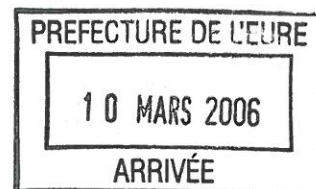




BROSVILLE



CARTE COMMUNALE

**RAPPORT
DE
PRESENTATION**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

CHAPITRE I - PRESENTATION DE LA COMMUNE

A - ANALYSE PHYSIQUE

a) Situation géographique et cadre naturel	8
b) Le bâti	9
c) La richesse agricole	10
d) Les zones à risque	10

B - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

a) La population	14
b) L'emploi	16
c) Les activités	16
d) Le logement	17
e) Environnement administratif	20
f) Environnement réglementaire	20
g) Les Services Collectifs	22

C - LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) Servitudes d'utilité publique	23
b) La loi sur l'eau	24
c) La Loi Paysage	27
d) La Loi d'Orientation Agricole	28
e) Milieux sensibles non réglementés	28
f) La protection des sites archéologiques	38

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

A - PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	40
--	----

B - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	42
-----------------------------	----

- a) Objectifs d'aménagement
- b) Zonages particuliers

C - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE 44

CHAPITRE III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 49

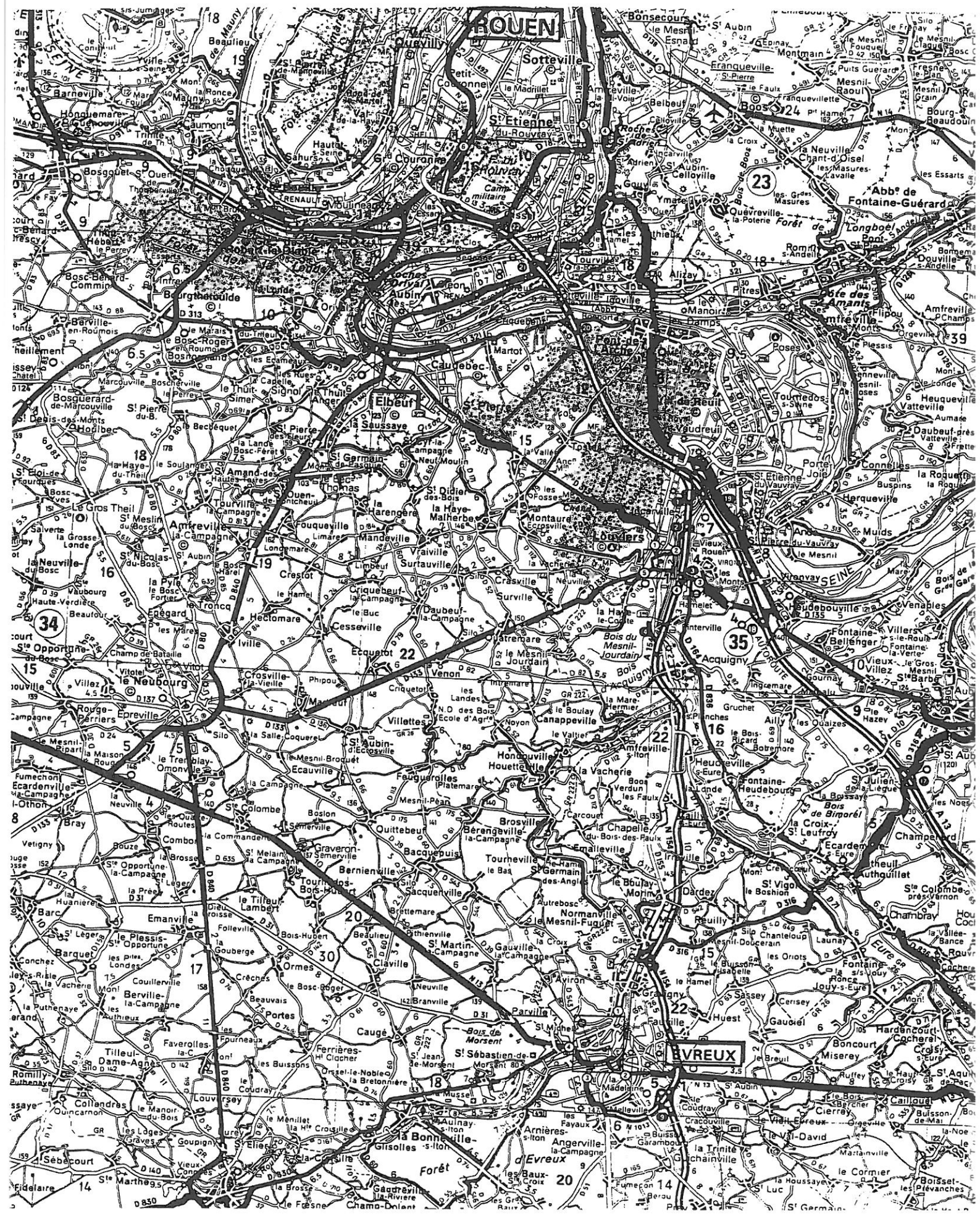
CHAPITRE IV - APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1^{er} cas LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A 50
L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE

2eme cas L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN 53
QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS
REALISABLE

PLAN DE SITUATION

Brosville



CARTE COMMUNALE – BROSVILLE

RAPPORT DE PRESENTATION

Introduction

Par délibération du 25 juillet 2003, la Commune de Brosville a décidé d'établir une carte communale.

L'objectif est de doter la commune d'un document d'urbanisme opposable aux tiers et servant de référence au Conseil Municipal, et aussi de mettre à jour le périmètre de la zone A du MARNU établi en 1992.

Cet objectif s'inscrit dans les principes de l'article L-110 du Code de l'Urbanisme qui définit le rôle des collectivités publiques à l'égard de leur territoire.

En application de la loi SRU (article L 124-3 du Code de l'Urbanisme) un MARNU ne peut plus être établi ni modifié à partir de avril 2001 (loi de décembre 2000). Une procédure nouvelle de réalisation d'une carte communale doit être entreprise, et la carte communale est un véritable document d'urbanisme à soumettre à enquête publique (art. R 124-6 du code de l'urbanisme) et opposable aux tiers après approbation conjointe par la Commune et le Préfet.

L'objectif principal de la carte communale est d'écarter la règle de la constructibilité limitée et de préciser les modalités d'application de la Réglementation Nationale d'Urbanisme prises en application de l'article L-111.1 du Code de l'Urbanisme (art. L 124-1).

Les documents opposables aux tiers après approbation de la Commune et du Préfet sont essentiellement :

- un plan parcellaire au 1/5000 délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises (zones naturelles),
- un rapport de présentation justifiant les raisons de ce zonage.

La Commune s'est dotée d'un plan du territoire de qualité pour faciliter les études, éviter les mauvaises interprétations du zonage et garantir aux propriétaires une information fiable de leurs droits ou des servitudes administratives.

Le plan informatisé en couleurs est issu du plan cadastral avec enrichissement par le statut de la voirie communale, par le noms des rues, et par le dessin complémentaire des bâtiments non réguliers mais physiquement existants.

Le plan de zonage au 1/5000 est donc un plan parcellaire et foncier (pièce n° 2) et il représente une zone SC dite constructible teintée en orange dans un périmètre rouge et une zone non constructible non teintée.

Le présent rapport de présentation répond aux prescriptions des articles R 124-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et il :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121.1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

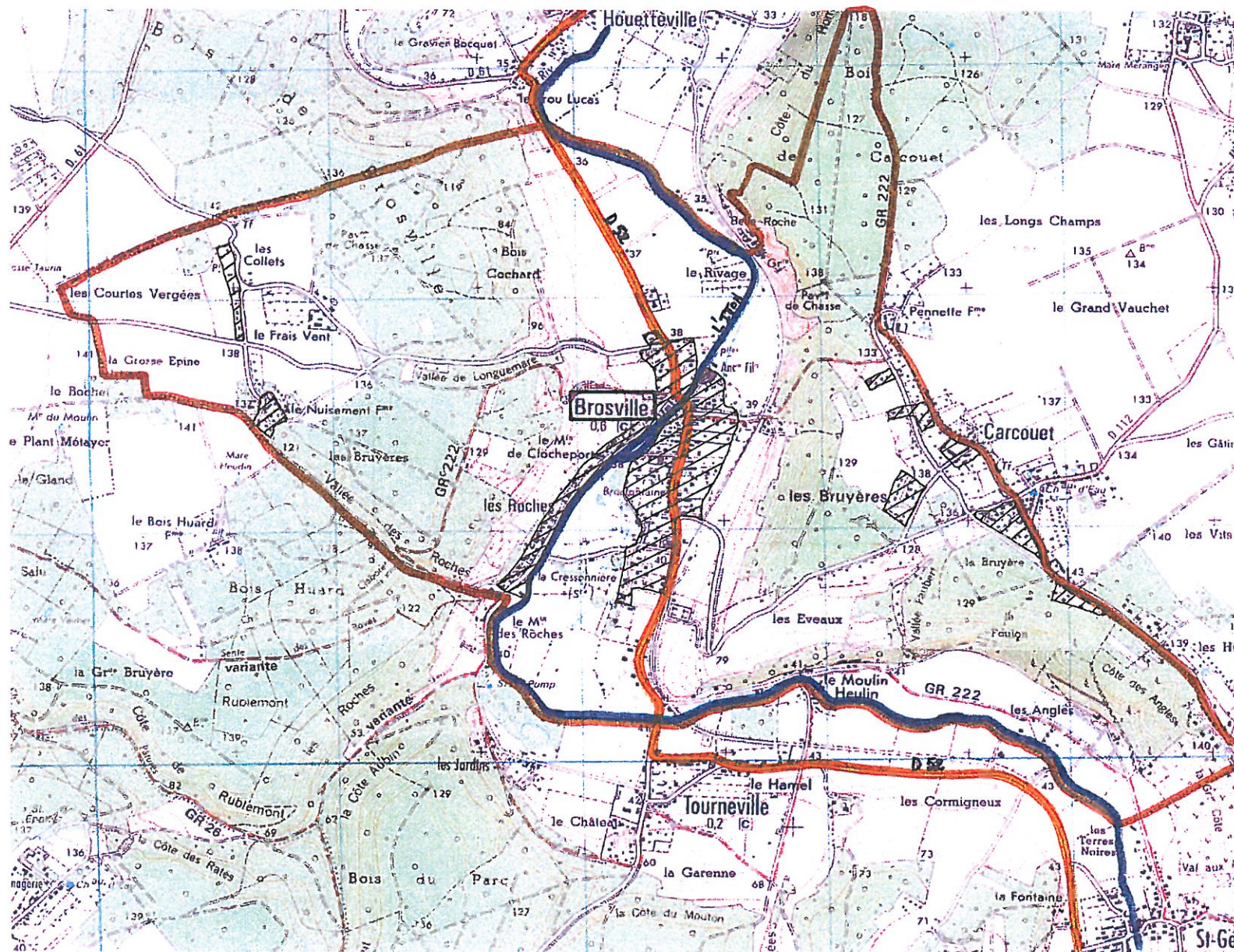
La carte communale délimite les secteurs où :

- les constructions sont autorisées,
- les secteurs où les constructions ne pas admises, à l'exception de :
 - l'adaptation,
 - du changement de destination,
 - de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des exploitations agricoles ou forestières, et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. L 124-2 et R 124-3).

Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Art. L 111-3 du C.U°).

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme (art. R 111-1 à 26). La carte communale ne comporte donc pas de règlement spécifique.

