

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières

80500 GUERBIGNY

Téléphone : 03 22 37 09 86

Fax : 03 22 37 09 87

E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de l'Eure

COMMUNE DE BROGLIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1



SOMMAIRE

PREAMBULE

Le contexte, la loi S.R.U.
La constitution du dossier de P.L.U.
Le rapport de présentation

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

- 1.1.1 La situation
- 1.1.2 Le site
- 1.1.3 Le contexte administratif
 - 1.1.3.1 Les structures intercommunales
 - 1.1.3.2 Le Schéma Directeur

1. 2 Les caractéristiques sociodémographiques de BROGLIE

- 1.2.1 La population
 - 1.2.1.1 Une population en baisse
 - 1.2.1.2 Une population très jeune qui vieillit
- 1.2.2 La population active
- 1.2.3 L'emploi dans la commune

1. 3 Le logement

- 1.3.1 La structure du parc de logements
- 1.3.2 L'évolution du parc de logements
- 1.3.3 Les caractéristiques des logements

1. 4 L'occupation des sols

- 1.4.1 L'activité agricole
- 1.4.2 L'évolution urbaine

1. 5 Les équipements

- 1.5.1 Les équipements de superstructure
 - 1.5.1.1 Les services publics et administrations
 - 1.5.1.2 Les équipements scolaires
 - 1.5.1.3 Les équipements sportifs et socioculturels
 - 1.5.1.4 Les espaces verts
 - 1.5.1.5 Les commerces
 - 1.5.1.6 Les associations sportives et culturelles
 - 1.5.1.7 Les actions sociales et locales
 - 1.5.1.8 Les activités
- 1.5.2 Les équipements d'infrastructure
 - 1.5.2.1 La voirie
 - 1.5.2.2 La voie ferrée
 - 1.5.2.3 Les réseaux
 - 1.5.2.3.1 L'eau potable
 - 1.5.2.3.2 L'assainissement
 - 1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.6.1 Le site de BROGLIE
 - 1.6.1.1 Le sol
 - 1.6.1.2 Le climat
 - 1.6.1.3 La protection des sites archéologiques
- 1.6.2 BROGLIE, un village dans un milieu naturel et agricole
 - 1.6.2.1 Paysages
 - 1.6.2.2 L'espace agricole
 - 1.6.2.3 L'urbanisation
- 1.6.3 Un environnement fragile
 - 1.6.3.1 Le sous-sol de BROGLIE et les marnières
 - 1.6.3.2 L'eau
 - 1.6.3.3 La protection contre les nuisances sonores
 - 1.6.3.4 Les inondations

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

2.1.1 Les besoins en constructions neuves

2.1.2 Les besoins en équilibre social

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

2.2.1 Les besoins en équipements publics

2.2.1.1 Les écoles

2.2.1.2 Les autres équipements publics

2.2.2 Les besoins en services publics

2.2.2.1 Les services publics administratifs

2.2.2.2 Les transports en commun

2. 3 La préservation du caractère rural de la commune

2. 4 Les besoins en terme d'activités

TROISIEME PARTIE :

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 3.1.1 Reconnaître les contraintes et les atouts naturels
- 3.1.2 Le renouvellement urbain du bourg historique
- 3.1.3 le développement durable : activités et quartiers du 21^{ème} siècle

3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

- 3.2.1 La zone urbaine mixte du centre ancien (UA)
 - 3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.1.3.1 Le zonage
 - 3.2.1.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.2 La zone urbaine mixte récente (UB)
 - 3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.2.3.1 Le zonage
 - 3.2.2.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.3 La zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UE)
 - 3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.3.3.1 Le zonage
 - 3.2.3.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.4 La zone d'urbanisation future à court terme (1AU)
 - 3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.4.3.1 Le zonage
 - 3.2.4.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.5 La zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales (1AUE)
 - 3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.5.3.1 Le zonage
 - 3.2.5.3.2 Les emplacements réservés

3.2.6 La zone d'urbanisation future à long terme à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales (2AUE)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires

3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.6.3.1 Le zonage

3.2.6.3.2 Les emplacements réservés

3.2.7 Les zones agricoles (A)

3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement

3.2.7.2 Les principales caractéristiques réglementaires

3.2.7.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.7.3.1 Le zonage

3.2.7.3.2 Les emplacements réservés

3.2.8 Les zones naturelles (N, Ns et NH)

3.2.8.1 Les objectifs d'aménagement

3.2.8.2 Les principales caractéristiques réglementaires

3.2.8.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.8.3.1 Le zonage

3.2.8.3.2 Les emplacements réservés

3.2.9 Principaux changements réglementaires

3.2.9.1 Les zones urbaines

3.2.9.2 Les zones agricoles

3.2.9.3 Les zones naturelles

3.2.10 Superficie des zones

QUATRIEME PARTIE :

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

- 4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole
- 4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement
- 4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain
 - 4.1.3.1 Un tissu urbain homogène
 - 4.1.3.2 Une circulation fluide
 - 4.1.3.3 Limiter les problèmes de voisinage
- 4.1.4 Préserver la qualité de l'eau
- 4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement
 - 4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire
 - 4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau
 - 4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques
- 4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques
 - 4.1.6.1 Les Marnières
 - 4.1.6.2 Le risque inondation
 - 4.1.6.3 Limiter les risques induits par la circulation
 - 4.1.6.4 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets
 - 4.1.6.5 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
 - 4.1.6.6 Les servitudes d'utilité publique
- 4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur
- 4.1.8 Le P.L.H.
- 4.1.9 Le Plan de Déplacement Urbain

4. 2 Les actions d'accompagnement

- 4.2.1 L'amélioration du paysage urbain
- 4.2.2 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale
- 4.2.3 La protection de la qualité des eaux souterraines
 - 4.2.3.1 Un assainissement de qualité
 - 4.2.3.2 Limiter les autres formes de pollution
- 4.2.4 Les infrastructures
- 4.2.5 La lutte contre les nuisances
- 4.2.6 La prise en compte de l'environnement
 - 4.2.6.1 La protection des espaces naturels
 - 4.2.6.2 Haies et boisements

CONCLUSION

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE
DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION

LE PREAMBULE :

LE CONTEXTE

La commune de BROGLIE dispose d'un POS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 1993, mis à jour le 9 mars 1995 et modifié le 27 juin 1996.

Ce Plan d'occupation des sols ne répond plus aux spécificités actuelles de la commune. Une révision d'urgence a d'ailleurs été effectuée en cours d'étude de PLU pour permettre à l'activité des établissements LE CLERC de s'installer sur le territoire de Broglie.

Le conseil municipal a décidé de prescrire la révision de son P.O.S et sa transformation en P.L.U par délibération du 1^{er} mars 2002.

Le Bureau d'Etudes F.H.R. a été choisi pour assurer l'élaboration du nouveau P.L.U. La D.D.E. assiste la commune lors de la prescription de la révision du P.L.U. dans une mission de conseil.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par la Loi.

Les différentes lois prises en compte pour l'élaboration du P.L.U. de BROGLIE apparaissent dans le chapitre de l'application des lois, à la quatrième partie de ce rapport de présentation.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, avec ses décrets d'application du 01 avril 2001, est complétée par la loi urbanisme et habitat du 2 Juillet 2003 et le décret d'application n°2004-531 du 9 Juin 2004.

LA LOI S.R.U. : les principes fondamentaux :

Ce sont principalement les articles :

L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8

R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12

du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

*** L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, 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. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ».

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des

schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.

*** L'article L.121-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent 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, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
3. Une utilisation économe de l'espace 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.

Les dispositions du 1. à 3. sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 ».

*** L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et de développement durable retenues pour l'ensemble de la commune (...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions (...).

LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones, et **son plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R) et les espaces boisés classés.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes.

Chaque pièce constitutive du P.L.U apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.

Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et son plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BROGLIE, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues :

Son contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 : « Le rapport de présentation :

1 – Expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1,

2 – Analyse l'état initial de l'environnement,

3 – Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques et sur le logement.
- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

SOMMAIRE
PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC

DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE
CONCLUSION

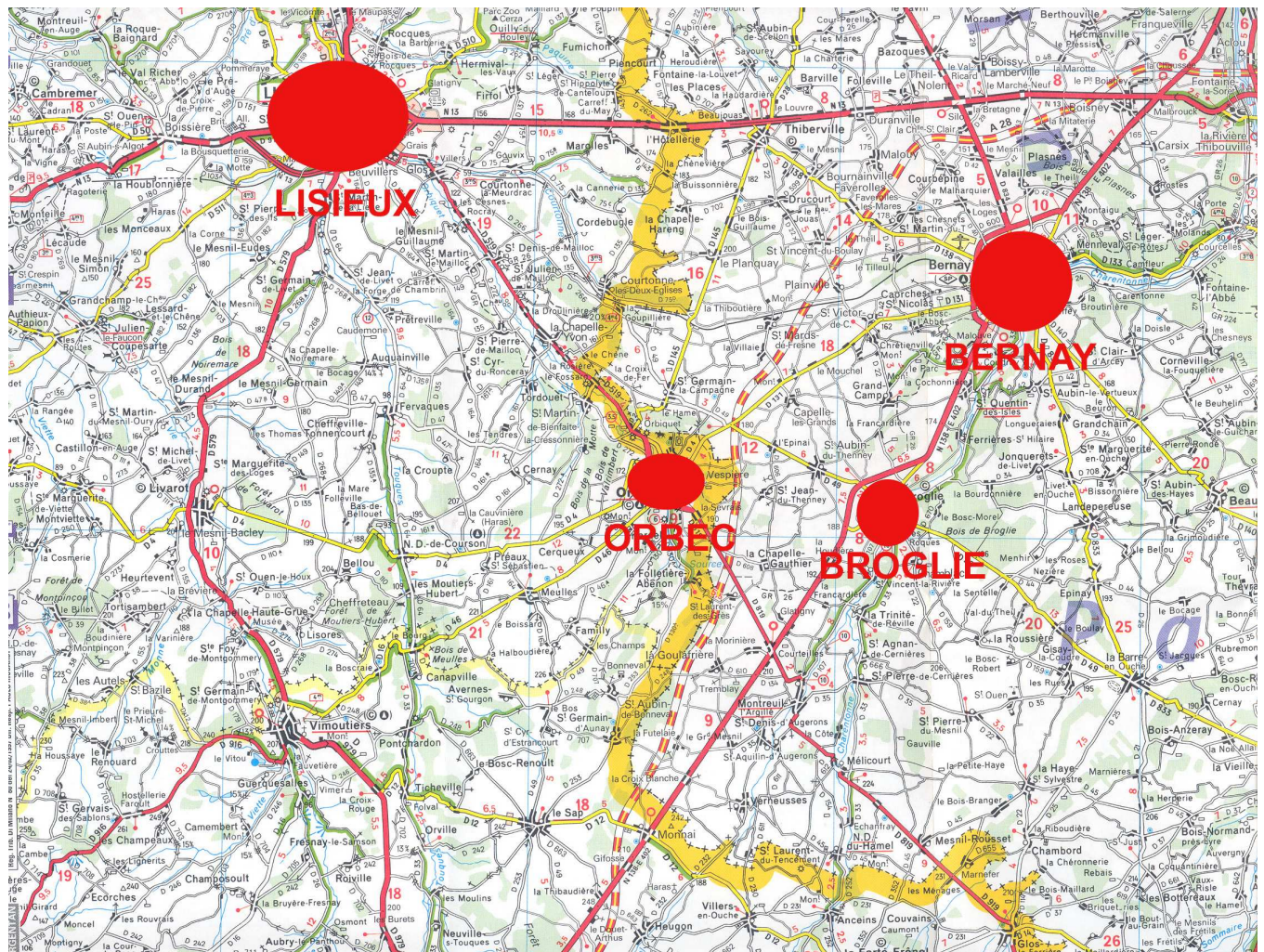
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

1.1.1 La situation

La commune de BROGLIE est située sur l'axe ROUEN/ALENCON (RD 438 ex RN 138). BROGLIE est chef-lieu du canton.

La commune de BROGLIE se trouve à 11 kilomètres de Bernay et à 48 kilomètres d'Evreux. Deux axes importants traversent son territoire : la RD 438 et la RD 49.



1.1.2 Le site

La commune de BROGLIE s'étend sur 796 hectares avec une densité moyenne de peuplement de 139 habitants au km².

Blotti au creux de la vallée de la Charentonne qui délimite les Pays d'Auge et d'Ouche, au carrefour d'anciennes voies romaines, Broglie, vieux bourg d'origine celtique, était une étape sur les routes du sel et du fer. De nombreux témoignages sur les fours pour la fonte du minerai en soulignent l'importance. Cette situation stratégique lui valut ainsi bien des vicissitudes: château, églises et bourg furent pillés ou brûlés à diverses reprises.

À l'époque gallo-romaine, le bourg s'appelait *Camrea*, terme désignant un endroit où se trouvaient des excavations.

Au Moyen Âge, ce très ancien fief porta le nom de *Cambrinse* puis de Chambrais. Il figurait dès l'an Mil dans la dot de Judith de Bretagne, épouse du duc Richard II de Normandie et aïeule de Guillaume le Conquérant.

En 1742, Louis XV érigea Chambrais en duché héréditaire sous le nom de Broglie, en faveur de François Marie de Broglie, pour récompenser sa famille des éminents services rendus au Royaume et saluer ses faits d'armes au cours des guerres de Succession d'Espagne, de Pologne et d'Autriche.

BROGLIE rappelle une famille illustre qui rendit de grands services militaires à la France, mais ce nom est moderne et a été substitué, il y a un siècle et demi, à celui de CHAMBRAIS.

CHAMBRAIS est assurément un des plus vieux bourg gaulois que l'on puisse signaler. Sa situation sur la grande voie du MANS à ROUEN et au point où une autre voie s'en détache pour gagner EVREUX, a dû contribuer à son développement et à son importance.

Le bourg devint au X^{ème} siècle partie intégrante du domaine du Duc Richard II sous le nom de CAMBRINSE. Au XI^{ème} siècle CHAMBRAIS devint propriété de Henri II de Ferrières qui fit construire l'église actuelle. En 1716, messire François Marie Comte de BROGLIE acheta la Baronnie de CHAMBRAIS.

La famille de BROGLIE était connue depuis l'an 960 sous le nom de Gribaldi. Trois siècles plus tard elle avait pris le nom de BROGLIA ou BROGLIO.

Louis XV pour reconnaître les services du Comte de BROGLIE, le fit maréchal de France en 1734. En 1742, Louis XV érigea la Baronnie en Duché et lui donna le nom de BROGLIE.

Les constructions militaires de l'ancienne forteresse de BROGLIE, ont été remplacées par un vaste château moderne entouré d'un beau parc qui domine la vallée de la Charentonne.

La famille de BROGLIE compte parmi les descendants, plusieurs ministres et académiciens. La Commune de BROGLIE est aussi la ville natale d'Augustin FRESNEL (1788-1827), inventeur de la théorie ondulatoire de la lumière.

Les travaux de Louis de BROGLIE, prix NOBEL de Physique, décédé en 1987, se rapprochent très directement des découvertes de FRESNEL.

Léonor MERIMEE, père de Prosper MERIMEE écrivain du XIX^{ème} siècle, est également natif de BROGLIE.



1.1.3 Le contexte administratif

La commune de BROGLIE est chef-lieu du Canton de BROGLIE, qui est un canton de l'arrondissement de BERNAY.

1.1.3.1 Les structures intercommunales

La commune adhère au :

- **S.A.E.P de Broglie** (8 communes) : eau: traitement, adduction et distribution)
- **Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure (SIEGE)** (674 communes) : production, distribution d'énergie.
- **Communauté de Communes du canton de Broglie** (20 communes) créée le 31 décembre 1996 : Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières) ; Assainissement ; Création, aménagement et entretien de la voirie ; Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique ; protection et mise en valeur de l'environnement ; Tourisme ; Transport scolaire.

Les compétences de la communauté de communes :

Les compétences obligatoires

Développement économique :

- Soutien et développement de l'emploi, des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et agricoles existantes et aides aux implantations
- Réflexions sur l'aménagement de zones communautaires d'activité économique en accord avec les communes d'implantation et recherche de tout partenariat pour sa réalisation.
- La Communauté de Communes assurera la représentation des communes de son territoire dans le cadre du pays Risle-Charentonne (ADIBER).
- Elaboration d'un projet d'aménagement du territoire, tout particulièrement au niveau des échangeurs de l'autoroute A28, en complémentarité avec les Collectivités limitrophes de la Communauté de Communes.

Aménagement de l'espace :

- Réflexion globale sur l'occupation des espaces liés aux activités existantes, et au développement des perspectives dans les différents domaines de compétences communautaires et mise en place de toutes actions résultant de ces études. Elaboration d'un schéma directeur simplifié d'aménagement de l'espace dans tous les domaines de la vie locale.

Les compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- La Communauté de Communes assure le ramassage des ordures ménagères et des déchets ainsi que leurs destructions.
- La Communauté de Communes mènera toutes actions pouvant répondre à l'ensemble des problèmes liés à l'environnement et au cadre de vie.
- Etablissement d'un schéma directeur d'assainissement sur le territoire de la communauté dans le cadre de la mise en conformité des évacuations des eaux usées.
- La Communauté de Communes assure la réalisation de travaux des systèmes autonomes d'assainissement et crée un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ayant pour missions :

- Le contrôle des installations autonomes
- La réhabilitation des installations autonomes défectueuses après contrôle,
- L'entretien des installations autonomes réhabilitées,
- La création d'un service géré en régie par la Communauté de Communes.

Création, aménagement et entretien de la voirie :

- La Communauté de Communes assure l'étude et la réalisation des travaux d'entretien et de réfection des voies communales et des chemins ruraux revêtus desservant des zones d'activités diverses (sauf habitation) pour les communes du canton.

Les compétences facultatives

La Communauté de Communes assure de plein exercice les compétences suivantes :

- Collège – Gymnase
- Animation, Communication, Tourisme, à savoir : Acquisition et mise à disposition de matériels nécessaires aux animations, étude et organisation de tout projet d'animation renforçant l'idée cantonale, la connaissance de ses particularismes et sa notoriété. Mise en place de tous moyens et actions assurant toute communication interne et externe. Etude et organisation de tout projet intéressant le développement économique
- Gestion et projet d'insertion
- Transports d'élèves, dans le cadre de la régie,
- Jeunesse et enfance :
 - Contrat temps libre, objectifs :
 - Permettre aux familles à faibles ressources de bénéficier avec leurs enfants de loisirs individuels et familiaux ;
 - Développer l'accessibilité du plus grand nombre à un temps libre constructif,
 - Contribuer à l'organisation du temps libre tout au long de l'année,
 - Diversifier l'offre de proximité,
 - Contribuer à un accueil éducatif de qualité en adaptant ou créant des sites appropriés à cet objectif.
 - Aider à l'élaboration et la mise en œuvre de politiques globales locales en faveur du temps libre.
 - Contrat petite enfance
 - Développement en partenariat de la politique locale globale de l'enfance.
- Gendarmerie : construction, entretien et gestion des locaux administratifs et des logements nécessaires.
- Terrain Gens du Voyage : acquisition et mise à disposition d'un terrain pour les gens du voyage.

