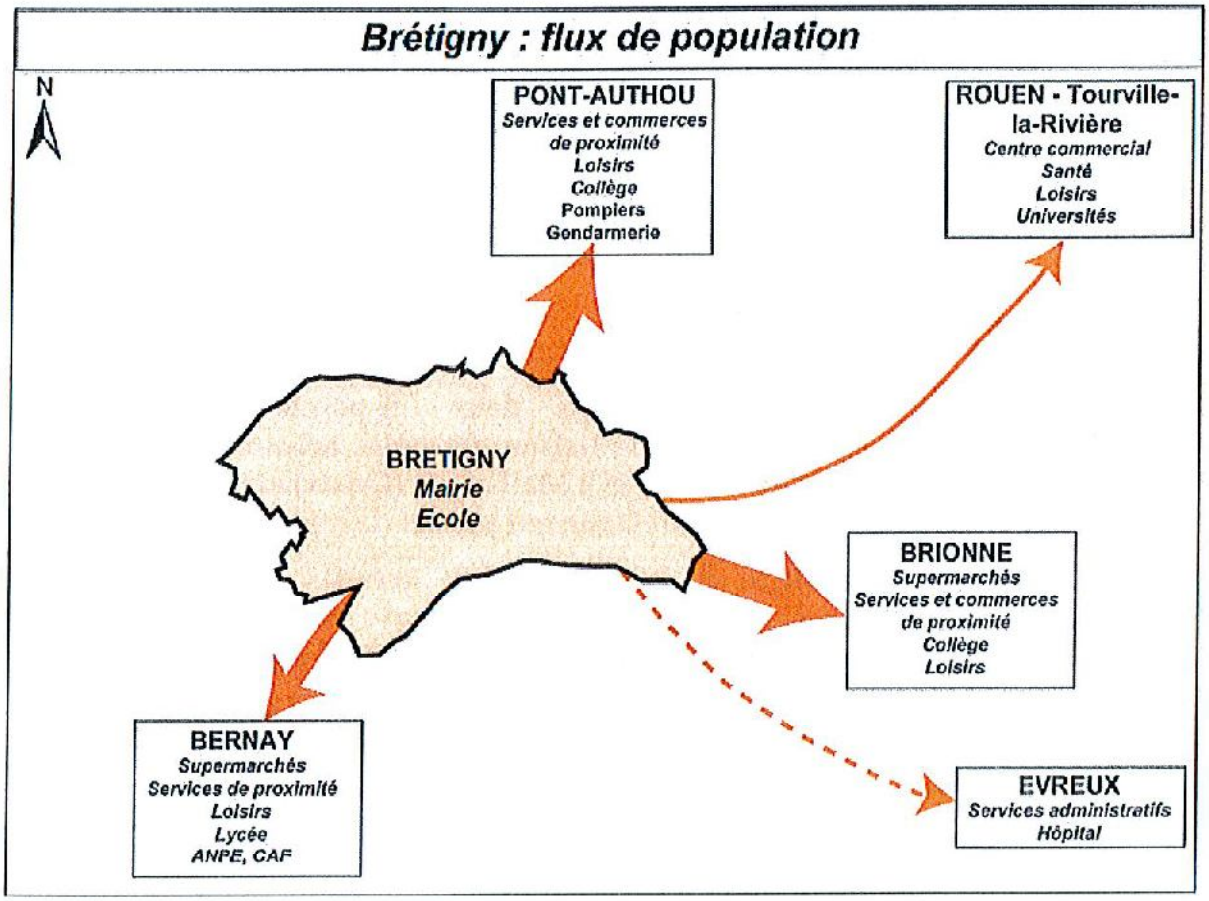


Figure 16: Brétigny : Flux de population

Il est possible de conclure sur le fait que la commune, autrefois monopolarisée par la Vallée de la Risle, se tourne au fil des ans davantage vers le Roumois, le Neubourg et même l'agglomération rouennaise.

Elle devient désormais une **commune multipolarisée**, dans la mesure où elle est encore à la fois « attirée » par les pôles de la Vallée de la Risle (Pont-Authou, Bernay, Brionne) et les pôles du plateau jusqu'au Val de Seine (Le Neubourg, Rouen, Elbeuf), que ce soit en terme d'emplois, de services et de commerces.

Les dynamiques décrites sont révélatrices de **nombreux déplacements quotidiens**, essentiellement par voiture personnelle, en raison du relatif éloignement des pôles d'emplois mais aussi des commerces et services de proximité et de l'absence de transports collectifs à proximité immédiate de la commune ...

CONCLUSION SUR LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Le contexte économique de Brétigny :

⇒ **le bassin d'emplois Bernay-Brionne a fortement perdu de son influence en raison de la crise des activités industrielles de fond de vallée ; si la plupart des actifs continuent à travailler localement, certains doivent parcourir plusieurs kilomètres chaque jour pour rejoindre leur travail, notamment en raison de la délocalisation des activités ... (Rouen, Cléon, Hondouville, Evreux,...). Ils y sont aidés par la relative bonne desserte par les axes de communication.**

En terme d'infrastructures, la commune :

⇒ **se situe à proximité de deux « points géométriques » incontournables dans la liaison des pôles urbains régionaux: le carrefour RN 13 - RN 138 à Malbrouck (Carsix) et le carrefour RN 13 et la RD 834 à la Bretagne qui permet de rejoindre l'estuaire ;**

⇒ **est sensiblement excentrée des grandes dynamiques de développement induites par l'autoroute A 28, même si deux échangeurs se situent à moins de 20 kms de la commune ;**

⇒ **est relativement éloignée des grandes gares régionales, ce qui incite systématiquement les habitants à utiliser leur véhicule personnel, dans chacun de leurs déplacements**

La commune apparaît donc exclusivement en position d'émission et de transit, par rapport aux déplacements de population et de marchandises.

L'analyse fait clairement apparaître une vocation exclusivement résidentielle, la commune ne présentant pas un potentiel de développement d'activités économiques. L'accueil d'une nouvelle population devra se poursuivre de manière très modérée en lien avec son identité et son positionnement.

2.2 Histoire et identité du territoire

Le vocable Brétigny vient du latin Britiniacus qui signifie « **Village breton** ». c'est un **village d'origine celtique** qui se trouvait sur une **voie romaine** reliant le Mans à Rouen.

2.2.1 Un patrimoine culturel et historique duquel se distingue l'Eglise, pour la grande singularité de son architecture

Brétigny est avant tout réputée pour son **Eglise d'origine romane**. Fondée au XII^{ème} siècle, l'église Sant-Cyr et Sainte-Julitte, de plan rectangulaire, comprend une nef précédée d'un large **porche** en charpente à colombages, autrefois salle de charité, et un choeur à chevet plat que prolonge une sacristie. Le chœur, rectangulaire, du XII^{ème} siècle, présente au Sud une porte bouchée à cintre multilobé, d'un type fréquent dans le centre de la France mais très rare en Normandie. La nef a été en grande partie remaniée aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles (murs rebâtis en briques et pierres). Le **clocher en forme de campanile** situé à l'Ouest de l'édifice date de cette même époque. L'intérieur présente une charpente lambrissée, des murs enduits et un retable central. Des campagnes de restauration ont été entreprises à la fin du XIX^{ème} siècle.

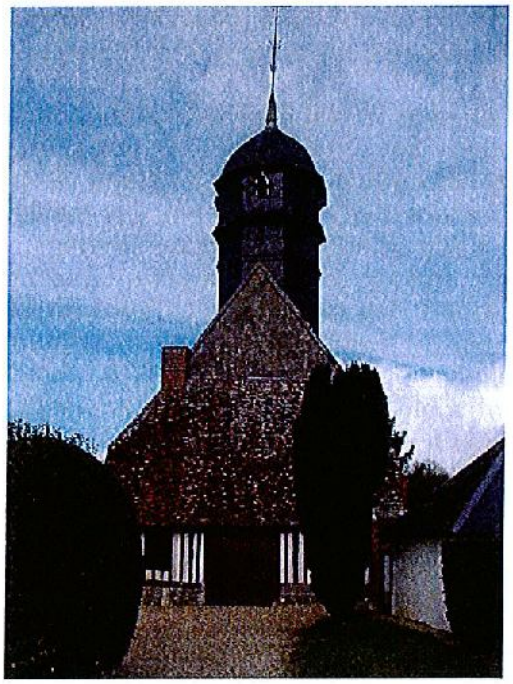


Figure 17: Porche et clocher de l'Eglise de Brétigny

2.2.2 *Les sites archéologiques : un recensement qui mériterait d'être complété et réactualisé*

S'agissant des **sites archéologiques**, les éléments connus sur la commune sont très restreints. On retiendra la **pierre levée** en lisière des Bois de la Houssaye au lieu-dit le Grés Vallée. Il pourrait s'agir d'un menhir mais son authenticité n'a pas été attestée.
L'autre site archéologique identifié correspond à un fossé bordant un chemin indéterminé.

Ce recensement doit être intégré dans l'étude de la Carte communale mais ses incidences sur cette dernière restent extrêmement faibles.

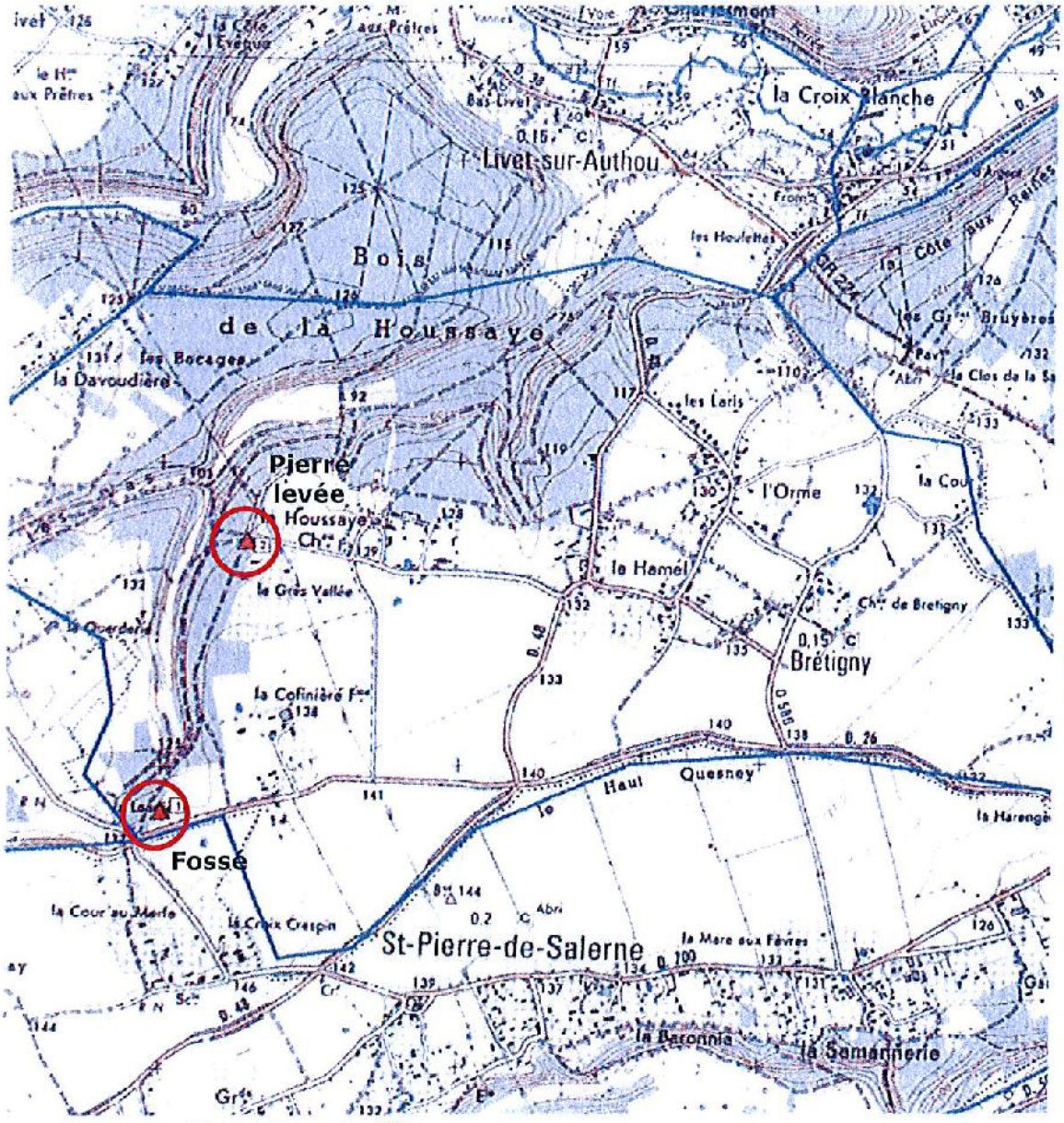


Figure 18: Pierre levée recensée par le Service Régional de l'Archéologie

Rappelons que si le propriétaire veut construire ou creuser sur un site identifié, **le Service Régional de l'Archéologie** sera prévenu et jugera de la nécessité d'effectuer ou pas des fouilles. Il n'a pas vocation à interdire les constructions. Mais il peut être imposé au pétitionnaire, et à ses frais, de **réaliser des fouilles archéologiques** avant tout projet de construction, ceci conformément à la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et à celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance. Les archéologues peuvent emporter les objets découverts, sauf lorsque ces éléments sont difficilement déplaçables (des tombes, par exemple). Dans le cas où le site présente un grand intérêt, le Service de l'Archéologie peut éventuellement obtenir le droit d'acquérir les terrains par voie d'expropriation afin de les protéger de toute nouvelle construction.

Il faut souligner que l'inventaire peut se révéler parfois obsolète car il n'est pas régulièrement réactualisé ...

Enfin, il faut rappeler aussi l'obligation qui incombe à chacun de signaler en Préfecture toute découverte fortuite sur son terrain.



Cartographie - SRA Haute Normandie 2008

1 - fossé bordant un chemin indéterminé - prospection aérienne
2 - bloc / menhir?

Figure 19: Recensement des sites archéologiques sur Brétigny

2.2.3 *Les éléments emblématiques du patrimoine bâti*

La municipalité a souhaité procéder à un recensement de son patrimoine bâti qui constitue un outil de connaissance et de suivi de son évolution. Ce recensement est annexé au dossier de Carte communale.

De cet inventaire, se distinguent **deux châteaux** qui font partie intégrante de l'identité de la commune :

- Le **Château de Brétigny** (ou château de l'Eglise) du XVII^{ème} siècle : des incendies du début du XX^{ème} siècle ne subsiste qu'une aile camouflée par les haies et les broussailles. L'ensemble comprend une ferme constituée de nombreux bâtiments traditionnels en briques, silex et/ou colombages ;

- Le **château de la Houssaye**, particulièrement emblématiques, date pour sa part du XIX^{ème} siècle ; particulièrement majestueux, il s'accompagne d'un vaste parc, planté de quelques spécimens d'arbres remarquables et d'une exploitation agricole qui profité des nombreux bâtiments et dépendances en briques, pierres et silex.



Figure 20: Vestiges du Château de Brétigny



Figure 21: Château de la Houssaye

Pour préserver l'authenticité de ces ensembles, il apparaît nécessaire de les protéger de toute urbanisation nouvelle ...

2.3 Les grandes caractéristiques de l'évolution communale

2.3.1 La dynamique démographique

2.3.1.1 Une population jeune et en croissance faible mais régulière

Le recensement de l'INSEE de 2009 fait état de **181 habitants** sur Brétigny (170 en 2005).

Après avoir connu une baisse de sa population dans les années 70, en lien avec l'exode rural rencontré dans la plupart des campagnes françaises, la commune connaît une croissance modérée mais régulière depuis le milieu des années 80 (+12% en 10 ans). Ce sont autant le solde naturel que le solde migratoire qui participent à la croissance de la population communale (respectivement entre 1990 et 2006 +0,6% et +0,8%).

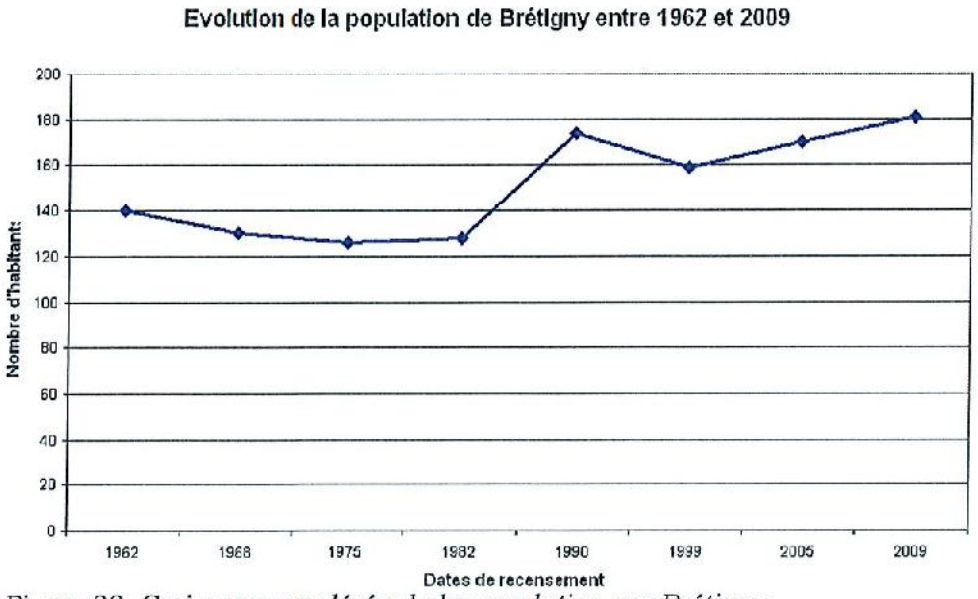


Figure 22: Croissance modérée de la population sur Brétigny

Au final, en 40 ans, depuis 1968, la population de Brétigny a augmenté de 50 habitants.

Avec **33 habitants/km²**, la commune est sensiblement moins densément peuplée que ses « consœurs » rurales du canton (40 habitants/km²). Ceci s'explique essentiellement par les caractéristiques intrinsèques du territoire, assez étendu (684 hectares), avec une vaste portion (plus de 150 hectares) recouverte par des bois.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	130	126	126	174	159	175
Densité moyenne (hab/km²)	24,1	23,3	23,7	32,2	29,4	32,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

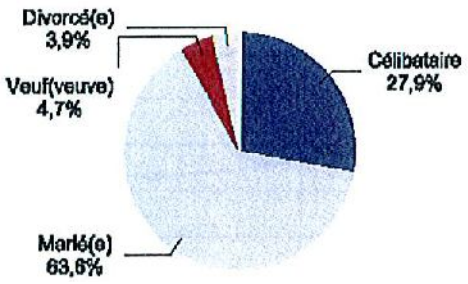
2.3.1.2 Les ménages : une décohabitation peu accentuée témoignant de la prépondérance des familles avec enfants sur la commune

Les ménages d'une seule personne représentaient **17% des ménages**, en légère augmentation par rapport à 1999, même si ce chiffre demeure largement inférieur à la moyenne des communes du canton de Brionne... (26%).

On assiste d'une manière générale à une diminution régulière de la taille des ménages, ce qui induit des besoins en logements plus conséquents. On parle de **décohabitation**. La tendance au desserrement des ménages se retrouve sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme rurale. Sur Brétigny, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,5 à **2,9** en 30 ans. La décohabitation est beaucoup moins marquée que dans les autres communes du canton (moyenne de 2,5 personnes par ménage). La décohabitation s'explique par le fait que :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées vivent à deux ou seules.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Figure 23: Répartition des habitants de Brétigny selon leur situation matrimoniale

La baisse du nombre de personnes par ménage a une conséquence sur la construction. En effet, les besoins en logements augmentent car le nombre de personnes qui y habitent est moins important. D'ordinaire, la décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ... Ce n'est pas le cas d'une commune comme Brétigny où les familles avec enfant(s) et, dans une moindre mesure les couples dont les enfants ont quitté le foyer, représentent encore une bonne part de la population...

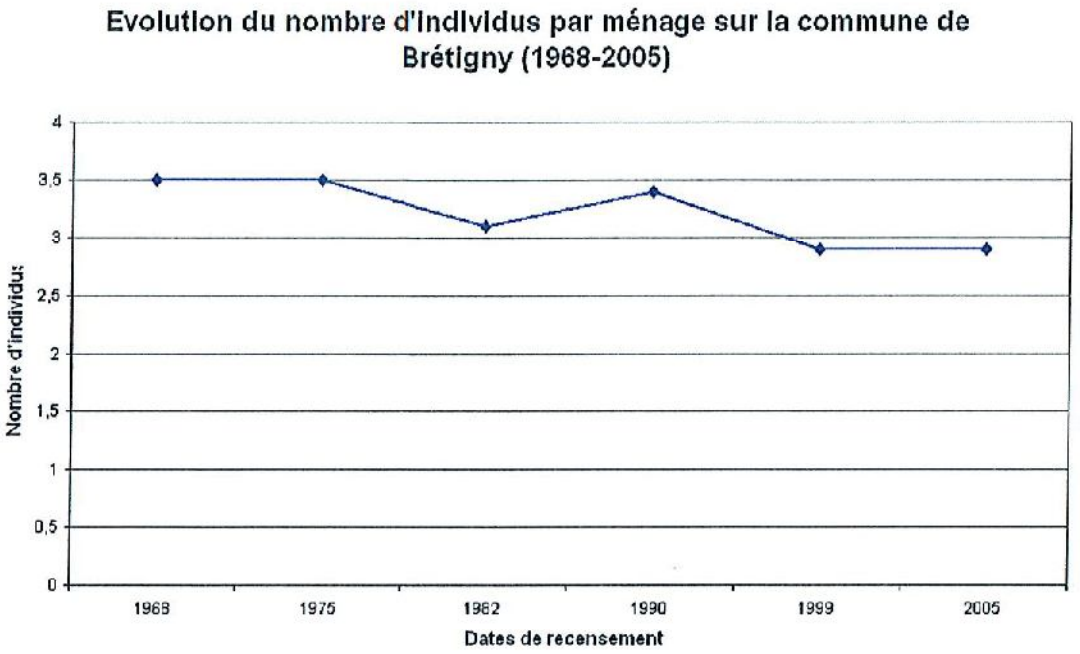


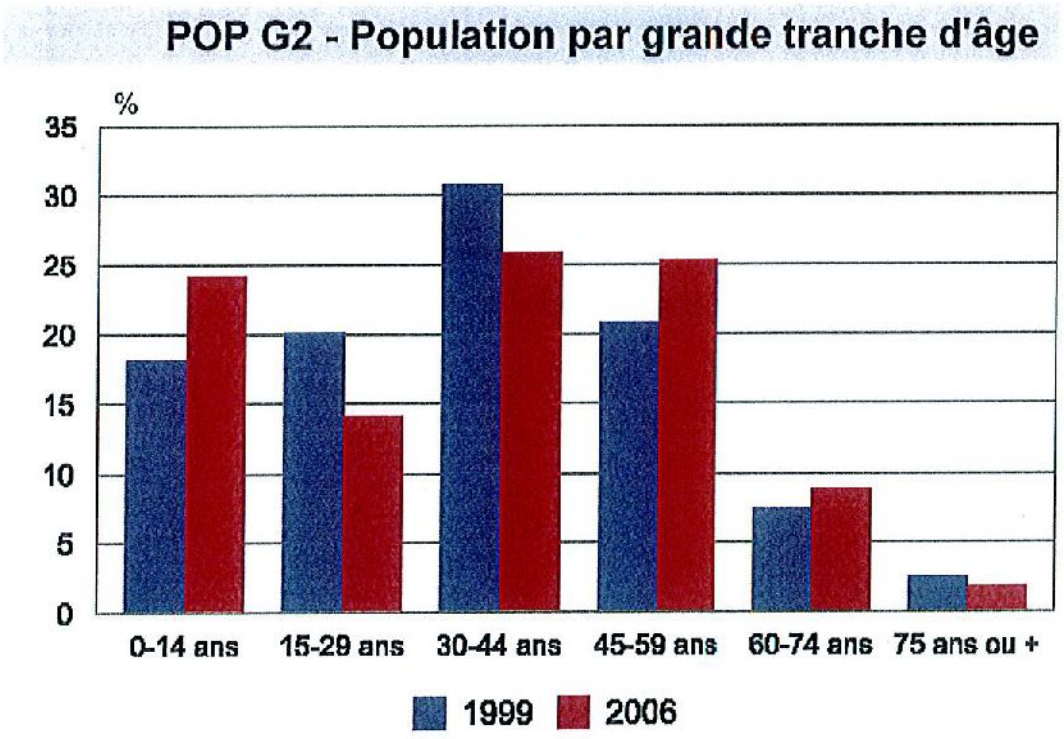
Figure 24: Brétigny : un mécanisme de décohabitation modéré

2.3.1.3 Répartition par tranches d'âges : un net rajeunissement de la population

En 2006, la part des moins de 45 ans dans la population totale s'élevait à **64%** : le **renouvellement de la population** est donc très confortablement assuré.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2006 révèle un faible vieillissement de la population...

En effet, la composition de la population de Brétigny reste frappante par **sa jeunesse** : en 2006, les **moins de 20 ans** représentaient **30% de la population**, contre une moyenne de 27% sur l'ensemble du Département de l'Eure. Les seniors, quant à eux, ne représentaient que 10,5% de la population totale alors que la moyenne s'élève à 22% dans l'Eure et dans les communes rurales de l'Eure. De plus, le canton de Brionne est plutôt caractérisé par une population relativement âgée puisque les seniors constituaient en 2006 presque le quart de la population totale (23,6%). Cette population jeune sur Brétigny se présente comme un réel atout, source de dynamisme et de renouvellement démographique et permet de maintenir un effectif stable dans l'école.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Figure 25: Evolution de la pyramide des âges entre 1999 et 2006 sur Brétigny : un net rajeunissement de la population

Brétigny : une commune rurale d'environ 180 habitants :

⇒ *dont la population augmente à un rythme très modéré depuis l'exode rural des années 70 (+12% sur 10 ans);*

⇒ *assez peu densément peuplée en comparaison aux autres communes rurales du canton ou du Département;*

⇒ *dont la population a connu récemment un net rajeunissement et conserve une bonne capacité de renouvellement, permettant de garantir la pérennité de l'école communale.*

⇒ *La conjoncture économique s'est modifiée... En effet, les années 90 marquent le déclin des activités industrielles en fond de vallée, notamment sur Brionne, ce qui a poussé les jeunes à quitter la commune. Aujourd'hui, de nouvelles zones d'activités se créent sur le plateau et la cherté des terrains aux abords des pôles urbains, conduisent les ménages à rechercher des biens fonciers sur des zones plus reculées, plus « rurales »*

⇒ *La pression foncière demeure très modérée mais pourrait s'amplifier si le coût de l'immobilier demeure élevé et que de nouvelles opportunités foncières ne sont pas dégagées aux abords des pôles urbains ... Une poursuite de l'urbanisation doit être maîtrisée mais elle reste nécessaire pour assurer le renouvellement de la population et le maintien de l'école communale, même s'il s'agit d'un regroupement scolaire avec les communes environnantes...*

2.3.2 La dynamique économique

2.3.2.1 Les emplois : une forte demande locale insuffisamment satisfaite

En 2006, les actifs représentaient 79,7% de la population totale (population ayant un emploi et chômeurs). Le taux de chômage s'établissait à 14,9% contre 10,2% 7 ans auparavant, ce qui témoigne que la commune a été particulièrement touchée par la crise des industries de fond de vallée dont elle restait fondamentalement dépendante. Le taux de chômage sur le canton de Brionne, supérieur à la moyenne nationale s'élève à 13,3%.

Le nombre de chômeurs est concrètement passé de 9 à 14 habitants au cours de cette période intercensitaire.

Entre 1999 et 2006, la **population active occupée n'a que très peu sensiblement augmenté** en lien avec une augmentation très modérée de la population totale : elle représente 89,1% de la population active totale. La part de retraités a pour sa part baissé de près d'un quart (3,4% de la population active totale contre 8,5% sur le canton de Brionne).

Malgré tout, il convient de remarquer que la part de la population active est plus importante que sur le canton de Brionne, ce qui démontre un **bon dynamisme** et un renouvellement constant du nombre d'actifs âgés de 20 à 39 ans, en lien avec le rajeunissement de la population. Ce phénomène s'observe dans les autres communes rurales des alentours de Brionne et fait état d'un réservoir de main d'œuvre important.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	121	118
Actifs en %	79,7	74,6
dont :		
actifs ayant un emploi en %	67,8	66,9
chômeurs en %	11,9	7,6
Inactifs en %	20,3	25,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,6	14,4
retraités ou préretraités en %	3,4	4,2
autres inactifs en %	9,3	6,8

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	121	97	79,7	82	67,8
15 à 24 ans	22	12	57,1	8	38,1
25 à 54 ans	84	76	90,2	66	78,0
55 à 64 ans	15	8	53,3	8	53,3
Hommes	68	58	84,8	48	71,2
15 à 24 ans	16	10	62,5	6	37,5
25 à 54 ans	42	42	100,0	37	87,8
55 à 64 ans	9	5	55,6	5	55,6
Femmes	53	39	73,1	34	63,5
15 à 24 ans	5	2	40,0	2	40,0
25 à 54 ans	42	34	80,5	29	68,3
55 à 64 ans	6	3	50,0	3	50,0

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Figure 26: Evolution de la population active de Brétigny entre 1999 et 2006

En 2006, 89,4% des actifs ayant un emploi sont salariés et 83% d'entre eux disposent d'un contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique. La situation de la commune ne peut être qualifiée de précaire notamment en raison de la stabilité de l'emploi des actifs, ce qui est à relier avec les caractéristiques du parc de logements : **accession à la propriété**, maison individuelle, etc... Les ménages qui viennent

s'installer sur la commune depuis 1999 sont donc des actifs qui disposent d'un emploi même si la crise des industries a touché certains d'entre eux...

Sur le territoire communal, **12 emplois** sont dénombrés alors que le nombre d'actifs ayant un emploi est de 82 personnes. Dans ce contexte, **la commune ne peut pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active** et doit donc se retourner vers d'autres zones d'emplois... L'indicateur de concentration d'emploi n'excède pas 15%, un chiffre particulièrement faible au regard de la moyenne du canton de Brionne : 76,7%. En l'absence d'un développement économique local et de transports en commun, cela se traduit automatiquement par le recours systématique à l'automobile et, donc, à un rejet des gaz à effet de serre. Dans ce contexte, il est nécessaire de maîtriser, voire de limiter l'installation de nouveaux ménages sur la commune, dans une logique de développement durable.

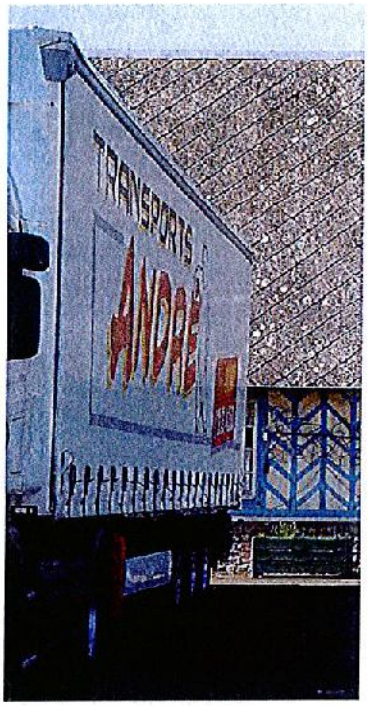


Figure 27: Transporteur André au hameau de l'Orme

2.3.2.2 Des activités ... très peu nombreuses

Outre l'activité agricole, il existe **quelques artisans** dont un **transporteur** sur la commune. Le reste de l'activité se concentre autour de la sylviculture.

Les emplois sur Brétigny:

⇒ *une population active qui demeure relativement jeune, en légère augmentation avec une bonne capacité de renouvellement, qui permet de mettre à disposition un important réservoir de main d'oeuvre ;*

⇒ *un taux de chômage assez élevé qui témoigne de la dépendance de la commune vis à vis des industries de fond de vallée, en crise depuis les années 1990 ;*

⇒ *une totale dépendance vis à vis des pôles d'emplois voisins.*

ENJEU

⇒ *Limiter l'accueil d'une nouvelle population résidente en l'absence de projet local de développement d'activités économiques et de transport collectif.*

2.3.3 La dynamique urbaine

2.3.3.1 Le parc de logements

- **Une croissance régulière mais modérée du nombre de constructions avec une prépondérance pour les résidences principales**

Le parc de logements poursuit sa croissance régulièrement depuis une vingtaine d'années même s'il semble se stabiliser depuis 1999. Ainsi, en 2006, on dénombrait **73 logements** sur la commune, c'est-à-dire seulement deux de plus qu'en 1999.

Ce sont les résidences principales qui continuent leur essor alors que les résidences secondaires accusent une régression, en particulier en comparaison avec les chiffres de 1990...

En tout état de cause, la structure globale du parc de logements apparaît relativement stable. Les **résidences principales** sont nettement **prédominantes** en représentant plus de 83% du nombre total de logements. Pour sa part, les **résidences secondaires** ne représentent qu'une **dizaine d'habitations** environ, soit 15% des logements, ce qui en représente malgré tout une part non négligeable, supérieure à la moyenne du canton (13% en 2006). Le taux moyen de résidences secondaires des autres communes rurales de l'Eure est de 16% (chiffres de 1999). S'agissant des logements vacants, ils ont sensiblement régressé entre 1999 et 2006 (1 seule habitation désormais) ...

En tout état de cause, il apparaît clairement que **la commune attire en premier lieu une population résidente**, grâce à sa relative proximité avec les pôles d'emplois locaux et sa desserte correcte par les voies de communication.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2005 sur la commune de Brétigny

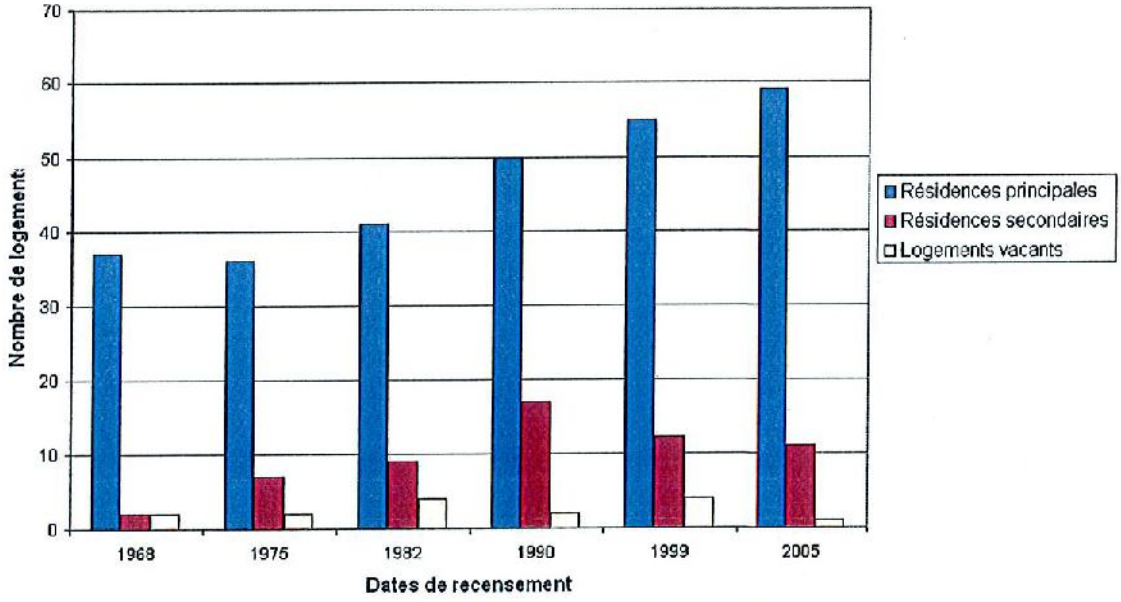


Figure 28: Brétigny : Croissance modérée mais régulière du parc de logements entre 1968 et 2005

➢ Composition du parc de logements : l'idéal tenace de la maison individuelle comme mode d'habitat

Le parc de logements est intégralement composé de **maisons individuelles.**

Le modèle du pavillon capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire ou de locataire se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif. Elle souhaite engager une réflexion pour y remédier mais la carte communale constitue pour ce faire un outil très restreint.