BROSVILLE Plan général

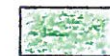


2

Légende :



Bâti



Bois

Echelle : 1/25000

CHAPITRE I – PRESENTATION DE LA COMMUNE

A – ANALYSE PHYSIQUE

Historique :

Dénommée Brosvilla au XI^e siècle, son territoire est sous occupation humaine depuis l'époque celtique. Le village fût donné par Rollon aux évêques d'Evreux qui y firent construire un manoir détruit en 1669. Au XVII^e siècle, BROSVILLE était chef-lieu d'une sergenterie.

De tradition pastorale, elle est devenue industrielle au XIX^e siècle avant d'être traversée par la ligne de chemin de fer reliant Evreux à Louviers.

a) Situation géographique et cadre naturel

Située à 12km au Nord d'EVREUX et à 15 km de LOUVIERS, la Commune de BROSVILLE est l'une des 34 communes de la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg (distant de 18 km), créée le 1^{er} janvier 2003.

BROSVILLE bénéficie d'une desserte routière par la R.D n°52 qui traverse la commune du Nord au Sud, axe rejoignant la R.N 154 (EVREUX-LOUVIERS) à moins de 8 km. Les voies communales n°7 et n°35 desservent les hameaux et sont les principaux axes de la commune.

Le territoire communal appartient au réseau hydrographique du bassin de l'Eure. BROSVILLE se situe dans l'étroite vallée de l'Iton. Cette rivière traverse la commune du Nord au Sud.

La commune est constituée de trois entités distinctes :

- la vallée de l'Iton, inondable, est occupée par le bourg, mais également par des espaces de cultures et d'herbages,
- les coteaux sont composés par des versants très pentus occupés par la forêt et les herbages, mais aussi par des falaises abruptes (« les Roches » en limite Sud-Ouest de la commune et « Belle-Roche » en limite Nord-Est). Le bourg est ceinturé par Le Bois de Brosville à l'Ouest et le Bois de Carcouet à l'Est.
- les plateaux se situent à l'Ouest en limite orientale du plateau du Neubourg et à l'Est en limite occidentale du plateau de Saint-André-de-l'Eure.

Les espaces boisés occupent essentiellement les lignes de crêtes et les versants dominants de la vallée, isolant ainsi les hameaux des Collets et de Carcouet. Ces hameaux sont implantés sur les plateaux, constitués principalement de cultures et d'espaces bocagers typiques (herbages plantés de pommiers).

L'altitude du sol varie entre 38m (au niveau de la vallée) et 136m (sur les plateaux).

La superficie de la Commune est de 698ha, dont plus de 200ha d'espaces boisés (80ha appartenant à la commune).

b) Le bâti

Le village s'est d'abord développé le long des rives de l'Iton en bordures des « Roches » avant de se déplacer le long de la Rue Saint-Fiacre au XIX^e. BROSVILLE a conservé de son passé un manoir du XV^e siècle ainsi que l'Eglise dont la tour date du XI^e siècle.

La commune de BROSVILLE comprend le village, trois hameaux : Les Collets, Le Nuisement et Carcouet, et plusieurs écarts et corps de ferme isolés (Le Frais Vent, Le Moulin, Les Angles, la Côte des Angles).

La majorité du bâti est regroupé au niveau du bourg, s'étirant le long de la R.D 52 et de la Rue des Roches (longeant la rivière Iton).

Le village s'étend linéairement selon ces deux axes, il constitue un village-rue.

L'habitat est plus ou moins disjoint. Il est parfois entrecoupé de parcelles libres constituées de cultures, d'herbages ou de jardins.

L'habitat ancien du bourg est concentré au niveau du Lieudit La Fabrique au Nord, le long de la Rue des Roches et au niveau du Moulin Heulin.

Ce type d'habitat s'appuie généralement sur les limites séparatives ou sur les alignements de voirie, tandis que les constructions neuves sont essentiellement implantées en milieu de parcelles.

Les constructions comptent en général un rez-de-chaussée avec combles ou un étage.

Les toitures sont généralement de type traditionnel à 2 pans (45°), avec ardoises ou tuiles foncées. Les murs sont, selon l'époque, en meulières ou en briques. Aujourd'hui, ils sont principalement traités en enduits de ton beige.

L'urbanisation récente s'est développée en direction de Tourneville mais également au Nord de la partie agglomérée du bourg, le long de la R.D 52, avec la réalisation de deux petits lotissements.

Les hameaux des Collets et de Nuisement ont conservé leur caractère rural, seules quelques habitations sont venues se greffées au tissu bâti existant ces dernières années.

Le hameau de Carcouet s'est développé avec la réalisation d'un lotissement isolé de 16 lots au lieudit « Les Bruyères de Carcouet » (de 1981 à 1983), et en limite communale avec la Vacherie et Emalleville (le long de la VC n°44 et de la Rue des Bruyères).

Le Frais Vent, Les Angles et le Moulin sont des corps d'exploitation isolés. Les quelques habitations du Lieudit La Côte des Angles, situées en limite de la commune d'Emalleville, sont placées sur un point haut et ont un fort impact paysager depuis la vallée.

c) La richesse agricole

35 % environ de la surface du territoire communal sont affectés à la production agricole. Il s'agit principalement d'une agriculture intensive de céréales (2/3 de la superficie agricole utilisée, essentiellement sur les plateaux). L'élevage est aussi présent dans la vallée.

Le nombre d'exploitations était de 14 en 1988 pour une superficie agricole utilisée de 294 ha.

L'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture lors de l'élaboration de la Carte Communale a permis de recenser et localiser 8 exploitants agricoles demeurant encore à BROSVILLE. Les résultats de l'étude sont :

- un exploitant agricole possédant une double activité,
- une exploitation en cessation d'activité dans le bourg,
- deux jeunes agriculteurs en cours d'installation (principalement locataires de grandes parcelles à l'intérieur et en limite du bourg), dont il faudra préserver la totalité des terres.
- Quatre exploitants cultivent des terres de qualité moyenne sur les plateaux.

Les autres exploitants pratiquent l'élevage de bovins, de volailles et d'équidés dans la vallée (au bourg, au Frais Vent et aux Angles notamment). Au Frais Vent, une exploitation produit du foie gras et dérivés.

La superficie agricole utilisée est d'environ 300 ha.

Le dernier remembrement effectué sur la commune date de 1968. On remarque encore aujourd'hui que les parcelles sont grandes et bien configurées.

d) Les zones à risques

- Le risque inondations :

En matière de gestion des risques majeurs, la loi du 02-02-1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a institué les plans de prévention des risques naturels. Ces documents sont élaborés à l'initiative de l'Etat et sont approuvés par arrêté préfectoral.

A l'heure actuelle, le risque inondation que peuvent constituer les débordements de l'Iton n'a pas encore fait l'objet d'un plan de prévention des risques inondation approuvé.

Toutefois, le plan de prévention des risques naturels inondation a été prescrit par arrêté préfectoral en date de 01-08-2001. Le DDE de l'Eure vient de nommer un bureau d'études pour la réalisation de ce plan. Une première cartographie des zones inondables devrait être établie dans un délai de six mois.

Le MARNU de 1992 propose un périmètre de la zone inondable dont il sera tenu compte pour l'élaboration du plan de Carte Communale.

- *Le risque de cavités souterraines :*

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bêttoires ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques menées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

Une étude réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement en 1998 a permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

• Indice connu

Mise en œuvre d'un rayon de « sécurité » correspondant à la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 60 mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées ; un indice « cs » est mis en place. Dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin d'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les indices concernés par ce rayon sont :

- Lieudit La Vallée de Longuemare (le long de la V.C n°35),
- Lieudit Les Eveaux (le long de la V.C n°7).

• Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Une présomption de cavité a été mentionnée sur le territoire communal :

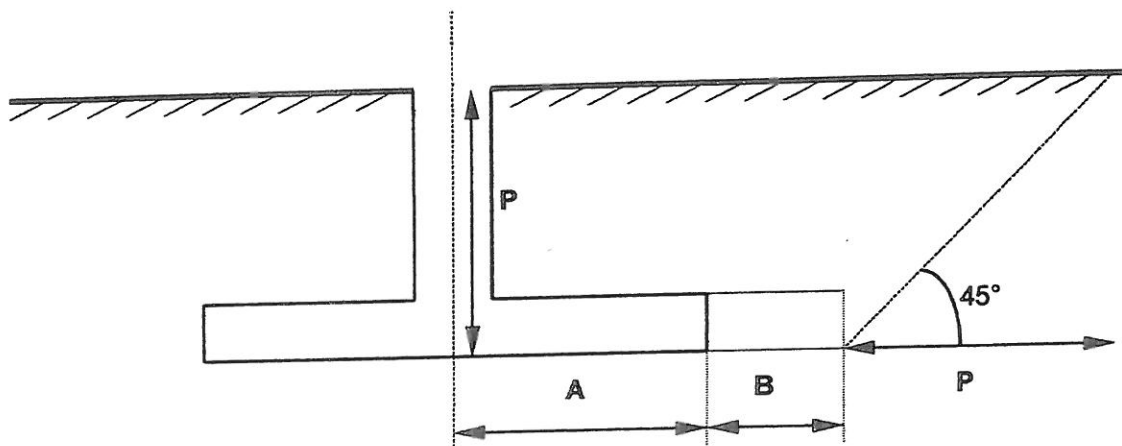
- Lieudit La Bruyère (à proximité de la clinique).

- *Le risque de mouvements de terrain - effondrement :*

La commune est également concerné par les risques concernant les mouvements de terrains. Il s'agit d'effondrements et d'affaissements.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

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 BROSVILLE :

$P = 30$ mètres)

$A = 20$ mètres)

$B = 10$ mètres)

D'où un rayon : $R = 60$ mètres

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

L'étude réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement en 1998 a permis de recenser six indices concernant les effondrements, affaissements ou dépressions topographiques. Les parcelles concernées par ces risques sont :

- Le Frais Vent Est , parcelle C n°225,
- Les Bruyères, parcelle C n°555,
- Carcouet, parcelles ZC n°38, 147, 185 et B2 n°216.

Une seconde étude des mouvements de terrain réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Environnement (CETE) de Rouen datant de Mars 2001 confirme la présence de ces dangers dans la Rue des Roches.

La Rue des Roches est dominée par une falaise crayeuse au pied de laquelle plusieurs habitations ont été implantées. Cette falaise, d'une hauteur d'une vingtaine de mètres, est surmontée par de l'argile à silex colonisé par une végétation arbustive. Le contact entre la craie et l'argile n'est pas régulier et les phénomènes de karstification se développent et entraînent la formation de poches d'argile.

Cette dissolution de la roche et une pluie abondante augmentent la teneur générale en eau formant ainsi des coulées d'argile, entraînant la végétation et provoquant également dans leur chute le détachement de blocs de taille variable.

De plus, une fissure longue d'une dizaine de mètres et assez profonde rend possible un futur glissement de terrain lors de fortes pluies.

Les derniers effondrements ont concerné les propriétés voisines de la Rue des Roches au lieudit « Le Cottilet » (parcelles ZB n°98 à 107). D'après les élus, toute la rue des Roches est concernée par ce danger.

D'une façon générale, les mesures à prendre selon le rapport du CETE du 28.03.2001 consistent en :

- l'interdiction des accès au pied de la falaise,
- la mise en place de dispositifs de protection en contrebas de la falaise,
- l'élagage des gros arbres.

- Le risque de pollution des sols :

La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données : BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (Base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans la base BASIAS sur le territoire de la commune :

- CHANDON Georges Compagnie (ancienne usine de plastique - bakélite), située entre la rivière Iton et la Rue des Roches, au croisement avec la V.C n°7,
- Etablissements HUGUET (« La Fabrique » : ex filature de laine), située au lieudit La Fabrique, le long de la Rue Saint-Fiacre.