Le SIVOM du canton de Broglie (20 communes) n'exerce plus qu'une seule vocation (assainissement des terres).

1.1.3.2 Le Schéma Directeur

La commune de BROGLIE fait partie du canton de BROGLIE.

La commune faisait partie du périmètre du P.A.C.T Ouest. Le P.A.C.T Ouest, qui s'inscrivait dans les contrats de plan Etat-Région 1994-1999 et regroupait 14 cantons de l'ouest du département de l'Eure, s'est terminé le 31/12/1999.

Pour la région de Bernay, c'était l'Association de développement intercommunal de Bernay et sa région (ADIBER), qui est chargée de suivre et mettre en place les engagements du P.A.C.T Ouest.

Dans la continuité des actions menées depuis 1994, cet organisme a engagé une démarche de constitution de Pays au sens des lois du 4 février 1995 et 25 juin 1999, lois dites Pasqua et Voynet. Des réunions d'information ont été organisées sur les huit cantons du Pays Risle-Charentonne, des groupes de travail ont été constitués par des acteurs locaux et le conseil de développement a été créé. Le Pays Risle-Charentonne englobe donc 135 villes et villages et 65436 habitants. Très représentatif des charmes de la campagne normande, avec l'alternance de bocages et de plaines fertiles, ce pays rural mise sur l'ouverture d'un nouveau tronçon de l'A28 (Abbeville – Rouen - Le Mans) pour promouvoir sa qualité de vie.

Quatre axes stratégiques sont définis :

- Vivre au Pays : il s'agit de maintenir, voire de réhabiliter, un cadre de vie de qualité au bénéfice de l'ensemble des habitants. Cela dit, le souci de renforcer l'attractivité du pays vise aussi à fixer une population jeune et dynamique.
- Travailler au Pays : l'objectif est d'aider au maintien et à la création d'activités économiques génératrices d'emplois,
- Valoriser les ressources patrimoniales du Pays : les multiples ressources patrimoniales du pays méritent d'être sauvegardées. Elles participent à la qualité de la vie et peuvent être valorisées par la création d'activités économiques. ,
- Organiser le Pays : le pays entend s'appuyer sur un réseau dynamique d'acteurs pour organiser le territoire et favoriser son développement.

Le contrat de Pays a été signé avec l'Etat, la Région et le Département, le 13 février 2004. La structure porteuse est désormais le Syndicat mixte du Pays Risle-Charentonne.

La commune n'est à ce jour intégrée à aucun document de planification de type schéma de cohérence territoriale.

Située au-delà de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 15000 habitants ou du littoral, elle n'est pas soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée prévue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

1. 2 Les caractéristiques socio-démographiques de BROGLIE

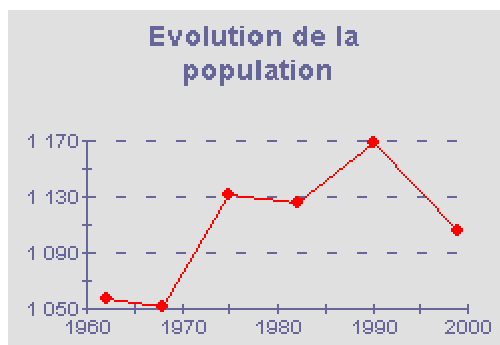
1.2.1 La population

1.2.1.1 Une population en baisse

Evolution de la population de 1968 à 1999

	1968	1968-1975	1975	1975-1982	1982	1982-1990	1990	1990-99	1999
Population municipale	1051		1132		1126		1168		1105
Variation de la population		+ 81		- 6		+ 42		- 63	
Croissance en %		7,71 %		- 0,53%		3,73 %		- 5,39 %	

Source INSEE



L'évolution de la population de BROGLIE manifeste une croissance entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990, respectivement de 7,71 % et 3,73 %. Une décroissance apparaît pour les périodes 1962/1968, 1975/1982.

Mais entre 1990 et 1999, la population de BROGLIE a diminué de 5,39 %, alors que celle du département augmentait de 5,30 %.

Evolution démographique de la commune dans le temps

	Population municipale	Taux variation/annuel	Taux variation naturelle/an	Taux variation migration/an
1968	1051			
1968-75		+ 1,07 %	+ 0,94 %	+ 0,13 %
1975	1132			
1975-82		- 0,08 %	+ 0,81 %	- 0,88 %
1982	1126			
1982-90		+ 0,46 %	+ 0,41 %	+ 0,04 %
1990	1168			
1990-99		- 0,61 %	+ 0,54 %	- 1,15 %
1999	1105			

Source INSEE

Les baisses de population sont essentiellement dues au taux de variation par rapport au solde migratoire négatif. Le solde naturel étant toujours positif de 1968 à 1999.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	124	149	142	128	134
Décès	52	78	78	90	79
Solde naturel	72	71	64	38	55
Solde migratoire	- 78	10	- 70	4	- 118
Variation totale	- 6	81	- 6	42	- 63

La variation de la population entre 1990 et 1999 a donc été négative de 63 personnes.

1.2.1.2 Un population très jeune qui vieillit

Répartition de la population communale par âges en 1982, 1990 et 1999

	1999		1990		1982	
	Total	%	Total	%	Total	%
0 – 19 ans	306	27,77	323	27,63	359	31,85
20 – 39 ans	280	25,41	341	29,17	330	29,28
40 – 59 ans	265	24,05	269	23,01	237	21,03
60 – 74 ans	161	14,61	161	13,77	128	11,36
75 ans et +	90	8,16	75	6,42	73	6,48
Total	1102	100	1169	100	1127	100

Source INSEE

La part des jeunes (population âgée de 0 à 19 ans) a diminué entre 1982 et 1999. Ils représentaient 31,85 % de la population en 1982 alors qu'ils représentent 27,77 % en 1999. Dans le même sens, la part des « 20 à 39 ans » a baissé, de 29,28 % en 1982 à 25,41 % en 1999.

La part des « 75 ans et plus » a augmenté entre 1982 et 1999, de 6,48 % à 8,16 %. De même, la part des « 60 à 74 ans » augmente puisqu'elle est passée de 11,36 % en 1982 à 14,61 % en 1999.

Répartition de la population communale par sexe et âge en 1999

	De 0 à 19 ans	De 20 à 39 ans	De 40 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus	TOTAL	
						%	Nombre
Hommes	27,07%	26,50%	25,75%	14,29%	6,39%	100 %	532
Femmes	28,42%	24,39%	22,46%	14,91%	9,82%	100 %	570
Population totale	27,77%	25,41%	24,05%	14,61%	8,16%	100 %	1102

Source INSEE

La répartition des femmes par âge montre une part plus forte pour les moins de vingt ans mais également pour les plus de 60 ans.

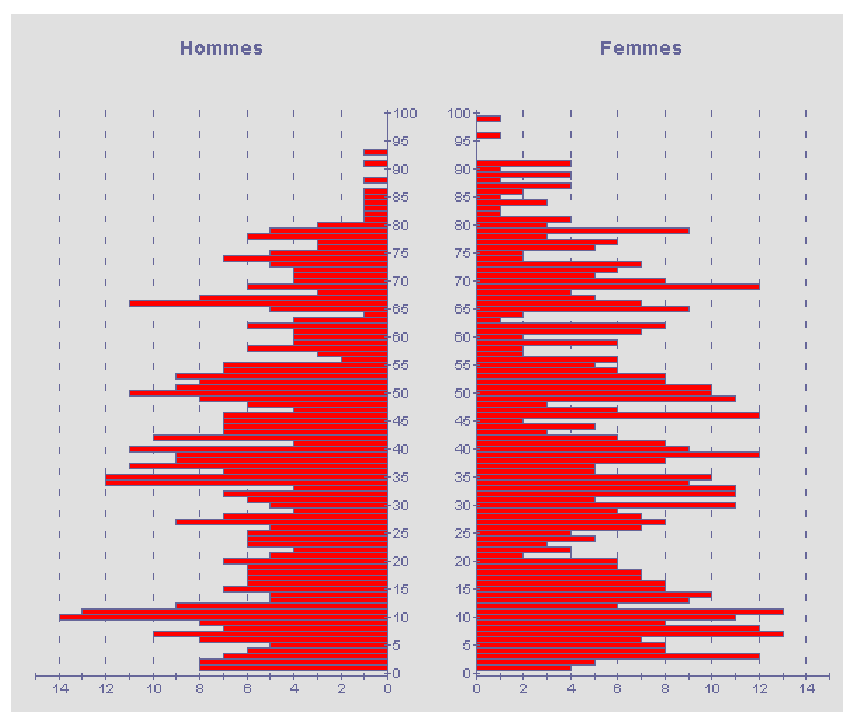
Répartition de la population totale par âges en 1999 – Comparaison avec le canton de BROGLIE et le département de l'EURE

	De 0 à 19 ans	De 20 à 39 ans	De 40 à 59 ans	De 60 à 74 ans	75 ans et plus
Commune de BROGLIE	27,77 %	24,41 %	24,05 %	14,61 %	8,16 %
Canton de BROGLIE	24,57 %	22,71 %	27,25 %	18,01 %	7,46 %
Département de l'EURE	27,26 %	27,04 %	26,63 %	12,49 %	6,58 %

Source INSEE

La comparaison montre que la population de Broglie compte une part de jeunes plus élevée que dans le département, mais aussi très supérieure à celle du canton.

La pyramide des âges de BROGLIE en 1999



1.2.2 La population active

Population active en 1999 – Comparaison avec le canton de BROGLIE et le département de l'Eure

	Nombre d'actif et % par rapport à la population totale	Nombre de chômeurs et % par rapport au nombre d'actifs	Salariés et % par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi	Non salariés et % par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi
Commune de BROGLIE	450 40,72 %	70 15,56 %	329 86,58 %	51 13,42 %
Canton de BROGLIE	2548 43,22 %	339 13,30 %	1687 76,37 %	522 23,63 %
Département de l'Eure	252226 46,75 %	32376 12,79 %	195085 88,74 %	24765 11,26 %

Source INSEE

L'observation de ces résultats montre que le taux de chômage à BROGLIE est de 15,56 %, alors qu'il est de 13,30 % dans le canton de BROGLIE, et de 12,79 % dans le département de l'Eure. La population de BROGLIE apparaît donc comme désavantagée.

La population active est principalement composée d'employés et d'ouvriers, avec une tendance entre 1982 et 1999, à la hausse pour les cadres et les professions intellectuelles, et à la baisse pour les ouvriers.

Broglie se situe dans la zone d'emploi de Bernay.

Population active féminine de la commune de BROGLIE

	Population active féminine	Population féminine active ayant un emploi	Population féminine active sans emploi	% chômage
1999	186	154	32	17,20
1990	219	166	53	24,20
1982	206	164	42	20,39

Le taux de chômage, après un pic en 1990, a baissé.

Population active masculine de la commune de BROGLIE

	Population active masculine	Population masculine active ayant un emploi	Population masculine active sans emploi	% chômage
1999	261	226	35	13,33
1990	295	273	22	7,46
1982	304	264	40	13,16

A l'opposé du taux de chômage des femmes, celui des hommes a connu une chute en 1990 pour revenir en 1999 à son niveau de 1982.

Les taux de chômage des hommes restent toujours plus faibles que ceux des femmes, même si la différence a tendance à se réduire.

1.2.3 L'emploi dans la commune

Population active travaillant dans la commune

	Population active ayant un emploi	Population active ayant un emploi dans la commune	% d'actifs ayant un emploi dans la commune
1999	380	146	38,42
1990	439	211	48,06
1982	428	238	55,61

Entre 1982 et 1999, on remarque une baisse en pourcentage, du nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune. La proportion a diminué de 55,61 à 38,42 %.

Population active travaillant hors de la commune

	Population active ayant un emploi	Population active ayant un emploi hors de la commune	% d'actifs ayant un emploi hors de la commune
1999	380	234	61,58
1990	439	228	51,94
1982	428	190	44,39

Ces chiffres confirment que depuis 1990, l'essentiel des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune de BROGLIE.

88 % travaillent dans le département (38 % dans la commune, 44 % dans le reste de la zone d'emploi de Bernay (dont 11 % dans le reste du canton de Broglie et 25 % dans ceux de Bernay).

12 % travaillent hors du département (1 % pour la Seine-Maritime et 11 % hors de la région : 5 % pour le Calvados, 3% en région parisienne et 2 % dans l'Orne). La position géographique de la commune de BROGLIE explique le nombre d'actifs travaillant en dehors du département.

1. 3 Le logement

1.3.1 La structure du parc de logements

Composition du parc immobilier en 1999 – Comparaison avec le canton de BROGLIE et le département de l'Eure

	% résidences principales	% résidences secondaires	% logements vacants	Parc total
Commune de BROGLIE	81,8 %	9,0 %	9,2 %	100 %
Canton de BROGLIE	70,7 %	23,9 %	5,4 %	100 %
Département de l'Eure	85,9 %	9,2 %	4,9 %	100 %

Source INSEE

Le tableau ci-dessus fait apparaître l'importance du parc de résidences principales (81,8 %) sur le territoire de la commune.

Le taux de logements vacants est plus élevé que ceux du canton et du département, mais il s'agit souvent de très anciens logements de construction traditionnelle, difficilement réhabilitables.

Le taux de résidences secondaires est comparable à celui du département, mais bien inférieur à celui du canton.

L'accueil de nouvelle population pourra se faire uniquement par la construction de nouveaux logements.

Le nombre de logements vacants de 49 en 1999 peut paraître élevé. Mais en 2003, seulement 26 logements étaient vacants. 11 logements étaient en cours de restauration.

1.3.2 L'évolution du parc de logements

Composition et évolution du parc de logements de la commune en 1990 et 1999

	Nombre total de logements	Variations		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		En nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
1990	526			433	82,32%	46	8,74 %	47	8,93 %
1990-99		+ 7	1,33 %	+ 3	0,69 %	+ 2	4,35 %	+ 2	4,25 %
1999	533			436	81,80%	48	9,00 %	49	9,19 %

Source INSEE

Le parc des logements a suivi l'évolution de la population municipale ; c'est-à-dire qu'il est resté assez constant en répartition entre résidences principales, résidences secondaires et logements vacants. Il y a eu seulement 3 résidences principales supplémentaires en 1999 par rapport à 1990.

1.3.3 Les caractéristiques des logements

Statuts d'occupation et confort des logements

- 88,3 % des résidences principales sont des maisons individuelles.
- 60,8 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.
- 36 % des logements ont plus de cinq pièces.
- 49,70 % des logements sont antérieurs à 1949, 6,2 % sont postérieurs à 1990.

1. 4 L'occupation des sols

1.4.1 L'activité agricole

La nouvelle loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 affirme dans son article 104 que l'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire et que la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale.

L'article 107 de la loi prévoit qu'il soit établi dans chaque département un document de gestion de l'espace agricole et forestier comportant un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage. Ce document doit être consulté lorsqu'il existe, lors de la révision de tout document d'urbanisme.

Ce document de gestion de l'espace agricole et forestier n'est pas encore établi dans le département de l'Eure.

L'activité agricole est encore bien présente à BROGLIE. Les exploitations agricoles, qui forment des petits hameaux situés au centre des zones agricoles au nord et à l'ouest du territoire, pratiquent principalement la polyculture.

1.4.2 L'évolution urbaine

Trois type d'habitats sont différenciables : le bourg historique, les extensions urbaines récentes et les extensions urbaines diffuses.

A cela il faut ajouter les habitations en zone naturelles.

1. 5 Les équipements

1.5.1 Les équipements de superstructure

Les équipements sont nombreux sur la commune.

1.5.1.1 Les services publics et administrations

- Mairie.
- Poste
- Perception
- Gendarmerie

1.5.1.2 Les équipements scolaires

La commune de Broglie dispose d'une école maternelle et d'une école primaire, d'une garderie pour les enfants scolarisés, ainsi que d'un restaurant scolaire.

La commune dispose également d'un collège : le collège Maurice de Broglie, situé en grande partie sur la commune du Chamblac.

1.5.1.3 Les équipements sportifs et socioculturels

- Une salle des fêtes
- Centre d'accueil des jeunes
- Une église, Eglise dédiée à Saint-Martin, édifiée au cours de la deuxième partie du XI^{ème} siècle par Henri II de Ferrières. Le centre de la façade est composé de poudingue ferreux nommé grison. Six colonnes romanes supportent des arcatures entrecroisées. Surmontant le tout, une ogive abrite la statue du Saint Patron. Les piliers nord de la nef sont de pur style roman. Le collatéral sud a été construit au XV^e siècle par Jean IV de Ferrières.
- Une bibliothèque.

- Centre sportif de l'allée royale : comprenant un terrain de foot avec deux terrains annexes, des vestiaires et une tribune, courts de tennis en plein air, un gymnase géré par la communauté de communes.
- Un plateau d'évolution pour les jeunes au site de la gare.
- Des terrains de jeux de boules place Philippe Cordier.
- Une voie verte aménagée reliant Broglie à Bernay

1.5.1.4 Les espaces verts

Le territoire comporte beaucoup d'espaces de forêts, qui sont des lieux de promenades des habitants de Broglie.

1.5.1.5 Les commerces et services

Beaucoup de commerces et services sont présents sur la commune, parmi lesquels :

- Boulangerie-Pâtisserie
- Boucherie charcuterie
- Crèmerie – fruits
- Supermarché
- Banque
- Coiffeur
- Epicerie
- Café
- Tabac
- Restaurant
- Galerie d'art
- Agence immobilière
- Clinique vétérinaire
- Station-service
- Notaire
- Assurance
- Atelier de couture
- Tapissier décorateur
- Maçon
- Transports
- Terrassement
- Graineterie–aliments
- Matériel agricole
- Nettoyage et entretien espaces verts
- Location vidéo
- Garage
- Fleuriste
- Mercerie
- Vêtements
- Presse journaux
- Pharmacie
- Laverie automatique
- Service repassage
- Cycles chasse pêche
- Gîte
- Médecin
- Infirmière
- Kinésithérapeute
- Motoculture
- Electricien
- Pépiniériste
- Menuiserie
- Charpentier couvreur

1.5.1.6 Les associations sportives et culturelles

- Tennis club
- Gymnastique volontaire
- Association du collège
- ASCC Football
- Club de judo
- Section locale des anciens combattants
- Comité des fêtes et animation à Broglie
- Association Musique et danse
- Club joie de vivre
- Association touristique Guiel – Charentonne
- Association de randonnée « Les chaussures vertes ».
- Amicale des sapeurs pompiers de Broglie
- Union nationale des anciens combattants
- Association cantonale des ACPG – CA TM – TOE et veuves du canton de Broglie
- Amicale du Personnel Mairie – CCCB-SAEP

1.5.1.7 Les activités

En dehors des activités de commerces, services et tourisms, Broglie possède une zone d'activités : L'Arquerie, située à l'entrée de ville en venant de Bernay. Elle est équipée en électricité, eau, assainissement collectif et téléphone.