Il s'agit de réaliser une synthèse complexe entre l'exigence de densité et la problématique de l'individualité du logement.

L'habitat intermédiaire peut constituer une alternative intéressante, se rapprochant le plus du collectif tout en conservant les attraits de l'individuel... En maîtrisant le foncier et en étant porteur d'un projet urbain, la municipalité pourrait infléchir la tendance actuelle. Pour le moment, elle ne dispose pas de terrain et n'a pas, à elle seule, les finances suffisantes pour engager une telle démarche ...

➢ Des habitations regroupées majoritairement dans les hameaux du bourg

La population se concentre clairement sur les quatre hameaux constitutifs du bourg :

- Le Hamel ;
- Le Village de l'Eglise ;
- Les Larris
- L'Orme.

Ces entités bâties représentent en effet à elles seules **plus de 80% de la concentration des constructions de la commune**.

Répartition des constructions habitées en fonction des entités bâties de la commune

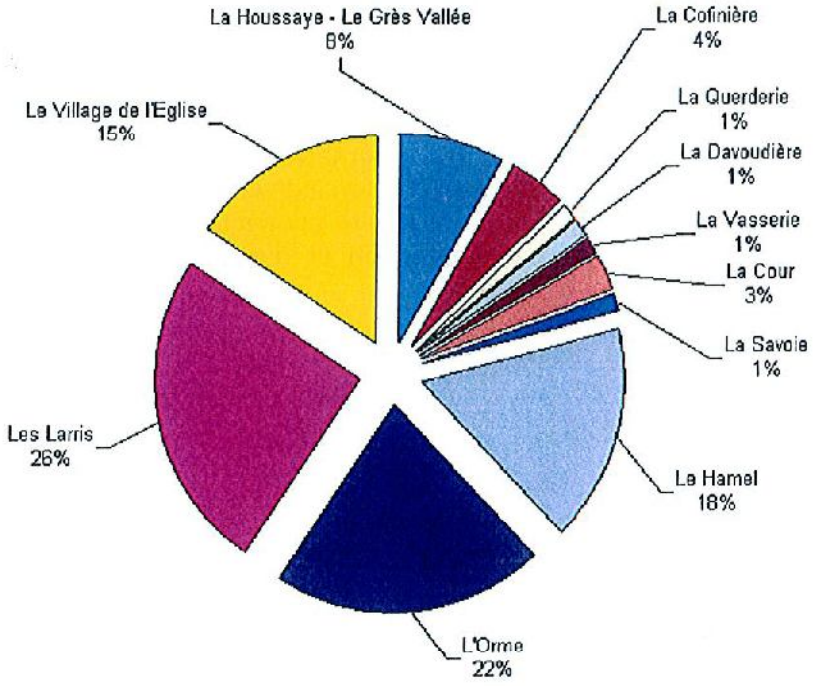


Figure 29: Le bourg, en pôle de constructions prépondérant

➢ **Typologie du parc de logements : une répartition équitable entre constructions traditionnelles et pavillonnaires contemporaines**

Le parc de logements est par ailleurs assez équilibré, entre **constructions récentes ou contemporaines**, c'est-à-dire datant d'après 1949, et constructions anciennes, ces dernières représentant encore 51% du parc de logements en 2006 ; sur le canton de Brionne, la part des constructions anciennes chute à moins de 43%. Les constructions les plus neuves, construites après 1999, représentaient moins de 4% du parc de logements en 2006.

Structure du parc de logements (résidences principales) sur la commune de Brétigny selon la date d'achèvement (2005)

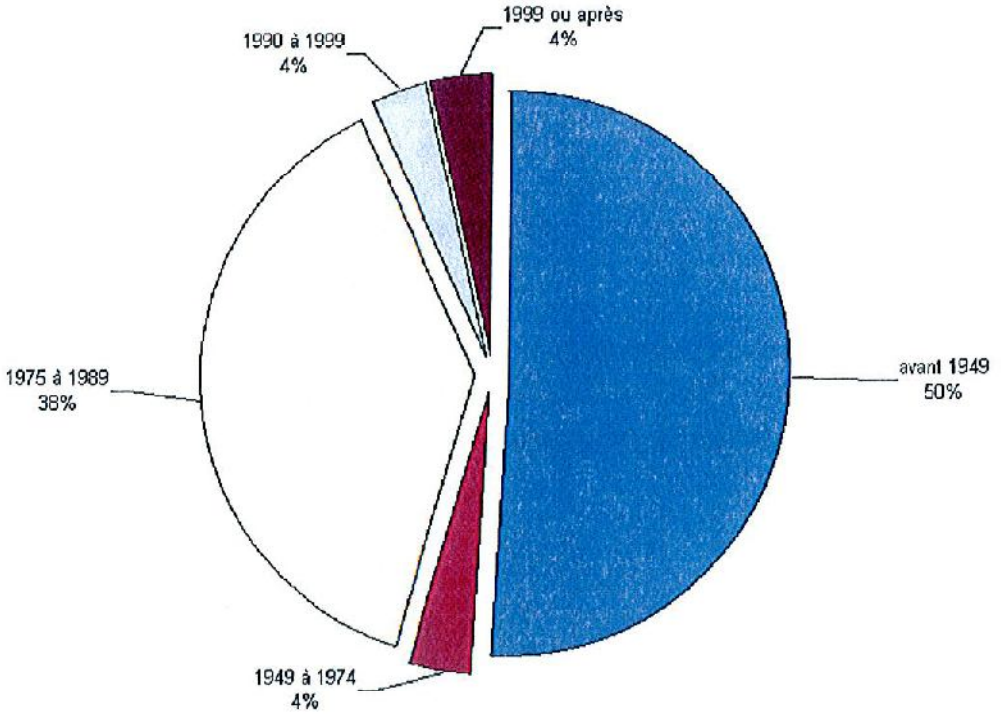


Figure 30: Brétigny : Structure du parc de logements en 2006

➢ **L'occupation des logements : une faible rotation du parc de logements malgré une part de locatif non négligeable**

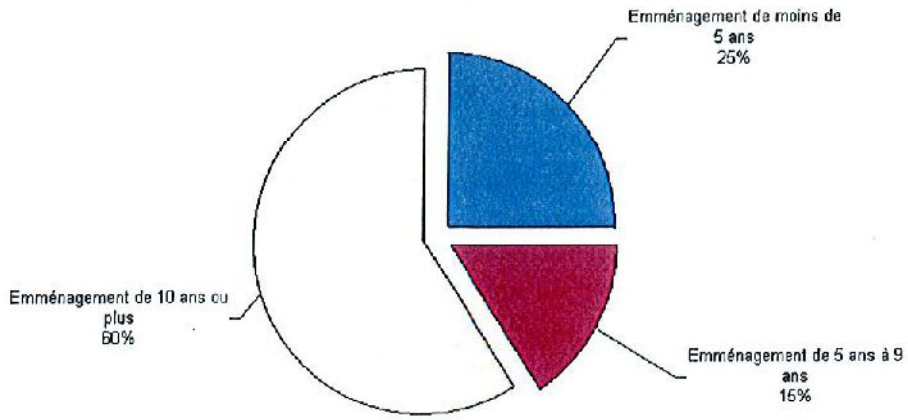
4/5 des logements sont occupés **par leurs propriétaires**. C'est un taux plutôt élevé mais néanmoins conforme à la moyenne des communes rurales de l'Eure (84%). Par contre, le locatif est très bien représenté sur le canton de Brionne (31,3% en 2006).

» Emménagement sur le village de Brétigny

	2005
Emménagement de moins de 5 ans	25.4%
Emménagement de 5 ans à 9 ans	15.3%
Emménagement de 10 ans ou plus	59.3%
Ancienneté moyenne d'emménagement	16 ans

Figure 31: Brétigny : répartition de la population par date d'emménagement

Rotation du parc de logements sur Brétigny en 2005



En moyenne, les ménages occupent leurs logements **depuis 16 ans**. (59,3% 10 ans ou plus contre 52,8% de moyenne sur le canton)

Un trop faible renouvellement de la population peut avoir des conséquences préjudiciables pour les équipements en place, comme l'école, qui nécessite l'apport permanent de jeunes enfants pour pouvoir être maintenue... Cette crainte est toutefois à atténuer dans la mesure où l'école dépend d'un regroupement scolaire et de la rotation du parc de logements de 2 autres communes.

Le locatif reste relativement non négligeable sur la commune puisqu'il représente près de 20% des résidences principales. Ce chiffre reste sensiblement supérieur à celui constaté pour les communes rurales de l'Eure qui est de l'ordre de 16%. Le locatif est un moyen, non seulement d'assurer une **certaine mixité sociale**, mais aussi un **renouvellement régulier de la population** et, par là même, un certain dynamisme démographique, en atténuant le vieillissement de la population.

Quoi qu'il en soit, il faut garder à l'esprit que sur une commune rurale comme Brétigny, le renouvellement de la population reste principalement assuré par des constructions nouvelles. Conduire une telle politique nécessite de remettre constamment des terrains à bâtir sur le marché et participe activement à la consommation des espaces naturels, ce qui est contraire aux objectifs du développement durable...

2.3.3.2 Un rythme très faible de la construction

Les chiffres des permis de construire délivrés sur le territoire de la commune depuis les vingt dernières années mettent en évidence une croissance très faible de la construction. Depuis le début des années 1990, c'est à une moyenne de **1 construction tout au plus par an** que s'établit le rythme d'urbanisation.

Les chiffres présentés sont issus de la **base de données SIT@DEL** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données ELémentaires) complétés par les données de la mairie. En 2008 et 2009, une construction par an a été réalisée.

Aucun travaux notable en terme de **réseaux** n'a été nécessaire pour assurer la desserte des nouvelles constructions. Dans le cadre de sa Carte communale, la municipalité envisage d'instaurer une Participation pour Voirie et Réseaux afin de répondre à sa politique de développement et limiter ses investissements.

Evolution de la construction sur Brétigny entre 1990 et 2009

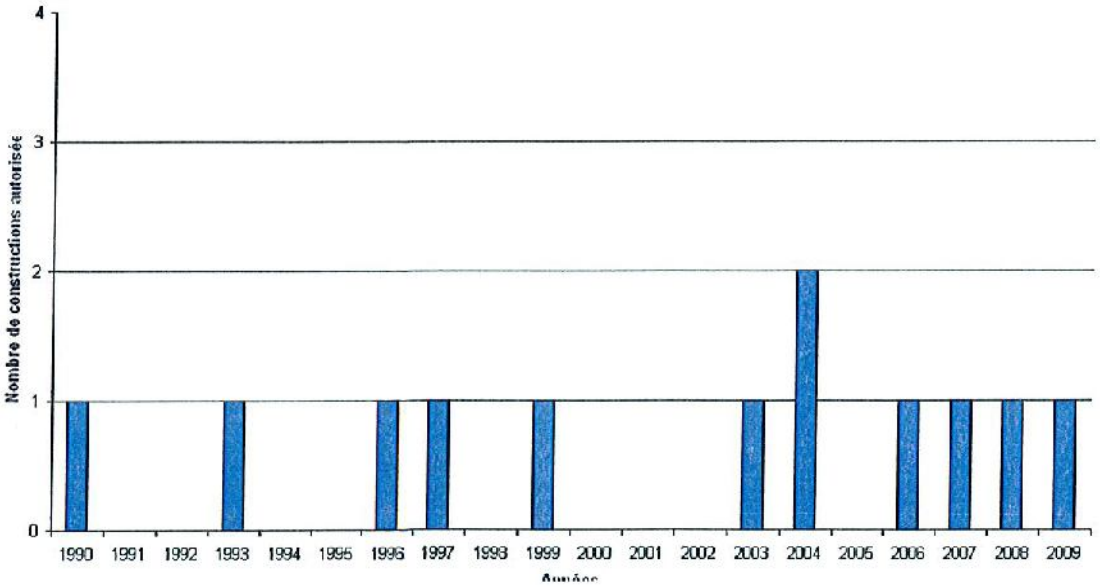


Figure 32: Evolution de la construction sur Brétigny entre 1990 et 2009 (sources : SITADEL+ commune)

Les logements et les constructions sur Brétigny :

⇒ *sont en très légère augmentation (environ 74 logements en 2009) ;*

⇒ *sont concentrées principalement dans le bourg*

⇒ *montrent une commune qui accueille préférentiellement une population résidente avec, en conséquence, un faible taux de résidences secondaires ;*

⇒ *sont occupés majoritairement par des propriétaires et constitués de maisons individuelles, ce qui est typique des communes rurales du gabarit de Brétigny mais a pour conséquence une forte consommation d'espace.*

Le rythme de la construction enregistré ces dernières années est de l'ordre de une construction par an, assez stable depuis 1990. La pression foncière ne semble pas avoir encore rejoint la commune et il convient dès à présent de réguler la construction, dans un objectif de développement durable.

En conclusion, l'évolution démographique de la commune est fortement liée à l'évolution du parc de logements, qui elle-même répond à des logiques économiques, géographiques et sociales, parfois en inadéquation avec le caractère des lieux.

2.3.3.3 *Organisation spatiale et structure du territoire : une tendance nette à l'étalement urbain*

Plusieurs facteurs sont déterminants dans l'organisation du territoire en particulier le relief, la végétation et les voies de communication, qui, en assurant la desserte du territoire et ses liens vers l'extérieur, détermine l'implantation du bâti.

La structure du territoire communal est principalement marquée par les **deux contraintes** suivantes :

- Le **bois de la Houssaye et le vallon des Vas** qui isolent la commune de « ses consoeurs du Nord-Ouest et constituent de véritables obstacles aux déplacements et au développement ;

- La **RD 26**, une voie relativement fréquentée et pas forcément calibrée pour le trafic qu'elle supporte : elle constitue la limite communale Sud et isole une vaste portion de labour (Sud-Ouest).

La RD 48 constitue l'autre axe de communication majeur, mais beaucoup moins fréquenté que le précédent : il permet de relier la commune à Authou et à la Vallée de la Risle en passant par les bois de la Houssaye.

La trame viaire est bien développée ; elle a permis une **urbanisation relativement diffuse**, et organisée **linéairement le long de la RD 48, de la RD 586 et de voies secondaires annexes. Les quatre hameaux originaux** (Les Larris, L'Orme, Le hameau de l'Eglise, le Hamel) constituant le bourg ont pratiquement fusionné du fait de l'implantation de nouveaux pavillons dans les coupures d'urbanisation. Seul le hameau de l'Eglise a conservé une certaine lisibilité. **Le bourg est dénué de centralité**.

En dehors de ces principaux hameaux et de leurs dynamiques de développement, les groupes bâtis isolés sont assez nombreux mais peu développés : ils ne sont parfois constitués que de quelques rares habitations. Ils sont répartis principalement selon **3 logiques** :

- en lisière des bois : La Houssaye, Trémauville, la Querderie, La Davoudière ; les deux derniers sont clairement isolés par les bois de la Houssaye et ne sont accessibles qu'en passant par la commune de la Neuville sur Authou ;

- le long de la RD 26 : La Cofinière, La Harengère ;

- en marge du bourg : La Savoie, la Cour.

Il s'agit d'entités au passé agricole ou qui perpétuent encore une activité agricole. Ils sont entièrement constitués de constructions traditionnelles, dont certaines sont en cours de rénovation.

La plupart des espaces bâtis ont conservé une identité profondément rurale. Le **bâti** apparaît **aéré au sein d'une trame bocagère plus ou moins bien préservée**.

On recense toutefois trois principaux épisodes d'habitat pavillonnaire relativement dense étendus linéairement le long des voies de communication, avec une typologie « périurbaine » (clôtures, plantations, implantation et architecture du bâti):

- le premier a supprimé la coupure d'urbanisation entre le Hamel et l'Orme (1);
- le second a créé un étalement urbain marquant jusqu'aux bois de la Houssaye (lieu-dit « Les Larris » en périphérie du hameau de l'Orme), un biais d'urbanisation typique en l'absence d'une réflexion d'ensemble sur le territoire permise par le document d'urbanisme. Cette pratique est fortement consommatrice, d'une part, d'espace naturel et agricole, d'autre part, de réseaux et marque fortement le paysage (2) ;
- Le dernier, moins important, se localise en face de la Ferme du Château (3)

En rouge : constructions de typologie contemporaine (années 80-90)
En bleu : constructions de typologie traditionnelle (avant 1930)

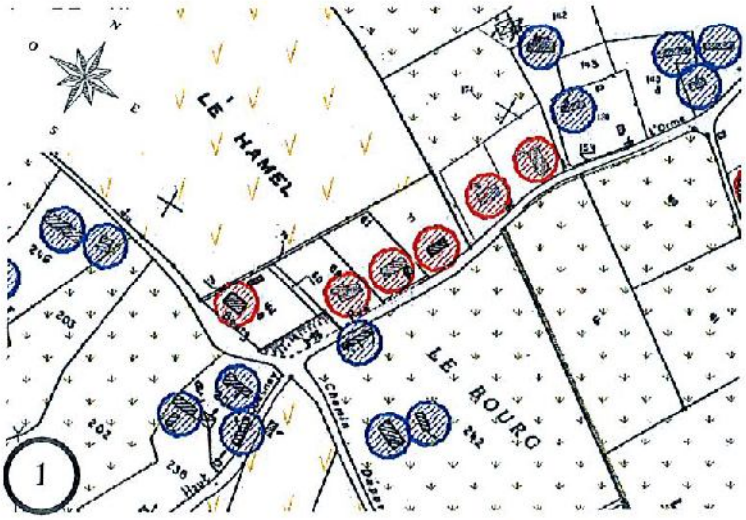


Figure 33: Urbanisation linéaire le long de la Rue de l'Orme créant une fusion des hameaux de l'Orme et du Hamel

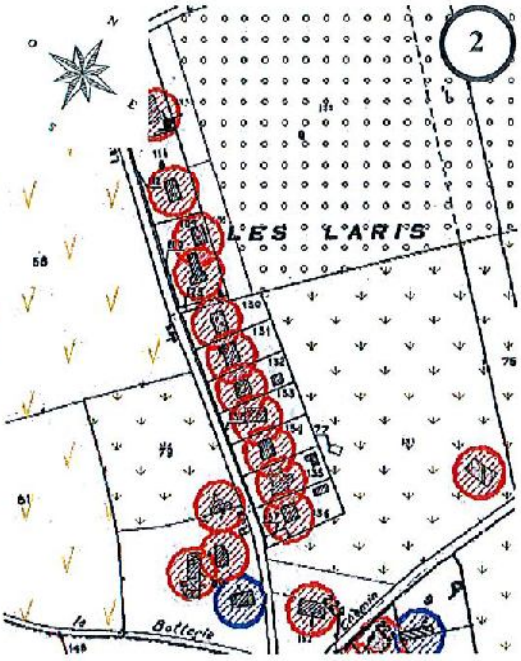


Figure 33bis: Lotissement des Larris : une urbanisation linéaire symptomatique des années 80 incompatible avec la politique actuelle de gestion rationnelle de l'espace

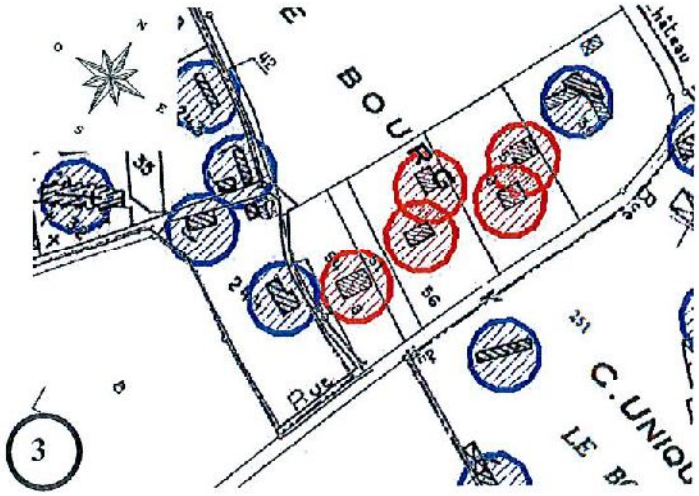


Figure 33ter: Urbanisation linéaire le long de la Rue du Château

L'organisation et la structure du territoire communal peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- ✓ Une vaste partie centrale sans contraintes particulières:
  - avec un maillage viaire assez développé en lisière des bois, là où se concentre l'essentiel de l'urbanisation ;
  - avec un maillage viaire beaucoup plus lâche au Sud où s'étendent de vastes emprises en labours ;
- ✓ Une petite partie Sud-Ouest isolée par la RD 26 ;
- ✓ Une partie Nord-Ouest isolée par les boisements de la Houssaye et seulement accessible par la commune de la Neuville sur Authou.

2.3.4 Les équipements

2.3.4.1 Des équipements publics restreints, excentrés au Sud du bourg

Les équipements publics essentiels et conventionnels sont présents sur la commune : l'église, associée à son cimetière, la mairie et l'école.

La commune de Brétigny fait partie d'un **regroupement pédagogique** avec les communes de Saint-Pierre de Salerne et Neuville-sur-Authou. Sur Brétigny, la classe de primaire compte **25 élèves environ**, un effectif stable depuis une dizaine d'années ...

La commune ne dispose pas de salle des Fêtes.



Figure 34: Mairie-école à proximité de l'Eglise

Ces équipements assurent le maintien d'une certaine vie locale sur le territoire communal, même si la plupart des habitants doivent se rendre sur Brionne, Bernay, ou Pont-Authou pour pouvoir pratiquer d'autres loisirs ou trouver d'autres services.

Ils se trouvent regroupés au Sud du bourg, le long de la Rue du même nom. Situés à proximité de l'Eglise, très repérable, ils sont accessibles et facilement identifiables.



Figure 34bis: Nouvelle mairie construite en 2007

2.3.4.2 *Les* associations

On dénombre deux associations sur la commune :

- L'association des anciens combattants ;
- Le Comité des Fêtes qui organise les animations sur la commune (sorties, repas, ...).

2.3.4.3 Les réseaux publics

Les plans des réseaux sont joints en annexe de la note de présentation (pièces n°4-0 et 4-1).

Le fait de poursuivre un processus d'urbanisation, même modéré, s'accompagne de besoins croissants en électricité et en eau potable. Jusqu'à présent, peu des investissements ponctuels et disséminés ont été réalisés, mais la municipalité souhaite, par le biais de sa carte communale, mener une politique cohérente de développement pour favoriser les économies d'énergie en privilégiant les secteurs les mieux desservis pour développer l'urbanisation.

Le réseau électrique :

Aucune chute de tension n'a été identifiée sur la commune. D'une manière générale, les zones urbanisées sont correctement desservies par le réseau électrique. La municipalité souhaite instaurer le principe de **Participation pour Voirie et Réseaux** sur son territoire, ce qui lui permettra de profiter du concours des pétitionnaires dans le financement des réseaux publics.

Une ligne électrique haute tension traverse l'Ouest du territoire communal. Elle surplombe simplement une habitation au lieu-dit du Gré Vallée.



Figure 35: Ligne haute tension surplombant Les Champs marins

Le réseau d'eau potable et la défense incendie:

Le territoire communal est également convenablement desservi en eau potable: quel que soit le hameau considéré, les canalisations présentent en général des diamètres compris entre 53 et 63 mm, sauf au niveau du Hamel où la canalisation est plus petite (diamètre 42 mm).

Une nouvelle canalisation de diamètre 100 mm a récemment été mise en place Chemin de la Houssaye. Une tranche supplémentaire Rue du Hamel – Rue du bourg est en passe d'être réalisée. Elle permettra la pose d'une borne incendie à côté de l'école.



Figure 36: Mare communale au carrefour entre la Rue du bourg et la Rue de l'Orme

Pour le reste du territoire, **le réseau n'est pas calibré pour permettre d'implanter des bornes ou poteaux incendies normalisés.** Aussi, la défense incendie est assurée par **3 réserves homologuées :**

- une réserve enterrée à l'entrée du lotissement des Larris ;
- la mare communale au carrefour entre la Rue de l'Orme et la Rue du bourg ;
- un bassin du Conseil Général implanté au carrefour entre le Chemin de la Houssaye et la RD n°48.

2.3.5 Les modes de déplacements

2.3.5.1 Les infrastructures : une trame viaire à l'intérêt de desserte localisé

Le territoire communal est desservi par **trois routes départementales** :

- **la RD26** qui traverse le Sud de la commune, axe relativement passant, le long duquel ne s'est pas réellement développé l'habitat.
- **la RD48** artère majeure de la commune qui traverse le hameau du Hamel et qui permet d'opérer la liaison entre la RD n°26 et la RD 38 dans la Vallée de l'Authou;
- **la RD586** axe nettement secondaire qui permet une desserte interne du territoire ; elle est composée simplement de la Rue du Bourg.



Figure 37: Le tracé de la RD 26 rythmé par les lignes électriques moyenne tension

En plus des ces axes, des **voies communales**, mais surtout plusieurs **chemins ruraux** viennent compléter ce maillage relativement lâche. Plusieurs d'entre eux sont en impasse, notamment le Chemin du Haut-Quesney, le Chemin Parfond ou le Chemin de la Houssaye ; ces deux derniers se prolongent dans les bois par un cheminement piéton.

2.3.5.2 *Un maillage piéton pauvre et lacunaire*

Les **chemins piétons** sont pratiquement absents du plateau agricole en raison notamment du remembrement et de la forte pression de la céréaliculture. D'une manière générale, le **plateau de culture** est une entité très faiblement irriguée.

Les bois, par contre, présentent un certain potentiel de cheminements piétons, qui ont une vocation avant tout récréative : ils sont utilisés pour les randonnées ou les promenades dominicales.

Au sein des herbages du bourg, les quelques tronçons de sentes non revêtues ont disparu (en bleu sur le plan ci-dessous). Les chemins qui irriguaient les herbages entourant l'Eglise ainsi que le Chemin de la Botterie ont également disparu. Le réseau apparaît dès lors foncièrement lacunaire et difficile à mettre en valeur. Tout est à recréer et la Carte communale n'est pas l'outil adapté pour cela (notamment parce qu'elle ne peut pas instaurer des emplacements réservés).

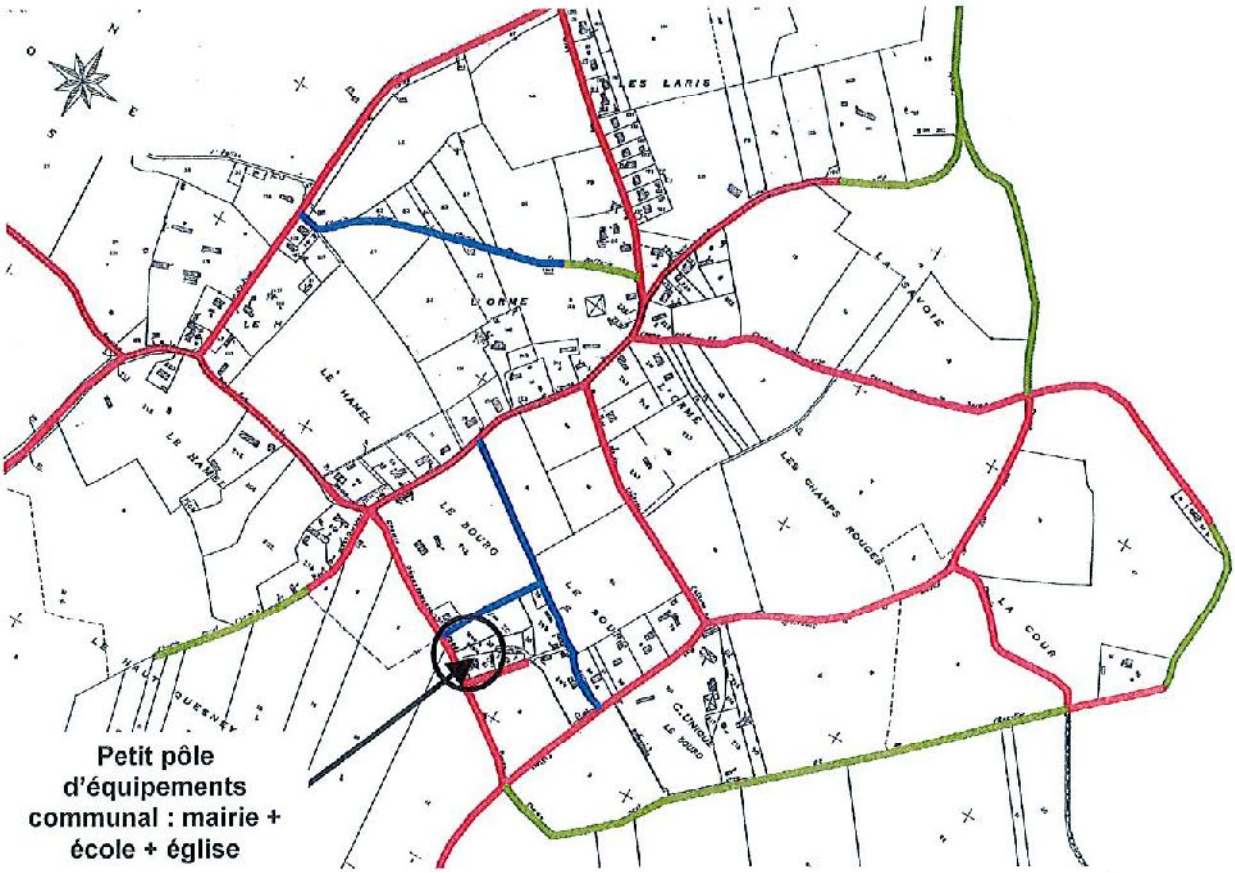


Figure 37bis: Recensement des chemins « verts » au sein du bourg de Brétigny et localisation des principaux équipements publics (en rose : routes revêtues ; en bleu, chemins verts disparus)

Néanmoins, il convient de souligner que les rues actuelles supportent un trafic très limité et que les enfants et les parents les empruntent déjà actuellement, à pied, pour rejoindre l'école ...

CONCLUSION

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

1) Un positionnement exclusivement rural et résidentiel, en raison du caractère relativement excentré de la commune par rapport aux infrastructures majeures de communication terrestre et aux dynamiques de développement économique qui leur sont associées ;

2) Une population rajeunie, avec une bonne capacité de renouvellement favorable au maintien de l'école communale ;

3) Un parc immobilier équilibré entre constructions anciennes et récentes et dominé par l'habitat individuel, avec un rythme de construction très modéré, en accord avec l'identité rurale de la commune ;

4) Des activités économiques pratiquement inexistantes, focalisées sur l'agriculture et quelques rares artisans, sans potentiel réel de diversification ni de développement ;

5) Une dépendance complète vis à vis des services et commerces de proximité des communes voisines ;

6) Une organisation du bâti déterminée par le maillage des infrastructures routières qui témoigne d'un étalement urbain notable : la structure du bourg est rendue peu lisible par l'urbanisation linéaire enregistrée ces dernières années et le caractère très diffus de l'habitat; toutefois, on peut identifier un pôle central, constitué des hameaux de l'Eglise, de l'Orme, des Larris et du Hamel. Sur le reste du territoire, l'urbanisation est exclusivement traditionnelle et réduite à la portion congrue (la Houssaye, la Cofinière, ...);

7) L'automobile en mode quasi exclusif de déplacement ;

8) un territoire marqué par deux obstacles aux déplacements internes : les bois au Nord et à l'Ouest de la commune et la RD 26 au Sud, voie passante et très linéaire.

Les **besoins en terme de logements doivent rester limités**, même s'il convient de répondre à la demande existante et d'assurer la pérennité du groupe scolaire. Le renouvellement de la population communale doit ainsi être maintenu ce qui implique, en l'absence de logements locatifs et d'opportunités foncières pour la mairie, de poursuivre une politique de développement modérée, aujourd'hui amorcée. Il faudra veiller à respecter les spécificités du territoire communal dont le cadre de vie doit être préservé mais aussi les objectifs du Grenelle de l'environnement.

- ⇨ La carte communale devra donc répondre à ces enjeux, avec la préservation du cadre de vie et un développement urbain très modéré en point d'orgue, avec ses propres outils puisqu'elle ne dispose pas de pièce réglementaire. Il conviendra notamment de **maîtriser le dimensionnement des zones constructibles** et **d'inciter au regroupement du bâti au sein de la trame bâtie des hameaux les mieux desservis, présentant le moins de contraintes et les plus proches de l'école**.

- ⇨ En terme de besoins, la commune souhaite poursuivre un rythme de construction très faible en réponse aux orientations du SCOT et du Grenelle de l'environnement, l'objectif étant simplement de pérenniser son école...

2.4 L'état initial de l'environnement

2.4.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

2.4.1.1 Topographie : le Vallon des Vas, source de contrastes

La commune de Brétigny est située à une altitude comprise entre **70 mètres** dans le Vallon sec des Vas menant à la Vallée de la Risle et **147 mètres** sur le plateau agricole, au niveau de la Croix Crépin (Sud).

Le **bourg** et ses hameaux périphériques sont implantés en léger contrebas par rapport au sommet du plateau, à une côte altimétrique de **132 mètres environ**. Le relief du territoire communal se caractérise en général par sa **platitude, légèrement vallonnée sur les ¾ du territoire** de la commune et inclinée vers le vallon des Vas. Au niveau des bois, le relief devient en effet plus contrasté avec des vallons annexes convergeant vers celui des Vas présentant des pentes plus prononcées vers le rû.