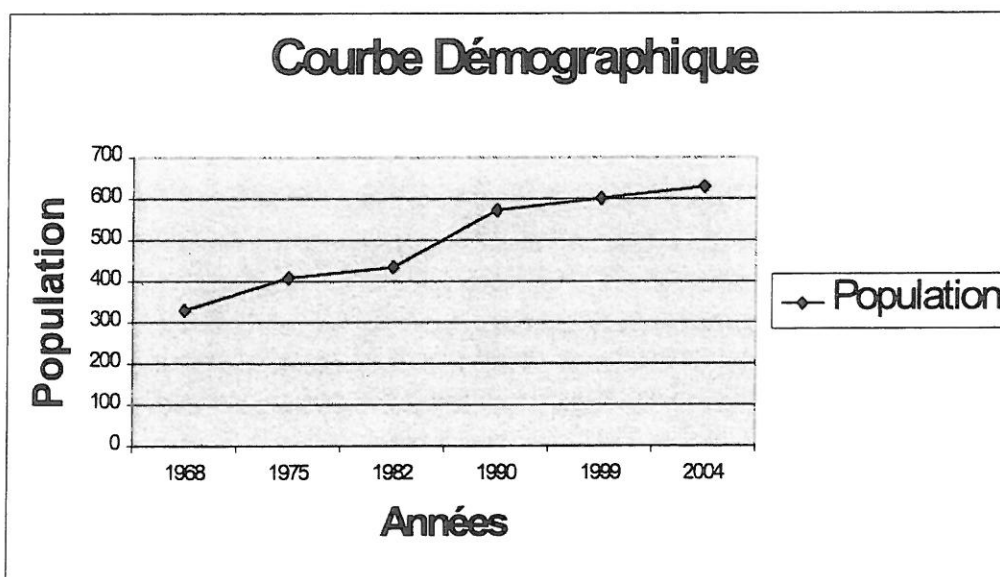
Une attention particulière devra être prise dans ces deux zones, situées en partie agglomérée.

B - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

a) La population (source RGP INSEE – données 1968 à 1999)

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Années	Population	Naissances	Décès	Solde naturel	Solde migratoire	Variation totale
1968	330					
		38	22	16	63	79
1975	409					
		34	32	2	23	25
1982	434					
		68	44	24	115	139
1990	573					
		60	87	-27	55	28
1999	601					
estimation		45	65	-20	48	28
2004 recensement 2004	629					



L'évolution démographique de la commune de BROSVILLE est en nette augmentation depuis 1968.

En effet, la population a doublé de 1968 à 2004, puisque la commune compte actuellement environ 630 habitants contre 330 habitants en 1968.

La période d'accroissement la plus faible s'est située entre 1975 et 1982. A l'inverse, des hausses importantes sont à noter entre 1982 et 1990, mais également depuis 1999 (le taux d'évolution actuel est d'environ 1% par an).

TAUX DEMOGRAPHIQUE

Années	1962 – 1968	1968 – 1975	1975 – 1982	1982 – 1990	1990-1999	1990 - 1999
Taux d'évolution/an	0 %	3.12 %	0.85 %	3.53 %	0.53%	1 %

Cet accroissement est dû davantage à l'arrivée dans la commune de nouveaux habitants (solde migratoire) qu'au mouvement naturel (solde des naissances et des décès).

Actuellement, la population communale est de 629 habitants.

AGE DE LA POPULATION

Age	1990		1999		Evolution 90/99
0 – 14 ans	141	25%	114	19%	- 6%
15 – 29 ans	102	18%	97	16%	- 2%
30 – 44 ans	144	25%	151	25%	0%
45 – 59 ans	77	13%	110	18%	+ 5%
60 – 74 ans	77	13%	76	13%	0%
75 – 94 ans	33	6%	49	8%	+ 2%
+ de 94 ans	0	0	2	0	0%

De 1990 à 1999, on distingue un léger vieillissement de la population. En effet, les 0-14 ans descendent de 25% à 19% de la population, et les 45-59 ans augmentent de 13 à 18% (de même pour la tranche d'âge des 75-94 ans, passant de 6% à 8% de la population).

On remarque donc que la population de la commune est vieillissante, le solde migratoire ne compense pas l'augmentation de l'âge moyen ; 40% de la population ayant plus de 45 ans.

Depuis 1999, une reprise de la démographie semble se dessiner.

b) L'emploi

D'après le recensement général de la population de 1999, la population active ayant un emploi représente 42% de la population totale.

Le taux de chômage est supérieur à 11% de la population active (33 chômeurs recensés en 2004), taux plutôt élevé par rapport à la moyenne départementale (9% en 2003).

89% des actifs ayant un emploi travaillent dans le département, dont :

- 19% dans la commune,
- 58% dans la Zone d'emploi d'Evreux (54% dans le reste des cantons d'Evreux et 6% dans ceux de Louviers).
- 12% dans le reste des cantons du département.

Par ailleurs, 4% des actifs vont travailler en Seine-Maritime et 7% hors de la Région (5% en Région Parisienne).

En 1990, 21% des actifs travaillaient dans la commune, 43% dans la ville d'Evreux et 8% hors du département.

BROSVILLE est donc une commune monopolarisée, elle est attirée par le pôle urbain d'EVREUX.

c) Les activités

- Activité agricole

La commune de Brosville compte 8 exploitations situées dans le bourg et les hameaux. La production de céréales est la principale activité mais l'élevage d'ovins (200 têtes environ), de bovins (50 têtes environ), d'équidés (31 têtes) et de volailles (800 têtes) est aussi présent.

- Activité industrielle

La commune compte plusieurs entreprises industrielles :

- Usine BERCHER (peinture industrielle en cabine),
- Usine COBIL STYROBETON (fabrication de billes de polystyrène) entreprise familiale,

- Industrie Environnement Communication (Alimentation pour bétails-engrais),
- Société ABIOSYSTEM (produits de la ferme).

- Activité artisanale et commerciale

En matière artisanale, on dénombre sur la commune :

- un garage,
- une entreprise de parcs et jardins,
- une entreprise de chauffage,
- les Ecuries du Rollon,

En matière de commerces et de services, on dénombre :

- une boucherie-charcuterie,
- une boulangerie,
- un taxi,
- un bureau de poste.

Le domaine de la santé propose également de nombreux emplois avec la présence de la clinique des Bruyères spécialisée dans la désintoxication des alcooliques (Carcouet) et d'une maison de retraite (Home du 3^e âge).

Une seule association est recensée sur la commune : l'association des parents d'élèves.

d) Le Logement (RGP 1999- INSEE – données 1968 à 1999)

Evolution du nombre de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2004 estimation
Ensemble des logements	147	178	190	237	250	260
Résidences principales	106	130	143	185	209	219
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3.1	3.1	3.0	3.0	2.7	/
Résidences secondaires	35	41	46	48	33	33
Logements vacants	6	7	1	4	8	8

En 2004, on estime à 260 logements sur la Commune dont :

- 219 résidences principales (84%)
- 33 résidences secondaires (13%)
- 8 logements vacants (3%).

Epoque d'achèvement des résidences principales	
Epoque d'achèvement	1999
Ensemble	209
Avant 1949	75
De 1949 à 1974	44
De 1975 à 1989	72
De 1990 à 1999	18

Le parc de résidences secondaires est en baisse, mais se situe au-dessus de la barre des 10%.

Le parc des résidences principales, en augmentation constante, comprend 98% de logements individuels et 2 % de logements collectifs (2 logements de l'OPAC situés dans l'ancienne gare et la route des Collets). La demande en logements locatifs est importante sur la commune.

L'évolution du nombre de logements a logiquement suivi l'évolution démographique, en effet, le nombre de résidences principales a augmenté de plus de 40% de 1975 à 1999 (avec 2 pics de construction de 1968 à 1975 et de 1982 à 1999).

Il en résulte un équilibre de l'ancienneté du parc de logement avec 56% de constructions datant d'avant 1974 (dont 35% achevées avant 1949), contre 44% après 1975.

Ces chiffres montrent bien la vocation dominante d'habitat principal de la commune .

La construction neuve

De 1975 à 1982, 12 logements ont été construits soit une moyenne d'un peu moins de 2 logements par an.

Entre 1982 et 1990, le rythme des constructions s'est développé fortement pour arriver à 5 logements par an (47 nouveaux logements en 9 ans essentiellement dû à la réalisation du lotissement « Les Bruyères de Carcouet »).

De 1990 à 1999, ce rythme a nettement fléchi avec une moyenne de 1 construction par an environ.

Depuis 1999, on assiste à une légère reprise des constructions sur le territoire, avec 2,5 logements par an en moyenne.

VOLUME DES PERMIS DE CONSTRUIRE et CERTIFICATS D'URBANISME
Respectivement pour construction de pavillons individuels et terrains à bâtir

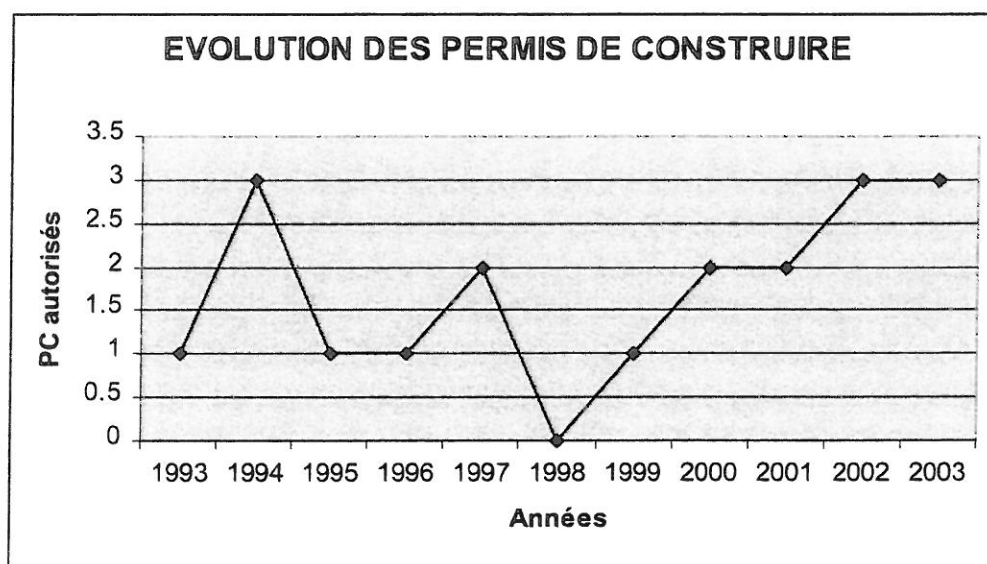
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
PC autorisés	1	3	1	1	2	0
CU demandés	4	4	1	0	3	0

1999	2000	2001	2002	2003
1	2	2	3	3
3	5	3	4	3

Actuellement, le nombre moyen de permis de construire autorisés pour la construction de pavillons varie de 2 à 3 par an.

Le nombre moyen de certificats d'urbanisme pour terrain à bâtir demandés est de 4 depuis quelques années.

Nous constatons qu'il existe une certaine demande de terrains à bâtir qui ne peut être satisfaite.



e) Environnement administratif

BROSVILLE est situé dans le canton d'Evreux Nord qui compte 23 communes.

BROSVILLE appartient à la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg créée le 15 juin 2001, et regroupant 34 communes pour 15000 habitants. Elle est située à l'extrémité Est de la Communauté de Communes, à 15 km d'Evreux et à 20 km du Neubourg.

La Communauté d'Agglomération se substitue aux Communes pour un certain nombre de compétences. Les compétences obligatoires sont :

- l'aménagement de l'espace : OPAH, Contrat local de sécurité,
- le développement économique : zone d'activités, petits commerces.

Elle est donc compétente en matière de zones d'activités économiques. L'enjeu principal de la communauté est de conserver l'identité rurale du territoire en préservant l'activité sur place. Elle souhaite maintenir l'emploi et attirer les acteurs économiques, notamment par l'aide au petit commerce, par le soutien aux artisans et aux entreprises et par la construction de locaux.