Cette zone a été agrandie de 35658 m² par une révision d'urgence, pour permettre l'implantation d'une entreprise et ainsi accueillir 20 emplois supplémentaires.

Aujourd'hui, la zone d'activités industrielles et artisanales représente 20,01 hectares, au total. Cette zone représente plus de 200 emplois.

1.5.2 Les équipements d'infrastructure

1.5.2.1 La voirie

La commune est traversée au Nord par la R.D 438 (ex R.N 138), qui relie Rouen au Mans. Cette route est classée route à grande circulation

L'ex R.N 138 est classée en catégorie 2 et 3 des voies bruyantes.

La commune est desservie par les RD 49, 107, 33 et 22.

Ces dessertes routières sont complétées par un réseau de voies secondaires qui irrigue le territoire communal de façon satisfaisante.

Conformément à l'article L.111-1-4, une bande d'inconstructibilité est appliquée le long de l'ex R.N 138 : 75 mètres par rapport à l'axe.

Conformément à la loi 92-1444 du 31/12/1992, la limite de protection phonique des constructions est indiquée : à l'intérieur d'une bande par rapport à l'axe de l'ex R.N, les constructions doivent présenter un renforcement de la protection phonique.

L'arrondissement de Bernay vient de se doter d'une nouvelle voie de communication : l'autoroute A28, reliant le nord de la France au sud atlantique.



1.5.2.2 La voie ferrée

Le territoire communal n'est traversé par aucune voie ferrée. La voie ferrée La Trinité de Reville – Bernay est maintenant neutralisée.

1.5.2.3 Les réseaux

1.5.2.3.1 L'eau potable

Une ressource en eau est exploitée sur le territoire communal au lieu-dit « Château de Guenet ».

Des périmètres de protection ont été définis autour de ce captage et des servitudes définies par arrêté préfectoral le 2 octobre 1986.

Broglie adhère au SAEP de Broglie.

1.5.2.3.2 L'assainissement

La commune de BROGLIE dispose d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif pour les habitations regroupées au centre de la localité.

L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement a été engagée en 1996. Un règlement d'assainissement existe sur le territoire. Le schéma directeur d'assainissement est terminé. La commune possède une station d'épuration de 1200 équivalent-habitants.

1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères a été rationalisé, avec tri sélectif, ramassage hebdomadaire, traitement et élimination.

Cette compétence est donnée à la Communauté de communes du canton de broglie.

Le système mis en place se compose d'un ramassage des ordures ménagères par une compagnie de ramassage sous contrat avec la communauté de communes et leur élimination par le Syndicat de destruction des ordures ménagères de l'ouest du département de l'Eure (SDOMODE).

Les habitants de BROGLIE ont également accès à la déchetterie de Broglie au lieu-dit Beauvais.

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.6.1 Le site de BROGLIE

La commune de BROGLIE s'étend sur 796 hectares, et sur 5,5 kilomètres de long. La largeur du territoire communal étant de 500 mètres à 2 kilomètres.

1.6.1.1 Le sol

Du sud au nord-est coule la rivière de la Charentonne qui a formé une vallée dont l'altitude varie entre 134 et 147 mètres. Les constructions les plus anciennes formant le centre du bourg ont été édifiées dans la vallée. De part et d'autre de la vallée, l'altitude s'élève à 175 mètres pour atteindre plus de 185 mètres sur le plateau ouest.

Le soubassement général du département de l'EURE est constitué pour l'essentiel par la craie.

Au nord de la commune, le sous-sol du plateau est composé de biefs et de limons à silex, ce qui donne de bonnes terres de culture assez humides. On retrouve ce type de sol au centre-ouest avec prolongement vers le sud-ouest.

Le sous-sol des versants boisés de la vallée de la Charentonne est constitué de formation résiduelle à silex.

Le fond de la vallée est composé d'alluvions et colluvions. Des prairies humides où poussent quelques peupliers occupent la vallée.

La direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement informe qu'une réserve « limons » est exploitée sur le territoire communal (arrêté préfectoral du 12 mars 1997).

Par arrêté préfectoral du 11 février 1974, M. Ecalard a été autorisé à exploiter, pour une durée de 3 ans, une carrière au lieu-dit « Prés du Moulin ».

Les sites suivants ont été répertoriés dans BASIAS (inventaire des anciens sites industriels et activités de services) :

- SA Régent,
- Sté Brogser/ex Moreaux SA,
- Sté Brogser/ex Sté de constructions électro-automatiques,
- PBS - Ex Sté Plexa,
- Garage de Broglie/ex Tavel G. station service,
- Lecomte Pierre- Dépôt d'ordures ménagères,
- Sté le Logement Familial de l'Eure,
- Chéron,
- Picard André- Ponts et Chaussées de l'Eure,
- Sté Eurodec,
- Broglie serrures,
- Aplifil.

Aucun site n'a été répertorié dans BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

1.6.1.2 Le climat

L'Eure est le département le plus sec de Normandie. Les pluies ne sont pas rares mais peu abondantes : de 650 mm sur Evreux à 950 mm sur le littoral. On décompte 15 jours de neige

par an à Evreux avec chute de neige. En été, les nuits restent relativement fraîches avec quand même une grande amplitude thermique lors de journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et brouillards.

1.6.1.3 La protection des sites archéologiques et des éléments remarquables du patrimoine

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

- Eglise Saint-Martin XI^e, XII^e, XVI^e siècle, classée Monument Historique en 1862.
- Léproserie Saint-Nicolas : attestée au XII^e siècle, maison à pans de bois sculptés XV^e-XVI^e siècle.
- Château fort XI^e siècle, reconstruit XVIII^e siècle, inscrit monument historique en 1974.
- La Patte d'Oie : structures fossoyées, époque indéterminée (prospection aérienne 1996).
- Voie antique Lisieux, Condé sur Iton.
- Bourg fortifié médiéval – vestiges de l'enceinte urbaine.
- Saint Vincent La Rivière : ancienne église Saint-Vincent, origine romane, remaniée XVI^e - XVIII^e siècle.
- Villa gallo-romaine (citée par L. Coutil, 1917)
- Les Prés de Saussey (RN 138) : occupation gallo-romaine (fouille 1996).

Le service régional de l'Inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études :

- Eglise paroissiale Saint Martin,
- Hôtel Dieu,
- Château –Château Fort,
- Maisons-fermes,
- 2 Maisons, rue Augustin Fresnel,
- 3 Maisons, rue des Canadiens,
- Maison, rue du Maréchal Leclerc,
- 2 Maisons, ruelle Planche Bottin,
- Maison, rue des Poilus,
- 2 Maisons, rue Saint Martin,
- Moulin à eau,
- Manoir, Beauvais,
- Moulin à eau, Le moulin du Pré,
- Eglise paroissiale, Saint Vincent,
- Filature, moulin à eau, moulin à papier.

1.6.2 BROGLIE, un village dans un milieu naturel et agricole

1.6.2.1 Paysages

La commune de BROGLIE fait partie du Canton de Broglie, à la frontière de deux régions et de trois départements, ce canton est à la fois en marge de l'Eure et de la Haute Normandie mais fait cependant partie des sites géographiques et historiques connus. A l'interface du Lieuvin, du Pays d'Ouche et du Pays d'Auge, plus qu'un seuil régional, le canton marque une articulation géographique essentielle au cœur de la Normandie : entre les régions de plateaux perméables (Haute-Normandie) et les régions de sols imperméables aux réseaux hydrographiques très denses(Basse-Normandie).

Le bois de Broglie sur le plateau et de nombreux espaces de vallées et coteaux sont classés en ZNIEFF avec des parcelles bordées de haies plus ou moins taillées. Des bouquets d'arbres dans la plaine désignent les mares qu'ils bordent.

Les vallées de la Charentonne comme du Guiel focalisent une belle part des patrimoines architectural et naturel du canton. Cette dépression géographique a été longtemps une ligne stratégique de défense des territoires. La nature et l'étendue même du bassin versant et par conséquent la force du courant ont incité la construction de moulins. L'activité intense de la vallée a suscité le tracé d'une voie de chemin de fer reliant Bernay à Sainte Gauburge avec un vocabulaire architectural nouveau, de petites gares, des quais, mais aussi l'implantation d'ateliers, d'usines en vallée et l'extension des bourgades notamment de Broglie et de Montreuil l'Argillé. Aujourd'hui la présence et la qualité architecturale des 11 villages à flanc de coteaux montrent combien les activités en vallées focalisent la population.

En aval de Broglie vers St Quentin des Isles :

La rivière dessine des méandres, des bras d'eau alimentant d'anciens moulins et des plans d'eau dans un fond de vallée large de 300 mètres et occupé de prairies avec de grands dégagements visuels. Les coteaux boisés ferment le site en couloir encaissé d'environ 50 mètres par rapport aux plateaux. BROGLIE, de part et d'autre de la Charentonne, et Saint Quentin des Isles, au milieu de la vallée, jalonnent le cours par leurs implantations significatives. Ces communes sont nettement orientées vers Bernay.

En amont de Broglie jusqu'à la confluence de la Trinité de Réville, le lit garde son ampleur :

Les méandres, les bras et plans d'eau attestent d'une utilisation ancienne, cependant les coteaux plus doux, la vallée moins encaissée, les boisements de coteaux moins denses alternant avec des prairies et le paysage de haies et bosquets venant structurer le fond de vallée, font de ce tronçon un espace diversifié présentant des liens marqués avec les plateaux.

En aval et amont de Broglie, le développement de l'habitat pavillonnaire est marquant. Sur les coteaux relativement boisés, il est peu voyant, alors qu'il présente de forts impacts visuels sur les bordures dégagées des villages.

Très visiblement, les alignements, maintenant les rives, sont peu ou pas entretenus. Les mobiliers associés à la rivière sont généralement laissés pour compte.

Le patrimoine ancien remarquable représentatif de la période industrielle est souvent laissé à l'abandon (matériels et bâtiments ferroviaires, anciens ateliers).



Le canton de Broglie montre donc une multitude de paysages, qui sont résumés sur la carte suivante :



SYNTHESE

RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Relief	Hydrologie	Implantation de l'habitat	Structures arborées	Caractère du paysage	
Vaste plaine en cuvette vers un vallon pentu	Mares à proximité des cours et vallons	Goupé contre les bosquets ou pré-verger fermes intégrées	Haies près des hameaux et dans les vallons. Bosquets nombreux	Grande plaine orientée sur un vallon et village arborés	Plaine et vallons de Grand-Camp
Plateau avec fils d'écoulement d'eau	Mares bordées d'arbres et nombreux fossés	Goupé en villages et hameaux	Maillage de haies et grandes parcelles agricoles	Plaines et zones bocagères abritant des villages et hameaux groupés	Plaine de la Capelle
Plaines vallonnées orientées vers l'Orbiquet	Mares en amont des vallons.	Souvent situé sur l'amorce des vallons	Haie et pré-vergers présents, bosquets sur les pentes et en limite de canton	Espaces alliant boisements, pré-vergers et architectures avec des plaines vallonnées	Rebords de plateau sur l'Orbiquet
Plateau uniforme	Cordons diffus de mares	Nombreux petits hameaux groupés	Mailles bocagères larges avec densification près des hameaux. Peu de vergers	Plateau avec zones bocagères habitées de hameaux et grands dégagements visuels	Plateau bocager de la N 138
Plateau vaste incliné vers l'Ouche	Mares dispersées, fossés	Village groupé et petits hameaux dispersés	Assez dense près du village, diffus avec bosquets sur la plaine peu de pommiers	Grandes plaines, petits hameaux boisés et un village groupé marquant	Plaine du Mesnil-Rousset
Relativement vallonné	Mares groupées sur un replat bocager	Goupement de hameaux	Maillage de haies dense, bosquets sur coteaux, petits pré-vergers	Paysage de bocage dense avec villages en rebord de vallons et petits hameaux cachés	Bocage de l'Ouche
Grand plateau	Très peu de mares dispersées	Contre la lisière et groupé en hameau	Haies dispersées, nombreux bosquets, quelques grands pré-vergers, peu de haies	Grandes plaines avec quelques groupements bâtis agricoles marquant des bosquets	Plaine du Chamblac
Plateau et coteaux de la Charentonne	Quelques fossés uniquement	Habitat diffus en bocage	Grands boisements et pré-vergers bordés de haies en clairières	Espaces de bois et de clairières bocagères	Forêts et clairières des rebords de la Charentonne
Plateau en dôme et vallons doux	Zones diffuses avec mares	Bâtiments agricoles essentiellement et quelques maisons en petits groupements	Grandes parcelles agricoles et zones bocagères avec de grandes parcelles et peu de vergers	Plaines et pâtures bocagères sur un plateau convexe	Plateau de la confluence
Vallée large, coteau Est pentus et coteau Ouest doux	Ballastière et nombreux bras d'eau, patrimoine hydraulique	Habitat avec petits centre (denses) et effilochage diffus sur coteau	Boisements sur coteaux, fond de vallée ouvert	Large vallée encaissée et villages dispersés sur le coteau Ouest, large vallée bocagère isolée	Charentonne depuis Broglie
Vallée large avec coteaux assez doux	Bras d'eau et prairies humides avec fossés drainants plantés	Ponctuel, rameaux diffus sur coteaux	Maillage interparcellaire de haies et alignements assez dense, bosquets ponctuant les coteaux	Large vallée bocagère isolée	Charentonne, de la Trinité à Broglie
Vallons ramifiés en U avec coteaux doux	Rivière, ruisseaux et bras d'eau, patrimoine marquant	En ligne à flanc de coteaux Ouest, villages en vallons transversaux	Répartition harmonieuse de haies, vergers, bosquets sur le fond et coteaux de vallées	Vallons bocagers reliés aux plateaux avec villages groupés	Les vallons de Guiel et de la Charentonne

Charte paysagère pour le SIVOM de Broglie

La Charentonne aux abords de Broglie a connu une évolution de ces caractéristiques paysagères :

- extension de l'habitat vers « Le Bosc Alix »,
- création de locaux publics dans le bois du Moulin Fresnay,
- implantation d'une zone d'activités,
- réduction des pré-vergers.

Par sa localisation géographique mais surtout par ses paysages comme une trace vivante de son histoire, le canton de Broglie est une imbrication des paysages bocagers de l'Ouche et de l'Auge de Basse-Normandie et des paysages de plateau de Lieuvin.

Les styles de calepinages en briques, l'utilisation du grison mais aussi le gré et le silex traduisent aussi cette attache particulière que crée le canton entre la Basse et la Haute Normandie. A tous niveaux, le canton n'est plus une contrée de frontière, il est au cœur d'une grande province : la Normandie.

Les vallées du Guiel et de la Charentonne structurent fortement le canton, répartissent et règlent les liaisons aux plateaux par des coteaux plus ou moins pentus, boisés ou herbagers souvent habités sur les zones plus douces ou en jonction aux wallons confluents.

Notamment depuis une décennie, les paysages liés à l'agriculture perdent la finesse et la qualité qui les caractérisent. Les bâtiments agricoles anciens peu fonctionnels, les petites parcelles herbagères bordées de haies, les prairies humides, le maquillage fin et régulièrement entretenu des haies, sont autant de traits caractéristiques en pleine mutation. La tendance générale va vers une forte banalisation des plaines avec des villages à découvert et vers un enrichissement et des boisements fermant visuellement les vallées. Par conséquent, la diversité faunistique et floristique s'appauvrit.

1.6.2.2 L'espace agricole

La production agricole locale est tournée vers la polyculture et l'élevage.

Quelques exploitations agricoles ont conservé un bâti traditionnel et ancien.

Les exploitations agricoles se sont implantées sur le plateau et sur les zones où le recouvrement limoneux important confère au sol de bonnes potentialités agronomiques.

Les espaces boisés couvrent une partie assez importante de la commune.

Les exploitations agricoles étant souvent installées au milieu de leurs terres, il convient d'empêcher les implantations d'habitations près des fermes afin de protéger les pâtures indispensables à l'activité agricole, et d'éviter tout risque de nuisances sonores, olfactives ou paysagères.

Un document de gestion de l'espace agricole et forestier doit être établi dans chaque département. Il comporte un volet relatif à la conservation et à la gestion de la qualité des habitats de la faune sauvage. Ce document de gestion de l'espace agricole et forestier n'est pas encore établi dans le département de l'Eure.



1.6.2.3 L'urbanisation

La commune de BROGLIE possède 3 principaux types de bâtis : le bourg et son urbanisation traditionnelle assez concentrée ; l'habitat concentré mais à faible densité comme aux lieux-dits de la Fosse Ermand, le Vert Buisson ou le hameau Saint Vincent ; enfin le bâti dispersé sur une grande partie du territoire.



1.6.2.4 Classement en sites naturels.

La commune de BROGLIE est concernée par :

- La zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique de type II n°0871 : LA MOYENNE VALLEE DE LA CHARENTONNE, LE BOIS DE BROGLIE.

D'une superficie de 2316,08 ha, avec une altitude minimale de 100 mètres et maximale de 185 mètres.

Il s'agit d'une zone de prairie humide, groupement boisé hors bois calcicole, mégaphorbiaie, roselière, Cours d'eau.