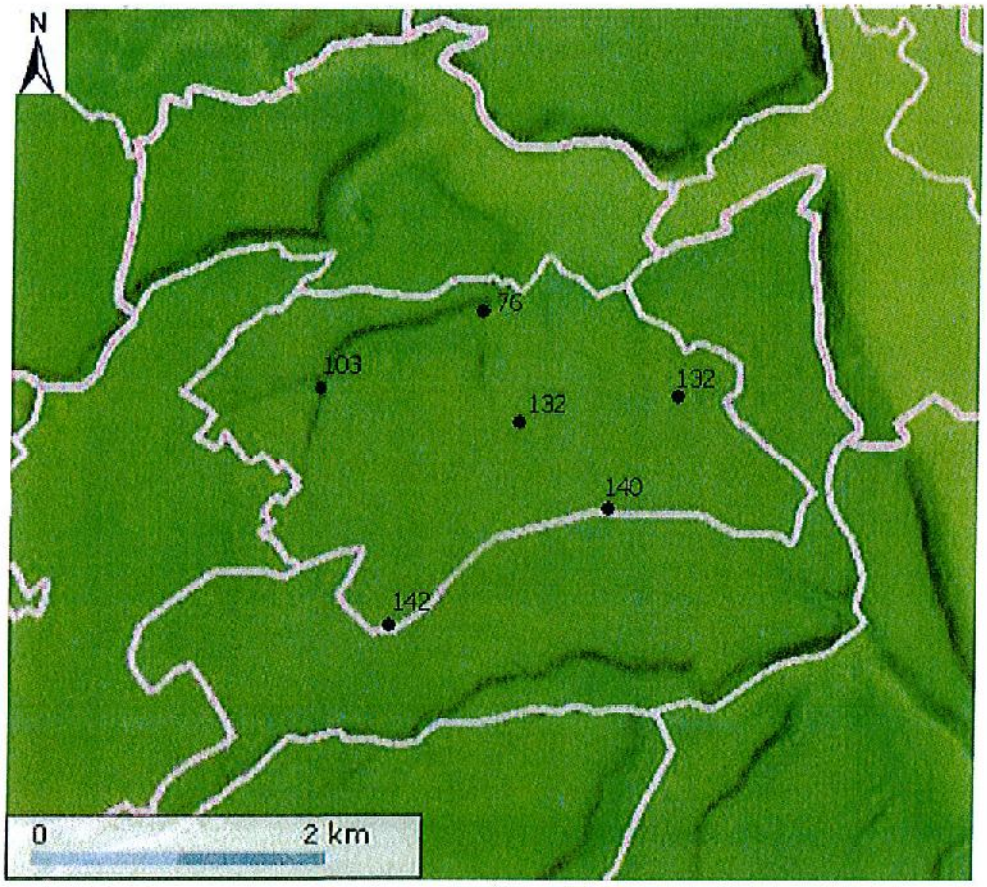


Figure 32: Relief sur Brétigny

La commune s'étend sur **4 kms du Nord-Ouest au Sud-est**, c'est-à-dire du hameau de la Davoudière en limite avec Livet-sur-Authou à la Vasserie (Saint-Pierre de Salerne).

La superficie totale de la commune est de **5,4 km²**.

2.4.1.2 *Une géologie et une pédologie déterminantes dans les pratiques agricoles*

Quatre formations géologiques sont différenciées sur le territoire communal :

- Les **limons des plateaux** : occupant un tiers environ du territoire communal ; ils se caractérisent par leur couleur jaune orangée à beige marron et leur texture où prédomine la fraction limoneuse. Il s'agit de dépôts loessiques qui recouvrent des argiles à silex et les formations crayeuses, aux fondements du plateau. Ces dépôts irréguliers peuvent atteindre une dizaine de mètres d'épaisseur par endroits, ce qui concourre à générer des terres agricoles particulièrement riches et propices à la culture intensive de céréales.

- La **formation argileuse à silex** : elle apparaît en bordure de plateau, sur les amorces de versants des vallons secs menant à la Vallée de l'Authou et de la Risle. Cette formation est constituée d'une argile collante, rougeâtre, enveloppant des silex entiers et ébréchés ; elle recouvre la craie et peut atteindre une trentaine de mètres d'épaisseur; elle est beaucoup moins riche que la précédente : des bois s'y sont développés et des vergers ont été plantés ;

- sur les versants des vallons secs, les limons sont ravinés et les terrains encore moins riches ; ils sont entièrement colonisés par des boisements. **La formation laisse apparaître la craie plus ou moins pauvre en silex** ;

- au fond des vallons secs se retrouvent des **dépôts colluvionnaires** (limons, argiles et/ou silex) provenant des versants et du plateau.

Enfin, on notera l'existence, au niveau du hameau des Larris de **sables tertiaires en poches dans l'argile à silex** qui sont très peu favorables à la mise en culture ; ils correspondent en effet à des herbages ou des vergers.

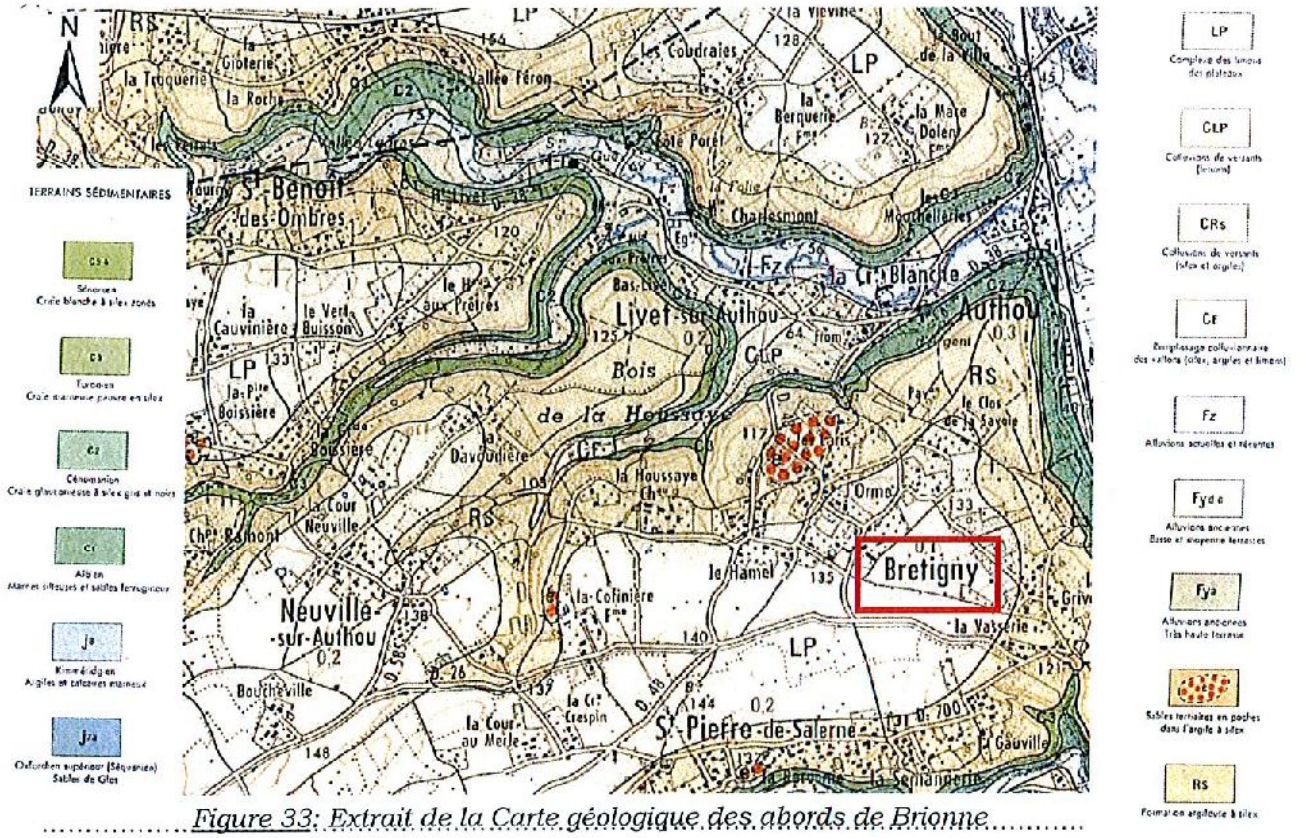


Figure 33: Extrait de la Carte géologique des abords de Brionne

2.4.1.3 Hydrographie : un équilibre hydraulique fragile propice aux dysfonctionnements

L'hydrographie est marquée par la présence de la **vallée de Livet** au Nord du territoire communal et la Vallée de la Risle à l'Est. **Aucun cours d'eau** n'est présent sur la commune. Cependant, le territoire est sujet à des **ruissellements ponctuels souterrains et superficiels.**

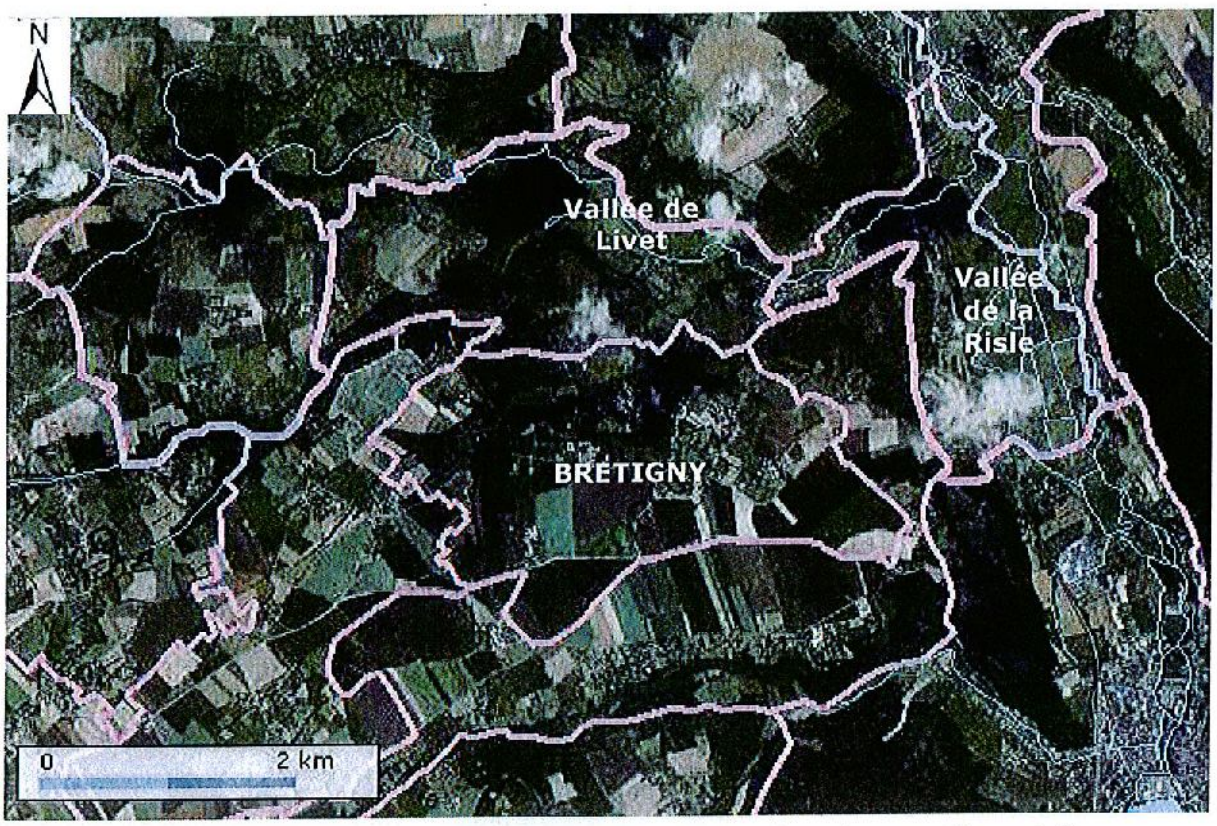


Figure 34: Hydrographie au voisinage de la commune de Brétigny (source :Géoportail)

Le sol, avec son couvert végétal, est la première étape des eaux de pluie. C'est principalement lui qui conditionne leur destination en les distribuant (inhibition, infiltration, rétention, ruissellement...), la végétation et le climat influençant l'évapotranspiration. C'est aussi dans le sol que l'eau d'infiltration acquiert une part importante de ses qualités physico-chimiques et de son potentiel chimique.

Les formations superficielles omniprésentes, dont l'altération donne naissance aux sols, sont assez homogènes sur la partie de plateau de la commune (**limons plus ou moins argileux**), comme expliqué dans la partie « géologie ». Dans ces conditions, l'évolution du sol est influencée essentiellement par la topographie et la présence, plus ou moins proche de la surface, des formations argileuses.

Ainsi, sur la partie du plateau où les limons sont les plus épais, des **sols bruns lessivés** favorables à la mise en culture sont apparus. Ils ont été labourés dans les plaines et ce travail intense favorise, après déstabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion.

En outre, dans les limons plus argileux ou un peu moins épais, le travail répété peut former une « sole de labour » colmatée et peu perméable, qui retient l'eau à proximité de la surface et favorise les phénomènes d'engorgement et de ruissellement. Dans les limons plus argileux ou lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, c'est-à-dire en lisière des bois, des caractères d'hydromorphie plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont souvent laissés en herbages ou plantés en vergers. **Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelques fois abondants s'y déclenchent l'hiver**.

La présence d'herbages permanents et la **conservation des mares, des haies et des talus** limitent les ruissellements en favorisant la dispersion des eaux et leur infiltration dans les sols. Malheureusement, ces derniers sont parfois intensément drainés ou imperméabilisés par l'urbanisation..., ce qui participe aux dysfonctionnements hydrauliques.

De nombreuses **mares** subsistent encore au voisinage des zones bâties, dans les exploitations agricoles et d'une manière générale, sur la partie du territoire caractérisée par des formations argileuses. Utilisées jadis pour l'élevage, les mares tendent à disparaître à l'exception de celles situées dans les hameaux où elles valorisent, pour certaines, les jardins des particuliers. Outre leur **fonction agricole et récréative**, elles jouent également un **rôle tampon** lors des fortes pluies en recevant les ruissellements. Leur entretien participe, en l'associant à d'autres actions, à la prévention des risques d'inondations et de ruissellements. Enfin, les mares sont de véritables **réservoirs de biodiversité**, abritant une faune et une flore particulières et offrant une ressource en eau pour la faune environnante. Certaines mares ont été aménagées pour renforcer leur fonction de régulation des eaux de pluie : c'est le cas notamment de la mare communale, au carrefour entre la Rue du bourg et la Rue de l'Orme.



Figure 35: Mare au hameau du Hamel

2.4.1.4 *Un faible impact de l'urbanisation de la commune sur la ressource en eau potable*

La commune de Brétigny fait partie du **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau potable de la Région du Lieuvin** dont le siège est localisé à Heudreville en Lieuvin. La gestion est assurée par STGS. Il dessert **34 communes** soit une population sédentaire de plus de **11 000 habitants.** L'alimentation en eau provient du **forage de Livet sur Authou et du Château d'eau d'Heudreville en Lieuvin**. Le volume d'eau prélevé par le Syndicat s'élevait à 855 414 m^3 en 2005.

Le Syndicat d'eau estime les consommations annuelles par personne (hors jardin) à :

- 55 m^3 pour une personne ;
- 100 m^3 pour 2 personnes ;
- 135 m^3 pour 3 personnes ;
- 165 m^3 pour 4 personnes.

La commune a décidé de maîtriser son urbanisation et de réduire le rythme actuellement enregistré. Pour une construction nouvelle, en considérant qu'un ménage est constitué en moyenne de 2,9 personnes (= 1 abonné), on peut estimer l'augmentation de consommation en eau potable de : 1 X 135 m^3.

Sur la durée de vie de la Carte communale, soit une dizaine d'années environ, en partant sur un objectif de 7 nouvelles maisons, l'augmentation de la consommation en eau potable représentera moins de 1000 m^3, soit **moins de 0,1% du volume actuel prélevé**, sachant que la population actuelle de Brétigny pèse moins de 1,7% de la population couverte par le Syndicat d'eau.

En l'absence de schéma départemental d'adduction d'eau potable, il est difficile d'évaluer les besoins futurs de la population couverte par le Syndicat d'eau de la Région du Lieuvin en terme d'eau potable et, donc, les conséquences de la Carte communale sur celle-ci.

Toutefois, il ressort clairement de l'analyse qu'une augmentation de la population de Brétigny, telle qu'elle est envisagée, pèserait d'une manière dérisoire sur la ressource en eau potable.

2.4.1.5 Géographie et entités paysagères régionales

La commune de Brétigny est située à **l'interface entre** :

- Le **plateau du Lieuvin** : cette unité paysagère est un vaste plateau agricole bocager voué principalement à l'élevage mais dont les pratiques culturales ont évolué depuis le remembrement, dans les années 1970. Les herbages reculent notablement au profit de la céréaliculture qui arase les talus, arrache les haies, ouvre le paysage et lui fait perdre ses caractéristiques identitaires. Le Lieuvin est régulièrement entaillé par des vallons secs qui mènent à la Risle, conférant des contrastes au relief source de diversité pour le paysage : c'est précisément cette situation que l'on rencontre à Brétigny. Le Lieuvin est limité au Nord et à l'Est par la Vallée de la Risle et au Sud par celle de la Charentonne. A l'Ouest, il jouxte le Pays d'Auge qui correspond au Bassin Versant de la Touques. Il apparaît comme la transition douce entre la Haute et la Basse Normandie où la structure bocagère s'exprime fortement dans le Pays d'Auge alors qu'elle a quasiment disparu dans le Roumois ou le plateau du Neubourg. La superficie du Lieuvin est d'environ 790 km^2 et son altitude moyenne de 150 mètres ;

- **La Vallée de la Risle** se caractérise par une nette dissymétrie entre ces deux coteaux et un fond très large lié à l'anastomose[1] de la rivière. L'armature urbaine, qui se dessine à ses abords, découle de cette topographie particulière. Ainsi, de petits bourgs ruraux (Montfort-sur-Risle, Pont-Authou...) sont implantés sur son flanc Est, plus large et moins pentu que son flanc Ouest (Freneuse-sur-Risle, Authou) où l'urbanisation est plus timidement développée.

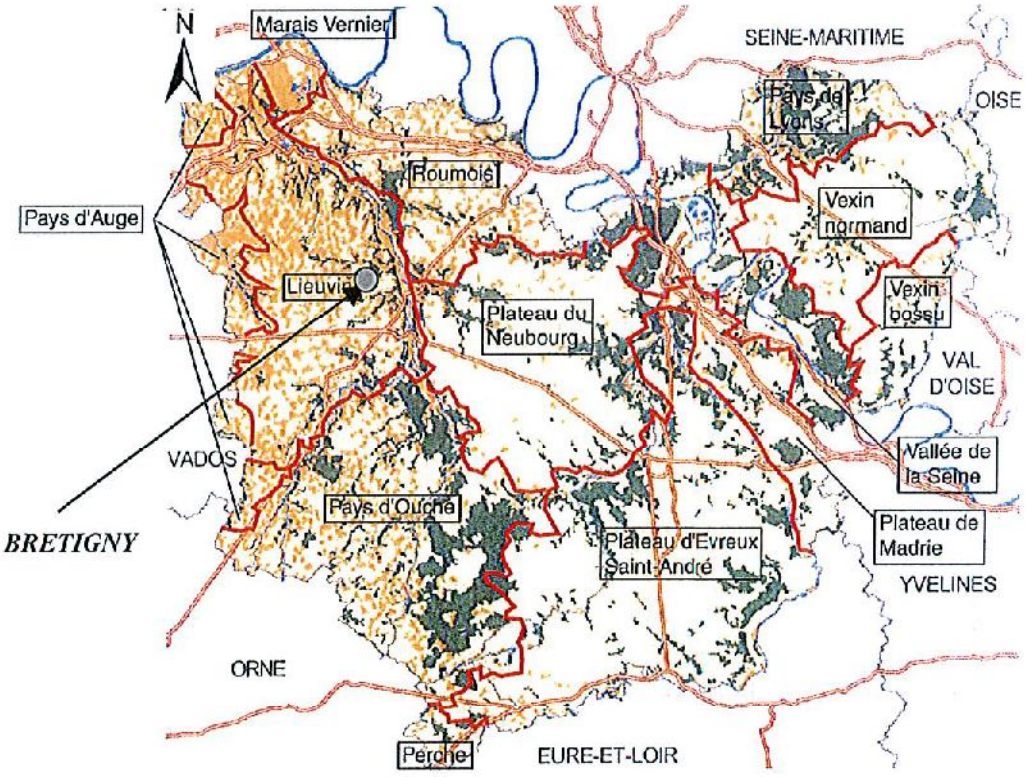


Figure 36: Brétigny au sein des entités paysagères régionales

[1] *Une **anastomose** est en hydrologie une connexion entre deux bras d'un même cours d'eau. Un grand nombre d'anastomoses permettent de qualifier le cours d'eau d'anastomosé, c'est-à-dire que les différents bras du cours d'eau dessinent un réseau complexe.*

2.4.2 Caractéristiques paysagères et environnementales de la commune

2.4.2.1 Les unités paysagères locales

Brétigny se situe à l'extrémité Est du plateau du Lieuvin. Les caractéristiques de cette entité paysagère décrites au chapitre précédent se retrouvent fidèlement dans le paysage de la commune : on distingue en effet **3 types d'entités paysagères** qui sont par ailleurs très intimement liées à la nature des sols (voir le chapitre consacré à la géologie):

- **Le plateau agricole : un paysage hautement sensible aux obstacles du regard**

Le **plateau agricole**, très légèrement bombé, est caractérisé par son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues, sans obstacle, s'offrent au regard sur 1/3 environ du territoire. Les motifs paysagers (haies, arbres isolés, ...) ont tous disparu et les **labours** sont omniprésents. Les réseaux aériens sont particulièrement prégnants et rythment le paysage (réseaux téléphone, lignes HT et MT). La monotonie du paysage est toutefois atténuée par la présence de la frange arborée, en arrière plan, correspondant au bois de la Houssaye. On note aussi surtout plusieurs **points d'appel** du regard qui rehaussent l'intérêt du paysage, en créant des « micro événements » :

- **L'Eglise Saint-Cyr Sainte-Julitte** visible sur tous ses « flancs », et, en particulier, depuis la RD 26 et la RD 586 : l'urbanisation a en effet « épargné » ses abords immédiats ce qui renforce son effet de domination. De plus, ses particularités (agencement des volumes, clocher en forme de dôme recouvert d'un essentage d'ardoises, ...) la rendent particulièrement remarquable ;
- **L'Eglise de Saint-Pierre de Salerne** dont on aperçoit le clocher depuis la RD 26 ;
- **Le château de la Houssaye**, également visible depuis la RD 26. Il faut à cet effet remarquer la **covisibilité** qui existe entre le château et l'Eglise de Saint-Pierre de Salerne. Une ancienne sente encore visible, en herbe, au beau milieu des labours, reliant le château à la RD 26, laisse deviner l'ampleur du domaine il y a quelques siècles.

Les vues remarquables sur ces édifices doivent être recensées (en qualité d'éléments du paysage) et préservées dans le cadre de la délimitation des zones constructibles. A ce sujet, les enjeux se focaliseront essentiellement sur les abords de l'Eglise...

Les caractéristiques de ce paysage créent en outre de **forts enjeux en terme d'insertion des futures constructions** ; en effet, en raison de l'ouverture totale du paysage, toute construction neuve s'implantant en périphérie des hameaux présentera un impact fort sur le paysage du plateau. Malgré son faible intérêt, c'est donc paradoxalement ce type de paysage qui nécessite une grande attention d'intégration, plus délicate encore que dans le paysage « cloisonné » de la frange bocagère. Il s'agira donc de préférer une

implantation des constructions au sein de la trame bâtie existante d'autant qu'aucun règlement ne permettra de garantir la bonne insertion des constructions dans l'environnement....



Figure 37: Château de la Houssaye en point d'appel du regard depuis la RD 26

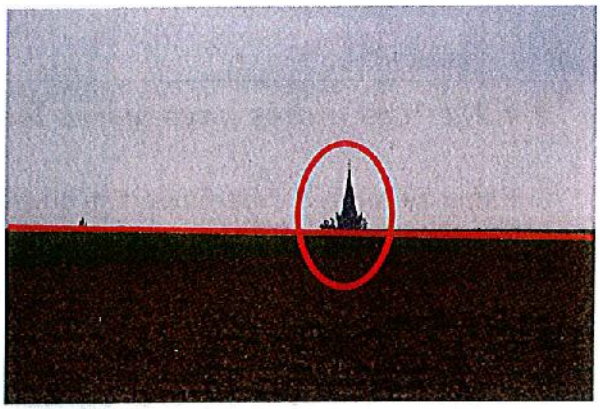


Figure 38: Eglise de Saint-Pierre de Salerne en point d'appel du regard depuis la RD 26



Figure 39: Eglise de Brétigny en point d'appel du regard depuis la RD 26 et la RD581



Figure 40: Une lisière arborée permanente qui atténue l'effet d'ouverture du paysage



Figure 41: Des réseaux aériens omniprésents qui rythment de paysage



Figure 42: Une très forte sensibilité paysagère des franges bâties

➢ **Les vestiges de semi-bocage menacés par l'urbanisation et les pratiques agricoles**

Les **vestiges de semi-bocage** se concentrent en **lisière des bois**, là où s'est également principalement développée l'urbanisation. Ce secteur a conservé ses caractéristiques bocagères grâce aux **haies d'essences régionales** et aux alignements de têtards plantés le long des rues et en limite de parcelles, créant une ambiance plus intimiste, plus rustique. Les secteurs au bâti traditionnel présentent encore quelques **vestiges de cours fruitières**. C'est également dans cette entité paysagère que se retrouvent les **vergers de fruitiers basses tiges** : plantés en alignement, ils rythment le paysage et conduisent le regard vers la frange boisée du plateau. Les labours sont plus morcelés et les herbages dominent dans un paysage subtilement vallonné, incliné vers les bois. Le développement de l'urbanisation devra s'effectuer dans le **respect de ces différents motifs paysagers** ... En ce qui concerne les points d'appel, on retiendra la **vue sur l'Eglise depuis la Rue de l'Orme** mais aussi, au Nord, au niveau du lieu-dit « la Davoudière », la perspective qui s'offre sur l'Eglise de la Neuville sur Authou qui « émerge » des bois. On remarquera aussi une vue remarquable depuis le Chemin de la Savoie **sur la Vallée de Livet.** Cette entité renferme enfin quelques éléments remarquables du patrimoine bâti (Château et Eglise de Brétigny, Château de la Houssaye, ...).



Figure 43: Vue depuis la Davoudière de Eglise de Neuville-sur-Authou émergeant des bois



Figure 44: Vergers de fruitiers basses tiges plantés en alignement conduisant le regard vers les bois



Figure 45: Vue depuis La Savoie permettant d'entrapercevoir ou de « deviner » la Vallée de Livet



Figure 46: L'arbre têtard, motif identitaire du paysage de semi bocage

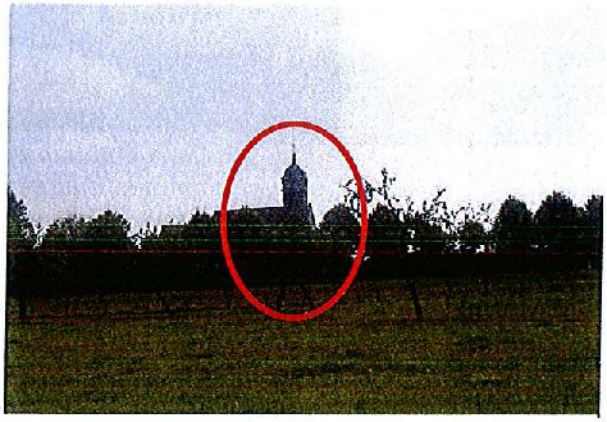


Figure 47: Vue sur l'Eglise dans son « écrin vert » depuis la Rue de l'Orme

➢ Un vallon sec structurant

Le **vallon des Vas et ses pentes boisées :** le paysage se trouve complètement fermé, même secret, en raison de la présence des bois ; seul le fond du vallon est occupé par des prairies. **Il est vierge de toute construction**. On assiste à un équilibre préservé entre **peuplements de conifères** (cèdres, mélèzes, ...) et de **feuillus** (hêtres, charmes, chênes, châtaigniers, ...), ce qui permet une variété dans les formes, les textures, les couleurs et assure une bonne diversité écologique.



Figure 48: Peuplement de conifères (mélèzes) le long du Chemin de la pierre levée



Figure 49: Ambiance verdoyante et rafraîchissante le long de la RD48 permise par les feuillus



Figure 50: Gros plan sur les pentes boisées du Vallon des Vas et l'implantation des fruitiers hautes tiges sur les lisières, à l'abri des vents dominants et sur des sols moins propices à la céréaliculture (Lieux-dits : Trémauville et le Grès Vallée)

Une **carte de synthèse** des caractéristiques paysagères du territoire est disponible en page suivante.

2.4.2.2 *Une occupation du sol « calquée » sur la pédologie*

Les lignes parcellaires témoignent d'une part de la transformation du paysage et d'autre part du processus de fabrication de la commune : le **parcellaire lâche du remembrement** faisant progressivement place à **un parcellaire plus resserré et rectiligne aux abords des voies, des bois et des espaces bâtis**. Les sols sont composés à la fois de vastes labours sur une grande partie Sud puis, à mesure que l'on se rapproche des bois, d'herbages et de plantations de fruitiers basses tiges. L'implantation des différents types de sols est tributaire du relief, de la géologie, de l'exposition et des vents dominants.

- **les labours** occupent le tiers du territoire communal et couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils profitent de la présence d'argile à silex et de limons qui rendent les sols propices à la culture de céréales. La platitude des terres est également recherchée pour une plus grande facilité et une plus grande rentabilité du travail.

- **Les bois** occupent les terrains les plus escarpés et notamment les versants des vallons secs menant à la Vallée de la Risle. Ils jouent un rôle écologique en protégeant de l'érosion les pentes et en contribuant à l'absorption des eaux pluviales provenant du plateau. En marquant la rupture entre le plateau et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole.

- **Les herbages** subsistent encore en lisière des bois et aux abords immédiats des zones bâties : ils font l'objet d'une forte pression foncière même si certains d'entre eux, assis sur des sols très peu perméables sont ponctuellement engorgés lors d'épisodes pluvieux hivernaux.

- **Les vergers de fruitiers basses tiges** sont implantés en lisière des bois.

Le territoire communal comprend des paysages assez contrastés et diversifiés dont l'intérêt réside essentiellement dans les vestiges de semi-bocage et les plantations de vergers basses tiges en lisière des bois et aux abords des zones bâties.

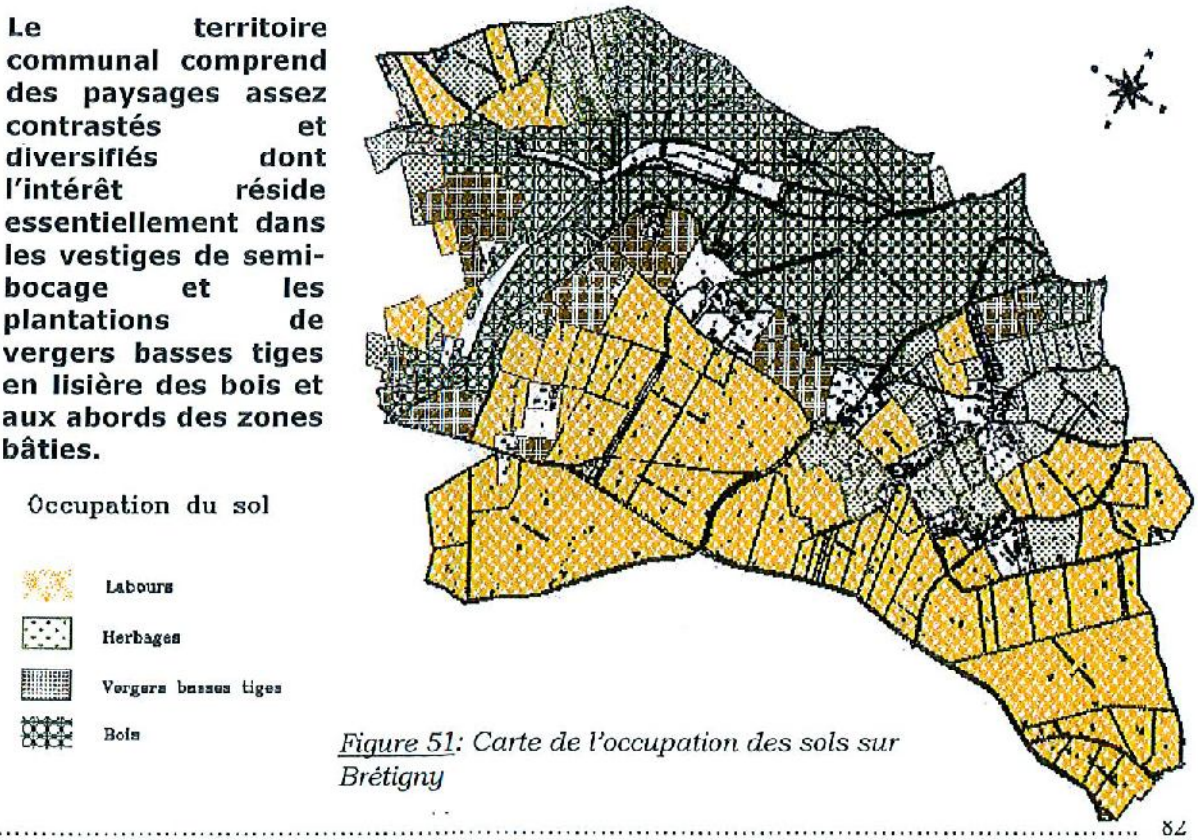


Figure 51: Carte de l'occupation des sols sur Brétigny

- **Cette configuration géographique, topographique et paysagère est à l'origine d'un cadre environnemental de grande qualité qui peut aujourd'hui être menacé par la déprise agricole et des constructions mal intégrées à leur environnement.**

- **La mutation de ces espaces et notamment celle de la lisière bocagère des bois sous l'effet de l'implantation de nouvelles constructions doit être maîtrisée pour assurer la préservation des paysages naturels et bâtis qui font le charme de la commune et qui sont à l'origine de son attractivité.**

- **La préservation des vues sur l'Eglise, particulièrement remarquable par la singularité de son architecture et dont le caractère très faiblement urbanisé de ces abords participe à son authenticité et à sa mise en valeur, constituera un enjeu majeur dans la définition des futures zones constructibles.**

2.4.2.3 Les composantes globales de la trame verte régionale sur la commune

➢ ***Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF), réservoirs de biodiversité***

L'article 23 de la Loi « Paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique. L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans la carte communale. Par ailleurs, la loi de 1976 sur la **protection de la nature** interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier »

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont **les équilibres généraux doivent être préservés.** Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

La commune de Brétigny est concernée par une **ZNIEFF de type II de 1ère génération intitulée « La Vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort »** qui recouvre un ensemble riche en milieux (marais, prairies humides, forêt, rivière, mares...). Elément de diversité régionale et zone refuge pour la flore et la faune, le site joue également un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. Il abrite de nombreuses espèces rares ou protégées. Il est notamment menacé par la populiculture, le drainage et l'abandon des prairies. Cette ZNIEFF concerne la **partie Nord du territoire communal et notamment le secteur du Vallon des Vas** ce qui démontre sa grande sensibilité paysagère et écologique.
Toutefois, il est à noter qu'aucune construction n'est présente dans ce secteur qui ne subit aucune pression foncière.