Les compétences optionnelles retenues sont :

- La Voirie : création, aménagement et entretien,
- Les Ordures Ménagères : collecte et transport – tri sélectif
- Assainissement : élaboration des schémas directeurs d'assainissement sous forme de prestations aux communes.
- Affaires sociales et collège : services aux personnes âgées, projet sur la petite enfance, Allocation personnalisée à l'autonomie,
- Le Tourisme : Pays en cours d'élaboration, Voie verte,
- Sport/Culture/Loisirs/Education : projet de stade vélodrome.

Le territoire communal n'est pas inclus dans le périmètre d'un Pays mais un projet est à l'étude sur le territoire communautaire.

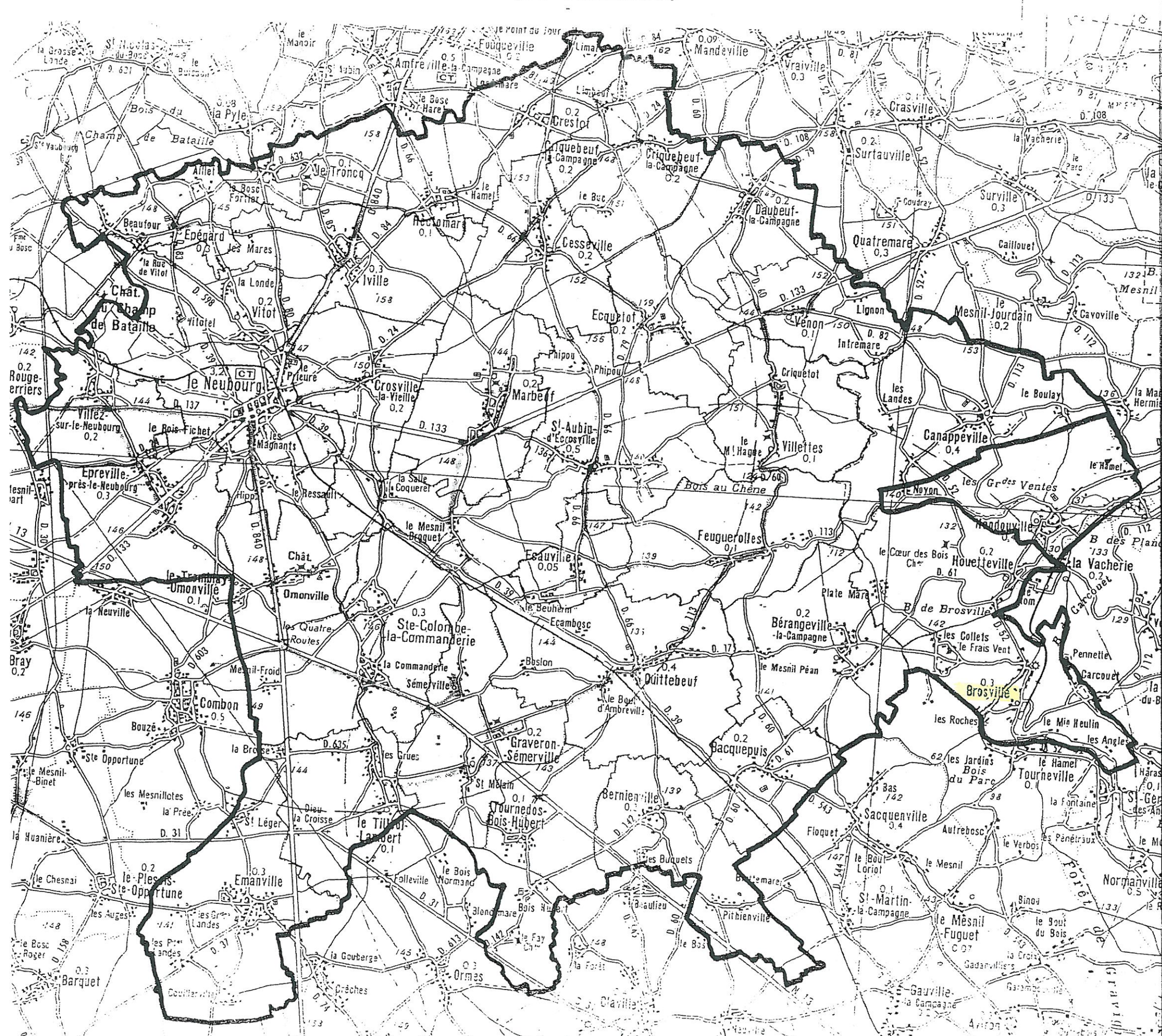
f) Environnement réglementaire

BROSVILLE n'est pas intégrée dans l'aire d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT). Ce document est néanmoins en projet sur le même périmètre que celui de la communauté de communes.

L'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles n'est pas soumise à l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des sites et de la Chambre d'Agriculture (art. L 122.2. du code de l'urbanisme).

Cependant, la réduction des espaces agricoles reste soumise à l'avis de la Chambre d'Agriculture (art. R 123-17 du Code de l'Urbanisme) et la réduction des espaces boisés est soumise au Centre Régional de la propriété forestière.

Communauté de Communes du Plateau du Neubourg
(34 communes)



g) Les services collectifs

Distribution d'Eau potable

La distribution d'eau potable sur la commune de BROSVILLE est assurée par deux syndicats : la C.F.S.P (Compagnie Fermière de Services Publics – Compagnie Générale des Eaux de Pacy sur Eure) et le Syndicat d'alimentation en eau potable d'Hondouville :

- la C.F.S.P alimente les hameaux de Carcouet, Les Collets et Le Nuisement à partir du réservoir de Bérengeville,
- le reste de la commune est alimenté par le syndicat d'eau potable d'Hondouville à partir du forage situé sur la commune de BROSVILLE.

Depuis le forage de Brosville, une canalisation de refoulement diamètre d150 remonte jusqu'au réservoir de Bérengeville en desservant les hameaux des Collets et du Nuisement. Une deuxième canalisation de refoulement de même diamètre rejoint le réservoir de 400 m3 de Carcouet (situé sur la commune voisine de La Vacherie), en desservant ce hameau.

Les canalisations diamètre d125 à d200 desservent le territoire communal, puis un réseau maillé de canalisations diamètre d60 à d140 alimente le bourg.

Le hameau de Carcouet est desservi par des canalisations de diamètre d30 à d125. Le réseau eau potable est correctement dimensionné et possède une pression suffisante.

Les hameaux des Collets et du Nuisement sont alimentés par des canalisations de diamètre d60 à d80. Ces hameaux sont souvent concernés par des baisses de pression, dues à la canalisation de refoulement venant du bourg, provoquant une alternance entre forte pression et basse pression. Le réseau d'eau potable est dimensionné pour la consommation des habitations existantes. Un renforcement du réseau à partir du réservoir de Bérengeville entraînerait un surdimensionnement du réseau au vu des constructions, et rendrait l'eau impropre à la consommation en raison du temps de séjour trop long.

Le manque de défense incendie sur les hameaux des Collets et du Nuisement constitue un problème majeur. En effet, les trois bornes incendie de ces hameaux sont non conformes en raison d'un manque de pression et d'un dimensionnement insuffisant des canalisations. L'augmentation du diamètre des canalisations existantes serait néanmoins insuffisante pour assurer une défense à incendie correcte en raison du manque de débit.

La commune étudie l'aménagement de deux réserves à incendie sur ces hameaux. Au Nuisement, un propriétaire à donner son accord pour la création d'une réserve à incendie.

Le territoire communal est concerné par deux périmètres de protection de captage :

- Forage de Brosville (périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné), situé Rue de la Fontaine, au lieudit « La Rue Neuve », déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24-08-1989.
- Captage de Tourneville (périmètre de protection éloigné), Lieudit « Les Jardins », déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 16-11-1998.

Assainissement eaux usées

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif sur le territoire communal.

La compétence assainissement appartient à la Communauté de communes du Plateau du Neubourg qui met en place actuellement le Schéma Directeur pour l'ensemble de son territoire.

Les orientations et résultats de cette étude sont importants pour la commune. Cependant, compte tenu de l'investissement important que représente l'assainissement collectif et de la faible densité d'urbanisation du territoire, la commune estime que l'assainissement autonome reste la solution la plus appropriée.

Ordures ménagères

Les ordures ménagères sont gérées par la Communauté de Communes.

Le tri sélectif a été instauré il y plus de 10 ans sur le territoire communal. La collecte des ordures ménagères, du verre et ces cartons et emballages a lieu une fois par semaine.

Pour les déchets verts, la déchetterie la plus proche est celle du Neubourg.

C - LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) Servitudes d'Utilité Publique

En application des articles R 124.4 et R 121.1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique sont portées à la connaissance de la commune en vue d'être prises en compte dans la carte communale.

Elles sont citées et annexées à la carte communale et ainsi s'imposent au document d'urbanisme et aux tiers compte-tenu de l'opposabilité aux tiers d'une carte communale approuvée.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes (reprises sur le plan des servitudes):

* AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :

- Forage de Brosville (périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné)

- Captage « Les Jardins » de Tourneville (périmètre éloigné).

A l'intérieur des périmètres de protection immédiat et rapproché, toute construction est interdite.

* I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques :

- Plusieurs liaisons inférieures à 90KV (le plan des servitudes ne fait apparaître que les liaisons supérieures à 90KV en raison de leur trop grand nombre).

* PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'ETAT :

- Liaison hertzienne Orléans-Rouen, tronçon Gravigny-Le Mesnil Esnard

La servitude PT2 permet de protéger le faisceau hertzien en définissant une zone spéciale de dégagement délimitée par un couloir de 300 mètres de large passant sur le hameau des Angles. Dans ce couloir, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la hauteur excède l'altitude 180 mètres NGF.

* PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :

- câbles n°1412 Brosville-Le Boulay Morin

Elle oblige les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration. Droit de l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments.

* T7 : Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF, devra faire l'objet d'un examen particulier.

b) La loi sur l'Eau

Les principes fondamentaux de la Loi sur l'Eau du 3-01-1992 sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'Eau :

"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 de équilibres naturels sont d'intérêt général".

- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides, et de leur richesse spécifique.

- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'Eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets de l'activité humaine.

- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

En application de la loi sur l'eau de 1992, les Communes doivent établir avant 2005 un schéma directeur d'assainissement. Ce document consiste à délimiter :

- les zones d'assainissement collectif
- les zones d'assainissement individuels
- les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer le maintien des débits des eaux pluviales et des eaux de ruissellement

- les zones où la collecte, le stockage, et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

L'ensemble de ces points d'études doit être réalisé avant le 31-12-2005.

BROSVILLE ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Le schéma directeur est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Plateau du Neubourg. Il est actuellement en phase 2 : proposition des solutions d'assainissement.

Ce document comporte trois phases :

- Phase 1 – Inventaire de l'existant et examen des contraintes,
- Phase 2 – Elaboration des solutions d'assainissement,
- Phase 3 – Présentation du schéma directeur d'assainissement.

La première phase du schéma définit les solutions techniques les mieux adaptées à la commune après une identification du territoire.

Le schéma directeur distingue cinq formations géologiques superficielles:

- les cailloutis de très haut niveau (silex et sables de Lozère), présents sur les hameaux,
- les limons des plateaux (limons éoliens)
- les limons de pente et de bas de versant (origine éolienne), présents en limite avec la commune de Houetteville,
- les alluvions modernes (texture limono-argileuse avec cailloutis et silex), présents dans la plaine alluviale dont le bourg (de part et d'autre de la rivière Iton).