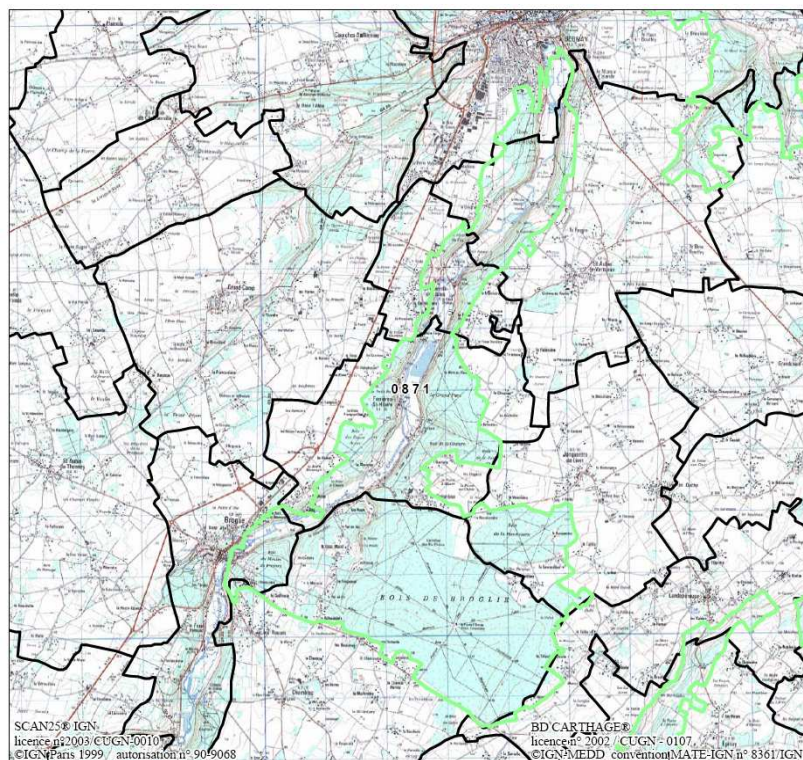
Lithologie : sables et alluvions calcaires, argiles, marnes ou limons, craie.

Activités sur la zone : agriculture, sylviculture, pêche.

Principaux intérêts : Biocenotique, botanique, paysager.

Cette vallée comprend un ensemble de milieux très diversifiés : forêt, rivière, zones humides (prairies, cariçaies, mégaphorbiaies). Le bois de Broglie comporte des groupements sylvatiques en mosaïque, liés à la nature du substrat, aux conditions d'hydromorphie et à la topographie : chênaie-charmaie acide, chênaie-bétulaie, chênaie-hêtraie-boulaie. L'ensemble est représentatif des forêts du sud de l'Eure, développées sur l'argile à silex. D'autre part, cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle joue aussi un rôle de régulation, du facteur eau (prairies humides), et de protection contre l'érosion (forêt).

Certains secteurs forestiers sont très dégradés, suite aux pratiques sylvicoles : futaie en monoculture, coupes à blanc, enrésinement. Une meilleure gestion est à mettre en place.



- Site NATURA 2000 n°FR23000150 :**LES VALLEES DE LA RISLE, DE LA GUIEL ET DE LA CHARENTONNE.**

Site proposé au titre de la directive Habitats pour les habitats et espèces suivants :

- Habitats :
 - milieux aquatiques : cours d'eau à renoncules, mégaphorbiaie, forêt alluviale.
- Espèces :
 - batracien Triton crêté (*Triturus cristatus*)
 - crustacé : Ecrevisse à pattes blanches (*Astropotamobius pallipes*),
 - poissons : Chabot (*Cottus gobio*), Lamproies de Planer et Fluvatile (*Lampetra fluviatilis*, *Lampetra planeiri*), Saumon atlantique (*Salmo salar*).

Superficie : 460 ha.

Ce site comprend la Risle jusqu'à Beaumont-Le-Roger, la Guiel et la Charentonne jusqu'à la limite Eure-Calvados. Les vallées de ces cours d'eau constituent des ensembles naturels relativement modifiés, mais présentant encore un bon intérêt écologique et répertoriés à ce titre en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Ces rivières sont de bonne qualité physico-chimique et présentent les habitats utiles au déroulement, pour partie ou en totalité, du cycle biologique d'espèces de poissons remarquables, notamment le Saumon atlantique. Les formations végétales humides le long de ces cours d'eau peuvent présenter un patrimoine biologique remarquable et jouer des rôles fonctionnels nécessaires à leur conservation.

Le site proposé comprend le linéaire de ces trois cours d'eau et de leurs affluents ainsi que leurs berges et quelques zones humides du lit majeur.

La totalité des surfaces proposées est couverte par des habitats éligibles ou des habitats d'espèces éligibles au titre de la directive :

- La basse Risle, rivière calcaire typique (influencée directement par la nappe de la craie qui constitue son alimentation). Elle abrite des espèces éligibles (Saumon, Lamproies, Chabot). Sur ses berges se développent des forêts alluviales, formations boisées essentiellement constituées d'aulnes ou de saules. Certains de ses affluents présentent une forte potentialité pour l'Ecrevisse à pattes blanches, dont il subsiste des populations relictuelles.
- La Charentonne, affluent de la Risle. Elle abrite des espèces éligibles (Lamproies, Chabot). Sur ses berges se développent des forêts alluviales.
- La Guiel, affluent de la Charentonne. Elle abrite des espèces éligibles (Lamproies, Chabot). Sur ses berges se développent des forêts alluviales ainsi que des mégaphorbiaies (formations végétales humides de bord de cours d'eau composées de grandes espèces végétales herbacées comme la Reine des prés). Ces mégaphorbiaies abritent du Triton crêté, espèce éligible.

Ces cours d'eau et leurs affluents présentent également de bonnes potentialités pour l'Anguille et la Truite Fario.

La restauration et la conservation de ces cours d'eau pourra favoriser le développement d'un tourisme pêche avec des retombées économiques certaines pour la région.

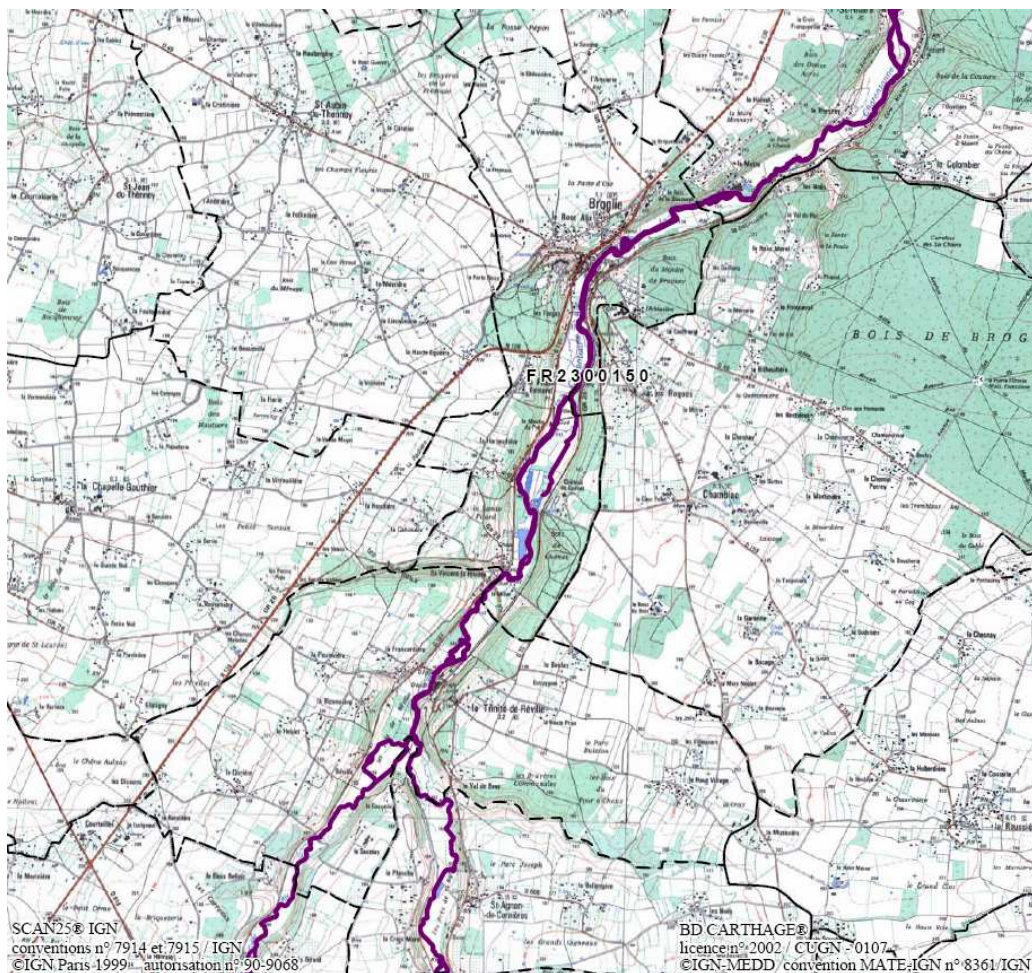
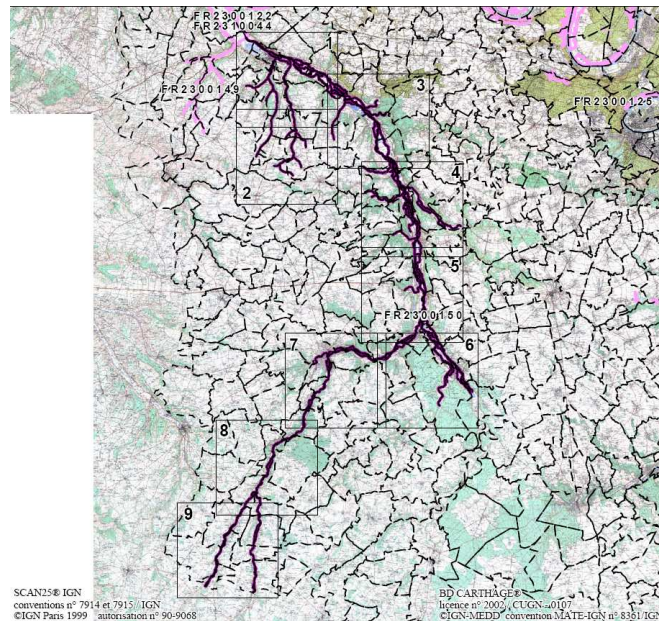
Vulnérabilité : De gros problèmes de circulation des migrateurs.

Problèmes de qualité des eaux.

Orientations de gestion : les orientations de gestion à envisager sont :

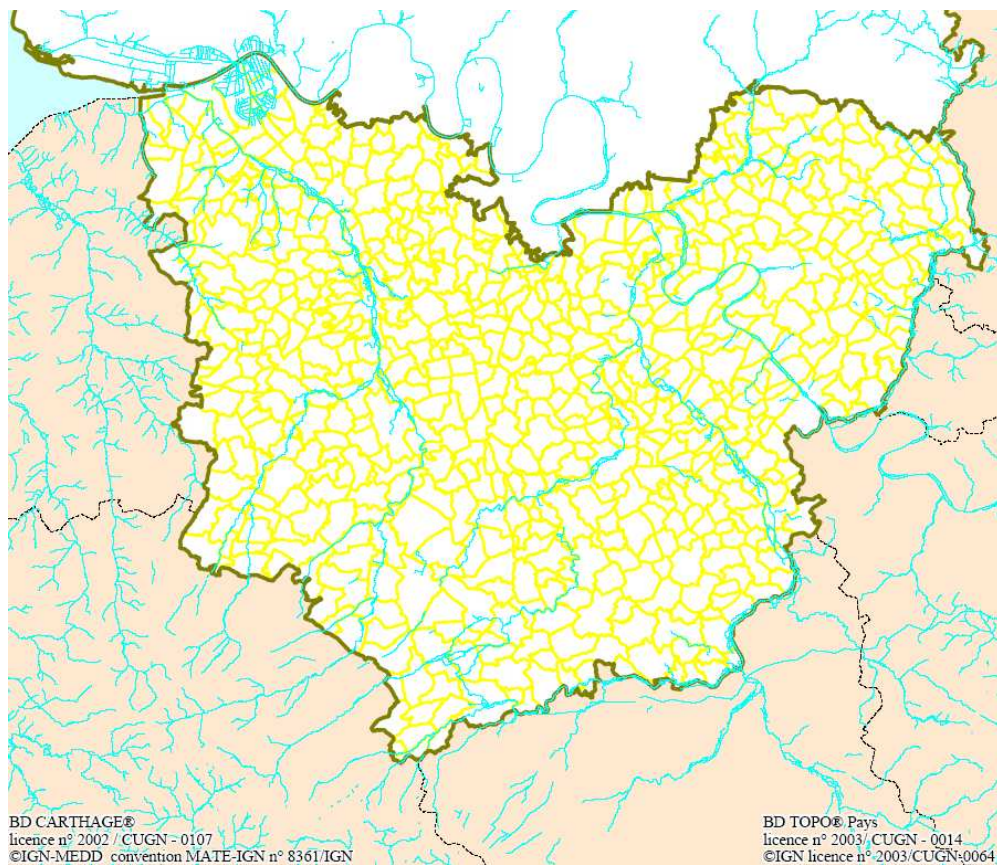
- à l'échelle du cours d'eau (lit mineur) : mesures de protection, de restauration et de protection comprenant :
 - o restauration de la libre circulation pour les poissons,
 - o promotion de techniques de gestion douces du lit mineur et de ses berges (arrêt des curages et des faucardages excessifs par exemple),
 - o limitation des pollutions ponctuelles et diffuses
- à l'échelle du fond des vallées (lit majeur) :
 - o restauration des fonctionnalités diverses des lits majeurs par maintien ou retour dans un bon état de conservation des zones humides (mise en place de mode de gestion extensifs par fauche ou pâturage),

- o mise en place d'une protection rapprochée des lits mineurs comprenant le retour à l'herbe des zones cultivées les plus proches des cours d'eau.
- à l'échelle des bassins versants :
 - o mise en place d'une politique de limitation des ruissellements en milieu agricole sur l'ensemble du bassin versant,
 - o maintien du caractère à dominante agro-pastoral du bassin versant,
 - o mise en œuvre d'une gestion équilibrée des usages,
 - o réduction des incidences des infrastructures.
- sur l'ensemble du site : suivi et évaluation des mesures mises en place et amélioration de la connaissance.



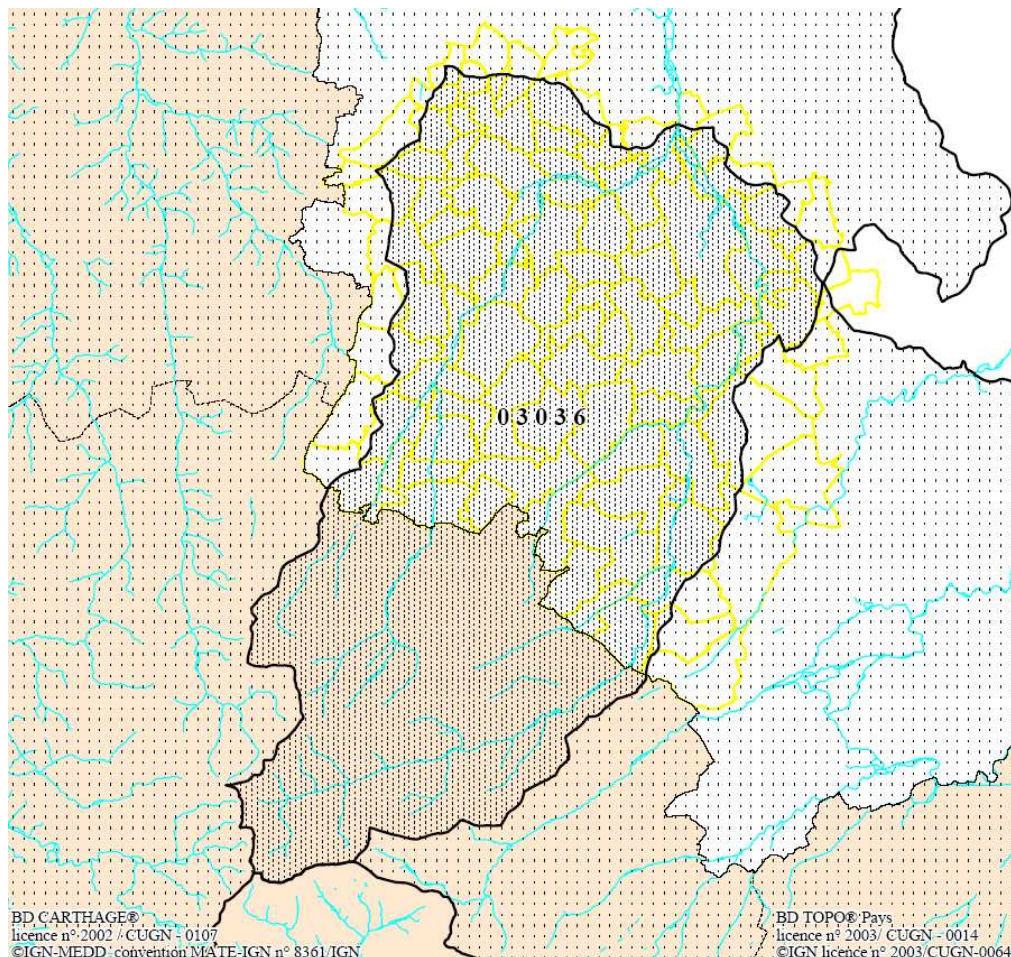
**- zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole :
LES VALLEES DE LA RISLE, DE LA GUIEL ET DE LA CHARENTONNE.**

Concerne toutes les communes du département. Superficie : 601.478 ha.