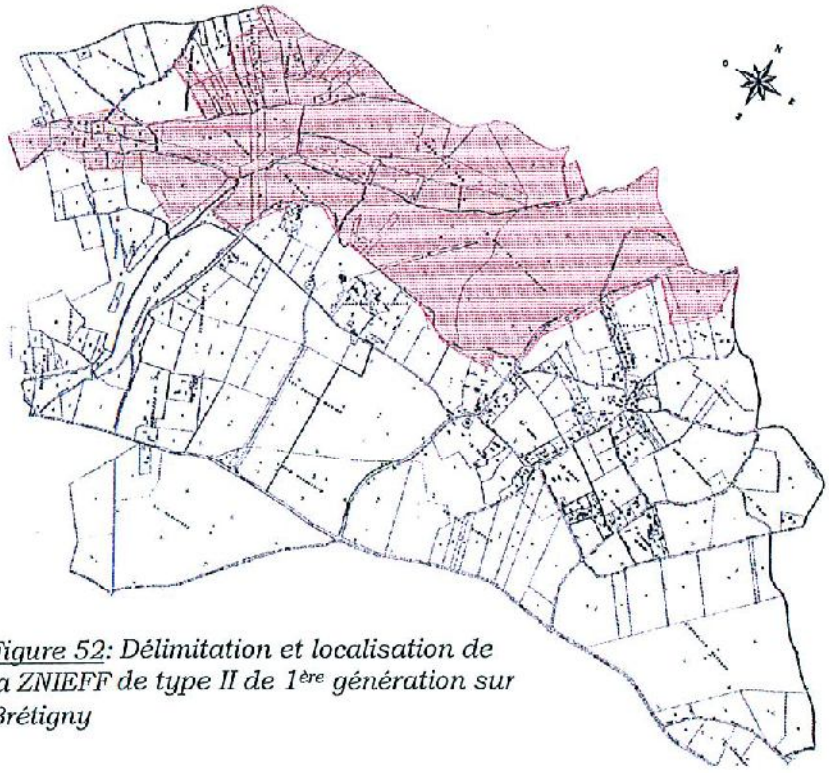


Figure 52: Délimitation et localisation de la ZNIEFF de type II de 1ère génération sur Brétigny

La commune de Brétigny est également concernée par **une ZNIEFF de type I de 2nde génération intitulée « le Bois de la Houssaye » :** Il s'agit d'un massif forestier exposé au Nord et relativement pentu (presque 50 mètres de dénivelé). Cette ZNIEFF fait l'objet d'une exploitation forestière importante orientée vers la sylviculture de conifères. Cependant, elle est constituée de plusieurs habitats naturels forestiers en interconnexion les uns avec les autres : chênaie-charmaie, à strate herbacée plus ou moins dense par endroit, forêt mixte (feuillus et conifères) et forêt de conifères. La ZNIEFF constitue, avec l'ensemble des bois attenants, une zone de refuge pour de nombreux animaux forestiers. Les pentes fortes des versants son peu accessibles et permettent de ce fait à la faune de s'y abriter sans être « dérangée ».

Outre la sylviculture, d'autres activités anthropiques ont été recensées (chasse, randonnées, passages de cavaliers et de cyclistes).

Les principales menaces sur ce site dépendent de l'exploitation forestière : en effet, des plantations systématiques en conifères modifient les caractéristiques physicochimiques des sols en les acidifiant, les coupes à blancs modifient également l'équilibre biologique en rompant notamment les corridors écologiques...

Les terrains concernés par cette ZNIEFF devront faire l'objet d'une protection au sein de la carte communale. En tout état de cause, il n'existe pas d'enjeu d'urbanisation dans ces secteurs. Notons que la Carte communale et aucun document d'urbanisme de manière générale ne peuvent influer sur les pratiques sylvicoles.

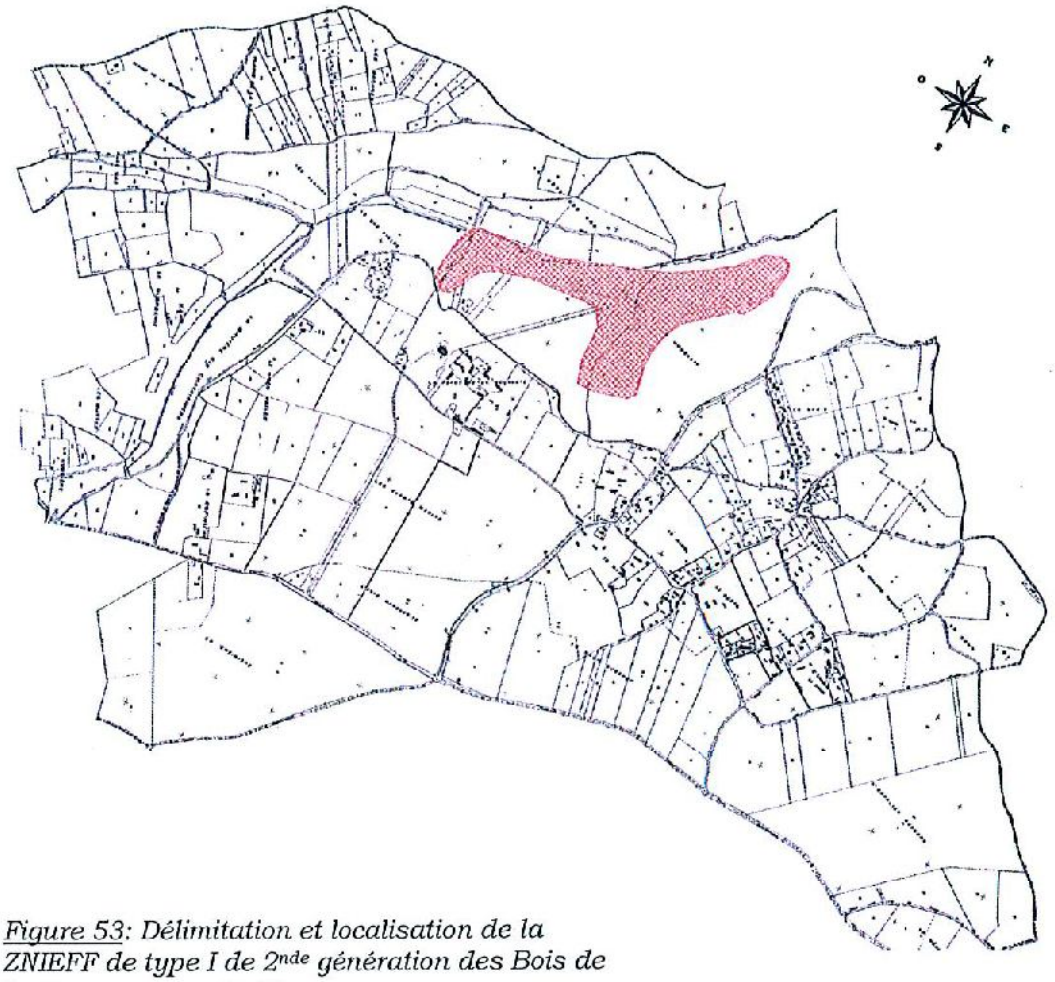


Figure 53: Délimitation et localisation de la ZNIEFF de type I de 2nde génération des Bois de la Houssaye sur Brétigny

2.4.2.4 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte à l'échelle communale

➢ Cadrage et définition

La notion de « trame verte » renvoie aux notions plus précises de maillage écologique, d'infrastructure naturelle (ou réseaux de corridors biologiques). Une trame verte est la **somme des zones de connexion biologique et des habitats naturels connectés,** autrement dit le réseau des éléments de territoire et de milieux qui constituent ou connectent entre eux :

- les habitats naturels de la flore et de la faune sauvages et spontanées ;
- les sites de reproduction ;
- les sites de nourrissage ;
- les sites de repos et d'abri ;
- les « couloirs » (corridors) de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage ;
- les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore.

De fait, les constituants de la trame verte sont souvent des continuums biologiques ou physiques.

- Ils peuvent être continus ou en "pointillés" (on parle alors parfois de « structures en gué » ou « en pas japonais ») ;
- Ils peuvent être permanents ou non (cf. migration des oiseaux, poissons, amphibiens, insectes), différents selon les espèces ou groupes d'espèces ;
- Ils peuvent être "immatériels" (axes migratoires des oiseaux, des poissons marins).

À titre d'exemple, sont considérés comme éléments de trame verte : certaines forêts, les zones humides, les coteaux calcaires, zones dunaires, falaises, haies, dans la mesure où ils constituent des milieux assez épargnés par les impacts des activités humaines ou infrastructures (perturbations, pollutions, bruit, pollution lumineuse, engrais et pesticides ou destruction directe).

Des corridors biologiques, fonctionnels pour un grand nombre d'espèces, peuvent aussi résulter d'aménagements humains qui n'avaient pas vocation à les créer. Les réseaux bocagers en sont l'exemple local le plus emblématique.

Dans ce contexte, il a été procédé à un recensement des éléments de la trame verte de la commune.

Elle est relativement diversifiée, principalement dans le vallon des vas et ses versants ou dans le secteur du semi bocage, aux abords des zones bâties ; ce dernier secteur est menacé par la pression de l'urbanisation et les nouvelles pratiques culturales.

La trame verte locale se compose donc **des bois, de haies d'essences régionales plantées ou non sur des talus enherbés**, et comprend également plusieurs alignements d'arbres (taillés en têtards), arbres remarquables isolés, cours de fruitiers hautes-tiges, etc...

➢ Les corridors écologiques linéaires : les haies

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et à l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui devenues obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture.

Sur Brétigny, les **espaces perdent petit à petit leur caractère bocager**. **Les haies libres sont complètement absentes du plateau de culture**. Aux abords des zones bâties, elles sont parfois arrachées pour laisser place à de nouveaux motifs artificiels en rupture avec le caractère rural de la commune. De plus, la variété des essences tend à s'appauvrir (disparition des espèces les moins compétitives, tels que le merisier, par exemple).

Pourtant, les haies permettent de « boucher », « cadrer » ou « **filtrer** » **les vues** du premier plan. Elles créent des **horizons arborés qui atténuent la monotonie du plateau de culture**.

Par ailleurs, le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un **refuge** naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies jouent également deux autres rôles essentiels pour la préservation des paysages : la régulation de l'écoulement des eaux (division et absorption des trop-pleins d'eau) et la retenue des sols (protection contre le vent). Elles bordent certains chemins ruraux et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un **maillage** fortement **structurant**.

Il existe deux grands types de haies : les haies bocagères liées aux contraintes agricoles et les haies domestiques liées à l'habitat individuel. Si le premier type recouvre différentes fonctions (délimitation, fourrage) et donne sa cohérence à tout un territoire, le deuxième ne joue en général qu'un rôle de dissimulation et de décor. Sur le plateau, les haies domestiques, ceinturant les parcelles d'habitat, jouent un rôle décisif sur la qualité des paysages rencontrés.

- **Les haies bocagères**

Les haies bocagères sont en général composées de trois strates :

- Une strate arborescente : arbres de hauts jets (Frênes, Chênes, Erables champêtres, Erables sycomores, Peupliers, Merisiers, Tilleuls, Marronniers, Charmes, et quelques Ormes.)

- Une strate arbustive généralement recépée ou taillée (Noisetiers, Sureaux, Aulnes glutineux en zone humide, Aubépine, Prunelliers, Cornouiller sanguin, Houx)

- Une strate herbacée (ronce, fougère, bruyère, chèvrefeuille, lierre, clématite....).

Ces haies peuvent être plantées ou pas sur talus enherbé, libres ou taillées, hautes ou basses. Ces différentes configurations créent des situations paysagères sans cesse renouvelées. Elles créent des horizons boisés en se mêlant aux lisières.



Figure 54: Haie bocagère aux Champs rouges

- **Les haies domestiques :**

Il faut distinguer les haies libres des **haies domestiques** qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Elles sont taillées à 1 mètre 50 voire 2 mètres, et présentent des essences assez peu diversifiées. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, bourdaines, noisetiers, aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées.

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de **conifères** (thuyas, chamecyparis, cupressocyparis...) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers palme, laurier cerise, ...), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles, annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espaces animales et **font perdre l'identité champêtre des ensembles bâtis, en renvoyant une image de secteur périurbain**...

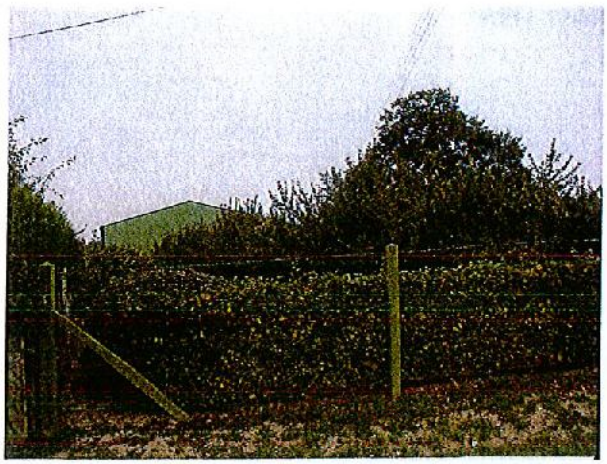


Figure 55: Plantation rustique de charmilles à la Cofinière



Figure 56: Plantation de thuyas et atmosphère périurbaine dans le bourg

➢ **Les corridors écologiques discontinus, en « pas japonais » : les alignements d'arbres taillés en têtards et autres arbres isolés**

On recense encore par ailleurs quelques **alignements d'arbres taillés en têtards**, en particulier dans les quartiers de la Savoie, de la Semannerie et du Hamel: ils constituent des haies monospécifiques (frênes, charmes, chênes ou peupliers en général) dont l'intérêt écologique réside essentiellement dans le **rôle de refuge et d'habitat** de la faune joué par les **troncs caverneux**. En effet, la taille particulière de ces arbres favorise la formation de crevasses au sommet du tronc qui servent d'abris ou de nichoirs à de nombreuses espèces « cavernicoles ». Enfin, ces arbres font office aussi de clôtures et sont utilisés pour le bois de chauffage.

Les **arbres isolés** sont rares sur le territoire communal. Ils sont plantés près des mares ou en entrée de propriété où ils jouent le rôle **d'arbre signal.**



Figure 57: Alignement de têtards dans le quartier de la Savoie

➢ **Les réservoirs de biodiversité : les bois :**

Les **bois du vallon sec des Vas** font également partie intégrante du patrimoine végétal. Ils sont constitués à la fois de feuillus et de conifères. Leurs caractéristiques ont été décrites dans l'analyse p&aysazgère et dans l'exposé sur les ZNIEFF.

➢ **Le parc du château de la Houssaye :**

Le parc du Château de la Houssaye est aujourd'hui essentiellement caractérisé par de vastes surfaces enherbées. Toutefois, il existe **quelques spécimens d'arbres, remarquables par leur essence, leur taille ou leur âge** (pins, tulipiers, hêtres, ...).

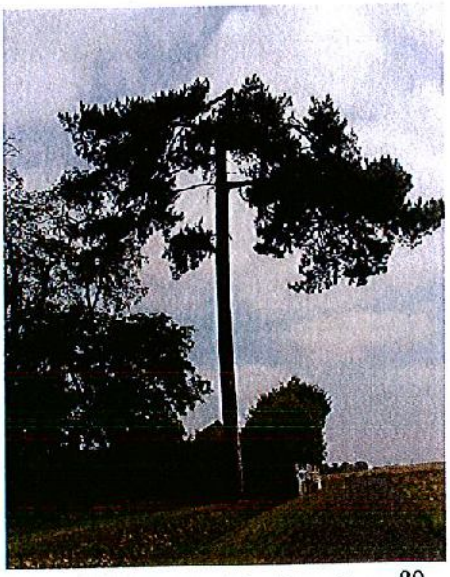


Figure 58: Pin laricio dans le parc du Château de la Houssaye

➢ Les ensembles mixtes, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques : les espaces plantés d'arbres fruitiers :

Il convient de distinguer les « cours fruitières » des vergers basses tiges de production.

- **Les cours fruitières**

Les premiers vergers à cidre ont été installés dès le XVI^{ème} siècle dans les corps de ferme « traditionnels » pour procurer de la boisson aux personnels des exploitations.

Peut-être considéré comme verger traditionnel, toute parcelle de pré ou prairie plantée d'**au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges**, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers.

Les vergers sont des éléments de l'identité des paysages hauts normands ruraux. Ils abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité assure la stabilité des écosystèmes. Ils sont des **zones de refuge et des territoires de chasse.**



Figure 59: Cour de fruitiers hautes tiges à la Houssaye

Les vergers sont encore d'une manière générale situés aux abords des zones bâties ou dans les anciennes cours des fermes. La plupart ont toutefois disparu parce qu'ils correspondent à une activité agricole de moins en moins rentable. Le cours de la pomme est faible et constitue simplement un complément de revenus. En outre, la fabrication du calvados dépend de la transmission des droits des aïeux et de l'application de taxes. Elle est fortement réglementée.

De plus, **l'extension et la densification de l'urbanisation** tendent à faire disparaître les vergers modifiant ainsi l'équilibre des paysages et du milieu naturel. Les vergers hautes tiges régressent depuis 100 ans. Ils ont en particulier été victimes de la politique d'arrachage massif engagée dans les années 70. Entre 1980 et 1995, en Normandie, le nombre d'arbres a encore diminué de moitié et il continue de régresser de 5 % par an.

D'une manière générale, les vergers vieillissent, sont parasités par le gui et ne sont pas remplacés.

- **Les vergers basses tiges de production**

Exploités par l'exploitation agricole de la Houssaye ou celle de la Cofinière, il s'agit essentiellement de **pommiers à cidre**. Ils participent à un certain équilibre biologique à condition que les pratiques culturales évitent le recours systématique et excessif aux pesticides ...



Figure 60: Verger de pommiers basses tiges à la Querderie



Figure 61: Jeunes plantations de pommiers basses tiges à la Cofinière

2.4.2.5 Les éléments constitutifs de la trame bleue locale

➢ Cadrage et définition

La notion de « trame bleue » désigne généralement le réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau (dont le *continuum fluvial*) et les zones humides adjacentes ou en dépendant parfois

Plus précisément, la loi dite Grenelle 2 définit la trame bleue comme reposant :

- « sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces vivant dans l'eau ou nécessitant l'eau pour leur développement ou leur reproduction et pour le rétablissement de la continuité écologique » ;
- « sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) » ;
- « sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité».

Des milieux artificiels ou semi-artificiels tels que ceux qui apparaissent sur les fonds de carrière en fin d'activité peuvent être des éléments de la trame bleue.

➢ Eléments constitutifs de la « trame bleue » sur la commune

Sur Brétigny, les éléments constitutifs de la trame bleue sont :

- le **Vallon sec des Vas** qui constitue un oued qui peut se remplir d'eau lors d'épisodes pluvieux très intenses ou soudains : il rentre dans la troisième catégorie ;

- les **mares** déjà décrites dans le chapitre consacré à l'hydrographie : elles rentrent également dans les composants n°3 de la trame bleue.

- les **fossés** : ils sont d'origine anthropique : les principaux sont situés de part et d'autre de la RD 48, jusqu'à la RD 26.

2.4.2.6 *Les caractéristiques des espaces bâtis*

➢ Le bourg, un ensemble peu lisible constitué de 4 hameaux

Le **bourg** est un espace au **bâti inégalement dense**, constitué originellement de 4 hameaux :

- Le **hameau de l'Eglise**, correspondait, d'une part à un petit ensemble traditionnel à vocation résidentielle, implanté à proximité immédiate de l'édifice et comprenant le presbytère et, d'autre part, à un corps de ferme associé au château de la commune. Un épisode d'urbanisation pavillonnaire dans les années 80 est venu le compléter avec 4 constructions (Rue du Château); c'est dans ce hameau que sont regroupés les **équipements publics** (mairie, église, école). Les abords immédiats de l'Eglise sont quasiment vierges de constructions récentes, hormis la nouvelle mairie et une construction pavillonnaire des années 70-80, de très médiocre qualité architecturale. Cela permet d'appréhender l'édifice de toutes les parties du bourg, ce qui renforce sa position de domination et permet de donner une cohérence et une identité au bourg.

- Le **hameau des Larris** était constitué de quelques habitations traditionnelles (longères, maisons de maître) implantées en marge d'un corps de ferme qui a aujourd'hui cessé son activité. Au début des années 80 est venu « se greffer » un **lotissement de 10 maisons** implantées en linéaire le long de la Rue des Larris, un biais de développement typique d'un mode d'urbanisation qui privilégie les économies d'investissement et place au second plan la consommation d'espaces naturels et agricoles et la banalisation des paysages ; les maisons sont implantées sur de petits terrains à faible distance de la voie et en léger surplomb par rapport à cette dernière, ce qui renforce leur impact. En arrière de ce lotissement, une habitation neuve, légèrement excentrée le long du Chemin Parfond, vient d'être construite. Elle entame un herbage qui perd de ce fait en partie de son intérêt.

- Le **hameau de l'Orme, peu distinct du précédent**, s'est développé en continuité. Dans les années 70-80, 6 constructions d'architecture contemporaine sont venues le compléter avec un mode d'implantation en linéaire, le long de la Rue de l'Orme, inspiré du lotissement des Larris ; quelques « dents creuses » ont également été comblées. Une construction neuve et son annexe sont récemment venues s'ajouter au hameau, avec un « découpage en drapeau » (Rue du château). L'urbanisation d'un petit herbage le long du chemin de la Savoie permettrait de compléter légèrement ce secteur en lui apportant une meilleure cohérence et en atténuant l'effet de développement linéaire le long des voies. Côté Sud de la Rue de l'Orme, une **petite fermette traditionnelle** avec des bâtiments annexes délabrés permet d'assurer une transition douce avec le hameau de l'Eglise. Dans ce secteur, les **herbages sont situés en contrebas par rapport à la route et connaissent des désordres hydrauliques ponctuellement sérieux**, ce qui a déjà motivé des refus de certificats d'urbanisme.

- Le **hameau du Hamel**, enfin, se distingue des deux précédents, par un bâti traditionnel demeuré relativement authentique et par une urbanisation nouvelle limitée à la portion congrue. Le **bâti est beaucoup plus diffus et a conservé un caractère plus rural.** La fenêtre paysagère avec le hameau de l'Orme est encore bien tangible, grâce à la présence d'un labour non entamé par l'urbanisation. Deux corps de ferme, aujourd'hui sans activité, y étaient

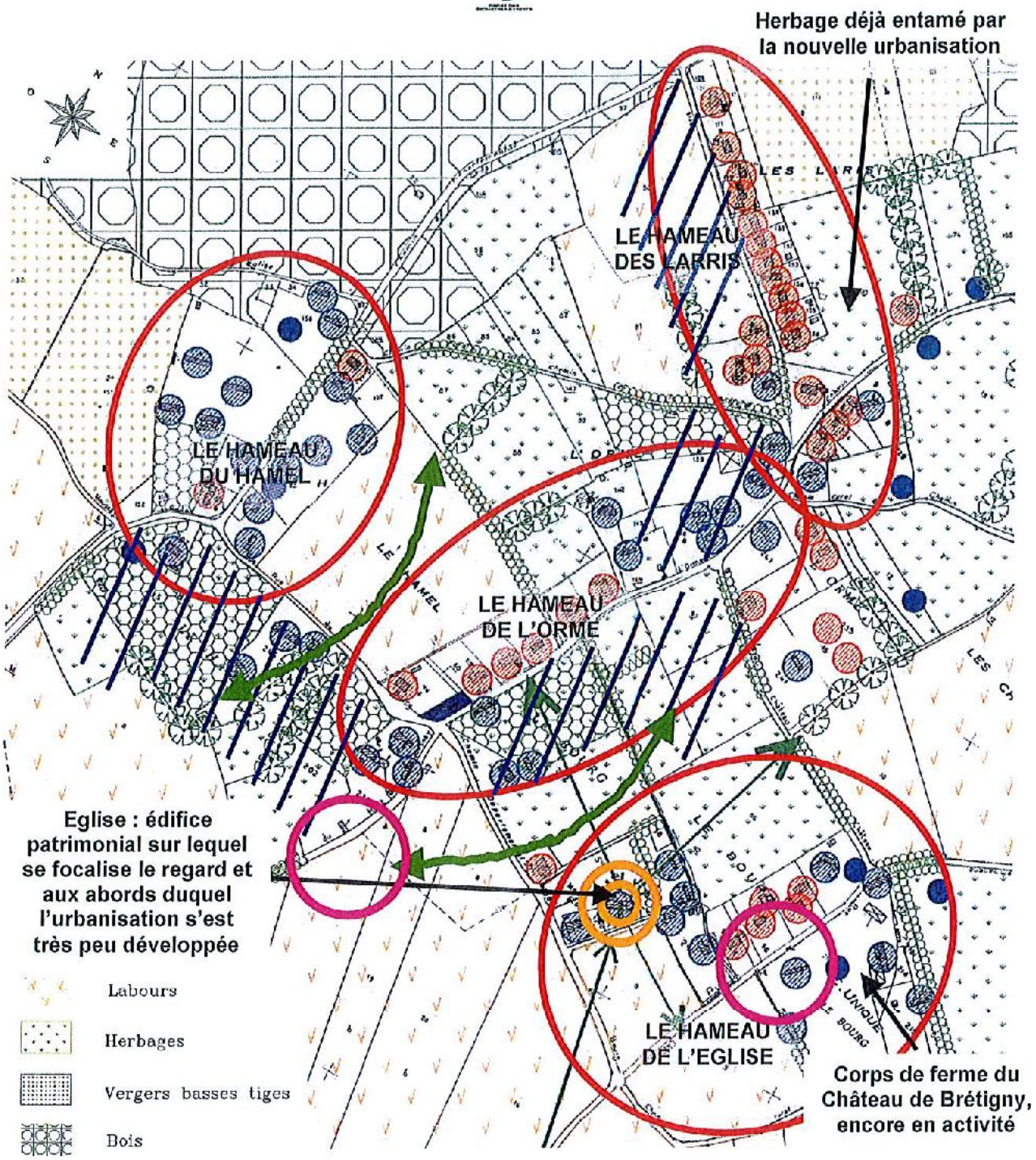
présents à l'origine. Il demeure un patrimoine bâti de qualité qui pourrait être rénové. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la Route Départementale n°48, au Nord de la Rue du bourg. Au Sud de celle-ci, on dénombre 4 habitations éparpillées sur des herbages nus ou encore plantés de quelques vieux fruitiers hautes tiges. Aucun développement de l'habitat n'y a été enregistré, en raison notamment du caractère très humide des terrains ...

Les dynamiques de développement observées sont donc les suivantes :

- par « **comblement** » **des coupures d'urbanisation entre les hameaux,** ce qui leur a fait perdre en partie leur lisibilité et leur identité ;

- par **développement linéaire le long des axes principaux de communication,** en particulier le long de la Rue des Larris.

Le secteur du Village bénéficie d'une bonne attractivité liée à la proximité des équipements publics et à son caractère semi-bocager environnant, en lisière des bois. Il a fait l'objet d'une urbanisation récente qui pourrait éventuellement être poursuivie sous réserve de la prise en compte des contraintes existantes (voirie, réseaux, marnières, exploitation agricole, ruissellements, engorgements des herbages, ...), de ses spécificités et des enjeux paysagers qui s'y dégagent (abords de l'Eglise préservés d'une nouvelle urbanisation). Dans ce contexte, les possibilités de développement et d'extension sont très limitées et seul le comblement des derniers terrains nus, peu nombreux, pourrait être envisagé...



gure 62: Etude des entités bâties du Village



Figure 63: Urbanisation linéaire très prégnante du lotissement des Larris

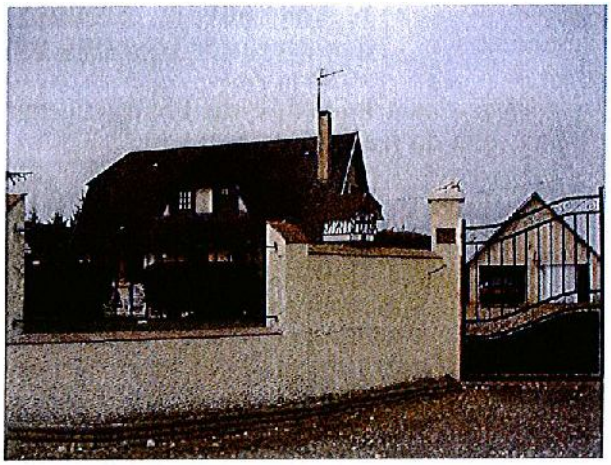


Figure 64: Pavillon contemporain de la Rue du Château



Figure 65: Urbanisation traditionnelle et lâche au hameau du Hamel



Figure 66: Abords de l'Eglise préservés de l'urbanisation récente

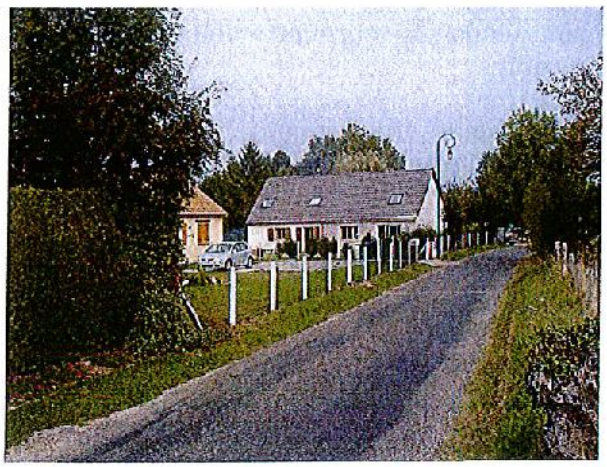


Figure 67: Urbanisation pavillonnaire contemporaine sur la Rue de l'Orme



Figure 68: Maison de maître au carrefour entre la Rue de l'Orme et la Rue du Château

➢ Les autres groupes bâtis : des ensembles majoritairement traditionnels très peu développés

« Sorti » des hameaux du bourg, l'urbanisation est très peu développée, ou du moins l'est-elle de manière marginale...

En **marge du bourg**, on distingue **2 très petits secteurs bâtis** :

- **La Cour** qui n'est constituée que d'une habitation et de son annexe ; un bâtiment agricole en pierres calcaires, implanté en limite de commune, a récemment été rénové et transformé en habitation. Spatialement, il se rattache plus volontiers à l'exploitation agricole présente sur la commune de Saint-Pierre de Salerne ;

- **La Savoie** correspond à un ancien corps de ferme avec des bâtiments traditionnels de grande valeur, « nichés » en lisière des bois des versants du Vallon des Vas ; malheureusement, les bâtiments sont très délabrés (en particulier les deux colombiers) et il paraît urgent d'envisager leur rénovation sous peine de les voir disparaître rapidement ...

En fonction de leur situation et de leur accessibilité, on peut regrouper les autres secteurs selon **3 catégories** :

- **Les secteurs bâtis situés en lisière des bois :**

  - *Le domaine de la Houssaye :* il s'agit d'un ensemble bâti traditionnel de très grande authenticité organisé autour d'un château du XIX^{ème} siècle. Une activité agricole est encore exercée en profitant des nombreuses dépendances du château. Il convient de remarquer également la présence d'un colombier en pierres.

  - *Le Grès Vallée – Trémauville* : les constructions sont très rares et font (ou faisaient) partie du domaine du Château : elles sont toutes d'architecture traditionnelle.

- **Les secteurs bâtis situés le long de la RD n°26**

  - *La Cofinière* : il s'agit d'une exploitation agricole isolée sur le plateau autour de laquelle sont venues se « greffer » deux longères, implantées en bordure de la route.

  - *La Harengère (La Vasserie) :* seule une longère existe sur la commune, le reste de ce hameau, très peu développé, étant situé sur la commune de Saint-Pierre de Salerne.

- **Les secteurs bâtis marginalisés par les bois du Vallon des Vas, uniquement accessibles après avoir transité par la commune de Neuville[s]/Authou**

    - *La Querderie* : ce lieu-dit ne compte qu'une construction traditionnelle habitée, qui correspond à d'anciennes dépendances du Château de la Houssaye

    - *La Davoudière :* seul un pavillon isolé, d'architecture contemporaine, existe sur la commune. Il s'agit de l'habitation d'un agriculteur. Une exploitation d'élevage existe en face, sur la commune de Neuville-sur-Authou, mais est sensiblement excentrée par rapport à l'habitation existante.

Au vu de leur caractère très faiblement urbanisé, une poursuite de la construction dans ces secteurs n'apparaît pas judicieuse car elle s'apparenterait à une tentative de **mitage de l'espace**. Seule une évolution du bâti existant peut éventuellement être autorisée/encouragée.



Figure 69: Annexe agricole rénovée au hameau de la Cour



Figure 70: Dépendances agricoles traditionnelles du Château de la Houssaye



Figure 71: Habitat traditionnel résidentiel le long de la RD26 au hameau de la Cofinière



Figure 72 : Pavillon isolé au hameau de la Davoudière

➢ Une évolution perceptible vers la perte des motifs identitaires des paysages ruraux

Si l'ensemble des secteurs bâtis sus décrits ont pour la plupart bien conservé leur caractère et leur ambiance rustique, il n'en demeure pas moins qu'**une évolution vers une banalisation est perceptible.**

En effet, les pavillons neufs, souvent standardisés et sans réelle recherche architecturale, s'implantent au sein ou en périphérie du bâti existant en en **niant les motifs intrinsèques** ou, du moins, en **ne s'attachant pas à les recréer** : arasement des talus, disparition des haies remplacées par des clôtures artificielles ou par des haies exotiques qui renvoient une **image de type périurbaine**...

S'il est difficile de contrôler cette évolution dans le cadre de la Carte communale puisque celle-ci ne dispose pas de règlement, il est toutefois important de la souligner et de sensibiliser les habitants, en particulier les néoruraux, pour aboutir à une réelle prise de conscience de cette banalisation de leur cadre de vie, point de départ à une évolution des comportements.





Figures 73 et 73bis: Rue des Larris et hameau de la Cofinière: Urbanisation récente versus urbanisation traditionnelle : au-delà de l'architecture de l'habitation, c'est le traitement de ses abords et, en particulier, des clôtures, qui favorise ou non l'insertion de la construction dans l'environnement bâti : la plantation d'arbres fruitiers et de haies d'essences régionales, le choix d'un portail en bois sobre et ajouré, restituent l'ambiance rustique que l'on est à même d'attendre d'une commune comme Brétigny ; clôtures, haies de thuyas et portails artificiels et standardisés rappellent plutôt un milieu urbain ...

2.4.2.7 Les aires d'appellation d'origine contrôlée

La commune appartient à quatre aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et à trois indications géographiques protégées (IGP) : Cidre de Normandie, Porc de Normandie, Volailles de Normandie. **Aucun producteur de lait « AOC » n'est recensé sur le territoire communal mais les vergers basses tiges de pommes sont tous classés en AOC.**

➢ AOC « Camembert de Normandie »

Le camembert de Normandie est un fromage à pâte molle et à croûte fleurie élaboré à partir d'un lait cru, produit par des vaches de race Normande essentiellement, qui pâturent plus de 6 mois par an. Il est issu d'un caillé faiblement divisé, moulé en cinq couches successives avec un temps de repos entre chacune et égoutté spontanément.