A partir des résultats pédologiques du schéma directeur, une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été établie (voir carte ci-jointe). Trois filières d'assainissement non collectif sont préconisées :

- tranchées d'infiltration superficielle : traitement utilisant le sol en place comme moyen d'épuration et d'infiltration des eaux usées sur les sols perméables. Cette filière est située dans le bourg et les hameaux.

- filtre à sable vertical drainé (le rejet des eaux usées après le filtre se fait dans le milieu naturel ou un puits d'infiltration) : la dominance argileuse ne permet pas une dispersion, une épuration et une infiltration correcte des eaux usées. Cette filière se développe sur la totalité des flancs de vallée où la craie est affleurante (Les Roches).

- tertre drainé (sol hydromorphe) : les eaux sont épurées dans un massif filtrant surélevé puis évacuées vers un exutoire. Cette filière concerne les habitations en bordure de l'Iton.

Il conviendra d'établir une étude préalablement à la construction d'une habitation, étude montrant la possibilité de réaliser un assainissement autonome pouvant fonctionner correctement.

La faible densité de l'habitat sur la commune n'est pas favorable à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif (jugé trop coûteux).

Pour l'assainissement autonome, les parcelles sont globalement de taille suffisante et ont peu de contraintes.

L'assainissement individuel sera donc probablement retenu.

Il n'existe pas de réseau eaux pluviales sur la commune.

La pluviométrie est assez faible sur le territoire. Les limons et l'argile à silex sont suffisamment perméables pour permettre l'infiltration des pluies normales. L'écoulement des eaux superficielles est faible.

Les bêtouilles présentes sur le territoire agissent comme des fosses où les eaux de surface s'engouffrent lorsqu'il y a ruissellement. La présence de thalwegs facilite le drainage des eaux de ruissellement vers la rivière Iton.

Un engorgement des petits terrains à proximité des habitations est possible dans la zone inondable repérée sur le plan de Carte Communale. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols dans le bourg et les hameaux.

Dans le domaine de l'eau potable, la loi fait l'obligation d'instituer officiellement par arrêté préfectoral des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3-01-1992. Ces périmètres sont retranscrits en servitudes dans la documentation d'Urbanisme.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où les activités et constructions sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement de l'eau.
- Un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des interdictions ou des réglementations peuvent être imposées à toutes les installations susceptibles d'entraîner des pollutions.
- Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des réglementations peuvent être imposées à toutes les installations mentionnées ci-dessus.

En l'absence de périmètre de protection régulièrement instauré, par arrêté préfectoral, il importe que tous les points d'eau destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

La Commune est touchée par les périmètres de protection de deux captages (voir plan des servitudes d'utilité publique) :

- Forage de Brosville (périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné), situé Rue de la Fontaine, au lieudit « La Rue Neuve », déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24-08-1989.

- Captage de Tourneville (périmètre de protection éloigné), Lieudit « Les Jardins », déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 16-11-1998.

h) La loi Paysage

La loi du 8-01-1993 a réaffirmé la nécessité de prendre en compte les paysages notamment dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces prescriptions sont aussi inscrites dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'Urbanisme.

L'article L 110 définit le rôle des collectivités publiques à l'égard du territoire et rappelle dans les objectifs à assurer celui de la protection des paysages.

L'article L 121-1 assigne aux cartes communales de déterminer les conditions permettant d'assurer dans son troisième alinéa : "une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des espaces urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Le choix des zones à urbaniser doit tenir compte de l'incidence sur la qualité du paysage et proposer des mesures pour éviter sa disparition. L'analyse du volet paysager du permis de construire et de la qualité architecturale d'une habitation doit être systématisé.

d) La loi d'Orientation Agricole

La nouvelle loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999 affirme dans son article 104 que l'aménagement et le développement "durable" de l'espace rural constitue 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 (codifié L 112-1 du code rural) prévoit qu'il est 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, (articles R 122-8, R 123-17, et R 124-5 du C.U.) lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme.

L'article L 108 de la loi introduit la possibilité de délimiter et de classer des zones agricoles à protéger (codifié L 112-2 au code rural). Ces zones agricoles à protéger font alors l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

L'article L 111 de la loi (codifié L 112-3 au code rural) impose ensuite que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles et forestiers ne peuvent être approuvés qu'après avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (condition reprise aux articles R 122-8 et R 123-17 du C.U.)

Par ailleurs, l'article 105 de la loi (codifié L 111-3 au code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement peuvent être fixées par le règlement sanitaire départemental, la législation sur les installations classées, le plan local d'urbanisme ou en application de l'article L 421-8 du C.U. en dehors des plans locaux d'urbanisme.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

Les préoccupations de protection de l'activité agricole sont ainsi reprises au 1° de l'article L 121-1 du C.U. les schémas de Cohérence Territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent en particulier déterminer les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre 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.

La prise en compte de l'activité agricole doit ainsi se traduire par :

- une définition de zones agricoles protégées suffisamment vastes et homogènes pour assurer une pérennité des exploitations et leur développement.
- une limitation des zones urbaines en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des agglomérations.
- une délimitation des zones destinées à l'habitat permettant de préserver si possible une distance d'éloignement d'au moins 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage.

e) Milieux sensibles non réglementés

1. ZNIEFF (voir carte ci-jointe)

Le territoire communal de BROSVILLE est partiellement concerné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I et une ZNIEFF de type II, correspondant respectivement au lieudit "La Côte du Hom" et au secteur de la Vallée de l'Eure d'Acquigny à Menilles et à la basse vallée de l'Iton. Les caractéristiques de ces zones sont explicitées ci-après.

Une ZNIEFF n'a pas de valeur réglementaire. Cependant, l'article 23 de la loi Paysage dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristiques.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui représentent un intérêt spécifique et abritant des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation. Toute construction y est interdite.

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

2. Le réseau Natura 2000 (cf carte)

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au Sommet de la Terre en Juin 1992.

L'objectif de ce réseau est assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques et culturelles ainsi que les particularités locales.

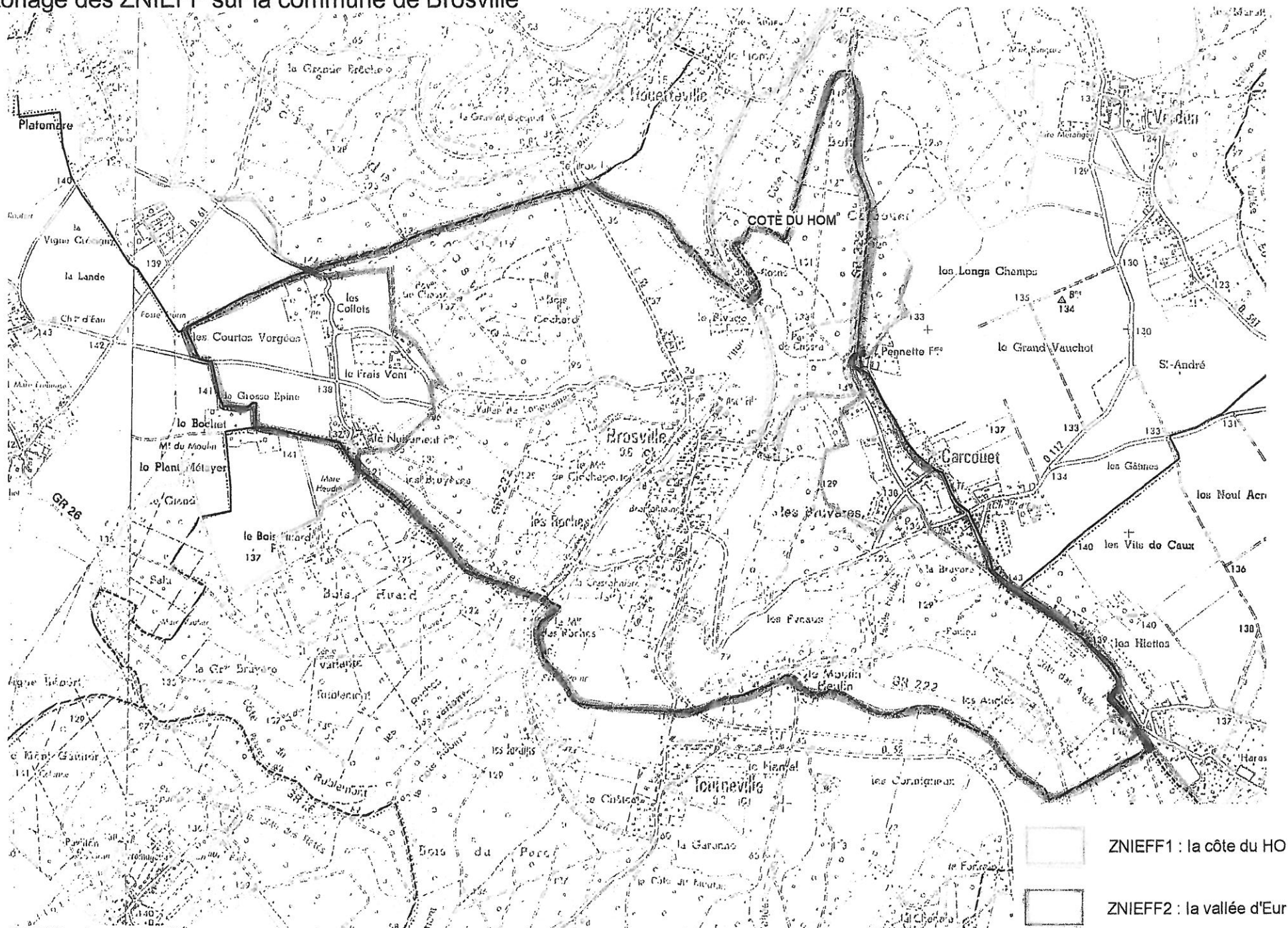
La commune est concernée par la proposition de site Natura 2000 de la « vallée d'Eure, au titre de la Directive Habitats (voir P.A.C.). Ce site fera l'objet d'un document d'objectifs pour permettre sa gestion conservatoire et contractuelle.

3. Les Mares

Plusieurs mares publiques ou privées ont été recensées dans la commune. Il convient de protéger de la pollution ces points sensibles qui sont classés en zone naturelle :

- Lieudit « la Vallée de Longuemare »
- Lieudit « Le Moulin de Cotepotte »
- Lieudit « La Bruyère Carcouet »
- Lieudit « Les Collets »
- Lieudit « le Nuisement ».

Le zonage des ZNIEFF sur la commune de Brosville.



DDE27 - Janvier 2003

Service aménagement du Territoire et Environnement

Echelle : 1 / 25000 - Source : DIREN Haute Normandie

COTE DU HOM

Liste des communes concernées : BROSVILLE, LA VACHERIE

Date de la description : 1988

Date(s) de la mise-à-jour : 1996

Altitude de la zone : 35 m - 135 m

Superficie : 125.3 ha

Typologie de la zone : Pelouse calcicole, Bois calcicole

Lithologie : CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

Activités sur la zone : SYLVICULTURE

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, PRESENCE D'ESPECES RARES, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Il s'agit d'un ensemble neutro-calcicole forestier et pastoral, combinant des influences thermophiles laté-méditerranéennes et médio-européennes marquées. En outre, l'existence de petits vallons forestiers permet l'expression d'une flore à tendance légèrement montagnarde. La présence de plusieurs espèces rares renforce l'intérêt du site. Signalons la présence de deux espèces protégées à l'échelon régional: épipactis brun-rouge (*Epipactis atrorubens*) et *Aster linosyris*. Enfin, le site de la Belle-vue offre, outre une flore remarquable, une qualité paysagère tout à fait originale, d'un grand esthétisme.

Evolution du site et propositions de gestion : Non explicité.