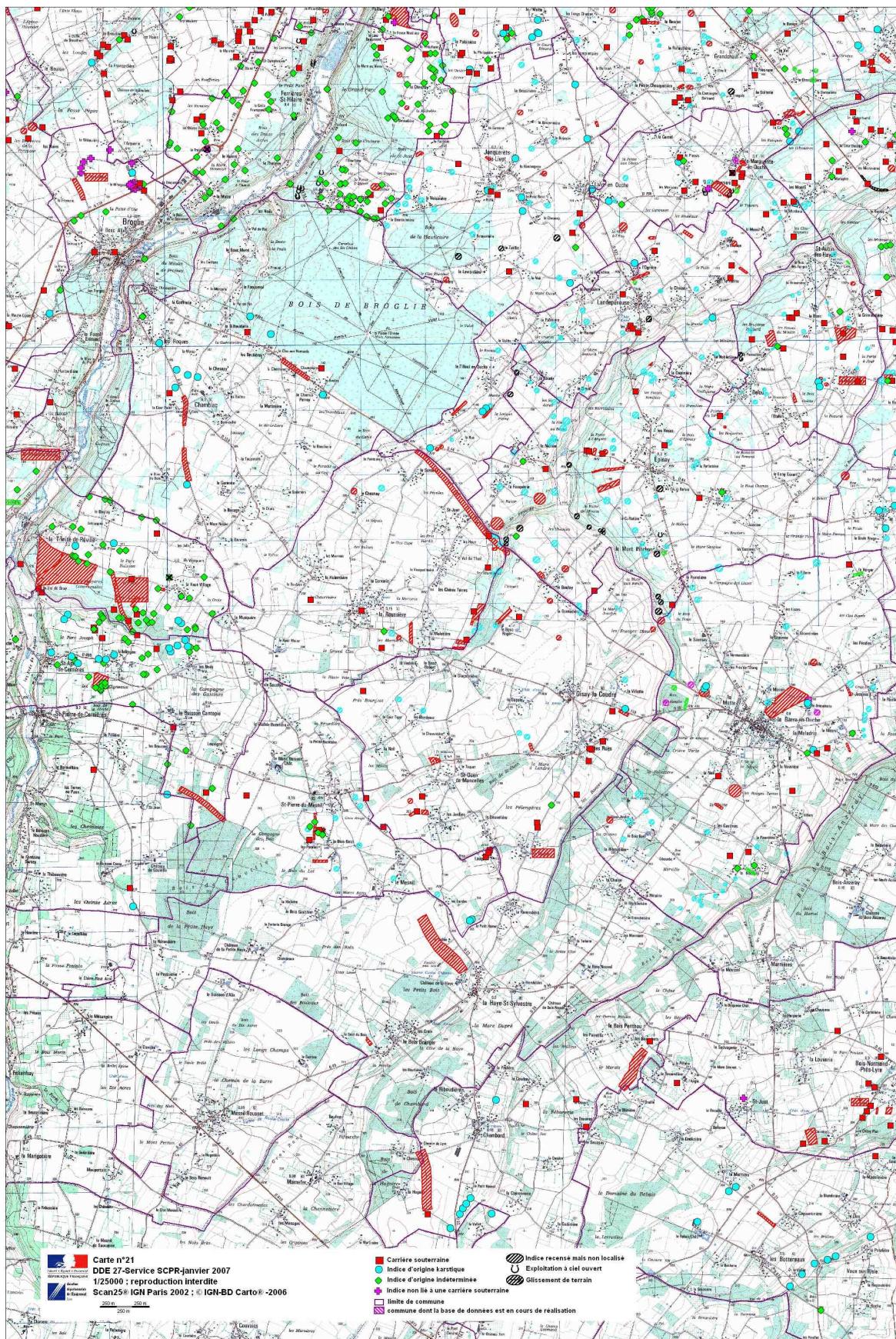
**- Zone sensible à l'eutrophisation n°03036 :
LA RISLE AMONT.**

Superficie : 126.100 ha (81.530 dans l'Eure, 44.570 dans l'Orme).



1.6.3 Un environnement fragile

1.6.3.1 Le sous-sol de BROGLIE et les cavités souterraines



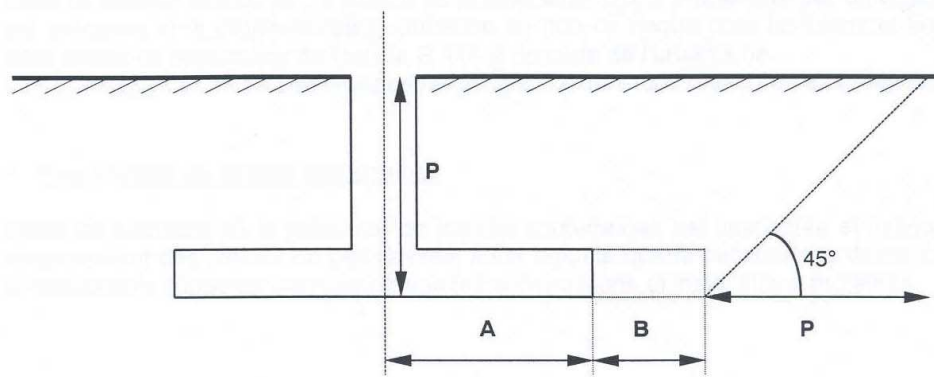
A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

• Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme et un alinéa est inscrit à l'article 2 du règlement de la zone considérée, incitant le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

Détermination du rayon de « sécurité » :

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



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

Pour la commune de BROGLIE :

P = 20 mètres ; A = 20 mètres ; B = 10 mètres.

Le rayon de 50 mètres est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

1.6.3.2 L'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 accompagnée des divers décrets et circulaires d'application a inscrit la politique de l'eau dans une nouvelle perspective.

Elle fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où les 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.

A BROGLIE, en matière d'assainissement, les eaux usées d'origine domestiques sont collectées dans un réseau séparatif, du moins pour les habitants regroupés au centre de la localité.

Les études nécessaires pour la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement ont été engagées en 1996. Le schéma directeur d'assainissement est aujourd'hui terminé. Sur le plan de l'alimentation en eau potable, une ressource en eau est exploitée sur le territoire communal, au lieu-dit « Château de Guenet ». Des périmètres de protection ont été définis autour de ce captage et des servitudes définies par arrêté préfectoral du 2 octobre 1986.

Deux études hydrologiques ont été réalisées sur le secteur de Broglie :

- l'étude globale du bassin versant de la Risle, achevée en 1986. (Maîtrise d'œuvre : CG27)
- L'étude préliminaire à la mise en place du SAGE sur la Risle et la Charentonne, achevée en 1998. (Maître d'Ouvrage : Préfecture de l'Eure)

Par arrêté interpréfectoral du 22 juillet 2002, le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la RISLE a été fixé.

Le périmètre du schéma correspond conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie, au bassin versant hydrographique de la RISLE et de ses affluents à l'exception du territoire des communes dont moins de cinq pour cent de la surface est concernée.

La superficie couverte par le SAGE est de 2300 Km², sur deux régions, deux départements et 292 communes.

Les enjeux sont :

- La réduction de la pollution industrielle et urbaine,
- Aménagement et lutte contre les inondations par débordements et ruissellements,
- Solidarité amont-aval à développer,
- Gestion et maintien des zones inondables,
- Gestion concertée des ouvrages hydrauliques,
- Restauration du patrimoine et des potentialités piscicoles,
- Rétablissement de la franchissabilité des ouvrages hydrauliques et promotion de la fréquentation des migrateurs (saumon, truites de mer, anguilles),
- Accompagner la mise en place des programmes sur les sites Natura 2000,
- Qualités écologiques et paysagères du bassin versant à préserver.



1.6.3.3 La protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La commune de BROGLIE est concernée par la R.D 438 (ex R.N 138) classée en catégorie 2 et 3.

- PR14+815 à PR15+045 classée en catégorie 3
- PR15+045 à PR15+170 classée en catégorie 2
- PR15+170 à PR16+305 classée en catégorie 3
- PR16+305 à PR17+600 classée en catégorie 3

1.6.3.4 Les risques liés aux inondations

La circulaire interministérielle (Intérieur-Equipement-Environnement) du 24 janvier 1994 relative à la prévention et à la gestion des zones inondables a rappelé la nécessité d'établir la cartographie des zones inondables sous la forme d'un atlas.

Les crues dans le département de l'Eure correspondent à un phénomène naturel, toujours présent et évolutif. Dans la commune de Broglie, comme dans l'ensemble du département, le risque d'inondation existe et doit être pris en considération.

Il s'agit d'inondation de plaine occasionnée par le débordement de la Charentonne.

La Charentonne, longue de 57 km est le principal affluent de la Risle. Elle entre dans l'Eure à Notre Dame du Hamel et conflue à Serquigny après un parcours de 41 km dans l'Eure avec une pente moyenne de 0.25%.

Les zones inondées correspondent pour cette rivière à la superposition des zones inondées par les crues de la Charentonne de 1966, 1995 et 1999.

La Direction Départementale de l'Equipement a réalisé une cartographie des zones inondées pendant les crues de 1881, 1966 et 1995.

Néanmoins, la crue de mars 2001 a été la plus importante de ces 50 dernières années (plus 20 centimètres que celle de 1966 à la station d'annonce de crue de Broglie).

Le débordement de la Charentonne correspond à une crue fluviale caractérisée par une montée des eaux relativement lente qui peut être prévue plusieurs heures, voire une à deux journées à l'avance. Néanmoins, on constate qu'en dépit de cette évolution relativement lente, on observe parfois de fortes variations des débits dues au régime irrégulier des pluies.

Le tableau suivant exprime en mètre les cotes atteintes par les principales inondations fluviales ayant concerné la commune :

	Commune	Station d'annonce des crues	Cote de submersion	Crue de 1966	Crue de 1995	Crue de 1999	Crue de janvier 2001	Crue de mars 2001
La Charentonne	BROGLIE	BROGLIE	0,70	1,30	1,05	1,25	0,80	1,50

Lors des dernières inondations, le secteur ayant été plus particulièrement concerné a été le bourg avec une hauteur d'eau allant jusqu'à 1,50 mètre.

Par ailleurs, en cas de fortes pluies, la commune peut être concernée par des inondations pluviales dues à la saturation du réseau d'évacuation des eaux ; ce fut notamment le cas en 2001 dans le quartier du bourg où des caves et rez-de-chaussée ont été inondés.

Pour indemniser les victimes de ces inondations, la commune de Broglie a demandé la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Les stations d'annonce des crues ainsi que les seuils d'alerte donnés en mètre sont indiqués ci-après :

Crues de la Charentonne			
<i>Stations d'observations</i>	<i>Cotes d'alerte en mètre</i>	<i>Secteurs concernés par les avis de crue (stations d'annonce)</i>	<i>Nature des avis</i>
Notre Dame du Hamel	0,80 0,80	A (N.D. du HAMEL) A (BROGLIE)	Observation Prévision
BROGLIE	0,70 1,10	B (BROGLIE) C (BERNAY)	Observation Prévision
BERNAY	0,90 1,10	C (BERNAY)	Prévision secteur C de la Risle Observation

- **L'alerte météorologique** : pour faire face aux événements météorologiques dangereux, Météo-France exerce les attributions de l'Etat en matière de sécurité météorologique des personnes et des biens. Météo-France est chargée, pour cette mission, de fournir l'information nécessaire aux services chargés de la Sécurité Civile en matière d'événements météorologiques dangereux, qualifiés d'exceptionnels.

Depuis le 1^{er} octobre 2001, le dispositif d'information météorologique est modifié afin de pouvoir toucher un public le plus large possible.

- **La maîtrise de l'urbanisme** : dans les zones soumises au risque d'inondation de plaine ou fluviale, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues.

En l'absence de PPRI et d'étude hydraulique, la cartographie des plus hautes eaux connues du Bassin Seine Normandie réalisée en 1996, peut permettre au maire de réglementer l'aménagement et la construction dans les zones exposées.

Dans les zones soumises au risque d'écoulement temporaire violent en cas d'orage ou de forte pluie, la prévention consiste à préserver les axes de ruissellement ou ravines de toute urbanisation.

- **L'information préventive** des populations sur les risques encourus et les mesures de sauvegarde prises pour les en protéger est faite par le maire à partir du présent dossier transmis par le préfet.

• MESURES DE PROTECTION :

En cas d'inondation, la population sera informée par le maire avec l'aide des forces de l'ordre et des sapeurs-pompiers.

Pendant la montée des eaux, il convient de respecter les consignes rappelées ci-après.

Un plan prévoyant l'organisation des secours (plan ORSEC départemental) a été approuvé par le préfet. Il est déclenché lorsque les moyens de secours à l'échelle de la commune sont insuffisants.

Si une évacuation était à prévoir, la population serait informée par les autorités compétentes. Des possibilités d'hébergement existent sur la commune : salle des fêtes (80 personnes) et école (50 personnes).

1.6.3.5 Les risques liés aux transports de matières dangereuses TDM

Les accidents de TDM peuvent se produire pratiquement n'importe où dans la commune. Le principal axe à risques est la RD 438 (ex RN 138).

Dans les dix dernières années, un seul accident routier de matières dangereuses a été recensé au sein de la commune (chute de bidons de pesticide d'un camion).

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

Atouts :

- L'activité présente sur le territoire communal
- L'importance du patrimoine naturel et agricole
- Les espaces boisés

Contraintes :

- Les risques de marnières
- La R.D 438 (ex R.N 138)
- Maîtriser l'urbanisation du village et des hameaux
- Préserver le patrimoine naturel et agricole
- Le maintien de l'activité agricole
- La prise en compte des problèmes d'inondations
- Périmètre de protection du captage d'eau potable

Dysfonctionnements :

- Le problème de la sécurité d'accès sur l'ex R.N 138
- Les marnières

L'analyse et le diagnostic du territoire de BROGLIE ont montré que BROGLIE pourrait accentuer son déclin s'il n'y a pas ressaisissement.

La population diminue, tend au vieillissement, la part des actifs baisse, mais pourtant, heureusement, le solde est positif.

L'identification des services et commerces qui existent sur le territoire communal montrent une commune très correctement équipée : collège qui jouxte le territoire communal à Chamblac, gendarmerie, perception, poste, salle des fêtes, terrains de sports, jardin aquatique, et de nombreux commerces et services de santé. BROGLIE offre bien les équipements et services d'un chef lieu de canton.

Broglie se trouve dans la Vallée de la Charentonne et l'origine historique de son développement relève de sa situation au carrefour des anciennes voies romaines Rouen-Le Mans (de nos jours RD 438) et Condé sur Itton – Lisieux.

La ville occupe la partie basse des coteaux jusqu'à la rivière. Tandis que le château, dominant la ville, occupe le sommet de l'éperon formé par l'intersection de la vallée de la Charentonne et d'une petite vallée perpendiculaire à la Charentonne ; place forte par destination, le lieu était déjà occupé par une forteresse romaine.

La ville est assez compacte et l'architecture homogène caractérisée par une forte dominante de brique couleur orangée et de toitures en ardoises.

Aujourd'hui, la ville semble un peu à l'étroit dans son site, bloquée entre les pentes fortes des coteaux et les terrains inondables de la vallée. La morphologie du site semble constituer une entrave à son développement que l'on ressent comme un peu éparpillé, touchant davantage les plateaux que la vallée : industries sur le plateau le long de l'ex nationale 138, collège et équipements sportifs sur le plateau opposé, lotissements sur le plateau de part et d'autre du bourg mais sans continuité avec celui-ci. On note toutefois des implantations récentes vers le sud en bas de coteau, dans la vallée, le long de la route départementale n°107 et en haut de coteau sur le versant opposé le long de la route départementale n°33. A l'inverse des précédentes, ces extensions ont un impact important sur le paysage de la vallée.

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

CONCLUSION

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

2.1.1 Les besoins en constructions neuves

RAPPELS DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES :

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	1051	1132	1126	1168	1105

Statistiques communales sur la construction neuve

Durant ces quinze dernières années, les constructions autorisées de logements sont les suivantes :

année	Nombre de logements autorisés				
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
1990	1	0	0	0	1
1991	4	0	0	0	4
1992	1	0	4	0	5
1993	2	0	0	0	2
1994	1	3	0	0	4
1995	3	6	0	0	9
1996	1	0	0	0	1
1997	1	0	0	0	1
1998	1	0	0	0	1
1999	1	0	0	0	1
2000	2	0	0	0	2
2001	3	5	2	0	10
2002	1	0	0	0	1
2003	0	0	3	0	3
2004	0	0	0	0	0
2005	4	0	2	0	6
2006	7	0	0	6	13

année	Surface de logements autorisés (en m²)				
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
1990	110	0	0	0	110
1991	424	0	0	0	424
1992	159	0	450	0	609
1993	189	0	0	0	189
1994	113	332	0	0	445
1995	152	585	0	0	737
1996	93	0	0	0	93
1997	104	0	0	0	104
1998	107	0	0	0	107
1999	139	0	0	0	139
2000	227	0	0	0	227
2001	335	441	177	0	953
2002	142	0	0	0	142
2003	0	0	167	0	167
2004	0	0	0	0	0
2005	512	0	7	0	519
2006	1031	0	0	407	1438

	1968-1975	1982-1990	1982-1999
Variation relative de la population communale	+ 7,71 % soit 1,10 % l'an	+ 3,73 % soit 0,47 % l'an	- 1,86 % soit -0,11 % l'an

A l'horizon 2014, trois hypothèses d'évolution de la population communale sont possibles :

La population augmente, telle la période 1968-1975, accompagnée soit d'un vieillissement de la population, soit d'un maintien, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population augmente de : **10 x 1,10 % = 11 %, pour atteindre 1227 habitants.**

La population augmente, telle la période 1982-1990, accompagnée soit d'un vieillissement de la population, soit d'un maintien, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population augmente de : **10 x 0,47 % = 4,7 %, pour atteindre 1157 habitants.**

La population diminue, telle la période 1982-1999, accompagnée d'un vieillissement de la population, c'est-à-dire que sur 10 ans, la population diminue de : **10 x 0,11 % = 1,10 %, pour atteindre 1093 habitants.**

TROIS HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

	Population communale 1999	Evolution de la population d'ici 2014				
		Hypothèse 1 : Hausse de la population de 11 %		Hypothèse 2 : hausse de la population de 4,7 %		Hypothèse 3 : Baisse de la population de 1,1 %
Population	1105	1227		1157		1093
		Vieillessement de la population	Maintien de la population	Vieillessement de la population	Maintien de la population	Vieillessement de la population
Nombre moyen d'occupants par logement	2,52	2,32	2,52	2,32	2,52	2,32

Estimations des besoins d'ici 2014

Résidences principales	436	539	487	499	459	471
Logements à construire		+ 103	+ 51	+ 63	+ 23	+ 35

En fonction des projections choisies, il faut entre 23 et 103 nouveaux logements à l'horizon 2014.

La tendance qui domine à BROGLIE au titre des constructions nouvelles correspond à des constructions individuelles (88,3 %). Soit un besoin de 23 à 103 parcelles libres.

Compte tenu de la rétention foncière, on considère que deux tiers des parcelles ne se vendent pas ou ne s'achètent pas, nous arrivons donc au total à un besoin de 69 à 309 parcelles libres de construction, soit :

- 69 x 1000 m² = 6,90 hectares d'urbanisation future, ou
- 309 x 1000 m² = 30,90 hectares d'urbanisation future.

Il est donc cohérent de retenir comme quantité maximale d'urbanisation future une valeur comprise dans la fourchette de 6,9 hectares à 30,90 hectares, soit environ 20 hectares d'urbanisation future.

L'équipe municipale souhaite donner la possibilité de venir habiter à Broglie, aux personnes qui le souhaitent, en s'assurant du maintien du niveau d'équipements, et souhaite donc inscrire une vingtaine d'hectares en zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, pour pouvoir accueillir 150 à 200 habitants environ.

2.1.2 Les besoins en équilibre social

L'urbanisation a pour finalité principale l'accueil d'une population nouvelle qui permettra de conforter la pyramide des âges de la commune et d'éviter le vieillissement, sans modifier l'équilibre démographique actuel de la population.