L'aire de production est caractérisée par son milieu naturel :

- pluviométrie et températures régulières tout au long de l'année,
- réseau hydrographique dense et ramifié,
- présence de vallées ou de marais qui expliquent la forte implantation des prairies et donc l'alimentation herbagère des vaches laitières à travers la longue période de pâturage.

Le lait produit dans la région dispose de spécificités conférées par :

- une grande autonomie fourragère des exploitations,
- le recours important au pâturage (au moins 6 mois par an) favorisé par la douceur du climat,
- la forte disponibilité de pâturages,
- l'utilisation d'animaux de race normande sélectionnés depuis plus d'un siècle dans la région à partir de ses aptitudes fromagères.

➢ AOC « Pont-L'Evêque »

Le Pont l'Evêque est un fromage élaboré à partir d'un lait produit par des animaux de race normande essentiellement et qui pâturent plus de 6 mois par an. L'AOC date de 1972. Il doit son nom au village de Pont-l'Évêque dans le Calvados où il est fabriqué et renommé depuis des siècles et où il était déjà connu au Pays d'Auge en 1230, sous le nom d'Augelot.

C'est un fromage à base de lait de vache, à pâte molle à croûte lavée de couleur beige ou orangée, et de forme carrée.

Comme pour le Camembert, la zone de production est caractérisée par le milieu naturel et le lait produit dans la région dispose d'une spécificité conférée par l'autonomie fourragère des exploitations et le recours important au pâturage (au moins 6 mois par an, grâce à la douceur du climat).

Toutefois, **aucune exploitation ne fabrique ni le Camembert, ni le Pont-L'Evêque sur le territoire communal**. Malgré tout, le mode de production du lait doit être préservé pour pouvoir être utilisé par les fromageries qui disposent du label « AOC », ce

qui implique, au niveau de la Carte communale, d'assurer le maintien des prairies et de l'activité d'élevage.

➢ AOC Calvados

Le Calvados est une eau de vie de cidre élaborée à partir du cidre issu de fruits provenant de vergers comportant une dominante de variétés de pommes riches en composés phénoliques (de saveur amère ou douce amère). Cette eau de vie est élevée en fût pendant au moins deux ans.

Deux systèmes de production cohabitent, le pré verger associé à une conduite des arbres en haute tige et le verger spécialisé dans lequel les arbres sont principalement des basses tiges.

Les prés vergers qui associent généralement pâture et production de fruits ont pratiquement disparu sur la commune.

Ce sont aujourd'hui les vergers basses tiges qui produisent les pommes. Installés entre les années 80 et 95, ils sont constitués par des rangées homogènes d'arbres sur une surface partiellement desherbée. Les rangées comportent un arbre tous les 2 à 3 m et sont espacées entre elles d'environ 5 m.

Depuis 1997, les vergers doivent être plantés avec une composition variétale présentant au maximum 10% de variétés acidulées et au minimum 70% de variétés amères ou douce-amères.

Le rendement des prés vergers est limité à 20T/ha en pommiers et à 30T/ha en poiriers, celui des vergers « basses-tiges » à 40T/ha.

Les pommes à cidre sont récoltées de septembre à décembre en fonction de l'échelonnement de la maturité des variétés. A Brétigny, les récoltes s'effectuent essentiellement au mois d'octobre.

➢ AOC Pommeau de Normandie

Le Pommeau de Normandie est obtenu à partir de l'élevage en fût du produit du mutage d'un moût frais de pommes à cidre avec du Calvados. C'est un liquide limpide de couleur ambrée. Il contient au moins 69g de sucres non fermentés et son titre alcoométrique est compris entre 16% et 18%.

Il faut distinguer les fruits destinés à l'élaboration du Calvados de ceux destinés à l'élaboration des moûts. Les fruits destinés à l'élaboration des Calvados doivent provenir de vergers identifiés pour cette appellation tandis que ceux destinés à l'élaboration des moûts proviennent de vergers situés sur des sols peu profonds et de fertilité limitée permettant une maîtrise naturelle de la vigueur de l'arbre. Les arbres du verger appartiennent à une liste de variétés correspondant aux usages et appartiennent pour au moins 70% d'entre eux à des variétés amères ou douces amères. Comme pour le Calvados, les arbres sont conduits selon deux modes de conduite différents soit en haute tige à l'intérieur de prés vergers, soit en basse tige au sein de vergers spécialisés.

Le rendement des prés vergers est limité à 15t/ha en pommiers et celui des vergers « basses-tiges » à 30t/ha. Les conditions de production du fruit (variétés, sol, climat, itinéraires culturaux...) garantissent la spécificité (richesse en sucre et en composés phénoliques, qualités aromatiques ...) des moûts destinés à l'élaboration du Pommeau de Normandie.

Les parcelles déclarées à l'INAO et utilisées pour la production « Calvados » ou « Pommeau de Normandie » doivent être préservées de tout changement de destination dans la mesure du possible, tant pour des raisons de conservation de la structure paysagère que pour des raisons économiques, ces productions générant une valeur ajoutée supérieure aux productions sans appellation.

2.4.3 Autres contraintes de développement de l'urbanisation

Cette partie de la note de présentation est illustrée par différents plans joints en annexe (pièce n°5-0 : plan des contraintes et pièce n°5-1 : plan des servitudes d'utilité publique)

2.4.3.1 Les risques

➢ Les cavités souterraines

Compte tenu des risques existant dans le département de l'Eure, la Direction Départementale de l'Equipement a mené une enquête générale auprès de toutes les communes, ainsi que des recherches auprès des archives départementales. La recherche de ces indices a abouti à la réalisation d'un recensement par la Cellule Prévention des Risques et Gestion de Crise - Service Sécurité Contrôle et Prévention des Risques de la DDT d'EVREUX pour les besoins de la Carte communale. Ce recensement est régulièrement réactualisé, en particulier grâce à la connaissance du terrain des élus locaux ; la version prise en compte dans la Carte communale date de **mai 2010**.

Brétigny fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin Parisien et se situe précisément à l'extrémité du plateau crayeux du Lieuvin. Ainsi, quelques présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes.

La loi du 27 février 2002 relative à la **démocratie de proximité** prévoit que les communes élaborent autant que de besoin les cartes définissant les sites concernés par ces risques d'effondrement du sol. La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un **enjeu fort**, compte tenu de son importance.

Sur le territoire de Brétigny, la craie n'affleure que sur les versants du Vallon des Vas. Déposée au Crétacé Supérieur, elle a été recouverte lors des ères suivantes par des formations résiduelles à silex, comme l'argile, pouvant atteindre une épaisseur de 30m. Or, les cavités se rencontrent principalement dans la craie. Elles peuvent avoir deux origines :

- Les **cavités d'origine naturelle** : Elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un réseau karstique. La récupération des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les **bétoires.**

- Les **cavités d'origine artificielle** : Elles ont été creusées par l'homme afin d'exploiter certains matériaux : les marnières (craie), les argilières (argile), les sablières (sable)... Ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés. Ils sont soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut-être planté sur l'orifice bouché.

Le risque provient aujourd'hui des cavités mal comblées ou inconnues. Le sol peut s'effondrer à tout moment et détruire tout ce qui est construit dessus. Il faut alors être vigilant lors de la mise en place de zones constructibles.

Les services de la DDE ont déterminé une **douzaine d'indices** sur le territoire communal ou sur les franges de ce dernier, dont :

- les marnières avérées et localisées ;
- les marnières avérées dont la localisation reste imprécise ;
- les indices d'origine indéterminée.

Selon le type d'indice, la prise en compte du risque d'effondrement est différente :

- **Autour des présomptions de marnières avérées,** un périmètre de risque, élaboré par les services de l'Etat, a été mis en place. Le rayon de ce périmètre correspond à la formule suivante : **R = A + B + P = 85 mètres** (90 mètres sur la commune limitrophe de Saint-Pierre de Salerne) avec :
  - **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°

- **Pour les marnières avérées dont la localisation reste imprécise,** le périmètre s'appuie sur l'ensemble de la ou des parcelles identifiées comme présentant un risque (parcelles napoléoniennes, déclarations d'ouverture en Préfecture, ...);

- **Pour les indices d'origine indéterminée,** aucun périmètre de risque n'est défini. La localisation de cet indice sur le plan des contraintes et sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier.

- **Pour les bétoires**, qui correspondent à des points bas d'un bassin versant d'accumulation et d'infiltration des eaux de ruissellement, le périmètre de sécurité est limité à **35 mètres de rayon.** Le but est d'éviter une pollution de la nappe par des constructions établies trop près de l'indice. On notera également la présence d'un indice supposé mais non localisé en marge du hameau des Larris.

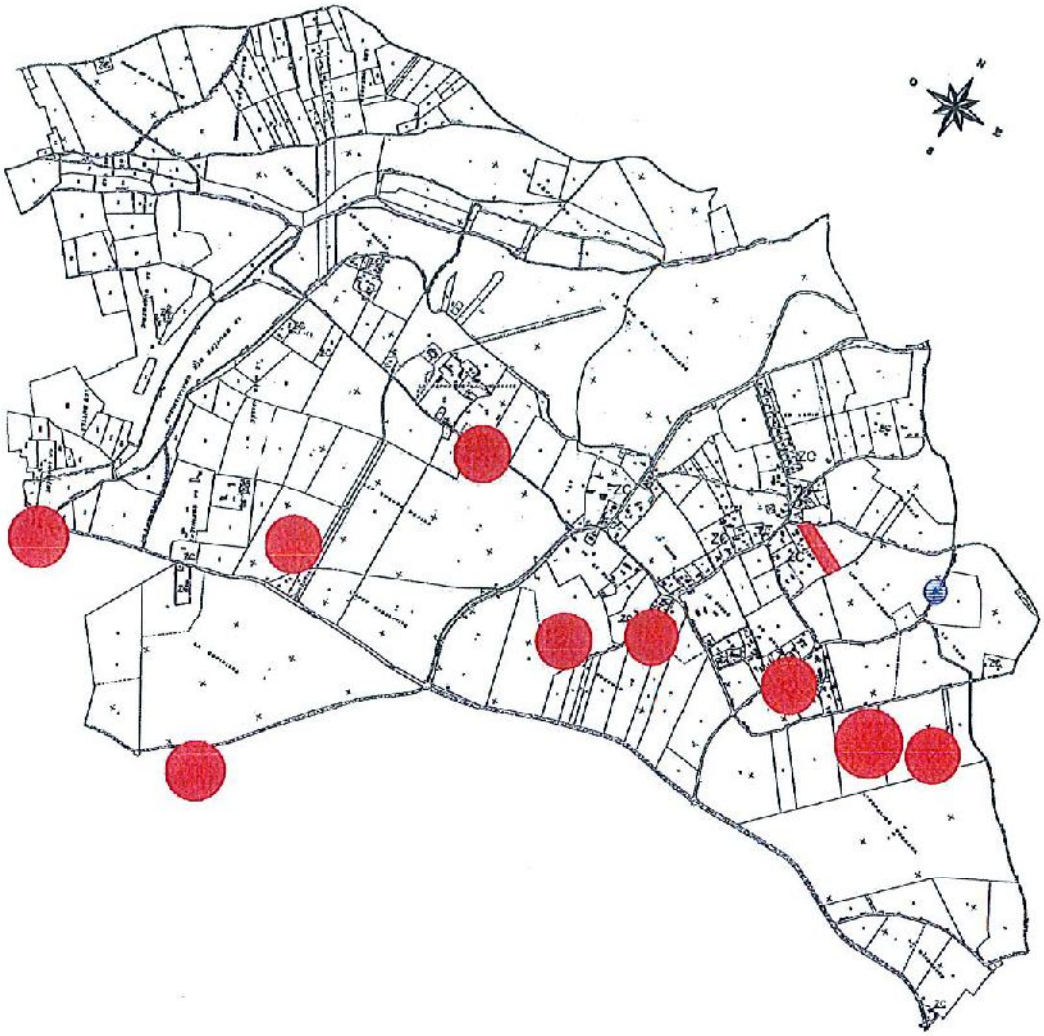


Figure 74: Recensement des indicés avérés de cavités souterraines et des bétoires sur Brétigny (en rouge : cavités souterraines d'origine anthropique ; en bleu : bétoires)

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

On notera que deux cavités avérées situées en marge du bourg impactent potentiellement des habitations, en particulier celle de la Ferme du château ... Il apparaît prudent d'appliquer le principe de précaution ...

➢ Les ruissellements : un risque pour les personnes et pour les biens mais aussi un risque de pollution de la nappe

Les nombreuses lignes de ruissellement, qui structurent le fonctionnement hydraulique communal, permettent de drainer les eaux du plateau et peuvent être à l'origine de désordres, notamment lorsqu'elles traversent des zones bâties.

Rappelons à cet effet qu'une étude hydraulique à l'échelle des sous bassins versants de la Risle a été réalisée en 2002.

Il ressort du rapport des phases 3 et 4 que des inondations ponctuelles sont enregistrées sur la commune : un certain nombre d'aménagements ont été prescrits pour remédier aux désordres existants:

- **A la Cofinière**, d'importantes coulées de boues traversent les parcelles cultivées entre la RD26 et le château de la Houssaye. En 2000, la cave du château de la Houssaye a été inondée à plusieurs reprises; divers aménagements pour remédier à ces dysfonctionnements sont proposés :
    - création d'un talus planté le long de la RD26 pour retenir les eaux de ruissellements en provenance de la partie du plateau agricole amont et favoriser leur infiltration ;
    - création d'une bande enherbée le long de l'allée en axe visuel du château, afin de réduire l'érosion du sol ;
    - création d'un fossé en amont de la Rue de la Houssaye qui recueillera les eaux de ruissellements, qui seront ensuite dirigées vers les bois par une canalisation qui contournera le Château ;
    - curage de la mare située sur le plateau de culture, non loin de la Rue de la Houssaye ;
    - améliorer les pratiques culturales, notamment en favorisant un sens de labour perpendiculaire aux axes de ruissellements.

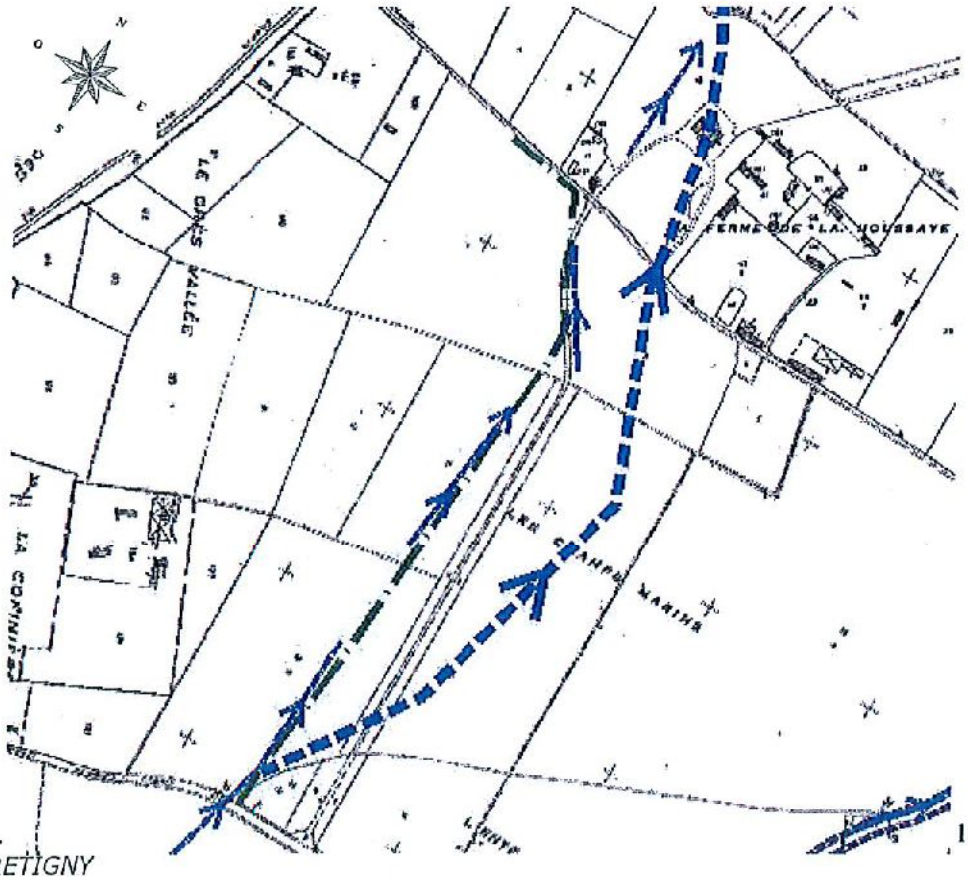


Figure 75: Chemins hydrauliques entre la RD26 et le domaine de la Houssaye

- **Le Village** : Ce secteur connaissait depuis de nombreuses années d'importantes inondations sur les herbages situés au Sud-est de la Rue de l'Orme, à l'Ouest de la Rue des Larris et au Sud de la Rue du Hamel. En 1994-1995, un **système de canalisations souterraines,** qui suit approximativement le chemin hydraulique originel, a été mis en place et la Mare de l'Orme (ou Mare du Jonquet) a été réaménagée et redimensionnée. Ces travaux ont permis nettement d'**assainir le bourg** même si, en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels, les **herbages concernés peuvent encore être engorgés.** Un certain nombre de préconisations supplémentaires figurent dans l'étude hydraulique qui permettraient d'achever la protection du Village: on retiendra la nécessité de modifier les pratiques culturales sur les labours situés en amont de la Rue du bourg, la création d'une canalisation enterrée le long du Chemin du Haut Quesney, qui serait raccordée à la Mare de l'Orme, la nécessité d'assurer un entretien et un curage réguliers de cette dernière et, enfin, le besoin de restaurer les fossés bordant la RD48.

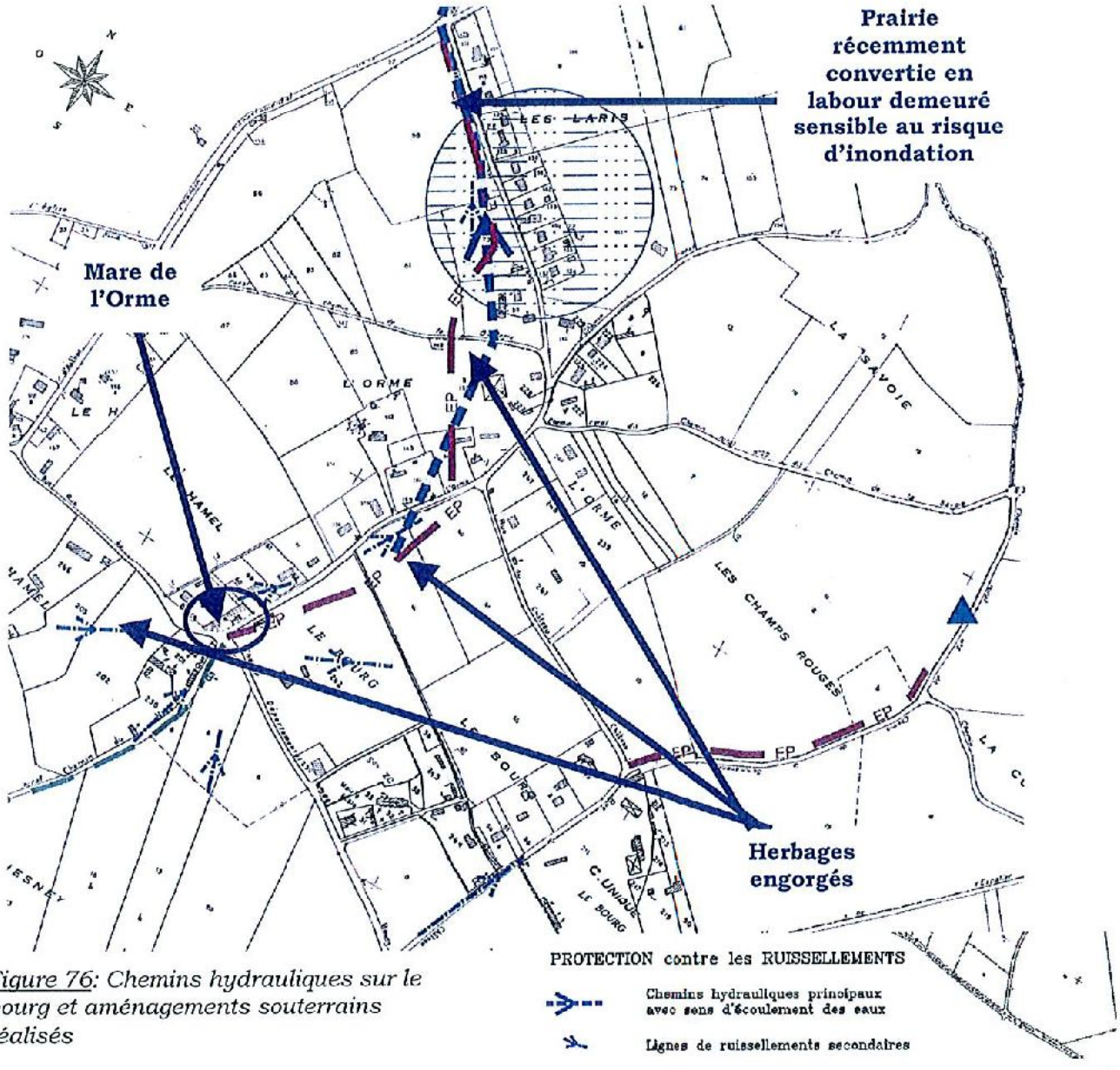


Figure 76: Chemins hydrauliques sur le bourg et aménagements souterrains réalisés

- Le dernier point sensible de la commune se concentre sur la **bétoire** présente au lieu-dit « Le Vivier », (quartier des Champs rouges) : cette bétoire absorbe des volumes d'eau importants, a fortiori depuis qu'une canalisation souterraine a été mise en place le long du Chemin de la Semmanerie ; il serait nécessaire de déterminer les relations entre cette bétoire et la nappe phréatique afin de déterminer si elle peut être utilisée comme exutoire ou si une déviation des ruissellements est nécessaire afin de ne pas polluer la nappe.

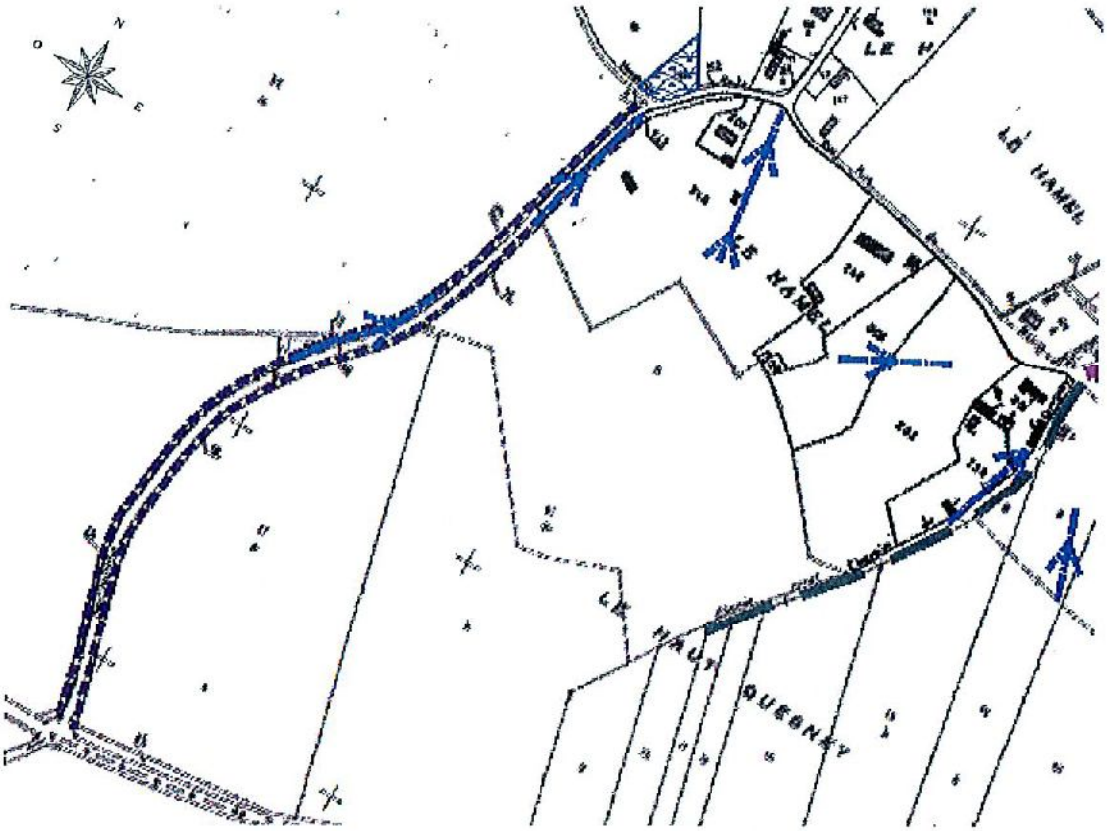
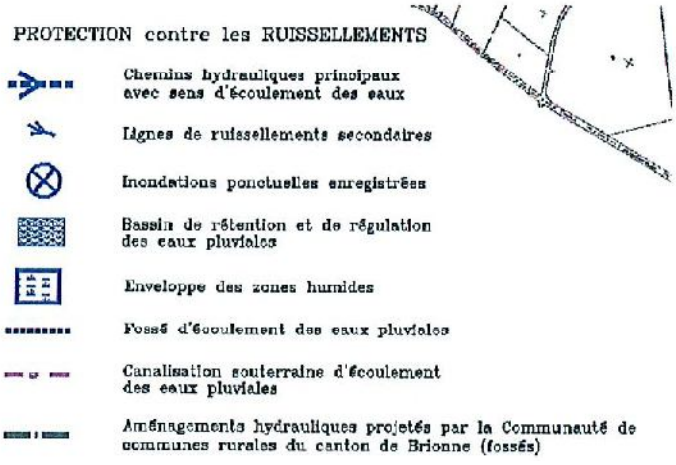


Figure 77: Fossés et chemins hydrauliques le long de la RD48



Dans le cadre de la Carte communale, les **lignes de ruissellements** identifiées par l'étude hydraulique sont reportées sur le **plan de contraintes** ; il faudra tenir compte d'une marge d'erreur qui ne peut être écartée en raison de l'échelle des deux plans (1/25000 pour l'étude hydraulique, 1/5000 pour le plan des contraintes). Le service Gestion des Ruissellements de la communauté de communes a également tenu à apporter quelques corrections et précisions sur l'étude hydraulique, notamment en ce qui concerne la localisation de certains chemins hydrauliques secondaires ainsi que leur sens d'écoulement.

Afin de **résoudre et/ou anticiper les désordres enregistrés**, un certain nombre d'**acquisitions foncières** ont été opérées par la Communauté de communes du canton de Brionne. Elles figurent sur le plan des contraintes. Toutefois, la plupart des aménagements restent encore à réaliser (création de talus, de bandes enherbées, installation de buses et d'un fossé le long du chemin du Haut Quesney, ...).

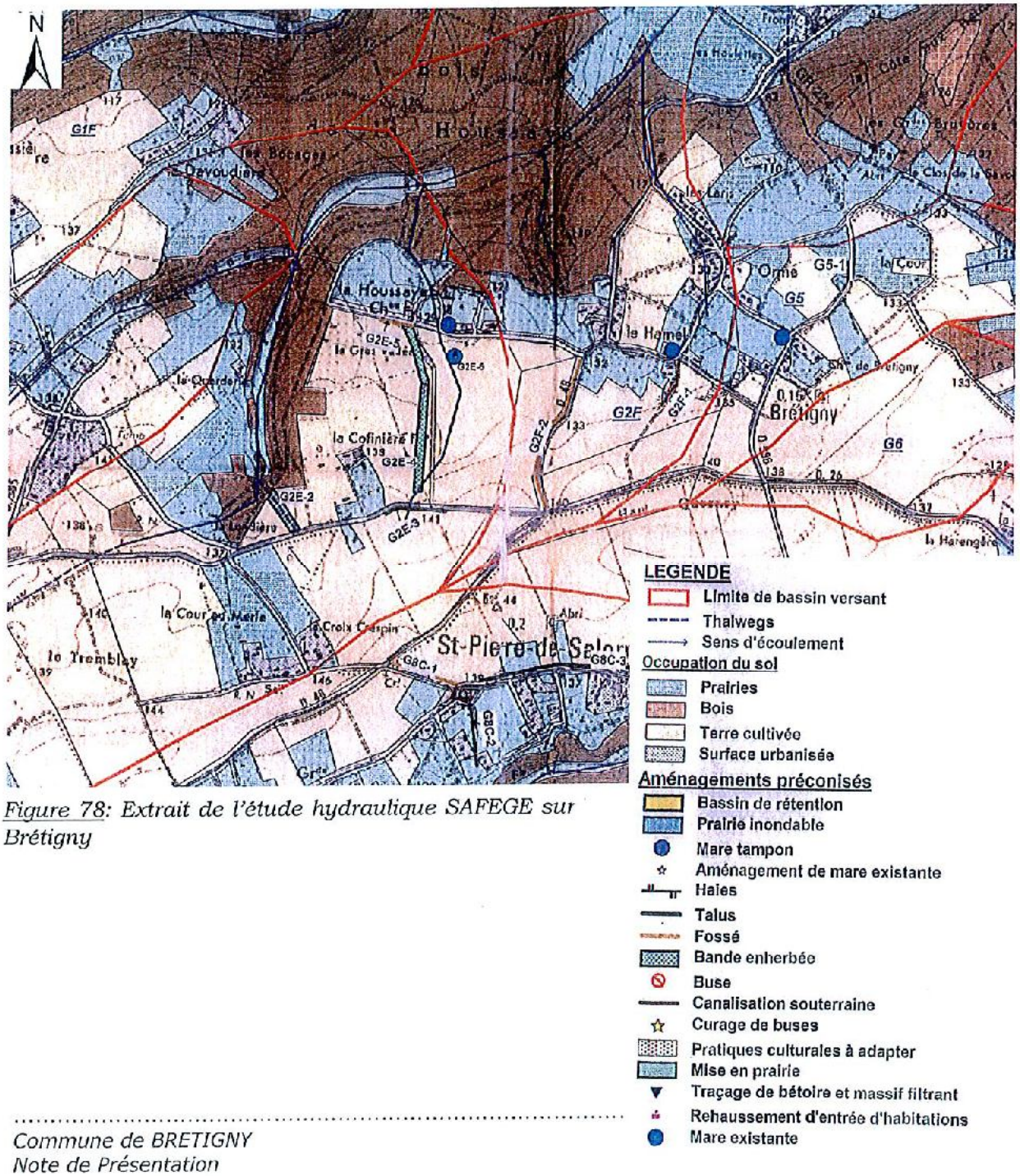


Figure 78: Extrait de l'étude hydraulique SAFEGE sur Brétigny

➢ La sécurité routière

Aucun point noir (10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves sur 850 mètres de chaussée) ou zone d'accumulation d'accident (5 accidents corporels sur 400 m) n'ont été recensés par la Direction Départementale de l'Equipement sur le territoire communal.

Aucune des routes traversant Brétigny n'est classée à grande circulation.

Le maillage viaire de la commune ne présente pas, d'une manière générale, de risques pour la sécurité routière. Les **intersections** sont relativement bien dégagées. Toutefois, les élus pointent du doigt l'étroitesse de la RD48 dans sa partie traversant les bois, des virages très prononcés et un risque pour les usagers lors des périodes de verglas ou en cas de croisement avec des véhicules lourds (poids lourds essentiellement). Les outils d'une carte communale étant limités, la politique de la commune en matière d'aménagement de la voirie publique se fera parallèlement au développement urbain de la commune.

2.4.3.2 Les nuisances

➢ L'activité agricole

La France perd tous les ans entre **40 000 et 60 000 ha de surfaces agricoles** (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités). Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

Il apparaît donc urgent de réduire la consommation d'espace agricole en menant à travers la Carte communale une politique franche d'économie d'espace qui doit se traduire, sur Brétigny, à la fois par la préservation des corps de ferme mais aussi en limitant toute possibilité d'implantation du bâti en dehors des limites actuelles et aux dépends d'herbages ou de labours.

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages (et leurs annexes) et habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 m). L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a étendu le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, activité d'élevage la plus présente sur la commune, le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental ;

- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

La Chambre d'Agriculture, lors de son étude de recensement agricole, a établi le rayon du périmètre de protection en fonction de la réglementation applicable (règlement sanitaire ou régime des installations classées) qu'elle a pu affiner en fonction d'un certain nombre de critères liés à l'état de l'outil de production, à sa mise aux normes, à la pérennité de l'exploitation, à l'âge des actifs et à la présence ou non d'une succession.

Pour les élevages de type familial[2], il n'y a pas de distance définie vis-à-vis des tiers ; au sens du RSD, ils ne doivent toutefois pas occasionner une gêne permanente du fait de leur emplacement et de leur entretien ; par ailleurs ils doivent respecter des règles de protection par rapport aux eaux (cours d'eau, forages, etc.).

L'objectif de la protection, induite par le périmètre qui sera fixé autour de l'exploitation, est d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations, de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions et de se prémunir de tout conflit de voisinage.

En effet, imposé pour préserver et assurer la pérennité des exploitations agricoles, ce périmètre se révèle être également une protection contre les nuisances induites par l'activité agricole (odeurs, bruits...) d'où l'insertion de ce paragraphe au sein du chapitre sur les nuisances qui doivent être prises en compte pour délimiter les zones constructibles de la Carte communale.

La commune compte **3 corps de ferme** en activité dont 1 exploitation de polyculture élevage (vaches), les deux autres exploitations étant cantonnées à l'arboriculture fruitière et à la production de céréales.

La Chambre d'Agriculture de l'Eure a émis des préconisations plus ambitieuses que ce que prévoit le seul code rural afin d'assurer un développement optimal de l'agriculture. Le périmètre de protection n'est pas fixé autour du bâtiment mais **autour des limites de la parcelle du corps de ferme**, afin que l'exploitant puisse poursuivre son développement à l'intérieur de ses limites dans de bonnes conditions

De plus, autour des bâtiments sans activité d'élevage (exploitations céréalières et sites de stockage isolés), la Chambre d'Agriculture applique un périmètre de 50 mètres, pour anticiper tout risque de nuisances (bruits lors de la moisson, incendies de paille notamment), même s'il n'existe aucune réglementation en la matière (le bourg, la Campagne). Cela a peu d'incidences sur l'urbanisation dans la mesure où ces exploitations sont nettement isolées par rapport au bourg : il s'agit du domaine de la Houssaye et de la ferme de la Cofinière.

En marge du hameau de l'Eglise, **l'exploitation agricole du château** est la dernière de la commune à encore pratiquer l'élevage bovin.