**VALLEE DE L'EURE D'ACQUIGNY A MENILLES, BASSE
VALLEE DE L'ITON**

Liste des communes concernées : ACQUIGNY, AILLY, AMFREVILLE SUR ITON, AUTHEUIL AUTHOUILLET, AVIRON, BERENGIVILLE LA CAMPAGNE, BONCOURT, BROSVILLE, CAILLY SUR EURE, CANAPPEVILLE, CHAMBRAY, CHAMPENARD, CROISY SUR EURE, DOUAINS, ECARDENVILLE SUR EURE, EMALLEVILLE, EVREUX, FAUVILLE, FONTAINE HEUDEBOURG, FONTAINE SOUS JOUY, GRAVIGNY, HARDENCOURT COCHEREL, HEUDEBOUVILLE, HEUDREVILLE SUR EURE, HONDOUVILLE, HOUETTEVILLE, HOULBEC COCHEREL, IRREVILLE, JOUY SUR EURE, LA CHAPELLE DU BOIS DES FAULX, LA CROIX SAINT LEUFROY, LA VACHERIE, LE BOULAY MORIN, LE MESNIL FUGUET, LE MESNIL JOURDAIN, MENILLES, NORMANVILLE, PACY SUR EURE, PINTERVILLE, REUILLY, ROUVRAY, SACQUENVILLE, SAINT AQUILIN DE PACY, SAINT GERMAIN DES ANGLES, SAINT JULIEN DE LA LIEGUE, SAINT VIGOR, SAINTE COLOMBE PRES VERNON, TOURNEVILLE, VAUX SUR EURE

Date de la description : 1987/10

Date(s) de la mise-à-jour : aucune

Altitude de la zone : 20 m - 160 m

Superficie : 20807.7 ha

Typologie de la zone : Pelouse calcicole, Bois calcicole, Prairie humide, Cours d'eau, Etang, Falaise, éboulis

Lithologie : ARGILES, MARNES OU LIMONS, CRAIE, SABLES ET ALLUVIONS CALCAIRES

Activités sur la zone : AGRICULTURE, SYLVICULTURE, ELEVAGE, PECHE, CHASSE, AUTOROUTE ET GRANDES ROUTES

Mesures de gestion et de protection : INDETERMINE

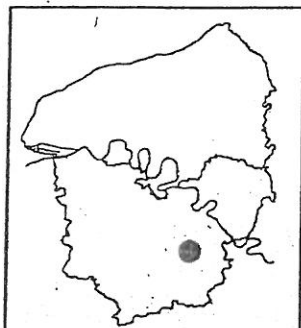
Principaux intérêts : ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PRESENCE D'ESPECES RARES

Intérêt de la zone : Cette vallée joue un rôle fonctionnel primordial: c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution du site et propositions de gestion : La populiculture, le drainage et l'abandon des prairies sont des menaces qui pèsent sur le site.

Site Natura 2000 de la vallée d'Eure

SATE, Reçu 10
26 AOUT 2002



Vallée d'Eure Présentation du site

N° du site : FR2300128

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

Superficie proposée : 2832 ha

Communes concernées

Acquigny, Ailly, Amfreville-sur-Itton, Amfres-sur-Itton,
Authenil, Authouillet, Berangeville-la-Campagne, Bois-
le-Roi, Boisset-les-Prévanches, Boncourt, Brosville,
Caillouet-Orgeville, Caillay-sur-Eure, Canappeville,
Chambray, Le Cormier, Croisy-sur-Eure, La Croix-
Saint-Eutrope, Croth, Dardé, Beardenville-sur-Eure,
Epieds, Evreux, Ezy-sur-Eure, Hains, Feuguerolles,
Fontaine-Hendebourg, Fontaine-sous-Jouy, Gadencourt,
Garembes-sur-Eure, Gravigny, Hardencourt-Cochérel,
La Haye-le-Comte, Heudreville-sur-Eure, Hondouville,
Houetteville, Houbec-Cochérel, Ireville, Ivry-la-
Bataille, Jouy-sur-Eure, Louviers, Menilles-Meray, Le
Mesnil-Jourdain, Mesnil-sur-Estrée, Montauré,
Mouettes, Muzy, Neuilly, Pacy-sur-Eure, Parville,
Pinterville, Le Plessis-Hebert, Reuilly, Ronvray, Saint-
Aquilin-de-Pacy, Saint-Aubin-d'Ecroville, Saint-Vigor,
Tostes, La Vacherie, Vaux-sur-Eure, Villette.

Formations herbacées

éboulis calcinés (code 8160)
pelouses calcicoles à Orchidées (code 6210)
formation à genévriers (code 5130)

Formations boisées

hêtraie à humus doux (code 9130)
hêtraie calcicole à lauricole (code 9130)
forêts de ravins (code 9180)

Espèces

écaille chinée
damier de la sucrose
lucane carvolant

DESCRIPTION GENERALE :

La vallée d'Eure possède sur ses deux versants des pelouses et des bois calcicoles exceptionnels par la flore et la faune qui s'y développent.

L'originalité de ces milieux est liée à la nature crayeuse du sol et à l'orientation nord/sud de la vallée qui permet des remontées d'influences climatiques plus chaudes et continentales dans le contexte général humide et atlantique de la Normandie.

De ce fait la vallée constitue, pour de nombreuses espèces d'affinités méridionales, voire méditerranéennes, la limite nord de leur répartition, les exemples les plus remarquables sont la cigale ou le lézard vert, mais c'est aussi le cas pour plusieurs espèces végétales comme le limodore abortive ou l'anémone hépatique.

De même, certaines espèces d'affinités continentales sont présentes dans la vallée d'Eure bien que très éloignées de leur zone géographique habituelle, par exemple la scorzonère d'Autriche et la koelerie du Valais dont les stations les plus proches se trouvent en Bourgogne.

La vallée présente 5 habitats d'intérêt communautaire. ils se répartissent en deux séries :

- une série herbacée : les formations herbeuses calcicoles qui comptent trois habitats éligibles à la directive dont deux prioritaires



Léontodon des éboulis

les éboulis calcaires (habitat 8160, prioritaire pour la directive) : formations sur lesquelles se développe une végétation rase pionnière très originale, deux espèces au moins de ces éboulis sont très rares au niveau européen : le gaillet de Fleuro et le léontodon des éboulis.

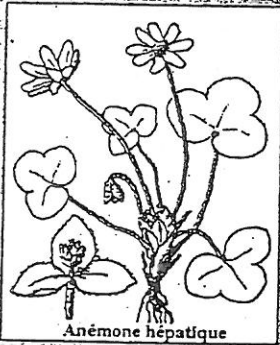


Gentiane d'Allemagne

les pelouses sèches (habitat 6210, prioritaire pour la directive), riches en orchidées remarquables. Cet habitat ouvert présente un intérêt exceptionnel par sa richesse en espèces rares pour la région. Autrefois entretenues par un pâturage extensif, elles sont aujourd'hui menacées par l'enfrichement et le boisement. Par rapport à celles de la vallée de la Seine, les pelouses de la vallée d'Eure sont plus riches en espèces thermophiles et continentales, comme par exemple, la gentiane d'Allemagne.

les formations à genévriers sur pelouses calcaires, habitat à rapprocher des pelouses sèches mais qui s'en distingue par la présence du genévrier, petit conifère très piquant. Cet habitat, bien représenté en vallée d'Eure, y est assez bien conservé mais également menacé par l'enfrichement.

- une série boisée, avec deux habitats forestiers éligibles à la directive :



Anémone hépatique

la hêtraie calcicole à laureole, habitat forestier le mieux représenté sur le site de la vallée d'Eure où il présente une variante à anémone hépatique, tout à fait remarquable pour la région.

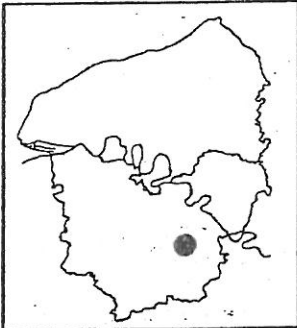
la forêt de ravins (code 9180, habitat prioritaire) : la vallée présente des "ravins", dépressions très encaissées où se développe un milieu forestier dominé par le frêne ou érable, et riche en fougères (scolopendre, polystiches). En situation intermédiaire entre les forêts de ravins continentales et celles plus typiquement atlantiques de la zone littorale, la forêt de ravin de la vallée d'Eure est particulièrement originale.

Le site proposé au réseau Natura 2000 regroupe la quasi totalité des pelouses présentes dans la vallée. Il est nécessaire de préserver une surface suffisante avec des capacités d'échanges entre les pelouses afin d'éviter les isolements de populations pouvant entraîner des dérives génétiques et la disparition des espèces spécifiques. De plus il existe un gradient climatique du sud au nord de la vallée, qu'il importe de conserver. Par contre, ces milieux de pelouses sont relativement "autonomes" et ne nécessitent que très peu de protection périphérique, de ce fait, même des coteaux périurbains comme à Evreux ou à Ezy gardent tout leur intérêt et restent éligibles à la directive. Les coteaux d'Evreux ont été ajoutés au site proposés en 1997 à la demande de la ville d'Evreux.

Pour les formations boisées, il a été ajouté au site de 1997 des forêts de ravins et quelques forêts calcicoles périphériques à des forêts de ravins. Ces extensions sont proposées suite à l'insuffisance de désignation constatée par les experts internationaux qui se sont réunis pour la région atlantique.

Le zonage NATURA 2000 sur la commune de Brosville





Site Natura 2000 de la vallée d'Eure

Vallée d'Eure Orientations de gestion du site

N° du site : FR2300128

Superficie proposée : 2852 ha

Communes concernées

Acquigny, Ailly, Amfreville-sur-Iton, Amfres-sur-Iton, Authenil, Authouillet, Berangeville-la-Campagne, Bois-le-Roi, Boisset-les-Prévanches, Boncourt, Brosville, Carllouet-Orgeville, Cailly-sur-Eure, Canappeville, Chambray, Le Cormier, Croisy-sur-Eure, La Croix-Saint-Pierre, Croth, Dardez, Ecardenville-sur-Eure, Epieds, Eyreux, Izzy-sur-Eure, Jams, Feuguerolles, Fontaine-Heudebourg, Fontaine-sous-Jouy, Gadencourt, Garennes-sur-Eure, Gravigny, Hardencourt-Cocherel, La Haye-le-Comte, Heudeville-sur-Eure, Hondouville, Houetteville, Houlbec-Cocherel, Irreville, Ivry-la-Bataille, Jouy-sur-Eure, Louviers-Memlles, Mercy, Le Mesnil-Jourdain, Mesnil-sur-l'Estree, Montaine, Mouettes, Muzy, Neuilly, Pacy-sur-Eure, Parville, Pinterville, Le Plessis-Hébert, Reuilly, Rouvray, Saint-Aquilin-de-Pacy, Saint-Aubin-d'Ecroville, Saint-Vigor, Tostes, La Vacherie, Vaux-sur-Eure, Villettes

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

formations herbacées

- chouls calcaires (code 8160)
- pelouses calcaires à Oremidées (code 6210)
- formations à genévriers (code 5130)

formations boisées

- hêtraie à humus doux (code 9130)
- hêtraie calcicole à laurèole (code 9130)
- forêts de rayons (code 9180)

espèces

- écaille chinée
- damier de la sucrose
- lucane cerf volant

ORIENTATIONS DE GESTION :

Le document d'objectifs du site de la vallée d'Eure n'est pas encore élaboré, il est confié au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), désigné opérateur principal pour ce site par le préfet de l'Eure ; il est aidé pour le milieu pelouse par le Conservatoire des Sites Naturels de Haute Normandie.

Les études préalables de l'état de conservation des habitats ont toutefois été en partie réalisées, elles mettent en évidence un assez bon état de conservation des habitats, cependant, l'abandon quasi total des pratiques pastorales sur les pelouses entraîne la fermeture de ces dernières et la stabilisation des éboulis, évolution particulièrement néfaste pour ces milieux.