Cette volonté d'accueil d'une population jeune et active a pour corollaire une politique de diversification des offres en matière de logements : des parcelles individuelles à bâtir, des projets de logements locatifs, l'incitation à la rénovation du bâti ancien sur l'ensemble du territoire communal.

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

2.2.1 Les besoins en équipements publics

2.2.1.1 Les écoles

La commune de Broglie doit veiller à garder sa population scolaire, afin de garder son école. Même si le solde naturel est positif, le vieillissement de la population est bien réel. Un renouvellement de population est indispensable, car Broglie pourrait accentuer son déclin de population s'il n'y a pas un ressaisissement.

2.2.1.2 Les autres équipements publics

L'église peut parfaitement répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Actuellement, il n'existe aucun autre lieu de religion à BROGLIE, et aucun projet en la matière n'est prévu. Le cimetière est assez grand. La salle polyvalente existante est suffisante. Une maison des services au public a vu le jour dans un immeuble du centre, à quelques pas de la mairie.

2.2.2 Les besoins en services publics

2.2.2.1 Les services publics administratifs

BROGLIE bénéficie des équipements d'un chef lieu de Canton. De plus, les services de la mairie permettent d'orienter les habitants vers les services développés à EVREUX.

2.2.2.2 Les transports en commun

La plupart des habitants utilisent la voiture pour leurs déplacements quotidiens : ainsi plus de 31 % des ménages possèdent 2 voitures et plus de 51 % en possède une seule ; soit au total 82 % des ménages motorisés. 1,3 % des actifs ayant un emploi utilisent les seuls transports en commun pour se rendre à leur travail. 76,3 % utilisent leur voiture particulière.

2. 3 Préserver le caractère rural de la commune

BROGLIE attire pour son environnement et son architecture traditionnelle. Il serait dommage de répondre à la demande, en oubliant les motivations des potentiels nouveaux habitants :

- préserver l'écrin de nature qui constitue BROGLIE et conserver ses espaces boisés,
- permettre aux exploitations agricoles installées de continuer leur activité.

2. 4 Les besoins en termes d'activités économiques, commerciales et de services

La commune de BROGLIE a pour objectif de permettre un développement de sa zone d'activités.

Ainsi une révision d'urgence du Plan d'Occupation des Sols a été réalisée en mars 2003. L'objet de cette révision d'urgence du POS de Broglie consiste à étendre de 35.658 m² la zone d'activités industrielles et artisanales située à l'entrée de Broglie, en venant de Bernay. L'entreprise LE CLERC souhaitant s'installer à Broglie, il était nécessaire de lui donner cette possibilité rapidement. A court terme, le nombre d'emplois créé était de 5, pour ensuite se développer.

Entre juillet 2001 et décembre 2002, la mairie de Broglie a été sollicitée par onze entreprises désireuses de s'implanter à Broglie et qui n'ont pas donné suite, faute d'avoir reçu une réponse en matière de terrains constructibles à des fins d'activités industrielles et artisanales. Le lot de deux hectares correspond à la surface moyenne sollicitée.

Les constructions autorisées de bâtiments d'activités de ces 15 dernières années à Broglie sont les suivantes :

année	Surface des locaux autorisés (en m ²)					total
	bureaux	commerces	industriels	agricoles	autres	
1990	0	0	750	150	0	900
1991	0	0	2166	0	39	2205
1992	0	0	141	0	0	141
1993	0	0	1119	0	0	1119
1994	210	548	912	384	78	2132
1995	0	0	538	0	0	538
1996	0	0	0	0	77	77
1997	0	0	0	0	24	24
1998	79	0	0	0	0	79
1999	0	0	0	0	0	0
2000	0	0	0	240	0	240
2001	170	0	141	0	0	311
2002	119	15	2146	123	117	2520
2003	0	0	3609	166	0	3775
2004	0	0	0	0	0	0
2005	46	0	0	0	630	676

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

QUATRIEME PARTIE

CONCLUSION

TROISIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1.1 Reconnaître les contraintes et les atouts naturels.

La zone inondable, la vallée de la Charentonne, les espaces naturels qui font l'objet d'une ZNIEFF constituent des atouts pour BROGLIE.

Le bourg est attirant en raison même de la qualité de son environnement.

La commune de BROGLIE souhaite reconnaître toutes les contraintes et préserver tous ces atouts.

La commune de BROGLIE est consciente que le patrimoine naturel représente un intérêt pour les habitants actuels comme cadre de vie, et parce qu'il permet entre autre de capter de nouveaux habitants. Les effets de la protection et de la mise en valeur de son environnement peuvent ainsi dépasser les limites de son territoire.

Le paysage apparaît boisé. L'ensemble des espaces boisés a été recensé sur le territoire communal. Ces espaces sont protégés. Des sentiers sont prévus pour permettre de créer un cheminement sur le territoire communal.

Afin d'éviter que BROGLIE ne figure parmi la liste des prochaines communes inondées, il faut éviter d'urbaniser dans les secteurs inondables, d'autant qu'ils servent de régulateur de crue, et protègent ainsi les zones bâties. Le classement de la zone inondable en zone naturelle permet de garantir le respect de cette zone, et d'éviter toute construction nuisible à la protection contre les inondations.

La commune souhaite sauvegarder l'agriculture. Il s'agit d'une tradition séculaire, d'un secteur économique encore important, pour la commune et pour des familles entières. L'agriculture permet le maintien et la valorisation des paysages en même temps que sa ruralité. La municipalité s'attache donc à protéger les sièges d'exploitation existants, qu'ils soient classés ou non, et à favoriser leur développement futur en évitant les constructions qui seraient susceptibles de les enclaver.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pris en compte les besoins actuels et futurs de ces exploitations et cherché à protéger au mieux leurs intérêts, en préservant les terrains les plus propices à leur activité.

Cette orientation se traduit dans le P.L.U par la reconnaissance des zones agricoles et naturelles, pour permettre de sauvegarder les espaces naturels présentant des risques ou les espaces paysagers, ainsi que les espaces nécessaires à l'agriculture.

De plus des règles spécifiques sont indiquées dans le règlement dans un but de prévention des risques et de protection

3.1.2 Le renouvellement urbain du bourg historique

Le centre bourg est constitué d'un bâti antérieur à 1949.

Les logements vacants au nombre de 24, en 2003, se situent dans cette partie ancienne du tissu bâti où se trouve également le centre avec la mairie, l'église, la salle des fêtes et la plupart des commerces.

Le bâti du centre est en général de bonne qualité.

Il existe aussi des immeubles qui pourraient faire l'objet de reconstruction et de requalification pour être transformés en logements aux normes actuelles.

Le bourg historique fera l'objet d'actions et d'incitations publiques pour le renouveler, en vue d'accueillir de nouveaux habitants qui auront à proximité de leurs logements un centre ville, un patrimoine architectural, un site exceptionnel et des services culturels et commerciaux.

Cette orientation se traduit par un zonage spécifique du secteur ancien de Broglie, ainsi qu'un règlement particulier.

3.1.3 Le développement durable : activités et quartiers du 21^{ème} siècle.

Le site de Broglie amène à reconnaître que le seul espace disponible au développement durable correspond aux terrains situés entre la déviation de l'ex R.N 138 et la ville, au lieu dit Le Bosc Alix.

Cet espace du point de vue agricole s'assimile plus à une jachère qu'à des terrains cultivés, il présente en revanche de nombreux avantages pour le développement durable de Broglie. Les activités industrielles et artisanales de la ville, les équipements modernes, école primaire, école maternelle, gendarmerie, se trouvent dans ce secteur qui depuis 20 ans a fait l'objet de plusieurs lotissements et de réalisations de logements locatifs.

Le P.A.D.D de Broglie reconnaît la vocation de cet espace en trois parties :

- la partie nord, le long de l'ex R.N 138 pour les activités économiques : industrielles et artisanales,
- la partie sud, vers la ville, pour les habitations,
- entre les deux parties, un mail de 20 mètres d'emprise pour desservir par des perpendiculaires, à la fois la zone d'activités et les nouveaux quartiers de logements.

Dans une moindre mesure, un autre quartier, aux lieux dits La Haute Equerre et la Fosse Ermand-Sud est envisagé. Il s'agit en l'espèce de développer un quartier existant pour en même temps y faciliter la question du financement de l'assainissement collectif.

Le P.A.D.D de Broglie permet d'envisager un développement durable en ce sens que la réceptivité à long terme peut être estimée à 233 logements :

24 logements en renouvellement urbain

141 logements au Bosc Alix

68 logements aux lieux dits La Haute Equerre et La Fosse Ermand Sud

En terme d'activités économiques, la zone envisagée représente 16 hectares.

Le lot de deux hectares correspondant à la surface moyenne sollicitée, la zone de 16 hectares représentent la possibilité d'accueillir 8 entreprises, pour un bourg qui compte déjà 12 entreprises industrielles représentant environ 200 emplois.

Au total, les grandes orientations du P.A.D.D de Broglie permettent d'envisager le développement durable de Broglie, en ce sens que l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace de développement à des fins d'activités économiques ou à des fins d'habitat, est recherché, en ce sens également que le bourg historique fait l'objet d'une politique de renouvellement et que des liens entre les quartiers sont créés, particulièrement par des sentiers en partie déjà existants, mais à présent bien identifiés, reconnus et étendus.

3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

Les zones urbaines dites zone U correspondent aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement et électricité) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou de l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.

Dans ce cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières.

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

A BROGLIE : trois zones U sont créées : la zone UA du centre bourg ancien, la zone UB de l'extension et la zone UE d'activités.

3.2.1 La zone urbaine mixte du centre ancien (UA)

3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement

- Renouveler et préserver le bourg ancien
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Préserver la densité du centre en permettant de bâtir les parcelles vides.

3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

Occupation du sol :

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit les constructions agricoles afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés, carrières, exhaussements et affouillements).

L'article 2 précise que toutes constructions et installations sont admises sauf les interdictions listées à l'article 1. Il précise également certaines constructions ou installations admises sous conditions : les constructions à usage d'activité d'artisanat, de commerce, d'industrie et d'entrepôt, ainsi que les aires de stockage, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, et notamment avec l'habitat.

Implantation des constructions :

L'article 6 indique l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Afin de conserver le caractère urbain de la zone et d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement pour respecter les continuités bâties existantes, soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

L'article UA07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage.

En front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres ; Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres ; Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

Au-delà de la bande des 20 mètres, d'une manière générale, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement de 3 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives. Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ; Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative ; lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

L'article 8 régit l'implantation des constructions sur un même terrain. Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour permettre de garder la densité typique du centre bourg.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Cette hauteur est stipulée en niveau habitable. Ainsi les constructions d'habitation peuvent au maximum comporter 3 niveaux.

Les constructions à usage autre que d'habitat sont limitées à une hauteur de 15 mètres.

Aspect extérieur:

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

Il est ainsi rappelé que le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En accord avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, le règlement différencie les constructions traditionnelles et les constructions contemporaines. Le règlement rappelle que l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts sont importants car ils déterminent des cheminements, un cadre de vie et font naître des pratiques de la ville pour beaucoup d'habitants, piétons essentiellement.

Le PLU au travers de l'article 13 vise à maintenir un cadre de vie de qualité en précisant que:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Coefficient d'occupation des sols

Il est précisé à l'article 14 que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.1.3.1 Le zonage

La zone UA a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant et sa configuration générale. Elle correspond exactement à l'ancienne zone UA du P.O.S, il s'agit du bourg ancien historique de Broglie.

3.2.1.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile le recours à cet outil.

3.2.2 La zone urbaine mixte récente (UB)

3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Préserver la densité du centre en permettant de bâtir les parcelles vides.

3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

Occupation du sol :

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit les constructions agricoles afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes et de mobil homes en dehors des terrains aménagés, carrières, exhaussements et affouillements).

L'article 2 précise que toutes constructions et installations sont admises sauf les interdictions listées à l'article 1. Il précise également certaines constructions ou installations admises sous conditions : les constructions à usage d'activité d'artisanat, de commerce, d'industrie et d'entrepôt, ainsi que les aires de stockage, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, et notamment avec l'habitat.

Implantation des constructions :

L'article 6 indique l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Afin de conserver le caractère urbain de la zone et d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, les constructions doivent s'implanter avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes. Afin de renforcer la sécurité, ce recul doit être d'un minimum de 9 mètres par rapport à l'axe des voies. Le règlement prend en compte l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en indiquant que dans les zones espaces non urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 138.

L'article UB07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage. La règle est la même que pour la zone UA.

L'article 8 régit l'implantation des constructions sur un même terrain. Ainsi, deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon qu'une distance suffisante soit ménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Emprise au sol des constructions :

Dans le double but d'avoir de bonnes installations de système d'assainissement individuel et de garder l'aspect naturel et boisé de la commune, il a été décidé de limiter l'emprise au sol. Ainsi l'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Mais dans un but de développement de l'économie locale, cette emprise est portée à 80 % pour les bâtiments à usage d'activités.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Cette hauteur est stipulée en niveau habitable. Ainsi les constructions d'habitation peuvent au maximum comporter 2 niveaux, soit un rez-de-chaussée, un étage ou des combles.

Les constructions à usage autre que d'habitat sont limitées à une hauteur de 12 mètres.

Aspect extérieur:

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit être assurée.

Il est ainsi rappelé que le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ensuite, l'article 11 rappelle que l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

A BROGLIE, cet article est détaillé, en indiquant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il impose ensuite un minimum de deux places par logements et une place pour cinq logements pour les visiteurs. Il impose également des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts sont importants car ils déterminent des cheminements, un cadre de vie et font naître des pratiques de la ville pour beaucoup d'habitants, piétons essentiellement.

Le PLU au travers de l'article 13 vise à maintenir un cadre de vie de qualité en précisant que:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement, espaces libres de toute construction, circulation doivent être aménagés en espaces verts.
- les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Coefficient d'occupation des sols

Il est précisé à l'article 14 que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.2.3.1 Le zonage

La zone UB a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant et sa configuration générale.

Elle regroupe les anciennes zones UB et UBa, ainsi que certaines parties de zones NA urbanisées depuis le P.O.S. Il s'agit des zones d'extension de l'urbanisation.

Au nord, la zone UB correspond aux anciennes zones UB et UBa, ainsi qu'une parcelle urbanisée de l'ancienne zone NAa.

A l'est, la zone UB a été augmentée de 2 parcelles anciennement classées en NAb : une parcelle urbanisée, et une parcelle boisée.

La zone UB a été réduite à l'est pour inclure l'ensemble du bois de la Boussaye en zone naturelle N.

La zone UB à l'ouest correspond à une ancienne zone UBa.

La zone UB du « vert Buisson sud » correspond à une ancienne zone UBa et une partie d'ancienne zone ND qui est urbanisée.

L'emprise UB au lieu dit « Arboussière » correspond à des parcelles anciennement classées en UBa et UB.

L'emprise UB « La fosse Ermand » correspond à une ancienne zone UBa.

La zone UB « La Cabotière » correspond à une ancienne zone UBa augmentée d'une construction.

La zone UB « Ferme de la Beauvais » correspond à une ancienne zone NAa, urbanisée.

3.2.2.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a confirmé les emplacements réservés du P.O.S :

- un emplacement pour l'agrandissement des locaux scolaires (emplacement réservé n°1),
- un emplacement pour l'extension du cimetière (emplacement réservé n°2).

3.2.3 La zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UE)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Occupation du sol :

L'article 1 est contraignant car il n'autorise pas d'autres constructions que celles définies à l'article 2 :

Cette mesure évite par exemple la construction d'habitations, plus sensibles aux nuisances, et donc susceptibles de remettre en cause, par la suite, l'activité de la zone.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2 :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

L'article 2 permet de maintenir l'activité existante, de la développer ou de la modifier en créant par exemple des bureaux supplémentaires, en autorisant le logement de fonction. Il permet également l'arrivée de nouvelles activités qui peuvent être variées. Le règlement est donc peu contraignant quant à la nature des activités, excepté quant à leur production de nuisances, ou de risques pour la sécurité.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

Le recul d'implantation nécessaire à la bonne circulation à l'intérieur de la zone doit être plus important pour une zone d'activités, étant donnée la nature plus importante des véhicules et objets transportés.

Ainsi les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies à grande circulation,
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

L'article UE07 prévoit également une distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives plus importante à proximité de la zone d'habitat. La hauteur des bâtiments nécessite en effet des mesures particulières afin de préserver l'ensoleillement du voisinage.

Ainsi les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'article UE07 met l'accent sur la sécurité plutôt que sur la préservation de l'ensoleillement : les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

L'article UE08 prévoit également pour des raisons de sécurité une distance suffisante entre les bâtiments dans une même propriété.

Emprise au sol des constructions :

Les activités industrielles et artisanales nécessitent des aires de stationnement suffisant, des aires de stockage de matériaux, de matériels.

Ainsi et pour éviter tout débordement sur la voie publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

Hauteur des constructions :

L'article UE10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement naturel. Il peut autoriser ou non, que les constructions industrielles soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation.

A BROGLIE, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Cette mesure doit faciliter l'intégration des constructions par rapport au reste de la zone bâtie dans une unité de hauteur.

Aspect extérieur :

L'article UE11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement. Il est ainsi rappelé que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Toutefois l'article UE11 est peu contraignant en faisant référence essentiellement à une notion d'harmonie, et ce afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi précisé que les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Ainsi sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Ainsi les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux.

Il n'y a pas de recours obligatoire à certains matériaux.

Pour des raisons de sécurité routière, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Il n'est pas fait mention de la forme de la toiture : elle peut donc être à versants ou non.

Stationnement des véhicules :

L'article UE12 rappelle l'obligation de respecter les prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Il prévoit également la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'elle est de nature industrielle ou artisanale. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations :

De la même manière que les plantations forment un bocage dans les zones urbanisées à des fins d'habitat, les espaces verts et plantations dans la zone d'activités auront pour vocation :

- d'atténuer l'impact de chaque construction (façades, clôtures, stationnement et dépôts).
- D'atténuer l'impact de la zone entière dans le paysage, en une extension du bocage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions:

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant, sa configuration générale et les besoins à venir.

La zone UE du P.L.U. correspond à l'ancienne zone UZ du nord augmentée d'une parcelle pour permettre le développement des activités existantes, ainsi qu'à l'ancienne emprise UZ à l'ouest.

3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.4 Les zones d'urbanisation future à court terme (1AU)

3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future à court terme

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (établissement à usage d'activités industrielles, terrains de camping, carrières, dépôts d'ordures, puits, forages, abris, dépôts, parc résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs et pistes de karting). La vocation principale de la zone est l'habitation, le règlement interdit donc les commerces de plus de 400 m², pour permettre de réserver ces zones, à l'accueil de nouveaux habitants tout en autorisant les commerces de proximité.