Enfin, on notera **deux exploitations situées sur les communes limitrophes de Neuville-sur-Authou et Saint-Pierre de Salerne.** Le périmètre de réciprocité touche les franges du territoire communal : il s'agit d'exploitations d'élevage bovin relativement importantes puisqu'elles génèrent un périmètre de réciprocité de 100 mètres et sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Seule un ancien bâtiment agricole en pierres calcaires, récemment transformé en habitation est inclus dans l'un de ces deux périmètres, au lieu-dit « La Cour »

Ainsi, à partir de l'inventaire et du diagnostic sur les activités agricoles, l'objectif de la Carte communale est de garantir, à travers les choix d'aménagement et le zonage, la pérennité des exploitations agricoles. Les exigences d'éloignement auront une incidence sur les choix d'aménagement opérés lors de l'élaboration de la Carte communale, notamment sur les limites de zones constructibles...

[2] Au sens du RSD , il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale (lapins, volailles, porcs) ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux, chevaux...) ; il convient de contacter la DDASS sur la notion d'élevage de type familial compte tenu de la diversité des situations rencontrées

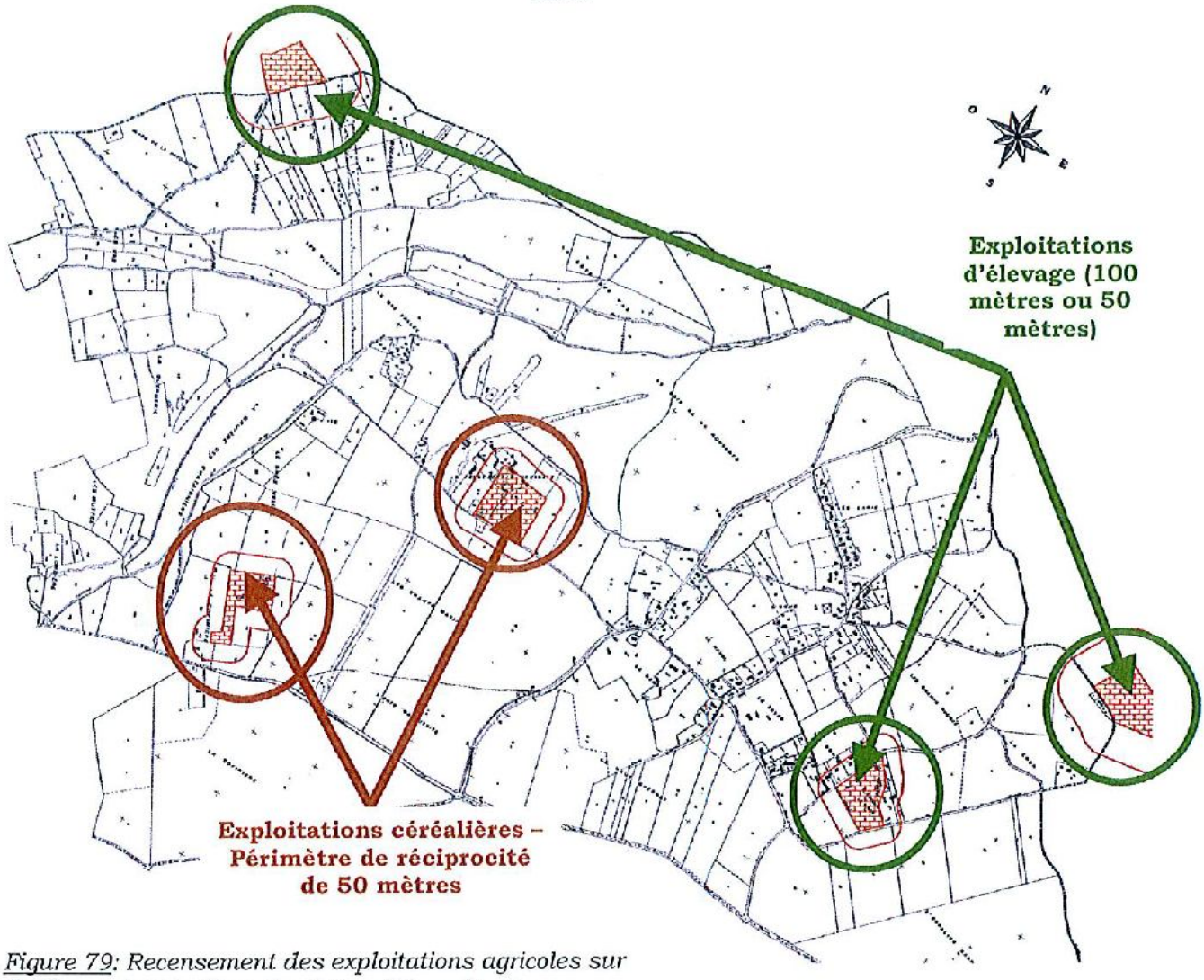


Figure 79: Recensement des exploitations agricoles sur Brétigny et périmètres de réciprocité appliqués



Figure 80: Exploitation agricole du Château de Brétigny



Figure 81: Exploitation agricole de la Cour à Saint-Pierre de Salerne



Figure 82: Exploitation agricole du domaine de la Houssaye

2.4.3.3 Les servitudes d'utilité publique

Les **servitudes d'utilité publique** sont instituées par des lois ou des règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.126-1 et R.126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique, doivent se porter garantes de la protection des intérêts généraux d'autres collectivités et s'imposent au document d'urbanisme.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- **Servitude AC1 :** il s'agit d'une servitude relative à **la protection de monuments historiques inscrits et concerne l'Eglise Saint-Cyr et Sainte-Julitte.** Cette servitude impose, dans un rayon de 500 mètres autour de ce monument une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, pour tout projet de construction. Son avis est conforme en cas de covisibilité avec l'édifice et simple dans le cas contraire... L'inscription au titre des monuments historiques date de 1996.

- **Servitude AS1** : elle résulte de l'instauration de **périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales**. Pour la commune, il s'agit du captage au lieu-dit « La Ferme Caron » à Livet-sur-Authou reconnu d'utilité publique par arrêté préfectoral en 1998. Seul le **périmètre de protection éloigné** concerne la commune. Les contraintes sont donc faibles et se concentrent autour de la conformité des systèmes d'assainissement individuel. A noter également la présence du captage de la « source des Fontaines » situé à Brionne. Mais dans ce cas, les périmètres n'ont pas encore fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique. Seul un avis d'un hydrogéologue agréé a été rendu en 2007. Là encore, la commune ne serait touchée que par un périmètre de protection éloigné.

- **Servitudes I4 :** il s'agit de servitudes relatives à **l'établissement des canalisations électriques**. Toutes les lignes électriques présentes sur le territoire communal sont soumises à cette servitude. En général, ne sont reportées sur le plan des servitudes que les lignes de plus de 90 KV (lignes HT et THT) ; il n'y en a qu'une de cette nature sur la commune : la liaison 90kV de Pont-Audemer à Serquigny. Cette servitude impose notamment le libre accès aux lignes, pour leur entretien ou leur réparation.

- **Servitudes PT3 :** il s'agit d'une servitude relative aux **communications téléphoniques et télégraphiques**, qui doit assurer le libre accès pour l'entretien des lignes.

- **Servitude T7 :** il s'agit d'une **servitude aéronautique**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal. Cette règle implique que les constructions ne dépassent pas 120 mètres de hauteur.

BILAN de l'Etat initial de l'environnement de Brétigny:

1) Une gamme de paysages variée et contrastée, fortement tributaire de la pédologie et de la topographie, qui s'étend du plateau de culture au vallon sec des Vas en passant par la lisière bocagère des bois de la Houssaye ;

2) des espaces peu densément bâtis développés linéairement le long de quatre voies de communication : la Rue des Larris, la Rue de l'Orme, la Rue du Bourg et la Rue du Château ; en dehors de ces quatre axes marquants de développement, l'urbanisation est réduite à la portion congrue, éparpillée sous forme de quelques rares constructions « perdues » sur le plateau ;

3) un patrimoine naturel et écologique qui se concentre sur les vallons secs et leurs versants boisés, mais aussi sur le secteur de semi-bocage où les haies bocagères, les alignements d'arbres têtards et les cours fruitières subsistent encore timidement, permettant de maintenir une « trame verte » essentielle à l'équilibre biologique du territoire ;

4) une identité agricole qui s'exprime encore fortement à travers les exploitations de polyculture (céréales + betteraves + vergers de fruitiers basses tiges classés en AOC) et d'élevage implantées sur le territoire ;

5) un bâti patrimonial riche duquel se distinguent :
   - ⇒ l'Eglise Saint-Cyr et Saint-Julitte, dont l'architecture singulière et les abords dénués de toute urbanisation récente renforcent sa position dominante et en font un point d'appel incontournable vers lequel convergent tous les regards ;
   - ⇒ le Château de l'Eglise, masqué par les haies et dont il ne subsiste qu'une aile ;
   - ⇒ le domaine de la Houssaye, remarquable par l'authenticité et la variété de son bâti ;

6) des risques concentrés autour des ruissellements, nombreux, des risques d'engorgement de plusieurs herbages, situés dans le bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci et, dans une moindre mesure, des cavités souterraines.

L'urbanisation récente s'effectue à un rythme très modéré mais les enjeux aujourd'hui de plus en plus pressants du Grenelle de l'environnement incitent la municipalité à limiter dès à présent les possibilités d'implantation sur son territoire de manière à :

1) anticiper toute déviance de mitage de l'habitat qui s'accompagne d'un éparpillement des dépenses en terme d'équipements (réseaux, voirie...) ;

2) lutter contre la régression des herbages et l'altération de la trame bocagère qui pourraient nuire à la qualité du paysage et aux équilibres écologiques;

3) lutter contre l'étalement urbain le long des voies de communication qui s'accompagne d'une surconsommation d'espaces naturels et agricoles ;

4) encadrer l'installation d'une nouvelle population résidente sur une commune dénuée de services, commerces et équipements (hormis l'école).

3.1 Les enjeux du territoire

3.1.1 Les enjeux de développement très limités

➢ Une urbanisation exclusivement pavillonnaire et consommatrice d'espace

La localisation de la commune, en périphérie immédiate de Brionne et non loin de Bernay où se concentrent désormais les emplois, les services et les commerces, l'a redue jusqu'à présent peu vulnérable à la pression foncière. Cependant, une offre foncière de plus en plus limitée sur les pôles urbains locaux, en raison notamment des risques et nuisances qu'ils connaissent (risque d'inondation par crues de la Risle) pourrait amener à déplacer la pression foncière dans les prochaines années sur els communes de plateau.

Il apparaît donc nécessaire dès aujourd'hui d'encadrer une éventuelle future urbanisation de manière à :

- limiter l'étalement urbain qui nuit au cadre paysager et environnemental de la commune ;
- assurer la pérennité des dernières exploitations agricoles desquelles se rapproche sans cesse l'habitat ;
- rationaliser les investissements communaux en matière d'équipements publics.

➢ Une urbanisation contrariée par la présence de risques et de nuisances

Des risques naturels sont susceptibles de limiter les possibilités de développement de la commune ; en premier lieu, il s'agit des **ruissellements et des inondations ponctuelles**. Une pédologie du sol très défavorable et une situation de transit des eaux pluviales du plateau vers les vallons secs menant à la Vallée de la Risle rendent le territoire communal extrêmement sensible aux désordres hydrauliques. Les autres risques naturels portent, dans une moindre mesure, sur les effondrements, en raison de la présence de cavités et de galeries souterraines dont certaines peuvent menacer des habitations existantes. Enfin, la localisation des **exploitations agricoles** est susceptible d'impacter l'implantation du bâti du fait notamment **des périmètres de protection** qui leur sont imposés.

Ces contraintes devront être prises en compte pour définir les futures zones constructibles de la commune.

➢ **Des équipements limités qui ne pourront permettre à la commune de poursuivre une politique de développement ambitieuse**

Le **réseau viaire et les réseaux** s'avèrent être aujourd'hui suffisants pour répondre à une croissance modérée de la commune. Toutefois, la commune ne dispose d'**aucun service ni commerce de proximité** et n'est pas dotée de l'**assainissement collectif**.

Dans ces conditions, poursuivre un développement ambitieux dans ce type de commune s'inscrirait en contradiction avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, puisqu'il s'accompagnerait inexorablement d'une **consommation d'espace**, plus importante qu'en ville et requerrait l'usage des véhicules légers personnels, la commune n'étant desservie par **aucun transport collectif,** ce qui se traduit par des émissions de **gaz à effet de serre** ...

➢ **Une implantation du bâti fortement influencée par la trame viaire**

La localisation des voies de communication a orienté fortement l'implantation du bâti. Ce dernier est essentiellement regroupé le long des voies, en lisière des bois, prémices aux vallons secs. De ce fait, l'urbanisation du territoire est **linéaire et sensiblement étalée**... Il apparaît aujourd'hui **indispensable de maîtriser l'étalement urbain sur le plateau de culture** afin de ne pas réitérer les épisodes de lotissement des années 80.

3.1.2 Les enjeux de préservation

➢ Une vaste zone de cultures indispensable au maintien de l'activité agricole

L'activité agricole est prépondérante sur le territoire communal. Elle est davantage tournée vers la **céréaliculture et l'arboriculture** ce qui explique la prépondérance des surfaces en labours ou plantées en vergers. Les labours sont répartis sur des sols plus riches que les herbages ou les vergers. Pour pérenniser l'activité agricole, il est indispensable d'une manière générale de limiter la consommation de ces espaces.

En outre, l'urbanisation développée autour des **corps de ferme** en activité, risque de bloquer les possibilités de développement de ces derniers. Il est donc important de préserver les exploitations, qu'elles soient isolées des groupes d'habitat existants, ou situées en périphérie, de manière à assurer la pérennité de leur activité.

➢ La trame bocagère : un élément de biodiversité et d'insertion des constructions au sein du paysage communal

La **trame bocagère**, outre son intérêt écologique et paysager, participe activement à l'insertion des constructions notamment sur la frange bocagère du plateau. Les constructions sont en effet inscrites au sein de cette dernière qui délimite encore assez bien les entités bâties du territoire. Les vestiges du maillage bocager serviront de support à la délimitation des diverses zones, constructibles ou non constructibles, afin de garantir la pérennité des unités paysagères qui constituent la commune.

➢ Les espaces boisés formant partie de la trame verte régionale

Les espaces boisés de la commune, regroupés exclusivement au Nord, en accompagnement du **vallon sec des Vas**, ont un intérêt paysager et écologique, en jouant un rôle dans l'accueil et la dispersion de la faune et de la flore et dans la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des sols. Du fait de ces caractéristiques, les espaces boisés de la commune doivent faire l'objet d'une **préservation adaptée**.

➢ Une dynamique urbaine qui brouille la perception de la structure originelle de la commune

Autrefois, le Village était composé de 4 hameaux principaux, clairement identifiables, organisés autour de corps de ferme et fermettes traditionnels. Chaque entité était clairement lisible grâce à la présence de **coupures « vertes »**.

Aujourd'hui, certaines coupures « vertes » ont disparu du fait d'une implantation linéaire de pavillons contemporains ou sont menacées, comme le long de la Rue du Château, avec pour conséquence la formation de « nappes » bâties le long des voies de la commune, ce qui est dommageable pour la **qualité paysagère** et la **perception de l'identité de chaque zone bâtie**.

➢ Un patrimoine bâti identitaire de grand intérêt

L'Eglise de la commune est perceptible depuis de nombreux points de vue, que l'on se trouve sur le plateau agricole, en lisière des bois ou dans le secteur de semi-bocage. Son architecture singulière la rend particulièrement remarquable. Elle a été préservée, à une exception près, d'un développement de l'habitat contemporain, sur ses abords, dont la pauvreté architecturale aurait pu atténuer l'intérêt de l'édifice.

A ce monument s'ajoutent **deux châteaux**. Si l'état de celui de la commune lui a fait perdre une partie de son attractivité, celui du domaine de la Houssaye, en lisière des bois et dominant le plateau agricole, appelle le regard par son caractère majestueux. L'absence de toute urbanisation récente et le bon entretien des bâtiments ont permis de maintenir l'authenticité du domaine.

JUSTIFICATIONS ET MOTIVATIONS DES CHOIX RETENUS

Comment répondre aux enjeux du territoire ?
Quel développement pour demain ?
Quelles sont les limites de la zone constructible et de la zone inconstructible?

4.1 Organisation spatiale souhaitée et principes d'aménagement retenus

4.1.1 Prise en compte des objectifs des élus

Le conseil municipal souhaite poursuivre le développement urbain mais il doit être très mesuré pour notamment rationaliser la politique d'équipements, limiter l'étalement urbain et préserver les grandes entités agricoles du territoire communal.

La municipalité est par ailleurs consciente que, pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de limiter les obligations de déplacements, ce qui implique notamment de limiter la consommation de l'espace et de construire prioritairement en secteurs d'assainissement collectif, et à proximité des pôles d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs.

Outre la présence de l'école, Brétigny ne répond à aucune de ces caractéristiques puisqu'elle est actuellement à l'écart de tout transport collectif et dans une situation géographique relativement excentrée.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de prévoir un projet de développement aboutissant à une **augmentation au maximum de 10% de la population sur les dix années à venir**.

En terme de besoins, cela revient à poursuivre un rythme de construction sensiblement plus modéré que celui des dernières années, soit 7 constructions environ sur dix ans, ce qui implique de dégager au sein de la carte communale un peu moins d'une **vingtaine de terrains à bâtir**, en appliquant un taux de rétention du foncier de l'ordre de 60% ...

En moyenne, les terrains bâtis disposent d'une superficie comprise entre 1200 et 1800 m². Il conviendra donc de dégager **2,5 hectares de zone urbanisable** pour parvenir à l'objectif de la municipalité.

4.1.2 Organisation spatiale souhaitée

Compte-tenu des enjeux exposés, il apparaît clairement que le **développement urbain de la commune doit être strictement maîtrisé**.

Les possibilités de développement sont assez nombreuses et doivent être orientées afin d'éviter une poursuite de l'étalement urbain doublé d'une urbanisation linéaire qui s'accompagnent d'une dispersion des investissements et d'une dégradation des paysages.

La municipalité a opté pour une politique de **recentralisation de l'urbanisation sur les hameaux du bourg présentant le moins de contraintes de développement, au regard du paysage, de la protection du patrimoine, de l'activité agricole, des risques et des nuisances, de la desserte par les réseaux, ...**

Il ressort de l'analyse que 3 des 4 hameaux constitutifs du bourg peuvent poursuivre un développement modéré d'autant plus qu'ils sont situés à proximité des deux seuls équipements : l'école et la mairie.

Il faut favoriser, d'une part, la densification au sein de la trame bâtie existante et, d'autre part, **renoncer à une urbanisation systématique de l'ensemble des zones plus ou moins bâties de la commune** qui ne témoigne d'**aucune réflexion globale d'aménagement du territoire et qui accentue le mitage de l'espace**.

Trois des hameaux constitutifs du bourg pourront poursuivre leur urbanisation sous réserve de préserver les **espaces « tampons »** existants (coupures d'urbanisation) qui permettent de conserver la lisibilité du territoire, ainsi que l'identité de chaque groupe bâti.

Enfin, il s'agira de veiller **à ne pas poursuivre le développement de l'habitat aux abords de l'Eglise**, pour préserver ses spécificités, ni sur les herbages connaissant ponctuellement des **désordres hydrauliques, ni sur les secteurs présentant un risque d'effondrement**.

Ce scénario présente l'avantage de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement en limitant l'étalement urbain et en **recentrant l'urbanisation future** sur les principaux pôles bâtis. Les **investissements communaux** seront ainsi **ciblés** sur des secteurs à enjeux identifiés et l'**étalement urbain** sera **enrayé**.

En résumé, suite à la promulgation de la loi SRU et du renforcement de la problématique de développement durable, il est nécessaire de limiter l'étalement urbain le long des voies et de proscrire l'implantation marginale de certaines constructions (mitage). Il est donc indispensable de réfléchir sur le développement des secteurs bâtis existants, en comblant les espaces interstitiels existants.

Pour mener à terme cet objectif, il convient de prévoir la densification des groupes bâtis présentant le moins de contraintes de développement (capacité des réseaux, contraintes paysagères, exploitations agricoles, localisation et desserte, risques (inondation et cavités souterraines)...) et à l'intérieur des limites physiques matérialisées sur le terrain (haies, voies, etc...), afin de conserver les espaces de plateau de culture, les abords de l'Eglise et d'assurer l'insertion des futures constructions dans un ensemble homogène et parfaitement défini.

4.1.3 Principes d'aménagement retenus

En ce qui concerne **le développement du territoire**, il est projeté de :

4-1-3-1 Renforcer trois des hameaux constitutifs du bourg, présentant le moins de contraintes de développement, et asseoir leur centralité, dans le respect de leur identité:

⇨ Favoriser un mode de développement urbain qui limite l'étalement urbain sur les espaces agricoles et forestiers en réinvestissant les dents creuses et les espaces présentant un potentiel d'intensification

- Limiter l'étalement urbain et rompre avec le mitage et la dispersion des zones bâties pour préserver les paysages de la commune et éviter l'éparpillement des investissements ;
- S'appuyer sur les éléments structurants du paysage pour délimiter les zones constructibles afin que l'urbanisation nouvelle s'insère dans l'environnement existant ;

⇨ Maintenir les coupures d'urbanisation ou « fenêtres paysagères » encore visibles entre les 4 hameaux constitutifs du bourg

4-1-3-2 Participer à l'effort commun de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de limitation des dépenses énergétiques :

⇨ Accueillir de manière modérée de nouveaux habitants pour maintenir les équipements existants, notamment l'école. Un simple renouvellement de la population sera privilégié. Il est donc prévu de **ralentir légèrement le rythme actuel de la construction** et de dégager tout au plus une vingtaine de terrains à bâtir dans la carte communale ... dans l'attente d'un développement des transports en commun ...

⇨ Favoriser les économies d'énergie en développant les secteurs les mieux desservis en réseaux (eau potable et électricité) et les plus proches des équipements collectifs

4-1-3-3 Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

⇨ Trouver le meilleur compromis entre développement de l'habitat, préservation des exploitations agricoles et respect des périmètres de réciprocité instaurés

⇨ Préserver les corps de ferme isolés

⇨ Préserver la zone de culture de grande valeur agronomique et les prairies non entamées par la nouvelle urbanisation

⇨ Préserver les vergers bénéficiant d'une Appellation d'Origine Contrôlée

4-1-3-4 Mettre en valeur les identités locales et les patrimoines verts et bâtis

⇨ Préserver de toute urbanisation nouvelle les **abords de l'Eglise ainsi que toutes les vues portant sur l'édifice** depuis les principaux axes de communication : rue de l'Orme, rue du bourg, rue du Château, RD26, RD48

⇨ Préserver le patrimoine naturel de la commune : haies, cours fruitières, arbres isolés ou en alignements (têtards), mares, talus et fossé, parc paysager du château de la Houssaye ...

⇨ Préserver les bois et leur lisière ainsi que le **vallon sec des Vas** de toute urbanisation

⇨ Préserver les ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial et identifiés à ce titre dans le diagnostic territorial : **domaine de la Houssaye, Château de Brétigny**

⇨ **Procéder à un inventaire dynamique des éléments du paysage et du patrimoine bâti remarquables**

4-1-3-6 Garantir un cadre de vie agréable et sécurisé pour les futurs habitants

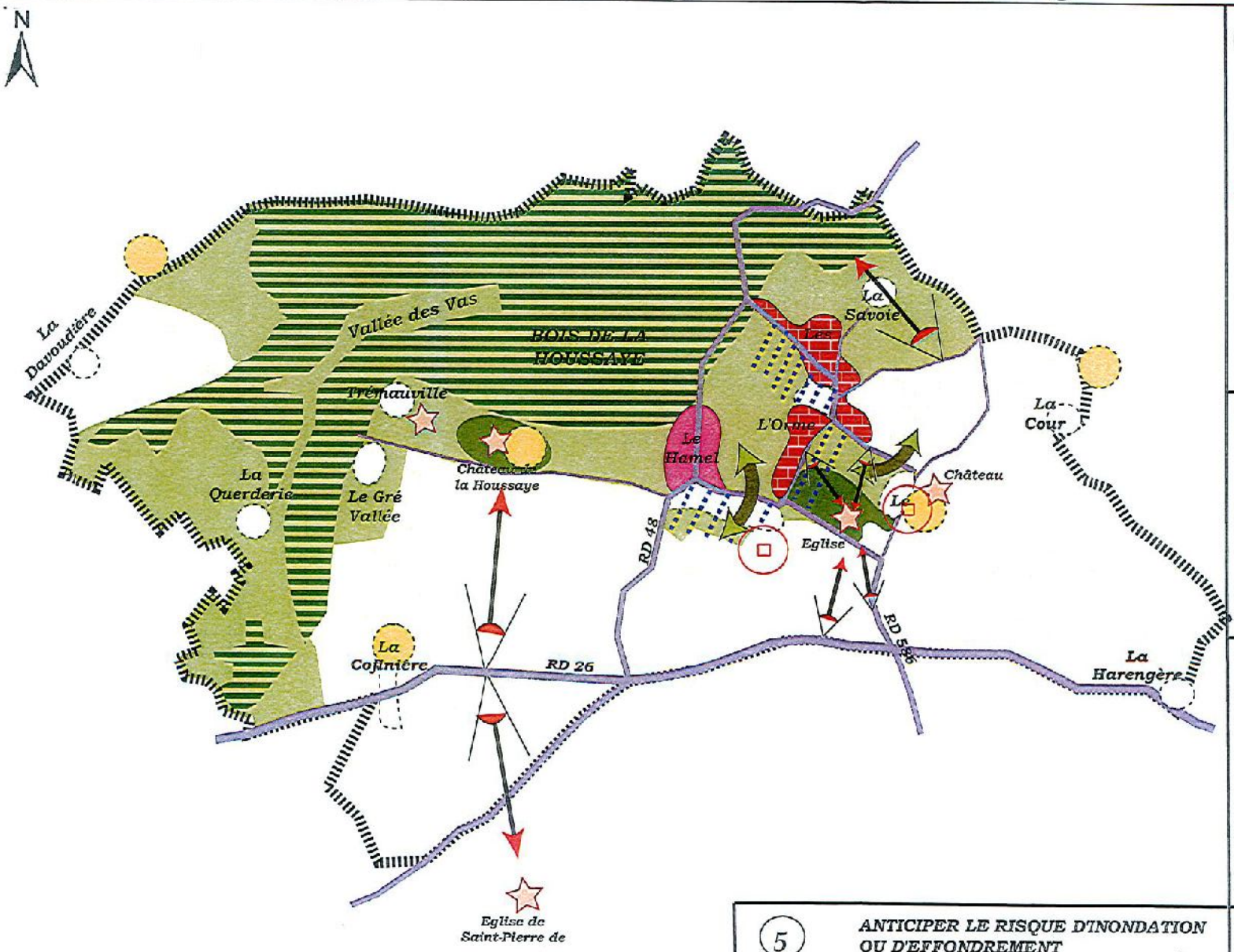
⇨ Limiter le développement de l'habitat au voisinage des exploitations agricoles existantes, notamment celle située en périphérie immédiate du bourg

⇨ Exclure toute urbanisation des zones de risques d'effondrement du sol (marnières)

⇨ Maitriser le risque de ruissellement sur la commune et en aval

- Eviter tout développement urbain dans les secteurs présentant des désordres hydrauliques avérés ;
- Maintenir les obstacles aux écoulements tels que la végétation ou les talus, ou tout aménagement ayant pour effet de rallonger le parcours des eaux de ruissellements au cours d'un événement pluvieux.

Brétigny: Parti d'aménagement



Limite communale

Principales voies de circulation

1 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET CIBLE EN FAVORISANT L'INTENSIFICATION DES HAMEAUX CONSTITUTIFS DU BOURG PRESENTANT LE MOINS DE CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

Hameaux de l'Orme et des Larris, principal pôle d'habitat sur lequel concentrer la majeure partie des capacités d'accueil

Hameau du Hamel à densifier dans la limite du bâti existant

Petits groupes bâtis excentrés à ne pas urbaniser davantage mais pour lesquels une évolution du bâti existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la préservation du patrimoine bâti et sous réserve de prendre les dispositions pour se protéger contre les risques potentiels d'inondation ou d'effondrement

2 CONCILIER PROTECTION DE LA BIODIVERSITE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Bois de la Houssaye, Vallon des Vas et lisière bocagère ou plantée de fruitiers à préserver du développement de l'urbanisation

Coupures d'urbanisation ou fenêtres paysagères structurantes à préserver afin de conserver la lisibilité des entités bâties

3 VALORISER L'HISTOIRE DU VILLAGE, SES REPERES IDENTITAIRES

Vues remarquables sur des édifices d'intérêt patrimonial à préserver d'un développement de l'habitat

Eléments remarquables du patrimoine bâti communal à protéger

Ensemble très faiblement bâti du domaine de la Houssaye et des abords de l'Eglise à préserver de toute urbanisation afin de ne pas altérer le cachet de ces édifices

4 GARANTIR LA PERENNITE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Plateau agricole de grande valeur agronomique à préserver

Corps de ferme de la commune à pérenniser en les protégeant d'un développement de l'habitat

5 ANTICIPER LE RISQUE D'INONDATION OU D'EFFONDREMENT

Secteurs sujets à des désordres hydrauliques ponctuels sur lesquels éviter de développer l'urbanisation

Secteurs faiblement bâtis sujets à des risques d'effondrement sur lesquels éviter de développer l'urbanisation

4.2 La décomposition en zones constructibles et inconstructibles du territoire communal

4.2.1 Dispositions relatives aux zones inconstructibles

Compte-tenu du parti d'aménagement retenu et de l'organisation spatiale souhaitée, il est convenu de **classer en zone inconstructible** :

- **pour des motifs écologiques et paysagers :**

Le vallon sec des Vas et ses vallons adjacents, accompagnés des bois qui constituent de véritables corridors écologiques, en assurant notamment les liens paysagers et hydrauliques entre le plateau du Lieuvin et la vallée de la Risle. En vertu des objectifs du Grenelle de l'Environnement, ces espaces, appelés aussi « **trame verte** » doivent être préservés et maintenus en zone inconstructible d'autant plus qu'ils font l'objet d'un classement en ZNIEFF de types I et/ou II.

- **pour des motifs de richesse agricole :**

L'activité agricole est prépondérante sur le territoire communal et indispensable notamment à l'entretien et à la pérennité des milieux. Les conditions de travail et les outils de production des exploitants doivent ainsi être préservés qu'il s'agisse de leurs corps de ferme, de leurs champs, de leurs prairies ou des vergers. L'élevage et la mise en culture peuvent être à l'origine de certaines nuisances (odeurs, bruits, épandage, etc...) ce qui implique de repousser les tiers et les constructions nouvelles.

Ainsi donc, les zones de labours, les prairies non entamées par la nouvelle urbanisation, tous les vergers classés en AOC ainsi que les exploitations agricoles recensées par la Chambre d'Agriculture (la Ferme du Château, la Ferme de la Houssaye et la Ferme de la Cofinière) sont classées en zone inconstructible en vue de pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal.

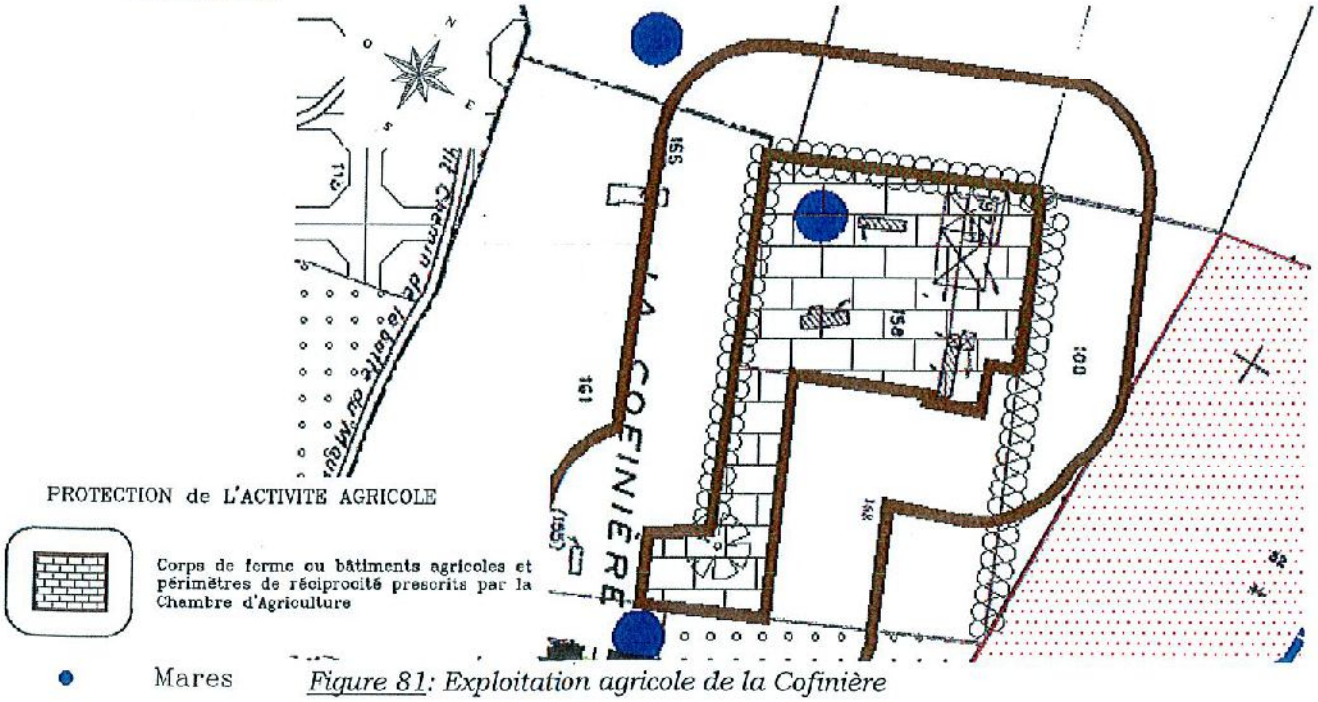


Figure 81: Exploitation agricole de la Cofinière

- **pour des motifs de préservation de l'intégrité et de l'identité du patrimoine bâti :**

Certaines zones faiblement bâties seront classées en zone inconstructible en raison de la qualité architecturale et paysagère de ces zones : il s'agit des abords de l'Eglise, localisés entre la Rue de l'Orme, la Rue du bourg et la Rue du Château. A noter que la parcelle de l'ancien presbytère, qui se rattache au coeur traditionnel du hameau de l'Eglise est classée en zone inconstructible, ce qui est justifié par la volonté de préserver l'authenticité de ce groupe bâti traditionnel originel. Au final, la zone inconstructible correspond à un petit ensemble comprenant le presbytère et des chaumières, les équipements (mairie + école), une ancienne fermette en covisibilité directe avec l'édifice et un pavillon contemporain.

De même, le petit lotissement pavillonnaire situé en face de l'exploitation agricole est classé en zone inconstructible : il est pour partie situé dans le périmètre de réciprocité agricole et/ou dans le périmètre de sécurité d'un indice d'effondrement.