L'objectif principal de gestion pour le site Natura 2000 de la vallée d'Eure sera donc la mise en place, sur la base du volontariat et avec l'aide de contrats Natura 2000, d'une gestion limitant le développement des espèces envahissantes, par fauche ou pâturage sur l'ensemble des milieux herbacés du site. D'ores et déjà certains propriétaires ont passé une convention de gestion avec le Conservatoire des Sites Naturels de Haute Normandie, pour entretenir leurs pelouses par le pâturage.

En certains endroits, il serait également nécessaire de maîtriser la fréquentation du public dont le piétinement excessif peut nuire à la bonne conservation des pelouses à orchidées.

L'objectif de gestion des milieux forestiers est le maintien d'une futaie claire, ou d'un taillis sous futaie favorisant une flore de sous-bois diversifiée.

Le document d'objectifs précisera ces objectifs et les moyens mis en œuvre pour y accéder.

f) La protection des sites archéologiques

La commune se situe dans un secteur particulièrement riche sur le plan archéologique (cf pages suivantes). Cependant, aucun site n'impose des contraintes en matière d'urbanisme. Seule l'Eglise est située dans les parties actuellement urbanisées.

Le service Régional de l'Archéologie a recensé 6 sites archéologiques sur le territoire de la Commune (voir carte ci-jointe).

- 1 - Dessous les Roches: mobilier lithique paléolithique et néolithique (prospection au sol 1978)
- 2 – Le Rivage : fossés, époque indéterminée, structures repérées par prospection aérienne (1992)
- 3 – Les Eveaux : mobilier lithique paléolithique (prospection au sol 1978)
- 4 – Le Rivage : occupation gallo-romaine
- 5 – Le Moulin Heulin : villa gallo-romaine (prospection aérienne 1995)
- 6 – Eglise Saint-Martin : tour-porche du XI^e siècle.

BROSVILLE : carte communale
Site archéologiques recensés au 10/03/02



1:25000

Cartographie : Clara Bouron - Service Régional de l'Archéologie de Haute-Normandie - Données Drac - 19.03/2002

- 001 - Dessous les roches : mobilier lithique paléolithique et néolithique (prosp. au sol 1973) - localisation approximative
- 002 - Le Rivage : fossés, époque indéterminée (prosp. aérienne 1992)
- 003 - Les Eveaux : mobilier lithique paléolithique (prosp. au sol 1973) - localisation approximative
- 004 - Le Rivage : occupation gallo-romaine
- 005 - Le Moulin Haulin : villa gallo-romaine (prosp. aérienne 1995)
- 006 - Eglise Saint-Martin, tour-porche 11e s.

CHAPITRE II – PRESENTATION DU PLAN DE ZONAGE

A – PREVISIONS ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

La Commune de BROSVILLE reste attrayante pour les candidats à la construction, car elle est proche de LOUVIERS et d'EVREUX, et à 8 km de la RN 154. Elle propose un cadre verdoyant tout en offrant des services appréciables pour une commune rurale :

- Ecole maternelle (1 classe)
- Ecole primaire (3 classes) – 82 élèves au total
- Cantine (avec Tourneville)
- Garderie (avec Tourneville)
- Autonomie des transports scolaires (avec Tourneville)
- Bureau de poste
- Salle des fêtes (salle polyvalente) – capacité de 150 personnes
- Association des parents d'élèves
- Amicale des Anciens – Comité des Fêtes
- Association La Piterne : animation sur le thème des contes et légendes
- Terrain multisports extérieur (football, handball, basket, volley, pétanque)
- Chemin de grande randonnée traversant la commune (GR 222).

Le territoire communal propose un relief varié qui retient l'attention des habitants :

- le village est situé dans le fond de la *vallée de l'Iton*, rivière qui serpente lentement dans un couloir vert et très humide. Par la présence de pelouses calcicoles, la vallée est propice au développement d'une flore riche et diversifiée.

La rivière a façonné l'urbanisation linéaire du bourg. L'habitat du bourg est séparé par des prairies humides (le long de la RD 52 et la Rue des Roches) de grand intérêt écologique.

La présence végétale est importante dans le bourg (herbages et vergers). L'urbanisation est entrecoupée de parcelles cultivées qui donnent une impression d'espace.

- *les coteaux* sont constitués de falaises abruptes, de forêt et d'herbages. Le vallon de la Côte du Hom (classé en ZNIEFF I), permet l'expression d'une flore à tendance légèrement montagnarde. La présence de plusieurs espèces rares renforce l'intérêt du site. Au lieudit « Bellevue », outre la flore remarquable, la qualité paysagère est exceptionnelle.

Les coteaux sont des sites paysagers privilégiés, offrant des vues imprenables sur la vallée (notamment au Lieudit « les Eveaux »)

- *les plateaux* sont cultivés et boisés. On y retrouve les hameaux.

Le territoire offre donc aux promeneurs une diversité naturelle forte.

En raison de la richesse de ces milieux naturels, la quasi-totalité du territoire communal est classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de

type II. La vallée joue un rôle fonctionnel primordial : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

La commune de BROSVILLE est attrayante pour la construction en raison de sa situation géographique mais surtout pour son cadre de vie remarquable.

Développement économique

La commune de BROSVILLE propose deux commerces de proximité (une boulangerie et une boucherie). La proximité d'EVREUX et de la zone commerciale de CAER est intéressante pour les habitants.

La présence d'une poste, d'une maison de retraite et de la clinique des Bruyères (spécialisée dans la désintoxication des alcooliques) procurent des services de base.

En matière économique, quelques artisans traditionnels enrichissent les rapports entre concitoyens et procurent des emplois. Trois entreprises industrielles sont également présentes. Leurs installations sont bien insérées dans le tissu bâti existant.

Il existe donc sur la commune de Brosville 70 emplois environ.

Le taux de chômage moyen de la zone d'emploi d'Evreux est passé de 7% en 2001 à 9% environ en 2003. Le taux de chômage est élevé sur la commune : environ 11% de la population active (33 chômeurs recensés en 2004).

Le développement économique est de la compétence de la Communauté de communes du Plateau du Neubourg. L'enjeu principal de la communauté est de conserver l'identité rurale du territoire en préservant l'activité sur place. Pour ne pas devenir une « banlieue dortoir » d'agglomération, elle souhaite maintenir l'emploi et attirer les acteurs économiques, notamment par l'aide au petit commerce, par le soutien aux artisans et aux entreprises et par la construction de locaux.

La commune de Brosville est le reflet de la politique économique de la Communauté de Communes. En effet, pour maintenir les effectifs de l'école et ne pas devenir une cité dortoir, la Commune est favorable à l'accueil de petites entreprises sur son territoire dans les parties actuellement urbanisées. La commune souhaite accueillir et préserver au maximum les petits commerces importants pour la vie locale.

Un projet de commerce multiservices est à l'étude de façon à créer un service de proximité dans le centre bourg (en face de la mairie).

L'implantation des zones d'activités est en quelque sorte "approuvée" au travers des P.O.S. et P.L.U. en cours de validité sur les autres communes du canton.

Une zone d'activités de 5 ha environ a été décidée sur la commune de Crosville la Vieille contiguë à la commune du Neubourg.

Les surfaces disponibles approximatives dans les autres zones sont les suivantes :

- en zonage U : 218 ha sur Evreux ville

6.6ha sur Evreux Est
27 ha sur Evreux Nord
18 ha sur Evreux Ouest

- en zonage Na (AU) :
 - 90ha sur Evreux ville
 - 1.6ha sur Evreux Est
 - 96ha sur Evreux Nord
 - 86ha sur Evreux Sud
 - 10ha sur Evreux Ouest.

Développement démographique

La démographie est en augmentation constante depuis 1968. En effet, la population a doublé en 35 ans, elle est passée de 330 habitants en 1968 à 629 habitants en 2004 (soit une arrivée moyenne de 9 personnes par an).

Les élus souhaitent une augmentation maîtrisée de la population de telle sorte que les jeunes enfants de niveau maternel et primaire soient assez nombreux *pour maintenir voire augmenter les effectifs de l'école, et pour diminuer le vieillissement de la population.*

Le rythme de construction souhaité par la commune est légèrement supérieur à celui de l'évolution actuelle : 4 logements par an, soit 12 personnes par an environ (soit un taux d'évolution de 2% environ).

La Commune souhaite donc rester jeune mais redoute les opérations de lotissement qui ne s'insèrent pas dans le bâti existant.

B – OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

a) Objectifs d'aménagement

Selon les représentants de la Commune de BROSVILLE, le développement de l'urbanisation doit être raisonnable en préservant le caractère agricole et rural de la Commune.

Le caractère rural est renforcé par la rivière Iton, les prairies qui la longent et surtout par les nombreux espaces boisés situés sur les coteaux et les plateaux.

Le parti d'aménagement est de développer l'urbanisation du bourg principal de façon à faciliter le développement de l'école du village. En effet, selon les élus, l'urbanisation des hameaux ne profite pas à l'école ; les parents demandant souvent une dérogation pour une scolarisation à l'extérieur (le ramassage scolaire étant insuffisant dans les hameaux).

La commune souhaite également économiser son territoire et conserver l'identité rurale de ses hameaux.

Toutes les terres agricoles doivent être préservées. Les corps de ferme, qu'ils soient situés dans le bourg ou isolés, sont protégés et classés en zone inconstructible.

En vertu de l'article L 111-3 du Code Rural fixant les distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations, un périmètre de 100m est à respecter autour de

chaque corps d'exploitation agricole (une ferme en cessation d'activité situé au Nord du bourg sur la parcelle ZB n°128 ne sera pas concernée par cette règle).

La maîtrise des opérations d'urbanisation, leur importance et leur insertion a été étudiée avec les élus pour chaque secteur à urbaniser, qu'il soit déjà inscrit ou qu'il soit nouveau par rapport au MARNU de 1992.

L'implantation dans les parcelles et les volumes des constructions seront similaires à ceux du bâti existant.

Compte-tenu de l'absence de règlement d'urbanisme, les élus limitent les surfaces des nouvelles zones constructibles de la carte communale pour éviter la réalisation d'opérations de construction groupées appelées à rentabiliser l'insuffisance des réseaux VRD, et ne respectant pas l'organisation traditionnelle du bâti existant.

La parcelle ZB 162 constructible en partie (1.7 ha environ au Nord-Est du bourg) devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une synthèse (et un plan) des équipements VRD de desserte, notamment eau et électricité a été réalisée avant de définir les zones constructibles.

Les terrains ont été classés en zone SC (secteurs où les constructions sont autorisées), à condition qu'ils soient desservis en eau et électricité et par une voie carrossable (voie communale en principe). Le but est d'éviter le surcoût de dépenses publiques causés par l'allongement linéaire, tout en améliorant les réseaux existants.

Le recours à la Participation pour Voies et Réseaux (P.V.R.) ne peut être évité sur certains secteurs, mais il ne doit pas mettre en jeu des montants de travaux élevés. Ou bien, la commune a pris connaissance de l'insuffisance des réseaux et s'engage à organiser des travaux.

Les élus ont pris en compte la mauvaise qualité du sol (les marnières et les effondrements), le risque inondation, les boisements ainsi que la sécurité pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (virages ou limites d'agglomération).

Un périmètre concernant les risques d'effondrements dans la rue des Roches est inscrit sur le plan de zonage. A l'intérieur de cette zone, toutes les autorisations d'occupation du sol seront étudiées au cas par cas, et devront faire l'objet d'une étude géotechnique approfondie.

b) Zonages particuliers

1) Reconstruction à l'identique (art. L 111.3. du Code de l'urbanisme et R 124.3)

La Commune n'a pas délimité de secteur dans lequel la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée.