Les zones mixtes d'urbanisation future à court terme sont définies pour répondre aux besoins en population de la ville. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Ainsi sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération sont assurés conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 4 lots ou de 4 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

Il n'y a pas de surface maximale du lot obtenu en cas de division de parcelle.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AU04 définit des contraintes d'assainissement identiques à celles de la zone UA à savoir que le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Le règlement de PLU prescrit donc à l'article 6, que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,

Toutefois, afin de conserver le caractère urbain de la zone, et d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, il est précisé que : la façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

De la même manière, l'article 1AU7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage.

Mais il prend également en compte la densité de la ville existante.

Ainsi les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'article 9 définit une emprise au sol qui permet de faire la liaison entre la zone urbaine existante et l'environnement agricole et naturel. L'emprise au sol des constructions sera donc inférieure à celle de la zone UA avec un seuil qui ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

A BROGLIE, les prescriptions de l'article 1AU10 reprendront celles de l'article UB10 : les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables, soit un rez-de-chaussée et un étage ou un niveau de combles aménageables. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Aspect extérieur :

L'article 1AU11 de la même manière, prévoit les mêmes prescriptions que l'article UB11.

Stationnement des véhicules :

Les prescriptions de l'article 1AU12 sont identiques à celles de l'article UB12.

En différence, seul sera exigé un nombre minimum de trois places de stationnement par logement au lieu de deux dans la zone UB.

Espaces libres et plantations :

Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, de la ville existante.

Les zones à urbaniser peuvent donc être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques de la ville, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs. La population qui s'y implante est souvent constituée de jeunes ménages avec enfants.

Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits.

Le PLU saisit au contraire cette opportunité en précisant que :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).
- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.4.3.1 Le zonage

Les zones 1AU ont été définies en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le PLU prévoit des extensions de la ville sur ses limites immédiates, vers le nord. L'emprise « le Bosc Alix » correspond à des parcelles classées au P.O.S en zone NAa réduite d'une parcelle urbanisée, ainsi qu'en zones NC, NA et NAa.

L'extension au lieu dit « la Haute Equerre » correspond à une ancienne zone NA augmentée de parcelles de NC.

Au lieu dit « la Fosse Ermand sud » l'emprise correspond à une ancienne zone NAa augmentée d'une parcelle (UB) pour l'accès à cette zone d'urbanisation future.

Cette localisation s'impose. D'une part, la partie du territoire communal située à l'est de la RD 107 comporte plusieurs critères qui ne permettent pas de prévoir une véritable zone d'aménagement : cours d'eau, les zones inondables et espaces boisés.

La partie sud-ouest correspond à des terres nécessaires à l'activité agricole.

Au sud du bourg, les seules possibilités de zones sont donc celles de « la Fosse Ermand Sud » et celle de « la Haute Equerre ». Ces deux zones s'intègrent totalement dans le paysage bâti existant. Ces parcelles par leur taille ne sont pas nécessaires à l'agriculture. Aucun risque naturel connu à ce jour n'existe.

La seule autre possibilité de zone d'urbanisation correspond à la partie nord du territoire de Broglie. Ainsi, la zone « le Bosc Alix » se situe en limite nord du bourg. L'aménagement de cette zone s'intégrera avec la zone bâtie actuelle et les voies nouvelles s'imbriqueront dans le maillage des voies existantes. Des zones naturelles avec des espaces boisés sont conservées dans l'ensemble de la zone bâtie, pour garder l'aspect boisé et paysager de la commune. Cette inscription en zone naturelle en limite de la zone d'urbanisation future, permet d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans l'espace communale. L'article 13 du règlement impose également beaucoup d'espaces verts dans cette zone. De plus, cette zone se situe à proximité immédiate d'un certain nombre de services publics, et notamment des écoles.

3.2.4.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.5 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales (1AUE)

3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique,
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière
- Garder une maîtrise urbaine

L'esprit qui anime le P.L.U de BROGLIE réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités économiques et la protection des espaces naturels, par le biais de zones N qui vont jusqu'au centre de la ville.

Il y a une forte demande d'entreprises locales qui veulent s'agrandir, ou qui veulent venir à Broglie.

Enfin, le phasage prévu pour la zone d'activités est en deux grandes parties :

- a) 7,66 hectares à court terme, classés donc 1AUE**
- b) 8,88 hectares à plus long terme, correspondant dans le P.L.U à une zone 2 AUE, ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.**

3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Occupation du sol :

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Il interdit également les terrains de camping, carrières, dépôts d'ordures, abris, dépôts, parc résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs et pistes de karting.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2 :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Le règlement est donc peu contraignant quant à la nature des activités, excepté quant à leur production de nuisances, ou de risques pour la sécurité.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit les mêmes contraintes d'assainissement que dans les zones mixte à vocation d'habitat, ou dans la zone d'activités existante.

Ainsi le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

Le recul d'implantation nécessaire à la bonne circulation à l'intérieur de la zone doit être plus important pour une zone d'activités, étant donnée la nature plus importante des véhicules et objets transportés.

Ainsi les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

L'article 1AUE07 prévoit également une distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives plus importante à proximité de la zone d'habitat. La hauteur des bâtiments nécessite en effet des mesures particulières afin de préserver l'ensoleillement du voisinage.

Ainsi les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

A l'intérieur de la zone d'activités, l'article 1AUE07 met l'accent sur la sécurité plutôt que sur la préservation de l'ensoleillement : les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

L'article 1AUE08 prévoit également pour des raisons de sécurité une distance suffisante entre les bâtiments dans une même propriété.

Emprise au sol des constructions :

Les activités industrielles et artisanales nécessitent des aires de stationnement suffisant, des aires de stockage de matériaux, de matériels.

Ainsi et pour éviter tout débordement sur la voie publique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain, comme dans la zone d'activités existante.

Hauteur des constructions :

L'article 1AUE10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement naturel. Il peut autoriser ou non, que les constructions industrielles soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation.

A BROGLIE, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Cette mesure doit faciliter l'intégration des constructions par rapport au reste de la zone bâtie dans une unité de hauteur.

Aspect extérieur :

L'article 1AUE11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement. Il est ainsi rappelé que le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article concernant les clôtures reste de la même façon au niveau général en rappelant uniquement que l'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il n'y a pas de recours obligatoire à certains matériaux.

Il n'est pas fait mention de la forme de la toiture : elle peut donc être à versants ou non.

Stationnement des véhicules :

L'article 1AUE12 rappelle l'obligation de respecter les prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite. Il prévoit également la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'elle est de nature industrielle ou artisanale. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations :

De la même manière que les plantations forment un bocage dans les zones urbanisées à des fins d'habitat, les espaces verts et plantations dans la zone d'activités auront pour vocation :

- d'atténuer l'impact de chaque construction (façades, clôtures, stationnement et dépôts).
- D'atténuer l'impact de la zone entière dans le paysage, en une extension du bocage.

A BROGLIE, la zone d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales, est située en entrée de ville. Son emplacement est donc bien perçu de loin comme étant l'entrée, l'image d'une ville située plus en arrière.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions, applicables également dans la zone d'activités existante:

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.5.3.1 Le zonage

La zone 1AUE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale et les besoins à venir.

La zone 1AUE du P.L.U. correspond à des parcelles anciennement classées en NC et NAb. Elle se situe au nord de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, en limite sud de la déviation de l'ex R.N. 138. Ce qui la rend attractive avec la proximité des axes de communication.

Cette proximité de l'ex R.N. 138 permet également de s'assurer de la sécurisation. Les véhicules qui accèderont à cette zone d'activités le feront par cet axe principal, et ne passeront pas dans le bourg.

L'article 13 du règlement est très détaillé et permet une intégration paysagère totale des constructions et installations.

3.2.5.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.6 Les zones d'urbanisation future à long terme destinée aux activités industrielles, commerciales et artisanales (2AUE)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande pour accueillir de nouvelles entreprises
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.

3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, qui peut être ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.

Occupation du sol :

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AUE.

Aussi les zones 2AUE disposent de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sols, interdites ou autorisées.

Ainsi l'article 2AUE01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

A l'article 2AUE02 ne sont autorisés, que :

- Les équipements publics d'infrastructure,
- Les clôtures, si elles ne gênent pas la circulation et la visibilité notamment, aux carrefours.

Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.

Implantation des constructions :

Il est prévu une homogénéité d'implantation entre les zones à urbaniser à long terme et celles qui les seront à court terme. Les règles de recul des constructions seront donc identiques.

Il n'est pas fixé de règle, pour les autres articles.

3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.6.3.1 Le zonage

La zone 2AUE a été définie de la même façon que les zones 1AUE en prenant en compte aussi bien les besoins en terme de surface d'activités, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le PLU prévoit un développement d'activités au nord de la commune, sur des parcelles anciennement classées en NC et NAb.

3.2.6.3.2 Les emplacements réservés

Sans objet

3.2.7 Les zones agricoles (A)

3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement

- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Maintenir et favoriser les activités en milieu rural

3.2.7.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones agricoles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, ou des paysages.

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

Occupation du sol :

L'article 1, en interdisant toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2, se veut garant de la vocation exclusivement agricole de ces zones. Il permet d'envisager, et de maintenir dans le temps, de grands espaces destinés à l'agriculture, en y interdisant les constructions étrangères à leur exploitation, étrangères à ces paysages.

La raison est donc économique et fonctionnelle, liée aux qualités et à la taille des parcelles et à leur caractère contigu. La raison est également paysagère.

Ainsi, et pour ces raisons économiques, techniques, esthétiques, et environnementales, l'article 2 n'autorise que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, à savoir :

- La construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation individuelle, à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- La restauration, la reconstruction, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes.

Seuls seront autorisés en plus :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit à l'article A4 que les eaux usées devront être évacuées vers un dispositif de traitement conformément aux prescriptions en vigueur.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité.

Le règlement de PLU prescrit à l'article A06 que les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres de l'alignement des voies,
- 10 mètres des routes départementales,
- 35 mètres de l'axe des voies à grande circulation

Il est précisé que ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées à l'évolution du bâti existant si elle n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

L'article A07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire à la

protection de l'ensoleillement des habitations, situées à côté des futurs projets de constructions agricoles.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives, ces dispositions ne concernent pas les extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui ne respectent pas déjà ces règles d'implantation.

L'implantation des constructions sur un même terrain est réglementée par l'obligation de ménager une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone agricole.

Hauteur des constructions :

L'article A10, tout comme l'article U10 permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

Les besoins de l'activité agricole doivent être pris en compte, pour déterminer la hauteur maximale des constructions. Il faut par exemple permettre la construction d'abris pour les engins agricoles par exemple. Aussi la hauteur des autres constructions est autorisée jusqu'à 12 mètres. Les habitations ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables.

Aspect extérieur :

L'article A11 reprend la même règle que dans les autres zones, avec la notion d'harmonie.

Stationnement des véhicules :

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il est peu contraignant car n'exige pas un nombre minimum de places. Les exploitations agricoles disposant déjà pour leur activité d'aire de stockage et de stationnement.

Aussi il est simplement rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations :

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure. Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.7.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.7.3.1 Le zonage

La commune a confirmé la vocation agricole et séculaire des terres cultivées. Ainsi les zones A du P.L.U. ont été quelque peu modifiées par rapport aux zones NC du POS.

L'ancienne zone NC a été diminuée :

- Au nord au profit de l'urbanisation future à des fins d'activités économiques
- Au nord, par le classement des habitats isolés non agricoles en Nh.
- Au sud, de quelques parcelles classées en N au lieu dit Saint Vincent.

L'ancienne zone agricole a été augmentée :

- de l'ancienne zone NAb du bois Marnoult
- de parties de zone NB, non urbanisées.

3.2.7.3.2 Les emplacements réservés

Sans objet

3.2.8 Les zones naturelles (N, Ns et NH)

3.2.8.1 Les objectifs d'aménagement

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le patrimoine urbain
- Développer l'activité d'hébergement et de loisirs
- Prendre en compte les hameaux

3.2.8.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones naturelles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Cette zone comprend :

- un secteur Ns où les constructions liées aux activités sportives sont autorisées,
- un secteur NH où les constructions à des fins d'habitation sont autorisées.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement naturelle de ces zones. La raison est liée aux qualités paysagères et notamment au bois.

Aussi la zone N dispose de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sol, interdites ou autorisées.

Ainsi l'article N01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Dans l'ensemble de la zone, l'article 2 n'autorise d'une manière générale que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur NH, correspondant à de petits hameaux, sont autorisées les constructions d'habitations, leurs extensions et annexes.

Dans le secteur Ns, sont autorisées les constructions et installations à caractère sportif.

Desserte par les réseaux :

Les contraintes d'assainissement sont aussi importantes dans les zones naturelles que dans les zones agricoles. Le règlement prévoit donc les mêmes contraintes à l'article N04, c'est à dire que les eaux usées devront être évacuées vers un dispositif de traitement conformément aux prescriptions en vigueur.

Implantation des constructions :

Le règlement de PLU prescrit à l'article N06 les mêmes règles que dans l'article A06.

L'article N07 précise que les constructions pourront s'implanter en respectant une marge d'isolement d'une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est de minimum 3 mètres. Cette prescription ne s'applique pas aux extensions, aménagements, transformations ou réhabilitations d'immeubles existants qui n'auraient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Hauteur des constructions :

L'article N10 limite la hauteur des constructions à usage principal d'habitation, qui ne doit pas dépasser deux niveaux.

Aspect extérieur :

L'article N11 reprend la règle d'harmonie comme dans les autres zones. Comme dans la zone UA, et en accord avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, le règlement différencie les constructions traditionnelles et les constructions contemporaines.

Stationnement des véhicules :

Le nombre de places de stationnement n'est pas indiqué.

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant à l'importance et à la destination des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations :

La zone naturelle doit conserver son aspect naturel. Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet.

3.2.8.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.8.3.1 Le zonage

La commune a confirmé la vocation naturelle de certaines zones en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Les zones N et NH se composent en partie des zones ND, NDc et des petites zones NB de l'ancien P.O.S.

La zone Ns correspond à l'ancienne zone NDc.

Les zones NH correspondent aux bâtis isolés dans d'anciennes zones NC, ND et aux parties d'anciennes zones NB, limitées aux parcelles urbanisées.

La zone Naturelle N a été :

- augmentée au lieu dit Saint Vincent pour préserver les paysages des espaces boisés et de la vallée
- augmentée des zones NB non urbanisées
- augmentée de l'ensemble de la zone NBa à proximité du lieu-dit « les Bosquets »,
- augmentée au nord pour permettre d'éviter la construction de bâtiments agricoles, dans un secteur qui pourra être destiné à l'extension de la zone d'activités, dans le futur.

3.2.8.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a souhaité renouveler l'emplacement réservé n°3, inscrit au P.O.S pour l'aménagement d'espaces verts.

3.2.9 Principaux changements réglementaires

Certains changements réglementaires ont été effectués dans le projet de P.L.U.
D'abord, les risques sont pris en compte avec des dispositions spécifiques aux secteurs touchés : inondations et cavités souterraines.

3.2.9.1 La zone urbaine

La zone U est appelée zone urbaine mixte et notée U afin d'être en conformité avec la loi SRU.

Quelques changements réglementaires ont été apportés pour simplifier et permettre une meilleure application lors de l'instruction des permis de construire.
Ces changements réglementaires ne modifient pas les dispositions des constructions sur les parcelles ou leurs hauteurs.

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également simplifié.
Il s'attache à une notion d'harmonie avec le milieu environnant et supprime les règles très contraignantes du P.O.S.

L'article 13 est complété par une obligation d'aménagement des espaces libres, même en dehors des opérations de lotissement.

Dans la zone UE, le règlement est complété par des règles semblables aux autres zones urbaines, notamment aux articles 7, 8 et 9, qui n'étaient pas renseignés en zone UZ du P.O.S.

3.2.9.2 Les zones agricoles

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., l'ancienne zone agricole NC du P.O.S., zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole, est remplacée par une zone agricole de type A.

La zone A, à la différence de la zone NC est une zone naturelle protégée et à vocation exclusivement agricole.

Quelques changements réglementaires par rapport à l'ancienne zone NC ont été effectués.
Il s'agit des articles 6, 7, 8 et 13 qui n'étaient pas ou peu renseignés au P.O.S.

3.2.9.3 Les zones naturelles

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., les zones naturelles non équipées et protégées en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, sont appelées zone N.

Cette zone comprend un secteur NH, où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées. Ce secteur est pratiquement l'équivalent des petits secteurs NB dans le POS opposable. Cette zone comprend également un secteur Ns d'activités sportives, correspondant au secteur NDa de l'ancien P.O.S.

Les changements réglementaires par rapport à l'ancienne zone ND sont :
Les articles 6, 7, 8 et 13 sont réglementés alors qu'ils ne l'étaient pas dans le P.O.S.

3.2.10 Superficie des zones

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S révisé 2003	P.L.U. 2005
P.O.S.	P.L.U.		
UA	UA	13,20	15,56
UB	UB	48,93	58,60
UZ	UE	20,01	22,96
Total des zones urbaines		82,14	97,12
NAa	1AU	13,31	23,28
NAb		16,80	
NA	-	11,20	-
-	1AUE	-	7,66
-	2AUE	-	8,88
Total des zones à urbaniser		41,31	39,82
NC	A	286,47	251,66
NB	Nh	53,0	18,01
-	Ns	-	6,27
ND	N	333,08	383,12
Total des zones naturelles		672,55	659,06
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		796,0	796,0

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

CONCLUSION

QUATRIEME PARTIE : EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

Le groupe de travail s'est attaché à être conforme avec la réglementation relative à l'urbanisme, notamment les textes de lois et leurs décrets d'application :

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement

Loi d'Orientation pour la Ville n°91-662 du 13 juillet 1991

Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992

Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages

Lois n°94-624 et 95-74 du 21 janvier 1995 relatives à la diversité de l'habitat

Loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995

Loi d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme du 09 juillet 1999 (circulaire du 10 septembre 1999)

Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Loi n°2003-590, dite loi U.H. , Urbanisme et Habitat, du 02 juillet 2003.

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme qui pose la règle que :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

La loi d'orientation pour la ville (L.O.V)

Cette loi, publiée au journal officiel le 19 Juillet 1991, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du terrain urbain, affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources. Obligation est faite d'intégrer cette notion d'équilibre dans tous les documents d'urbanisme, et notamment les P.L.U.