En tout état de cause, les possibilités de densification de ce petit groupe bâti sont nulles ou négligeables (simplement une évolution du bâti existant est envisageable au vu du parcellaire actuel).

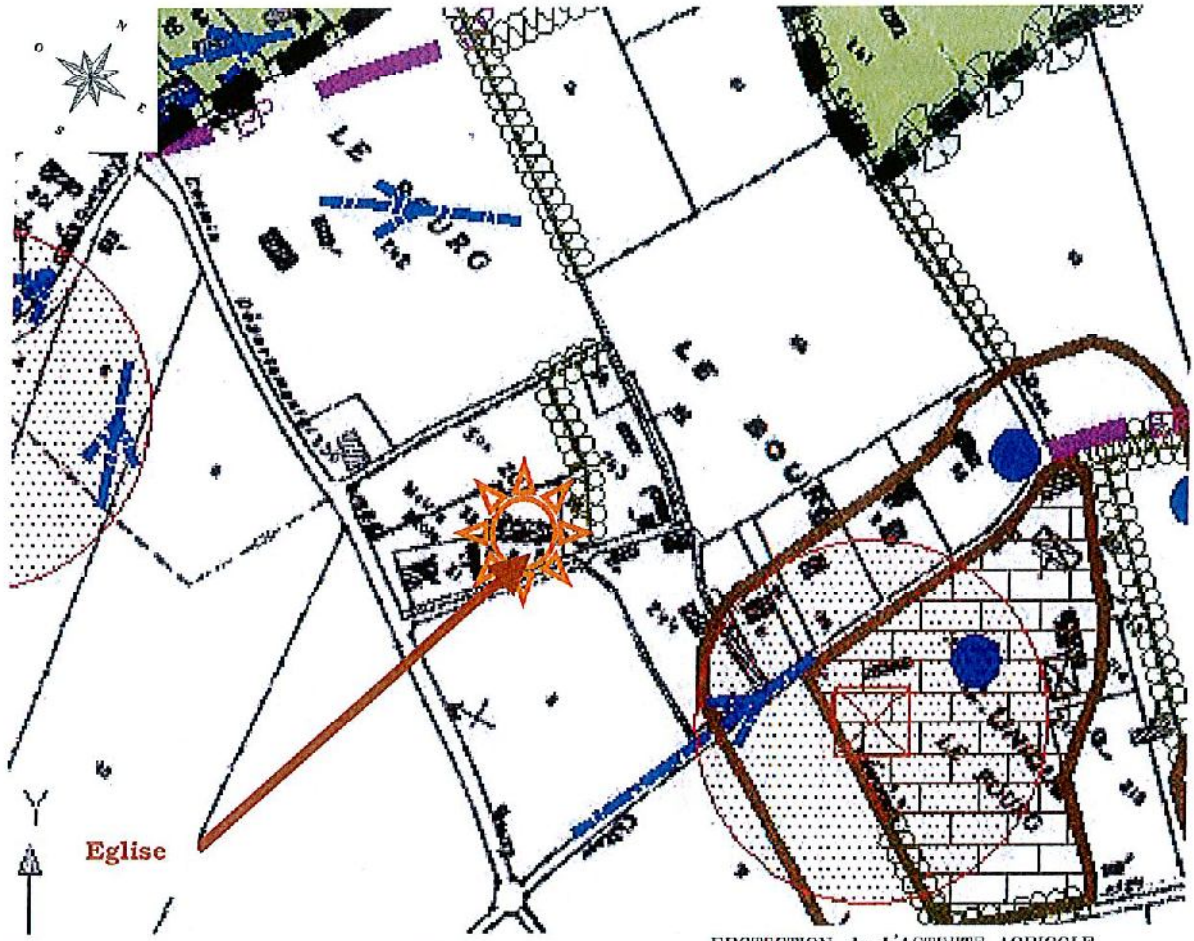


Figure 82: Abords immédiats de l'Eglise classés en zone inconstructible

De même, pour leur intérêt patrimonial, le Château de Brétigny et le domaine de la Houssaye sont classés en zone inconstructible afin d'éviter que toute nouvelle construction, d'une architecture inadaptée, ne vienne altérer leur valeur.

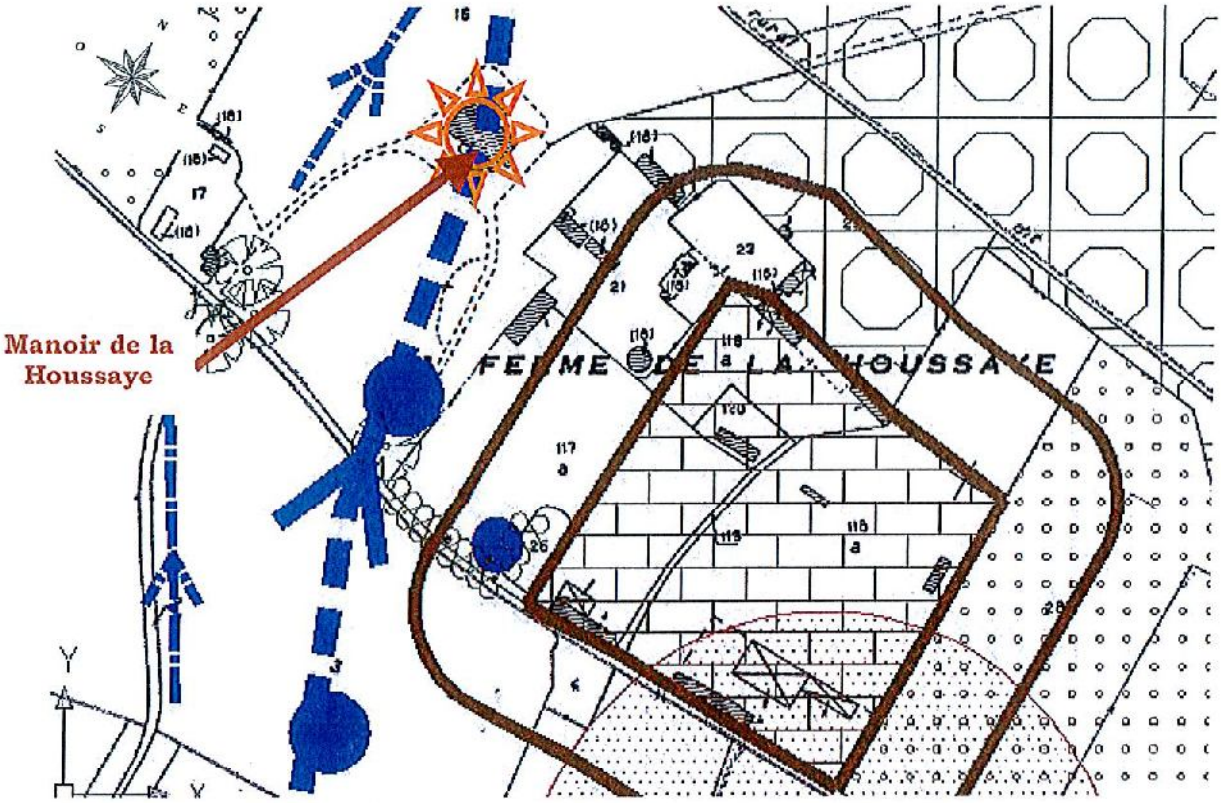


Figure 83: Domaine de la Houssaye classé en zone inconstructible, à la fois pour le potentiel agricole et pour l'intérêt patrimonial

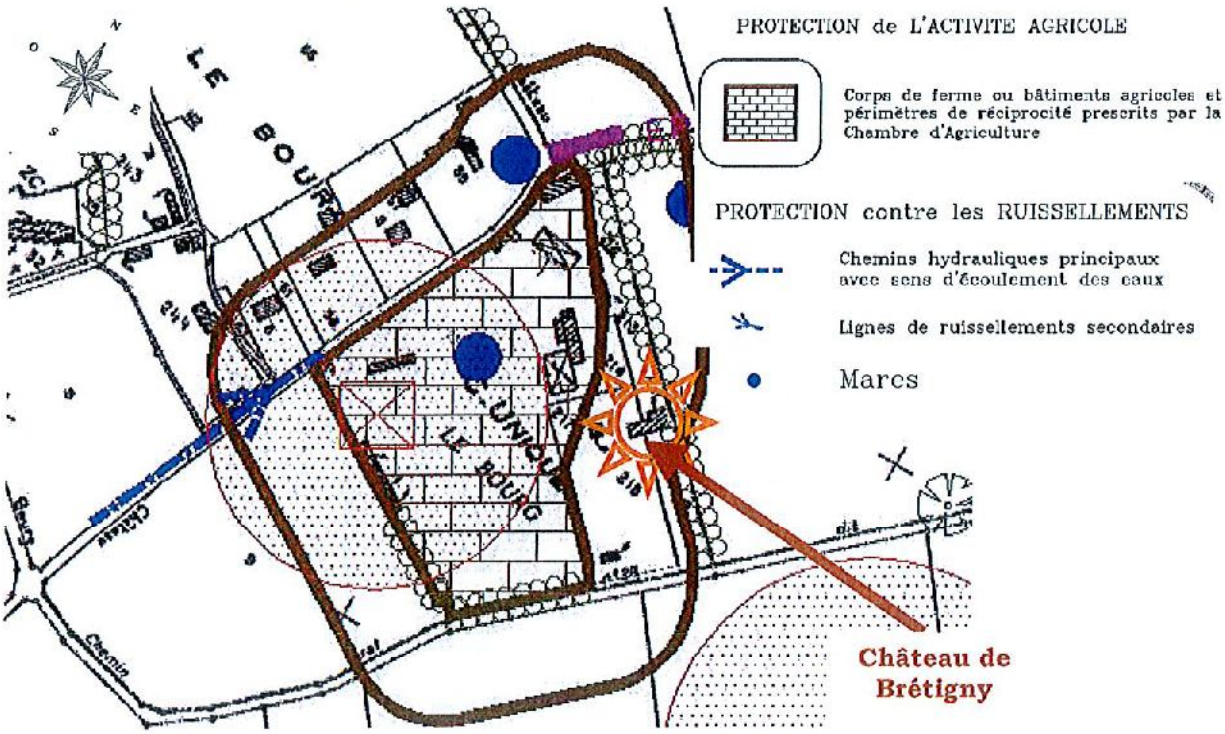


Figure 84: Ferme du bourg et Château de Brétigny classés en zone inconstructible, à la fois pour le potentiel agricole et pour l'intérêt patrimonial

• **pour le maintien de la sécurité et de la salubrité publiques :**

Tous les secteurs concernés par des **cavités souterraines**, localisées avec plus ou moins de précision, sont classés en zone inconstructible. Les cavités souterraines identifiée génèrent des périmètres de sécurité qui peuvent grever des parcelles bâties. C'est le cas de 3 habitations, l'une située au bout du Chemin du Haut-Quesney, les autres le long de la Rue du Château. Par principe de précaution, elles sont exclues de toute zone constructible. En tout état de cause, elles ne sont pas situées dans des secteurs présentant des enjeux de développement.

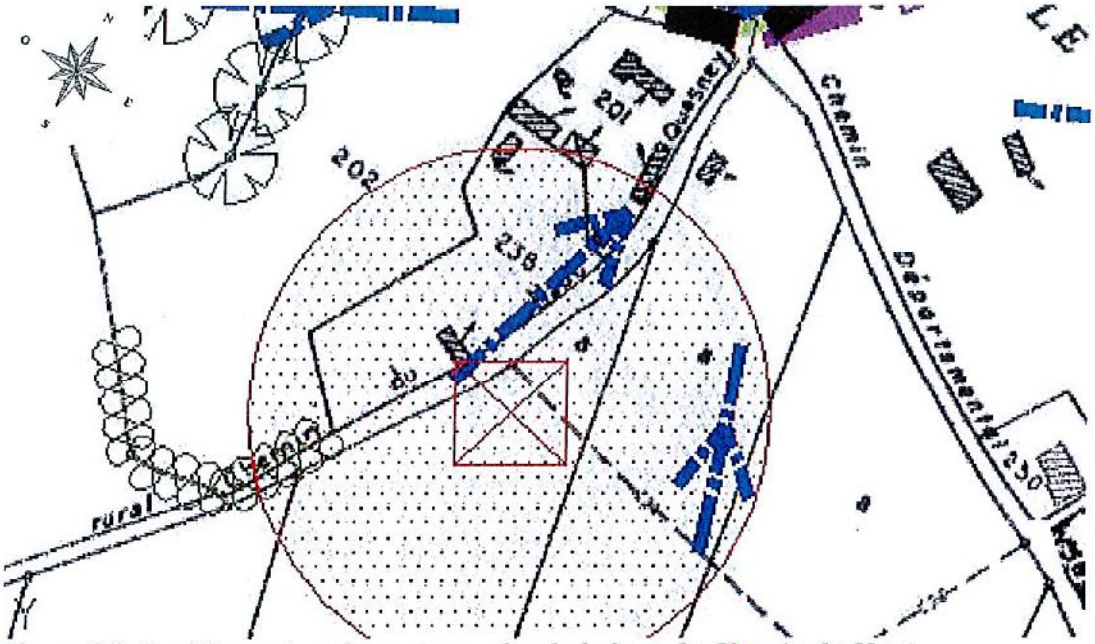


Figure 85: Cavités souterraines et ses abords le long du Chemin du Haut-Quesney classés en zone inconstructible

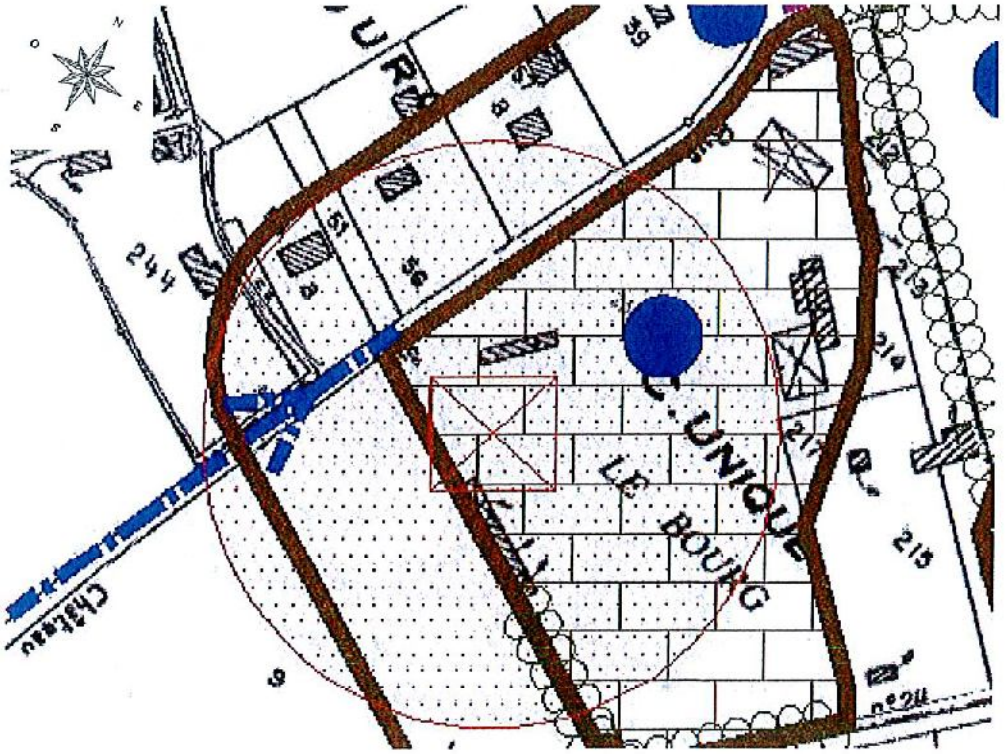


Figure 86: Cavités souterraines de la Ferme du Château et ses abords classés en zone inconstructible

Il en est de même des **terrains potentiellement inondables du bourg** : il s'agit principalement d'herbages et de parcelles très peu densément bâties traversés par des chemins hydrauliques en provenance du plateau de culture et en direction du Vallon des Vas. Si les canalisations d'assainissement ont amélioré la situation sur certains secteurs, ces espaces demeurent, d'une manière générale, particulièrement sensibles et leur ouverture à l'urbanisation s'accompagnerait de nouveaux désordres hydrauliques en raison de l'imperméabilisation des terrains qui en résulterait.

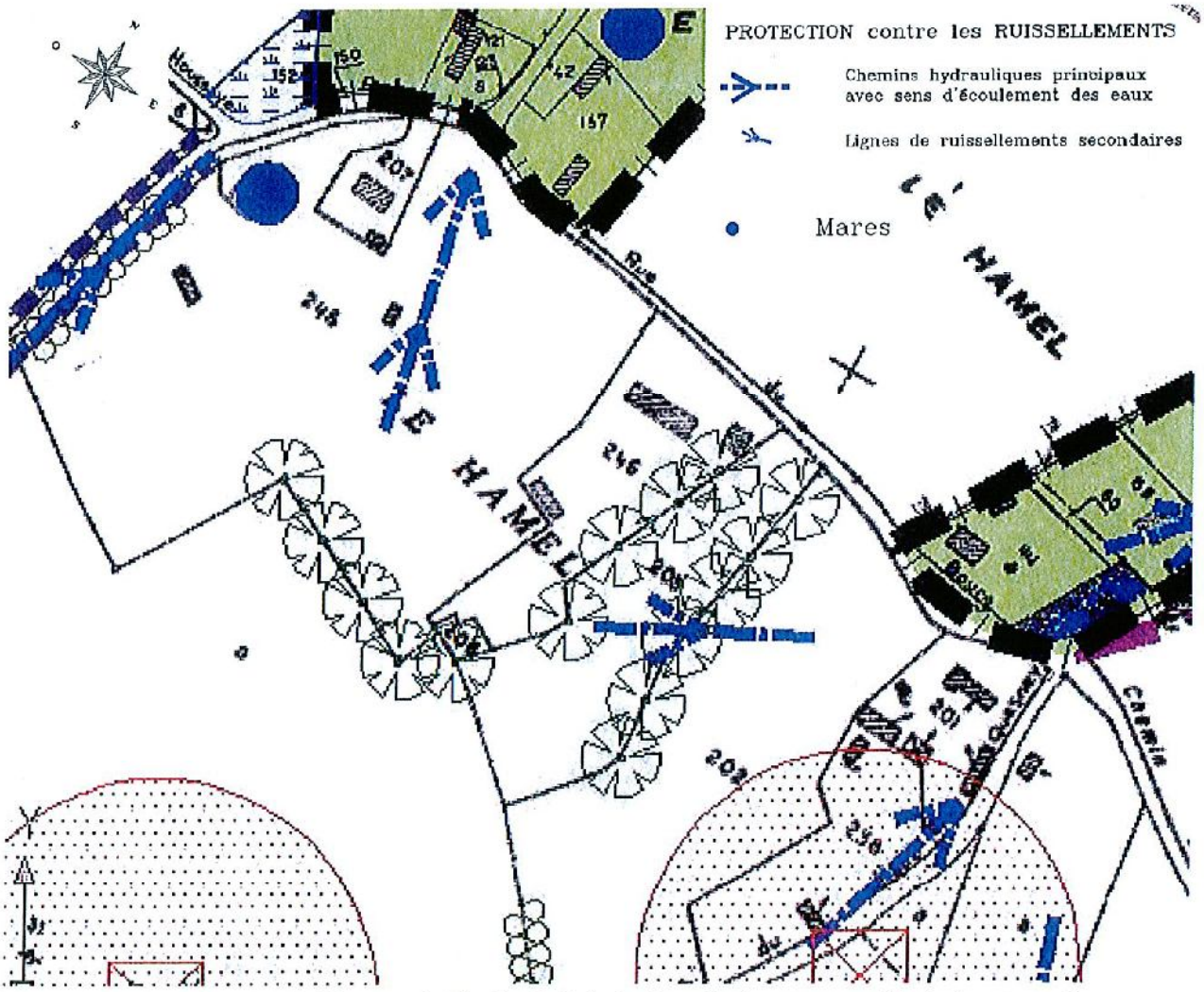


Figure 87: Terrains très faiblement bâtis du Sud de la Rue du bourg recueillant des eaux de ruissellement des labours situés en amont à classer en zone inconstructible

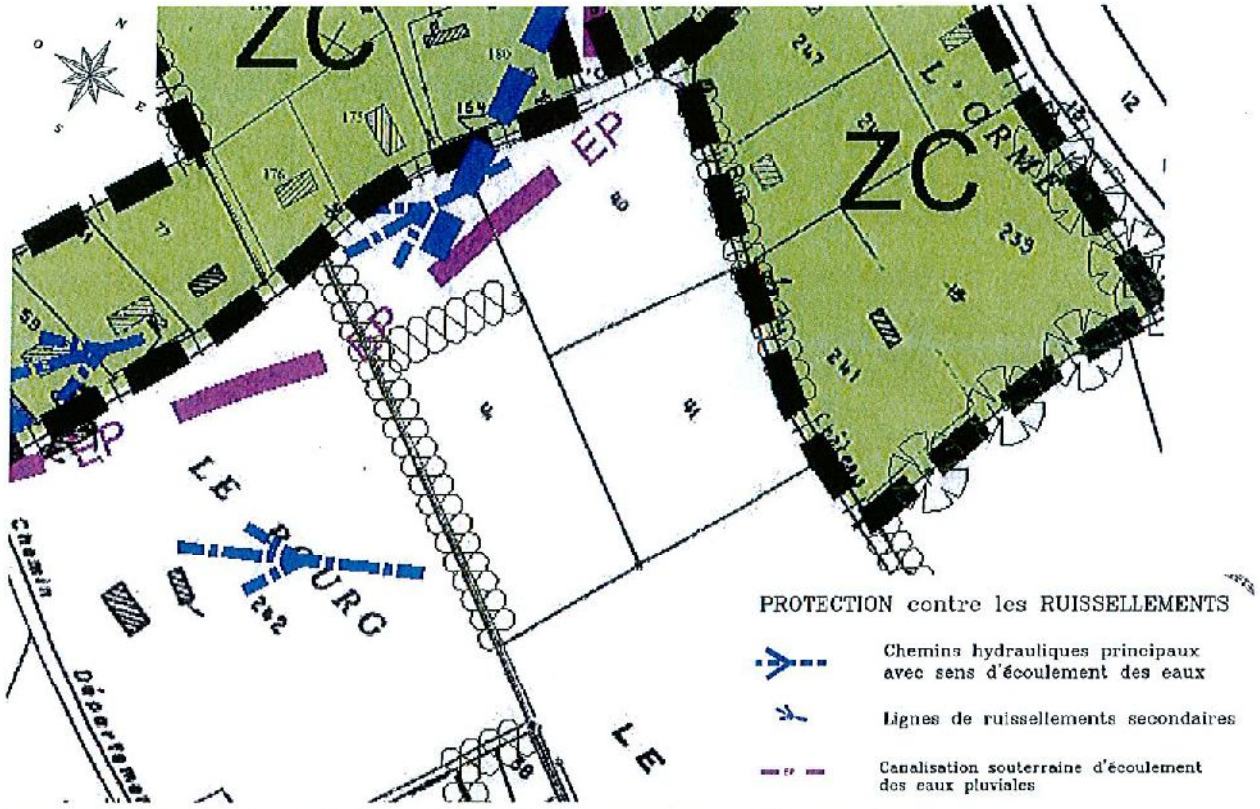


Figure 88: Herbages du Sud de la Rue de l'Orme traversés par la canalisation d'assainissement et situés en contrebas de la Rue, continuant à recueillir les eaux de ruissellements ... même si celles-ci sont désormais évacuées plus rapidement ...

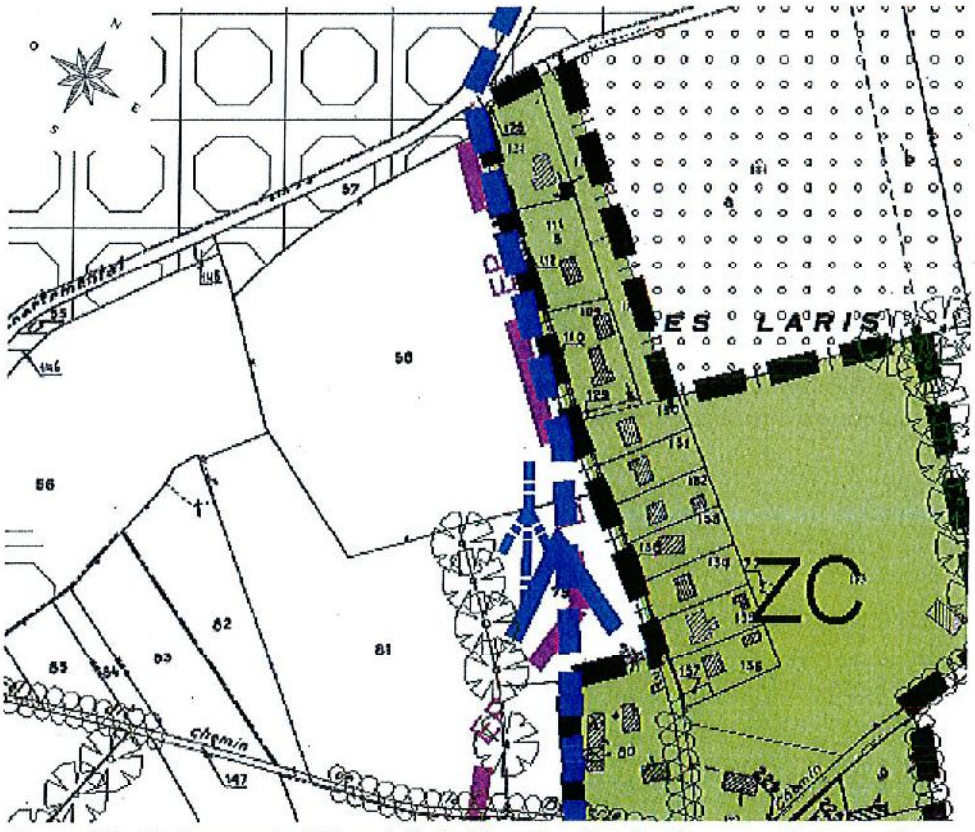


Figure 89: Herbages de l'Ouest de la Rue des Larris récemment convertis en lavours, traversés par la canalisation d'assainissement et situés en contrebas de la Rue, continuant à recueillir les eaux de ruissellements ...

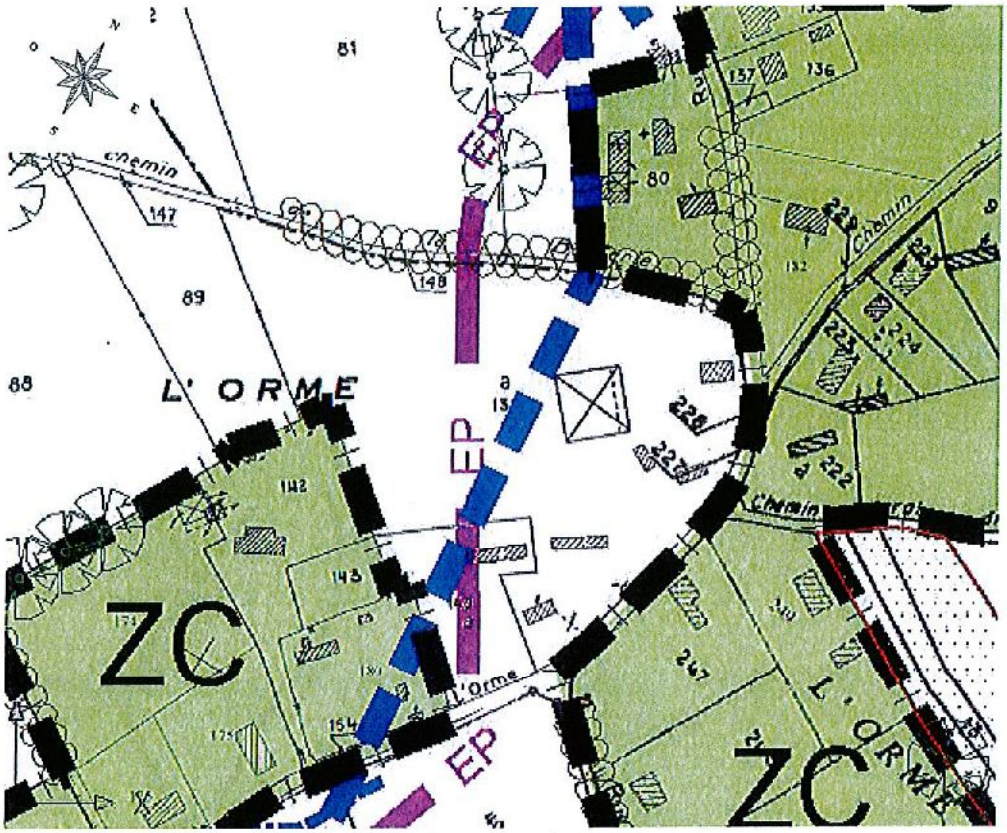


Figure 90: Ancien corps de ferme du cœur du Hameau de l'Orme susceptible de connaître des problèmes d'engorgement

• **pour des motifs de lutte contre le mitage de l'espace :**

On désigne par « mitage de l'espace » ou « éclatement urbain », la dynamique qui conduit à une **dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée de constructions implantées dans des zones rurales**, entraînant une détérioration des paysages et des risques d'atteinte à l'intégrité des espaces agricoles. Depuis la loi SRU et plus encore avec le Grenelle de l'environnement, ce biais d'urbanisation, typique des communes rurales dénuées de document de planification locale dont être enrayé. La Carte communale, en concentrant le développement urbain sur des pôles bâtis clairement identifiés, contribue à réduire le mitage de l'espace. Dans ce contexte, toutes les **petites unités de constructions isolées sur le territoire**, ne répondant pas à la stratégie de développement décrite, sont classées en zone inconstructible.

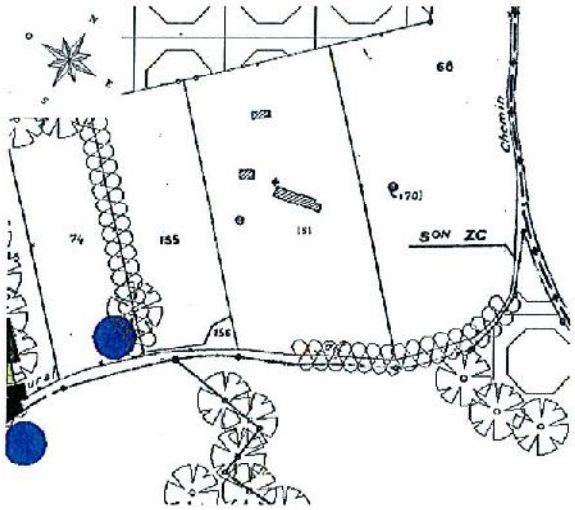


Figure 91: Petit ensemble bâti traditionnel isolé de la Savoie

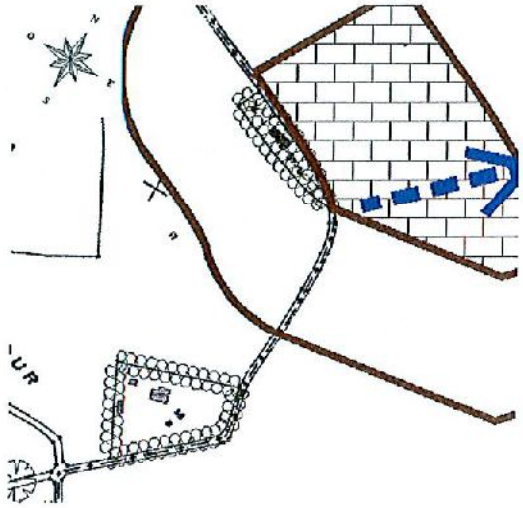


Figure 92: Habitations isolées au lieu-dit « La Cour »

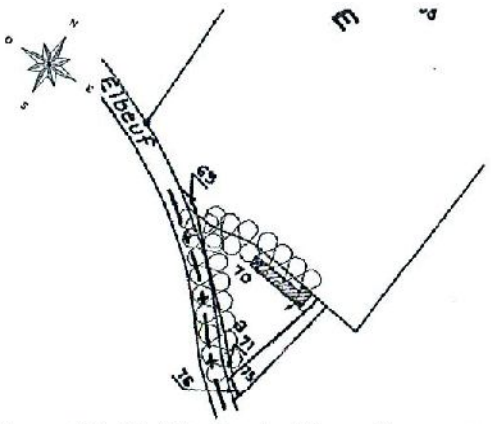


Figure 93: Habitation isolée au hameau de la Vasserie

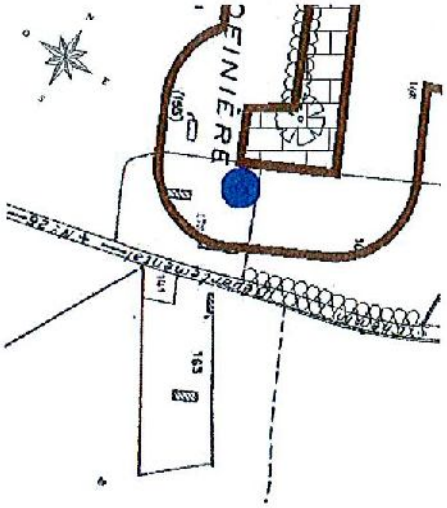


Figure 94: Entités bâties isolées le long de la RD 26 (La Cofinière)

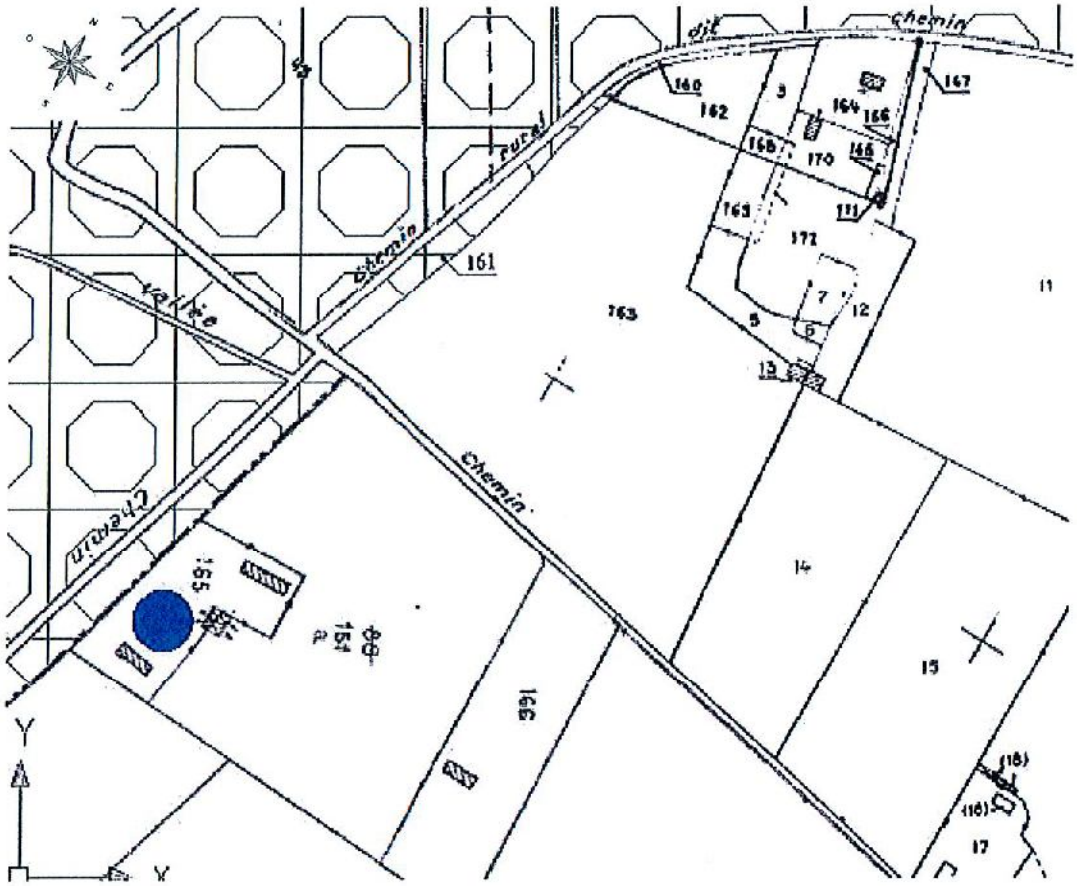


Figure 95: Unités d'habitations isolées en lisière du Bois des Vas (Lieu-dit « Le Grès Vallée »)

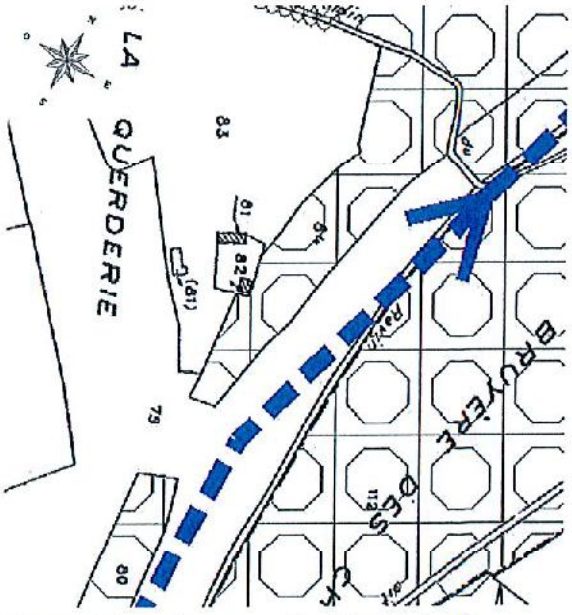


Figure 96: Petit groupe bâti isolé du lieu-dit « La Querderie »

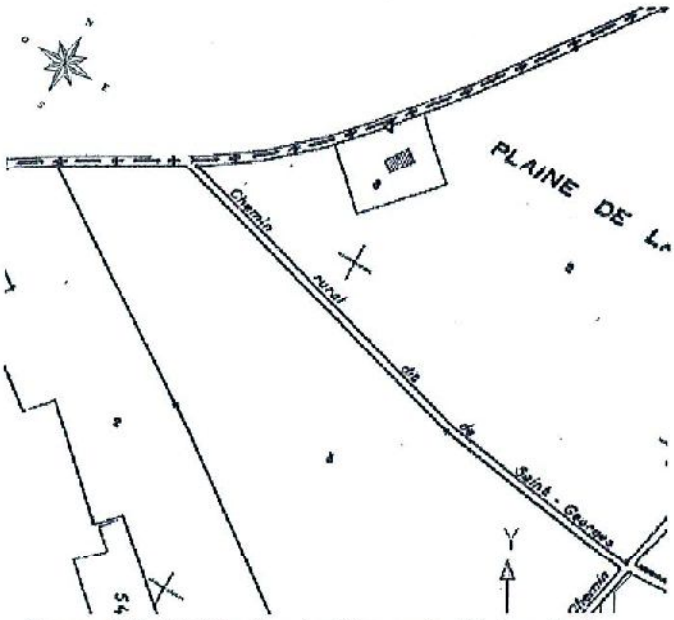


Figure 97: Habitation isolée sur la Plaine de la Davoudière

BILAN sur la ZONE INCONSTRUCTIBLE

La zone inconstructible regroupe les parties de la commune qui doivent être protégées en raison de risques, de nuisances ou en raison de la valeur agronomique / ou architecturale du site ou en raison de la nécessité de rompre avec le mitage de l'espace.