La loi Barnier

La loi « Barnier » (loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1^{er} de la loi stipule que : *« Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ... »*

Certaines mesures concernent directement l'espace. Ainsi, la nouvelle rédaction de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme introduit de nouvelles dispositions relatives aux entrées de ville, applicables depuis le 1^{er} Janvier 1997. Il stipule en effet qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, sauf exceptions visées à cet article.

Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières et notamment dans les entrées de villes sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial. Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières, et la visibilité qui constituent ce que l'on appelle « l'effet vitrine ». De ce fait, les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocade.

La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Ces règles seront incluses dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu.

4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole

L'élaboration du P.L.U. a donc pris en considération les dispositions de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 en ce qui concerne ses répercussions sur le droit de l'urbanisme (circulaire du 10 septembre 1999).

Les exploitations agricoles ont été recensées en collaboration avec la Chambre d'Agriculture afin de pouvoir classer en zone A les terrains libres de construction situés à proximité immédiate, et dans un périmètre de 100 mètres, des installations classées d'élevage.

4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement

La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager.

De plus, l'article L.123-1, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans d'Occupation des Sols peuvent en outre : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »*.

BROGLIE dispose de quelques éléments du patrimoine paysager qui peuvent être protégés au titre de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Le périmètre de protection de l'église, classée monument historique, est de 500 mètres.

Le château est également inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Les principales options d'aménagement du P.A.D.D. : Reconnaître les contraintes et les atouts naturels :

- L'espace agricole est volontairement protégé au travers du classement en zone A. La commune a également cherché à limiter l'urbanisation linéaire, et à privilégier la densité autour du centre.
- Les espaces boisés sont classés sur le plan de zonage et sont ainsi protégés.

4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain

4.1.3.1 Un tissu urbain homogène

Le groupe de travail, en charge de la révision du P.L.U., a eu pour objectif la préservation de l'harmonie du paysage bâti et l'amélioration du cadre de vie.

Des mesures ont donc été prises afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement, en assurant une homogénéité du tissu bâti, sans pour autant exclure une possibilité de diversité de la construction.

L'article 6 réglementant l'implantation par rapport aux voiries publiques, permet d'assurer la continuité des constructions en projet face à celles existantes.

La possibilité de s'implanter à l'alignement en zone U préserve la continuité du bâti existant.

Le recul maximum permet de conserver l'esprit urbain.

Dans les autres zones, l'implantation des constructions en retrait de la voie publique permet d'élargir la perspective sur la voie.

La hauteur maximale des nouvelles constructions (article 10) a été déterminée par l'observation du tissu existant afin de donner une silhouette de l'urbanisation relativement homogène.

Il ne s'agit pas d'uniformiser les constructions puisque la hauteur maximale ne contraint pas d'atteindre ce maxima. D'autant que pour les constructions à usage d'habitation, le seuil est exprimé en terme de niveaux habitables.

L'article 11 du règlement, concernant l'aspect des constructions, a pour objet de simplifier les prescriptions architecturales du précédent P.O.S. tout en conservant l'harmonie générale du bâti et les perspectives monumentales ainsi que les matériaux traditionnels de la région.

4.1.3.2 Une circulation fluide

L'article 12 prévoit dans toutes les zones que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

4.1.3.3 Limiter les problèmes de voisinage

Les articles 7 et 8 ont pour objectif l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation.

4.1.4 Préserver la qualité de l'eau

Le P.L.U. ne doit pas entrer en contradiction avec la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (protéger les eaux souterraines et de surface, et plus particulièrement éviter leur pollution).

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, dans ses articles 1 et 2, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée pour chaque grand bassin :

Article 1^{er} – L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Article 2 – Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- *la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides : on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année,*

- la protection contre toute pollution et la restructuration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales,
- le développement et la protection de la ressource en eau,
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource,

de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

L'article 3 institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), qui fixe pour chaque grand bassin, les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire, qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L.372-3 du Code des Communes :

«Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

L'article 4 du règlement est également en concordance avec la loi sur l'eau : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un système d'assainissement individuel conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement

BROGLIE est membre de la Communauté de Communes du Canton de Broglie, qui a été associée à l'élaboration du P.L.U.

4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire

Les études préalables à l'élaboration du dossier de P.L.U. ont été réalisées en concertation avec les services associés.

La commune a souhaité conforter une vocation naturelle de ses espaces boisés et de la vallée.

4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau

Le souci de préserver l'eau s'appuie également sur une mesure de protection du captage d'eau potable et des berges de la rivière de la Charentonne.

4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques

La préservation des zones naturelles humides permet de leur donner un attrait supérieur. Les zones naturelles sont étendues jusqu'au cœur des zones urbanisées. Elles sont ainsi la vitrine de cet environnement naturel au cœur du village.

4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Le projet de P.L.U. a veillé à ne pas exposer la population à des risques naturels ou technologiques, ou ne pas accroître les risques existants, conformément à la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

4.1.6.1 Les marnières

Une seule cavité a été recensée dans la zone agricole de BROGLIE
Un souterrain est également existant.

4.1.6.2 Le risque inondation

La circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 relative à la prévention et à la gestion des zones inondables a rappelé la nécessité d'établir la cartographie des zones inondables sous la forme d'un atlas.

Les crues dans le département de l'Eure correspondent à un phénomène naturel, toujours présent et évolutif. Dans la commune de Broglie, comme dans l'ensemble du département, le risque d'inondation existe et doit être pris en considération.

Il s'agit d'inondation de plaine occasionnée par le débordement de la Charentonne.

La Charentonne, longue de 57 km est le principal affluent de la Risle. Elle entre dans l'Eure à Notre Dame du Hamel et conflue à Serquigny après un parcours de 41 km dans l'Eure avec une pente moyenne de 0.25%.

Les zones inondées correspondent pour cette rivière à la superposition des zones inondées par les crues de la Charentonne de 1966, 1995 et 1999.

La Direction Départementale de l'Equipement a réalisé une cartographie des zones inondées pendant les crues de 1881, 1966 et 1995.

Néanmoins, la crue de mars 2001 a été la plus importante de ces 50 dernières années (plus 20 centimètres que celle de 1966 à la station d'annonce de crue de Broglie).

Le débordement de la Charentonne correspond à une crue fluviale caractérisée par une montée des eaux relativement lente qui peut être prévue plusieurs heures, voire une à deux journées à l'avance. Néanmoins, on constate qu'en dépit de cette évolution relativement lente, on observe parfois de fortes variations des débits dues au régime irrégulier des pluies.

Le tableau suivant exprime en mètre les cotes atteintes par les principales inondations fluviales ayant concerné la commune :

	Commune	Station d'annonce des crues	Cote de submersion	Crue de 1966	Crue de 1995	Crue de 1999	Crue de janvier 2001	Crue de mars 2001
La Charentonne	BROGLIE	BROGLIE	0,70	1,30	1,05	1,25	0,80	1,50

Par ailleurs, en cas de fortes pluies, la commune peut être concernée par des inondations pluviales dues à la saturation du réseau d'évacuation des eaux ; ce fut notamment le cas en 2001 dans le quartier du bourg où des caves et rez-de-chaussée ont été inondés.

Dans la commune de Broglie, les principales mesures prises pour limiter cet aléa sont :

• **MESURES DE PREVENTION :**

- **un service d'annonce des crues** existe pour le département de l'Eure. Pour la commune de Broglie, il est assuré par le Centre d'Annonce des crues d'EVREUX, de la Direction Départementale de l'Equipement de l'Eure.
- **L'alerte météorologique** : pour faire face aux événements météorologiques dangereux, Météo-France exerce les attributions de l'Etat en matière de sécurité météorologique des personnes et des biens. Météo-France est chargée, pour cette mission, de fournir l'information nécessaire aux services chargés de la Sécurité Civile en matière d'événements météorologiques dangereux, qualifiés d'exceptionnels.

Depuis le 1^{er} octobre 2001, le dispositif d'information météorologique est modifié afin de pouvoir toucher un public le plus large possible.

- **La maîtrise de l'urbanisme** : dans les zones soumises au risque d'inondation de plaine ou fluviale, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'expansion des crues.

En l'absence de PPRI et d'étude hydraulique, la cartographie des plus hautes eaux connues du Bassin Seine Normandie réalisée en 1996, peut permettre au maire de réglementer l'aménagement et la construction dans les zones exposées.

Dans les zones soumises au risque d'écoulement temporaire violent en cas d'orage ou de forte pluie, la prévention consiste à préserver les axes de ruissellement ou ravines de toute urbanisation.

- **L'information préventive** des populations sur les risques encourus et les mesures de sauvegarde prises pour les en protéger est faite par le maire à partir du présent dossier transmis par le préfet.

• **MESURES DE PROTECTION :**

En cas d'inondation, la population sera informée par le maire avec l'aide des forces de l'ordre et des sapeurs-pompiers.

Pendant la montée des eaux, il convient de respecter les consignes rappelées ci-après.

Un plan prévoyant l'organisation des secours (plan ORSEC départemental) a été approuvé par le préfet. Il est déclenché lorsque les moyens de secours à l'échelle de la commune sont insuffisants.

Si une évacuation était à prévoir, la population serait informée par les autorités compétentes. Des possibilités d'hébergement existent sur la commune : salle des fêtes (80 personnes) et école (50 personnes).

La zone inondable est donc retranscrite sur le plan de zonage, et des prescriptions particulières sont indiquées au règlement, pour permettre aux propriétaires de logements existant de réduire ce risque.

Il s'agit d'ailleurs du premier objectif du P.A.D.D de Broglie.

4.1.6.3 Limiter les risques induits par la circulation

Les problèmes de desserte et de sécurité ont été maintenus à l'esprit de l'équipe chargée de l'élaboration du P.L.U.

La prise en compte de ces contraintes, se traduit notamment par l'article 12 réglementant le stationnement.

4.1.6.4 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets

La préservation de la qualité du cadre de vie nécessite la prise en compte de la question des déchets. Le P.L.U. ne doit donc pas entraver l'organisation de la collecte et le système de traitement des déchets.

L'article 3 du règlement des différentes zones précise que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

4.1.6.5 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

Le projet de P.L.U. a pris en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, conformément à la loi.

4.1.6.6 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal de BROGLIE sont les suivantes :

- **Servitudes de protection des monuments historiques classés (AC1) :**
 - Eglise.
- **Servitudes de protection des monuments historiques inscrits (AC1) :**
 - Façades et toitures du Château.
- **Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits (AC2) :**
 - Ensemble formé par les vallées de la Charentonne et du Guiel.
- **Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales (AS1) :**
 - Périmètre de protection du forage du Château Guenet à Broglie.
- **Servitudes d'alignement (EL7) :**
 - RD 33
 - RD 49
- **Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations (EL11) :**
 - Dérivation de l'ex RN 138 (RD 438) à Broglie.
- **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2) :**
 - Liaison hertzienne Rouen - Caen 2bis (P.T.T), tronçon Saint Pierre des Ifs-Gisay
 - Liaison hertzienne Gisay - Saint Germain la Campagne
 - Liaison hertzienne Menneval – Montreuil l'Argillé (P.T.T)
- **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3) :**
 - Ligne UP 2739 Bernay – Broglie.

4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur

Article L. 122-2 : « En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles. Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 ».

La commune n'est à ce jour intégrée à aucun document de planification de type schéma de cohérence territoriale. Située au-delà de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 15000 habitants ou du littoral, elle n'est pas soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée prévue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

4.1.8 Le P.L.H.

Sans objet

4.1.9 Le Plan de Déplacement Urbain

Sans objet.

4. 2 Les actions d'accompagnement

4.2.1 L'amélioration du paysage urbain

La qualité urbaine des zones agglomérées est le résultat d'efforts permanents d'entretien des espaces publics qui déterminent un environnement, un cadre de vie.

La rue est un espace public majeur. La collectivité dispose d'outils pour améliorer la qualité du cadre de vie. Elle peut ainsi refuser un permis de construire au motif de l'article 11 du règlement : Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'amélioration du cadre de vie passe donc par le règlement, qu'ils s'agissent de réseaux enterrés, d'implantation des constructions, d'alignement, de gabarit, d'espaces verts, de stationnement...

Mais il faut également des mesures complémentaires:

- La municipalité doit inciter la population à participer aux efforts d'amélioration du cadre de vie, notamment grâce à une politique d'information.
- La commune peut inciter à ce que l'environnement soit davantage pris en considération lors d'un projet de construction. La question du traitement des abords et des accès peut être soulevée dans le volet paysager du permis de construire.
- Les bâtiments anciens pourraient être mis en valeur. Cela peut commencer par des petits édifices publics, qui deviennent ensuite des sources d'inspirations pour les bâtiments privés : matériaux, couleurs... Il peut y avoir une incitation au ravalement des façades, à l'entretien des espaces végétalisés.
- La commune doit agir directement sur les espaces dont elle a la charge : espaces publics, voiries, équipements communaux. Elle peut améliorer le cadre de vie par des plantations, par la création et l'entretien régulier des espaces publics plantés, par le bon état des équipements publics et de leurs abords.

4.2.2 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale

Au niveau communal, la commune peut donc mettre en œuvre des campagnes d'information sur la protection du patrimoine et du paysage. Les démarches peuvent viser l'ensemble de la population ou être davantage ciblées : chasseurs, randonneurs, enfants, agriculteurs, associations existantes.

La municipalité peut s'appuyer sur divers articles de son règlement pour assurer un traitement paysager des constructions ou installations, grâce par exemple à la stricte observation des prescriptions de recul, ou de plantations.

4.2.3 La protection de la qualité des eaux souterraines

4.2.3.1 Un assainissement de qualité

Conformément à la Loi sur l'eau, l'assainissement collectif relève de la compétence communale ainsi que le contrôle de l'assainissement autonome.

La commune est tenue de réaliser un contrôle technique des installations d'assainissement avant le 31 décembre 2005. Elle s'assurera que la capacité du réseau d'assainissement soit adaptée aux volumes à traiter.

Dans les cas où aucun raccordement n'est envisagé, la municipalité devra s'assurer que les constructions disposent d'une installation autonome, régulièrement entretenue, et en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation.

La compétence du SPANC (service public d'assainissement non collectif) a été transférée à la communauté de communes.

4.2.3.2 Limiter les autres formes de pollution

La municipalité peut mener une campagne d'information afin de protéger l'environnement des rejets directs des effluents dans le milieu naturel. Elle veillera à l'observation de l'article 4 de son règlement : L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Dans les zones A, les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

4.2.4 Les infrastructures

Les voiries et réseaux divers doivent être régulièrement entretenus, tous comme les cheminements piétons.

Le respect de l'article 12 du règlement peut faciliter la sécurité et la fluidité de la circulation en agissant sur le stationnement anarchique sur le domaine public.

4.2.5 La lutte contre les nuisances

Le Code des Collectivités Territoriales précise à l'article L. 2212-4 que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ». La commune doit donc conformément à cet article prendre les mesures nécessaires pour lutter contre les nuisances de toutes natures.

4.2.6 La prise en compte de l'environnement

4.2.6.1 La protection des espaces naturels

Le monde rural a préservé son environnement puisqu'il s'agit de son outil de travail. Aujourd'hui, la qualité de l'environnement devient une préoccupation pour une population plus large : protection de l'outil de travail, protection paysagère, biologique, protection face aux nuisances...

La municipalité doit faire appliquer les objectifs du P.L.U. y compris lors du dépôt d'un permis de construire, et notamment grâce à l'observation du règlement.

Les zones naturelles N soulignent la volonté communale de préserver des espaces fragiles ou à forte valeur paysagère, comme cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.

L'activité agricole assure l'entretien de vastes espaces entourant la zone urbaine et qui lui servent d'écrin.

La protection de l'outil de travail des agriculteurs, par le classement en zone A de leurs terres, facilite donc la protection du cadre de vie de la commune toute entière.

4.2.6.2 Haies et boisements

En cas de vents violents, la haie forme un abri qui évite la déformation des jeunes pousses, la verse des céréales, facilite la pollinisation et diminue l'évapotranspiration de la parcelle.

La haie peut également servir de protection au bétail.

Dans une région quadrillée de haies, le vent est atténué, la température augmentée, créant une variété de climat. Des espèces végétales et animales diverses s'y développent. Il devient donc difficile pour une seule espèce d'y pulluler comme un ravageur de cultures.

La haie sert de refuge pour la faune sauvage, comme site de reproduction et comme zone de nourriture.

La commune possède sur son territoire une série d'espaces boisés.

Les intérêts à maintenir les haies et bandes boisées sont :

- Protection contre le froid, le vent, la poussière
- Production de bois d'œuvre, de chauffage, de bois de piquets, de fruits, de fleurs....

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

CONCLUSION

CONCLUSION

Le P.L.U de BROGLIE se caractérise par une recherche de l'équilibre et du développement durable. L'équilibre entre les zones naturelles et agricoles, et les zones urbanisées.

BROGLIE a connu un développement assez irrégulier de sa population, passant de 1051 en 1968 à 1105 en 1999.

L'attractivité de BROGLIE est une évidence, en raison de sa situation géographique, surtout de sa qualité de vie et d'environnement, et de sa dynamique économique.

Il était nécessaire pour la commune de BROGLIE de réviser son Plan d'Occupation des Sols, afin de permettre le développement du parc des logements, et le développement des activités.

C'est dans cet esprit de recherche de la qualité et du développement durable, que BROGLIE a défini son P.L.U en procédant d'abord à une suppression d'une grande partie des zones d'urbanisation future non réalisées de l'ancien P.O.S. le P.L.U. de BROGLIE souhaite renforcé la centralité sur son bourg avec une zone 1AU d'urbanisation future, ainsi qu'autour du hameau aux lieux-dits de la Fosse Ermand et du Bosc Alix avec deux zones 1AU.

Cette politique visant à contrôler l'avenir, tout en refusant la stagnation, a également animé la commune, lorsqu'elle a défini la zone d'extension de sa zone d'activités. Cette zone de développement des activités est une possibilité pour BROGLIE de développer les possibilités d'emplois dans la commune, pour accueillir de nouveaux habitants travaillant dans la commune.

Le P.L.U de BROGLIE, c'est aussi une politique de protection de l'environnement et de mise en valeur du cadre de vie. Les espaces naturels ont été identifiés pour être protégés. Les risques ont également été pris en compte pour ne pas exposer plus fortement aux risques connus, les individus et les biens.

Le développement durable à BROGLIE, c'est donc une politique d'accueil d'une population nouvelle, de façon maîtrisée.

Le développement durable à BROGLIE, c'est également une préservation de l'activité historique de BROGLIE qu'est l'agriculture, et une meilleure utilisation de l'espace.

Le développement durable à BROGLIE, c'est aussi la volonté de renforcer l'activité économique.