L'urbanisation, lorsqu'elle existe, est peu développée. Elle se compose de quelques constructions, dont les seules possibilités de développement seront l'extension des constructions existantes, la réfection et la réhabilitation avec un changement de destination en faveur de l'habitat, si les réseaux existent et si cette transformation n'engendre aucune nuisance sur le paysage et l'activité agricole. Dans certains secteurs inconstructibles, le patrimoine bâti est de grande qualité et il doit être conforté, à travers les restaurations.

En application de l'article R124-2 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles sont également autorisées afin d'assurer le maintien des entités paysagères, leur entretien et le bon fonctionnement de l'activité agricole.

4.2.2 *Dispositions relatives aux zones constructibles*

Les zones constructibles principales se concentrent sur **3 des hameaux constitutifs du bourg**, conformément au parti d'aménagement développé précédemment. Les principales contraintes qui ont présidé à la délimitation des zones constructibles étendues sont les suivantes :

- **Ne pas développer** dans des **secteurs engorgés ou à risque d'inondations ponctuelles** ;
- **Ne pas développer dans des secteurs à risque d'effondrement avéré ;**
- **Eviter d'entamer** de **vastes parcelles agricoles**, notamment les labours ;
- **Protéger les vues et le secteur de l'Eglise** ;
- **Eviter de densifier l'habitat à proximité immédiate des corps de ferme** recensés par la Chambre d'Agriculture.

En partant de l'application de ces principes forts, il est possible de délimiter **trois zones constructibles** :

- Les Larris ;
- L'Orme ;
- Le Hamel.

➢ **Le hameau des Larris**

La zone constructible s'appuie sur le parcellaire bâti existant et sur les éléments du paysage et se limite essentiellement aux abords des voies où sont présents les réseaux.

Il paraît cohérent que ce **secteur** soit **prioritaire** dans la **stratégie de développement communal** en regroupant la majeure partie des capacités d'accueil car c'est celui où le moins de contraintes s'exercent (pas de covisibilité avec l'Eglise, ruissellements canalisés côté Ouest de la Rue des Larris, absence d'exploitation agricole, ...).

Au sein de la trame bâtie, les capacités d'accueil par une densification sont très faibles : une ou deux constructions au grand maximum pourraient y être envisagées. Dans ce contexte, la municipalité a souhaité incorporer à la zone constructible un **herbage**, situé en périphérie Est du lotissement des années 80. Il est en effet tout à fait propice à l'urbanisation en cela qu'il répond aux objectifs de protection, d'économie et de développement de la municipalité :

- **Eviter les conflits de voisinage entre exploitants agricoles et résidents** : en effet, la poursuite du pâturage de l'herbage apparaît peu aisée dans la mesure où celui-ci a récemment vu s'implanter un pavillon ;

- **Economie d'investissement** en profitant de la desserte convenable par les réseaux d'eau potable et d'électricité présents le long du Chemin Parfond et la proximité de la réserve incendie implantée pour le lotissement et située à distance réglementaire de l'herbage (moins de 200 mètres par les voies de communication);

- **Atténuation du développement linéaire** généré par le lotissement des années 80 ;

- **Inscription du terrain au sein de la trame bocagère** (vergers basses tiges au Nord, haies d'essences régionales et alignements de têtards en périphéries Est et Sud) qui permettra d'intégrer harmonieusement les futures constructions à l'environnement, sans altérer les vues sur la lisière boisée du vallon des Vas

Un autre petit herbage, qui ne fait pas partie de la surface agricole utile de la commune, enclavé entre des parcelles déjà bâties et le Chemin de la Savoie, est également intégré à la zone constructible. La poursuite d'une exploitation de cet herbage apparaît peu commode. Dans ce contexte, il est préférable de le mettre en valeur par des constructions. Les réseaux sont présents, à moins d'une centaine de mètres, le long de la Rue de l'Orme. Une extension sera donc nécessaire. Elle pourra bénéficier d'une **Participation pour Voirie et Réseaux** (PVR) que la municipalité pourrait mettre en place sur son territoire, après approbation de la Carte communale.

Pour le reste, la zone constructible se limite aux seules parcelles bâties existantes.

Des extensions supplémentaires aux dépends des espaces naturels et agricoles ne sauraient être recevables en raison de la volonté, inscrite au parti d'aménagement :

- d'anticiper les risques naturels d'inondations, localisés à l'Ouest de la Rue des Larris sur des parcelles aujourd'hui labourées, présentant par ailleurs un certain potentiel agronomique ;

- de s'inscrire dans la trame bocagère existante afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage ;

- de préserver les parcelles plantées de vergers basses tiges bénéficiant d'un label AOC ;

- de conserver la coupure d'urbanisation avec le Village de l'Eglise, afin de servir l'objectif visant à maintenir les « coupures vertes » existantes et l'identité de chaque groupe bâti ;

- d'assurer un développement urbain maîtrisé en encadrant les capacités d'accueil pour de nouvelles constructions, en réponse aux objectifs du Grenelle de l'environnement ;

- Réaliser des économies d'investissement en limitant les extensions de réseaux.

Notons à cet effet que l'herbage en coupure d'urbanisation avec le hameau de l'Eglise n'est pas desservi par le réseau d'eau potable : une extension serait nécessaire.

LEGENDE

PROTECTION de L'ACTIVITE AGRICOLE



Corps de ferme ou bâtiments agricoles et périmètres de réciprocité prescrits par la Chambre d'Agriculture

PROTECTION contre les RUISSELLEMENTS



Chemins hydrauliques principaux avec sens d'écoulement des eaux

Lignes de ruissellements secondaires

Canalisation souterraine d'écoulement des eaux pluviales

Occupation du sol



Labours

Herbages

Vergers basses tiges

Eléments du paysage recensés au titre de l'article R421-23 alinéa i) du Code de l'urbanisme



Bois

Cours fruitières

Parc arboré du Château



Arbres remarquables isolés (arbres signeaux) ou en alignements (têtards principalement)

Haies libres ou basses d'essences régionales plantées ou non sur talus enherbés

Mares

Labour et herbages potentiellement sujets à des désordres hydrauliques présentant par ailleurs un certain potentiel agronomique

Vergers en AOC, non desservis par les réseaux, à préserver



Herbage desservi par les réseaux, inclus à la zone constructible en se basant sur la trame bocagère existante

Herbage enclavé, sans potentiel agronomique, à mettre en valeur après extension mesurée des réseaux (PVR)

Zone constructible limitée à la trame bocagère et bâtie existante afin de ne pas poursuivre un développement linéaire qui aurait pour conséquence de brouiller la perception des espaces bâtis en altérant la coupure d'urbanisation avec le Village de l'Eglise

Terres de la Savoie à ne pas entamer par la nouvelle urbanisation en raison du potentiel agronomique et de l'absence de trame bocagère

Figure 98: Superposition entre le plan des contraintes et la zone constructible du hameau des Larris

➢ **Le hameau de l'Orme**

La zone constructible du hameau de l'Orme englobe les **parcelles à l'habitat majoritairement pavillonnaire desservies par les réseaux et situées au Nord de la Rue du même nom**, dans le respect des principes d'aménagement définis, à savoir :

- la préservation des secteurs sujets à des désordres hydrauliques (localisés pour leur part au Sud de la Rue de l'Orme, en contrebas de celle-ci);
- la préservation des vues sur l'Eglise depuis la Rue de l'Orme.

En plus du bâti existant, un **petit herbage** en « dent creuse », sans réel potentiel agronomique, est inclus à la zone constructible ; il dispose d'un accès direct sur la Rue de l'Orme et est situé en arrière de deux pavillons récents. Le maillage bocager qui l'entoure assurera l'intégration des futures constructions, conformément aux principes d'aménagement.

La zone constructible autorise potentiellement l'implantation de **2 ou 3 habitations nouvelles**, sur l'herbage sus décrit, avec un accès commun.

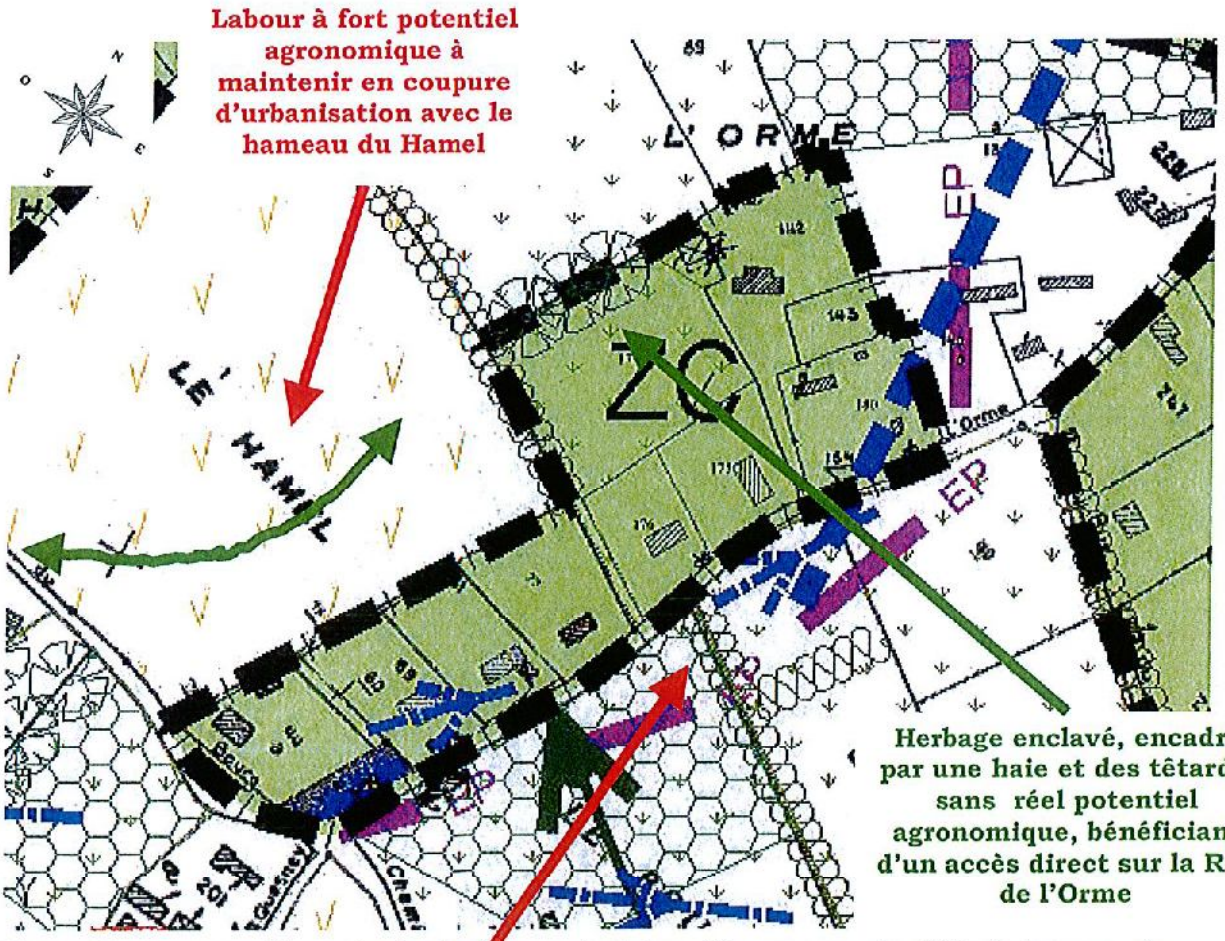


Figure 99 : Superposition entre le plan des contraintes et la zone constructible du hameau de l'Orme

➢ **Le hameau du Hamel**

Le secteur du Hamel est séparé du bourg par un labour. Celui-ci est en location. En classer une partie en zone constructible pourrait compromettre la poursuite de l'exploitation et pénaliser l'agriculteur locataire. De plus, cela reviendrait à « nier » l'orientation du parti d'aménagement qui s'attache à maintenir les **coupures d'urbanisation encore visibles**, nécessaires à l'identification des différents quartiers du bourg.

Au Sud de la Rue du bourg, les terrains sont constitués d'herbages plantés de quelques fruitiers hautes tiges et sur lesquels sont implantées quelques constructions traditionnelles. Ces terrains connaissent ponctuellement des **désordres hydrauliques**. Et sont classés en zone inconstructible, par principe de précaution et en cohérence avec le traitement appliqué aux herbages de la Rue de l'Orme.

Dans ce contexte, la zone constructible se cantonne aux parcelles plus ou moins densément bâties du hameau, sans accorder aucune extension, que ce soit aux dépends des bois (à préserver pour leur rôle écologique), des vergers (à préserver car classés en AOC) ou des labours (à préserver pour leur potentiel agronomique).

La zone constructible ainsi délimitée offre des **possibilités de densification modérée** : **5 à 6 habitations tout au plus**. A noter que le secteur bénéficie depuis peu d'un renforcement du réseau d'eau potable depuis le Chemin de la Houssaye...

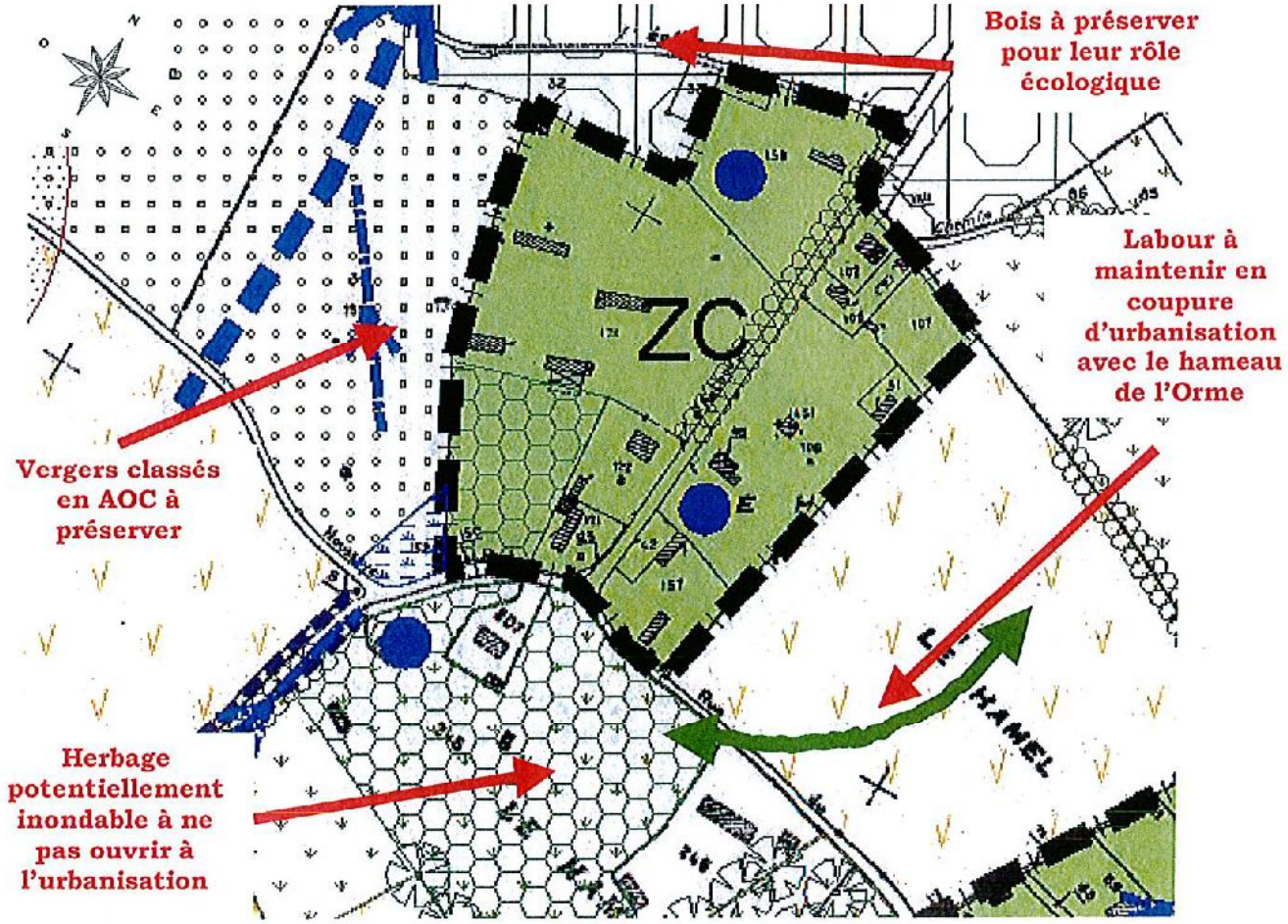


Figure 100 : Superposition entre le plan des contraintes et la zone constructible du hameau du Hamel

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

Au regard de l'application du RNU et notamment des articles R111-1 à R111-24 du Code de l'urbanisme, le précepte de base de la municipalité en matière d'architecture et d'implantation est de respecter les principes d'intégration au site environnant. La commune a la volonté d'éviter que les constructions nouvelles portent atteinte aux paysages bâtis et naturels de la commune, que ce soit en raison d'une volumétrie trop massive, de couleurs ayant trop d'éclat, d'ouvertures de toit trop étendues, de pentes de toiture mal adaptées, ...

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

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

De plus, la municipalité a décidé d'accompagner ces modalités d'application de quelques **recommandations architecturales et paysagères**, qui sont de **simples conseils** permettant d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal. Ces recommandations font l'objet d'un document indépendant, intitulé « pièce n°2-2 : recommandations architecturales et paysagères ».

BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

5.1 Compatibilité de la Carte communale avec les documents supra communaux

5.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

Le projet de Carte communale met en œuvre fidèlement les orientations de la DTA, ciblées à Brétigny sur la préservation des paysages et de l'activité agricole et motivant à concentrer les capacités d'accueil sur els principaux pôles bâtis existants :

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

  - ✓ La Carte communale prévoit la protection et la mise en valeur des **éléments remarquables des paysages bâtis et naturels** de la commune, qui sont à la base de la qualité de son cadre de vie. Elle préserve par ailleurs l'espace boisé de la Houssaye, le vallon sec des Vas et sa lisière ;

  - ✓ Les limites de zones constructibles ont été tracées de telle manière que les nouvelles constructions s'inscrivent **au sein de la trame bocagère existante** (haies bocagères et alignements d'arbres permettant une insertion paysagère optimale des futures constructions) ;

  - ✓ Les **bois, talus, cours fruitières, alignements d'arbres, mares et haies bocagères** font l'objet d'un **recensement** au titre de l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, mené parallèlement à l'élaboration de la Carte communale. Un plan de recensement est soumis à enquête publique conjointe avec la Carte communale. Une fois le plan approuvé, le pétitionnaire sera tenu d'avertir la mairie préalablement à tous travaux susceptibles de dégrader ou de supprimer un élément recensé (**déclaration préalable**). La municipalité statuera alors sur l'autorisation à accorder ou non et, le cas échéant, sur les mesures compensatoires à mettre en place. Il ne s'agit pas de figer l'existant mais de détenir un outil de suivi de l'évolution du patrimoine paysager ;

- **Préservation du bâti patrimonial** : au même titre que les éléments remarquables du paysage, ils ont tous été recensés sur un plan soumis à enquête publique. Ces éléments du bâti traditionnel seront soumis à **permis de démolir**. Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité dispose aussi d'un outil de suivi de l'évolution du bâti de caractère. Certains **ensembles de grande valeur** qui ont par ailleurs conservé une vocation agricole sont classés en **zone inconstructible**, ce qui permet également d'assurer leur préservation (ensembles bâtis de la ferme du Château et du domaine de la Houssaye). Enfin, les abords de l'Eglise sont entièrement protégés.

- **Préservation de l'activité agricole et réalisation d'une enquête agricole :**

  ✓ La commune s'est attachée à la **préservation de l'ensemble des corps de ferme et des bâtiments agricoles situés sur son territoire par un classement en zone inconstructible.** La commune a également veillé à la préservation des principaux herbages et du plateau de culture, en privilégiant une **urbanisation ciblée sur un nombre limité de secteurs.** Seul un herbage, déjà entamé par la nouvelle urbanisation, a été incorporé à la zone constructible, en continuité directe avec le bâti existant ;

- **Prise en compte des risques et des nuisances :**

  ✓ En ce qui concerne les risques d'**inondation,** la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention. Les données de l'étude hydraulique ont été soigneusement intégrées au dossier de carte communale (plan des contraintes) et des herbages et des parcelles très peu densément bâties ont été retirées de la zone constructible en application du principe de précaution, notamment le long de la Rue de l'Orme, de la Rue des Larris et de la Rue du bourg ;

  ✓ Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de **périmètres de sécurité.**
  Des secteurs de protection contre les risques et les nuisances ont été identifiés sur le plan des zones constructibles et inconstructibles ainsi que sur le plan des contraintes afin que le risque soit pris en compte dans tout projet de construction, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme

- **Concentrer les capacités d'accueil sur les principaux pôles bâtis :** en ciblant l'urbanisation sur 3 hameaux constitutifs du bourg, situés à proximité immédiate de l'école, la municipalité permet de lutter contre le mitage de l'espace.

5.2 Aspect quantitatif

Localisation	Surface de la zone constructible	Surface de la zone urbanisable	Terrains constructibles pour l'habitat	
			Calcul par densité (1200 m² environ)	Calcul par dénombrement
Hameau des Larris	78 800	15 100	13	12
Hameau de l'Orme	28 300	4 500	4	3
Hameau du Hamel	44 100	7 800	7	5
TOTAL :	**151 200**	**27 400**	**24**	**20**

Au total, la **zone constructible** dégagée à **vocation principale d'habitat** représente 151 000 m², soit **15 hectares** environ. La superficie de la commune est de 540 hectares, ce qui signifie que moins de **2,7% du territoire** sont classés en zone constructible à vocation principale d'habitat.

La superficie restant à urbaniser **pour de l'habitat**, dite **superficie urbanisable** est de l'ordre de 2,7 hectares, ce qui permet de dégager, par dénombrement (le calcul par les surfaces étant trop « empirique »), une vingtaine de **terrains à bâtir** de l'ordre de **1200 m²** environ (superficie minimale des terrains à bâtir rencontrée sur la commune en rappelant que celle-ci ne bénéficie pas d'un assainissement collectif).

Or, les superficies urbanisables comprennent des terrains que les propriétaires ne souhaiteront jamais vendre ou des terrains de grandes dimensions qu'il faudra aménager pour pouvoir urbaniser, notamment l'herbage du hameau des Larris. Dans ce contexte, on applique fréquemment un **taux de rétention** de l'ordre de **60%** pour les petites communes rurales autour de Brienne. En appliquant ce taux de rétention, la **superficie urbanisable est de 1,1 hectare**, soit **la possibilité de dégager à long terme 8 terrains à bâtir de 1200 m² environ.**

Les objectifs de la commune sont donc atteints, cette dernière voulant poursuivre un rythme de la construction très modéré, et même plus modeste que celui des dernières années, à savoir **moins d'une construction en moyenne par an sur 10 ans.**

De plus, le zonage ainsi défini permet clairement de **focaliser le développement sur les hameaux du bourg** puisqu'ils représentent 100% des capacités d'accueil pour de l'habitat.

Capacités d'accueil dégagées par la Carte communale par entité bâtie

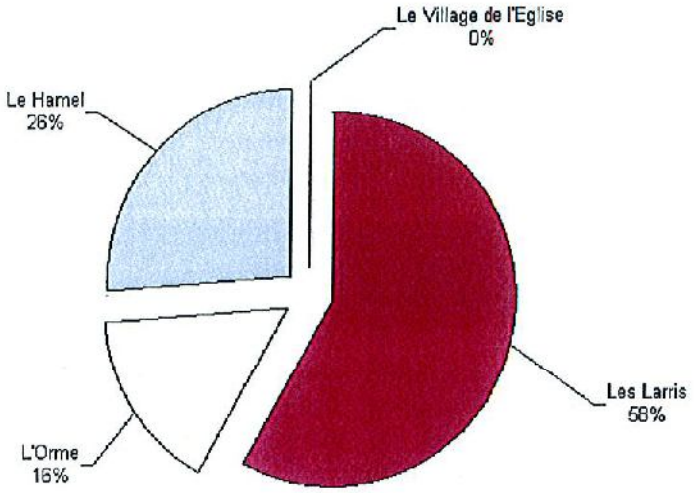


Figure 101: Répartition des capacités d'accueil dégagées par le zonage par entité bâtie

Répartition des surfaces constructibles par entité bâtie

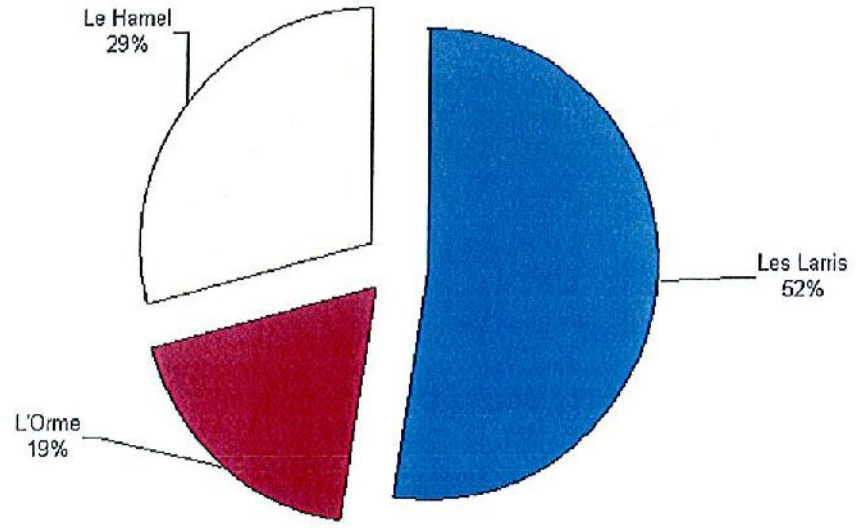


Figure 101bis: Répartition des surfaces constructibles par entité bâtie

En comptant 2.9 personnes par ménage, la carte communale permet d'accueillir une **vingtaine d'habitants** pour les dix prochaines années, dont environ 6 enfants, ce qui permettrait de se « diluer » relativement facilement dans les effectifs du regroupement scolaire.

Ce pronostic permet bien de limiter l'augmentation de la population sur les 10 prochaines années à 10-11% environ de la population actuelle, les effectifs avoisinant aujourd'hui les 200 individus.

5.3 Aspect qualitatif : incidences des choix retenus sur l'environnement

➢ **L'arrêt de l'urbanisation dispersée a été assuré :**

- La superficie constructible de la commune reste limitée : elle concerne **moins de 2,7% de la superficie communale.** Les zones constructibles couvrent une surface moins importante que celle du bâti existant puisque la délimitation des zones constructibles a été établie de manière à orienter l'urbanisation sur un nombre limité de secteurs. Plusieurs petits groupes bâtis et portions de hameaux ne sont pas classés en zone constructible. De plus, aucune entité bâtie n'est étendue au-delà des limites actuelles du bâti ;

- Toutes les coupures d'urbanisation entre les zones bâties, encore visibles, sont maintenues en zone non constructible, en particulier entre l'Orme et le Village de l'Eglise et entre l'Orme et le hameau du Hamel d'une part pour améliorer la qualité des espaces bâtis et d'autre part pour assurer des « coulées vertes » entre les divers milieux de sorte d'éviter la formation de « nappes bâties » faisant perdre au territoire sa lisibilité et son attractivité;

- Aucune extension linéaire de l'habitat le long des voies de communication n'a été concédée. La délimitation des zones constructibles du bourg et des hameaux privilégie le comblement des « dents creuses » ou une urbanisation en « profondeur » en vue d'atténuer l'effet linéaire du développement, notamment au hameau des Larris, ce qui favorise **l'intensification des espaces bâtis**.

➢ **La préservation des espaces agricoles ainsi que des éléments constitutifs du patrimoine rural a été renforcée :**

- L'**entité paysagère** identifiée dans le diagnostic de la Carte communale comme présentant le plus grand intérêt, à savoir le **vallon sec des Vas, les coteaux et les espaces boisés en général,** est préservée par un classement en zone non constructible ;

- Les **vastes étendues de labours** sont classées en zone non constructible, ainsi que **tous les corps de ferme** et la majeure partie des périmètres de protection. Les seules zones constructibles incluses en partie dans les périmètres de protection sont dimensionnées de telle sorte qu'il n'existe pas de possibilités supplémentaires de densification ;

- Les espaces **bâtis les plus remarquables** – hameaux et portion de hameaux au bâti traditionnel renfermant des constructions de grand intérêt patrimonial – sont classés en zone non constructible ;

- Les **bois, les haies bocagères, les talus, les vergers, les arbres et alignements d'arbres intéressants,** les **mares** ont été recensés et font l'objet d'un classement en tant qu'éléments du paysage à protéger au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme ;

- Des **recommandations ciblées et illustrées** ajoutées au projet de Carte communale ont pour objet de conseiller les pétitionnaires sur la démarche d'intégration des constructions au paysage et d'inciter au développement de la trame bocagère.

➢ **Le projet de Carte communale participe modestement à une gestion plus durable du cycle de l'eau :**

Le développement s'effectue dans le cadre d'une **gestion rationnelle et économe des réseaux** : le projet de Carte communale évite les extensions ponctuelles coûteuses, qui desservent un nombre limité d'habitations et qui affaiblissent le réseau.

De plus, le projet permet :

- ✓ La préservation des espaces de **circulation, de retenue et d'infiltration naturelles des eaux de ruissellement** en évitant d'y implanter des constructions ;
- ✓ La préservation des éléments de fonctionnement et d'équilibre hydraulique du territoire (haies, talus, mares, fossés, ...) ;
- ✓ La préservation des **bétoires** par un recensement et en leur appliquant un périmètre de protection de 35 mètres de rayon au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, des **prescriptions** figurent dans le cahier de recommandations en ce qui concerne la régulation et le traitement des eaux pluviales : elles ont pour vocation d'inciter les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales sur l'assiette du terrain à bâtir.

➢ **Les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre**

Le développement se concentre sur des hameaux constitutifs du bourg, les plus proches des équipements : école et mairie.

En raison de l'absence de chemins piétons irriguant le bourg et de l'absence d'outils adaptés dans la Carte communale pour remédier à ces lacunes, il apparaît difficile de proposer un schéma de circulations douces. Toutefois, il faut souligner le très faible trafic enregistré dans les rues desservant les hameaux du bourg, ce qui permet parfois aux enfants et à leurs parents de les emprunter pour rejoindre l'école, sans risque particulier.

Enfin, en limitant très strictement les capacités d'accueil, la commune contribue, à son niveau, à **réduire les émissions des gaz à effet de serre,** étant entendu que toute nouvelle famille s'installant sur Brétigny devra automatiquement recourir systématiquement à l'automobile pour ses déplacements quotidiens, que ce soit pour rejoindre les pôles d'emploi, ou les pôles de services, d'équipements ou de commerces.