2) Implantation d'activités incompatibles avec l'habitation (art. R 124.3 du Code de l'urbanisme)

La Commune n'a pas délimité de secteurs aptes à recevoir des activités artisanales et industrielles, car les demandes sont peu nombreuses.

C – JUSTIFICATION DU ZONAGE

1 – La zone constructible SC

Cette zone comprend les parties construites du bourg ainsi que les hameaux des Collets, Le Nuisement, Carcouet et La Bruyère Carcouet.

Sur les terrains libres, elle accueillera les habitations, les commerces, les services et toutes les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitation.

Le Bourg

La zone SC concerne certains terrains du MARNU de 1992, ceux qui font manifestement partie du périmètre actuellement urbanisé, et les extensions dans des parcelles contiguës au bâti existant (Rue du Nuisement, Rue Saint-Fiacre, Rue du Calvaire). Plusieurs parcelles concernées par des risques d'effondrements ont été retirées de la zone constructible de l'ancien MARNU. L'urbanisation du bourg est limitée par l'Iton et la falaise des Roches à l'Ouest, et par le périmètre de protection rapproché du captage de la rue de la Fontaine à Brosville.

- Rue Saint Fiacre (en face de l'Eglise), la parcelle ZC n°187 concerne une extension à proximité immédiate des constructions existantes. Elle est desservie dans sa partie sud par les réseaux eau et électricité (le long de la Rue Saint-Fiacre). Cette parcelle située dans le centre bourg, est constituée d'un terrain de sport enherbé. C'est une propriété de la Commune dont l'urbanisation peut être maîtrisée par elle-même.

La commune étudie un projet de regroupement des structures scolaires (école, garderie, cantine, terrain de sports...) sur cette parcelle.

- Rue Saint-Fiacre, Lieudit La Neuve Rue (parcelle AB 94), petite extension de la zone constructible de l'ancien MARNU constituant une urbanisation contiguë au bâti existant dans le bourg. Cette zone située face à la place de la Mairie est desservie par les réseaux eau et électricité. Elle est située en centre-bourg, à proximité immédiate des services et des commerces. Un projet de commerce multiservices est à l'étude sur cette parcelle. L'agriculture sera privée d'une petite surface de verger car la commune s'est engagée à acquérir une partie de cette parcelle (C.U positif du 07.01.2003).

- L'urbanisation d'une partie de la parcelle ZB 187p (Rue Saint-Fiacre) au Nord du village constitue une urbanisation contiguë au bâti existant. Les réseaux eau et électricité sont présents le long de la Rue Saint-Fiacre.

Cette zone prive l'agriculture de terres de qualité moyenne avec un contour compliqué. Il s'agit aujourd'hui d'un herbage. Le corps d'exploitation (ZB 128) situé à proximité immédiate de cette parcelle est en cessation d'activité. C'est pourquoi aucun périmètre de protection n'a été préconisé par la Chambre d'Agriculture.

- La parcelle rendue en partie constructible le long de la Rue Saint-Fiacre (ZB 162) est un renforcement du bâti existant. Le nord du bourg est bâti uniquement en partie Est de la R.D 52. Le panneau d'agglomération est situé en façade de la parcelle ZB 124.

Cette zone équilibre donc naturellement l'urbanisation de la Rue Saint-Fiacre et de la V.C 35. L'insertion paysagère des bâtiments sera facilitée.

Le Conseil général ne souhaite pas la création d'accès multiples sur la R.D 52 ; un seul accès sur la RD 52 et un accès sur la VC n°35 sont suggérés.

Cette parcelle est desservie par les réseaux eau et électricité le long de la RD 52. Au contraire, la parcelle ZB 171 située de l'autre côté de la voie n'est pas desservie par ces réseaux et ne peut être rendue constructible.

Cette zone prive l'agriculture d'environ 1.7 ha de terres de qualité moyenne, n'appartenant pas à un jeune agriculteur.

- Au début de la Rue des Roches, la parcelle ZB 111 a été classée en zone constructible car desservie par les réseaux. Ce jardin en herbe constitue une urbanisation à proximité immédiate du bâti existant.

Les viabilités minima existent dans toutes les rues du bourg; mais il n'est pas impossible que un ou deux dossiers P.V.R. doivent être mis en place.

Ainsi, la capacité du transformateur rue Saint-Fiacre (à proximité de la parcelle ZB 123) ne peut supporter que 10 constructions nouvelles environ.

- Une partie de la parcelle B1 549, desservie par les réseaux et accessible par la Rue du Hom, a été classée en zone inconstructible car touchée par des risques d'inondation.

Les Hameaux

Carcouet

Ce secteur s'est essentiellement développé par la réalisation d'un lotissement isolé de 16 lots dans le milieu des années 1980, situé à l'écart du bâti ancien. Ce hameau, situé sur le plateau, est scindé en quatre parties bâties de moins de 10 maisons. Quelques anciens corps de ferme et la Clinique des Bruyères sont également présents.

Le hameau s'étend de l'autre côté de la limite communale avec la commune de La Vacherie.

Ces dernières années, quelques constructions récentes sont venues compléter le bâti existant, notamment au Nord et au Sud du hameau, le long de la VC n°44.

- Entre la rue de la vallée et la Bruyère-Carcouet, les terrains restent en zone inconstructible car la commission communale ne souhaite pas développer le hameau au détriment du bourg.

- Entre la V.C n°44 et la Rue du Calvaire, une parcelle a été en partie ouverte à l'urbanisation pour 2 ou 3 habitations (parcelle B2 n°584). Cette zone, desservie par les réseaux eau et électricité, est située en limite des constructions existantes et de la zone bâtie de La Vacherie. Elle limite le caractère dispersé des constructions du hameau. Cette urbanisation prive un particulier d'un petit verger.

- Au croisement de la Rue des Châtaigniers et du Chemin rural n°36, la parcelle ZC 41 est classée constructible car desservie par les réseaux eau et électricité et située à proximité immédiate du bâti existant.

- Le long de la rue de la Vallée, les parcelles ZC 45 et 46 ont été retirées de la zone constructible car non desservies par le réseau eau potable.

- Le long de la rue de la Vallée, les parcelles ZC 45 et 46 ont été retirées de la zone constructible car non desservies par le réseau eau potable.

- La parcelle B2 404 a également été retirée de la zone constructible car le réseau électricité est insuffisant.

Les Collets

Ce hameau d'une quinzaine d'habitations, situé sur un plateau, s'étend linéairement le long de la Voie communale n°51. Il comporte une dizaine de constructions datant des années 1960-1970 et quelques pavillons récents. L'insuffisance du réseau eau potable et principalement l'inexistence de défense incendie ne permet pas à ce hameau d'accueillir des constructions supplémentaires actuellement.

Les responsabilités communales étant importantes, tout espace libre doit être classé en zone non constructible. C'est pourquoi les parcelles ZA 35, 46 et 47 ont été retirées de la zone constructible de l'ancien MARNU.

Le Nuisement

Ce hameau d'une petite dizaine d'habitations, situé dans le prolongement du hameau des Collets, s'étend le long de la Voie communale n°51. Il comporte quelques maisons anciennes. Ces dernières années, 2 constructions récentes sont venues compléter l'urbanisation de ce hameau verdoyant. Son urbanisation est limitée au Sud-Ouest par la limite communale avec Tourneville et au Sud-Est par la présence d'un bois.

Une réserve incendie est en création sur la parcelle ZA 67. Elle permettra à ce hameau d'accueillir des constructions supplémentaires. Le secteur constructible SC s'étend uniquement vers le nord, le long de la Rue du Nuisement.

- Les parcelles ZA 2 et 22 parties ont été classées en zone constructible car elles sont desservies par les réseaux eau et électricité. Cette urbanisation en limite du bâti existant ne porte pas préjudice à l'exploitation agricole car les surfaces classées restent modestes.

2 – La zone naturelle

Cette zone comprend toutes les zones non classées précédemment.

Elle comprend la zone inondable, la rue des Roches (risques d'effondrements), les périmètres de protection de captage d'eau potable, les terres agricoles, les espaces boisés et les écarts non destinés à recevoir des constructions supplémentaires.

Il est intéressant de noter que la délimitation de secteurs non constructibles n'interdit pas une certaine constructibilité visée à l'article L 124.2 du Code de l'Urbanisme : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Application de l'article R 111.14.1 du code de l'urbanisme:

Afin de permettre la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de qualité, la changement d'affectation des constructions existantes pourra être autorisé à condition qu'il ne compromette pas les activités agricoles et forestières.

Il subsiste en 2004 8 sièges d'exploitations agricoles sur la commune (dont un est en cessation d'activité Rue Saint-Fiacre) :

Le Village (4)
Le Frais Vent (2)
La Ferme des Angles (1)
Les Angles (1)

Afin de reconnaître leur vocation agricole et de leur permettre de se développer, ils ont tous été classés en zone naturelle.

Toutes les surfaces boisées font également partie de la zone naturelle à protéger.

3 – L'offre foncière

Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, la démographie de la commune est en augmentation constante depuis 1990 ; le nombre de logements autorisés atteint en moyenne 3 par années, et la Commune est favorable à une légère augmentation de ce rythme.

La population est vieillissante et les effectifs de l'école sont en baisse, c'est pourquoi les élus souhaitent un développement maîtrisé de l'ordre de 4 logements par an, correspondant à la moyenne de construction des 20 dernières années (soit un taux d'évolution de l'ordre de 2% par an).

Il est donc nécessaire de réserver les possibilités de construire pour une certaine durée sans modification de la carte communale. Les élus ont souhaité établir leur document d'urbanisme sur une période de 10 ans. La gestion des demandes de construction sur la commune sera facilitée par la mise en place de la PVR.

Durée de validité supposée du plan de zonage : 10 ans
Taux de rétention de l'offre foncière : 50%
Surface minimum des terrains à bâtir : 1000m²
Surface moyenne des terrains à bâtir : 1200m²
Surface disponible actuelle de l'ancienne Carte : 2.5 ha environ

Calcul théorique :

$$\frac{4 \times 1200 \times 10}{0,5} = 96000\text{m}^2 = 9.6 \text{ ha}$$

9.6 ha – 2.5 ha : 7.1 ha. L'agrandissement de la zone SC doit être de 7.1 ha environ.

Résultat de l'étude de la carte communale :

Les élus ont classé 7.4 ha supplémentaires en zone SC, soit :

Le Village	:	5.7 ha
Le Nuisement	:	1.3 ha
Carcouet	:	0.4 ha
Total	:	7.4 ha

Surface totale disponible pour terrains à bâtir : $7.4 + 2.5 = 9.9$ ha

$9.9 \times 0,5 = 4.95$ ha soit 49500 m²

soit 41 terrains à bâtir (pour une surface moyenne de 1200 m²)

soit 4.1 terrains à bâtir par an environ

Les élus ont accepté un rythme de construction de 4 logements par an environ sur 10 ans.

En cas de dépassement du nombre d'autorisations de construire ou d'amélioration de la défense incendie sur les hameaux des Collets et du Nuisement, la carte communale pourrait être révisée par agrandissement de la zone SC.

L'occupation du territoire de la Commune de BROSVILLE est très classique; le bourg est situé en partie centre sans contiguïté avec l'urbanisation des communes voisines. Seul le hameau de Carcouet dispose d'une limite bâtie commune avec La Vacherie, où les quelques constructions anciennes (pour la plupart) constitue le prolongement de ce hameau.

Aucune zone constructible importante n'a été classée en limite communale, c'est pourquoi aucune harmonisation des décisions avec les communes voisines n'a été nécessaire.

Cependant, le secteur SC limitrophe de la commune d'Emalleville est uniquement desservi par la route de Carcouet, située sur Emalleville. En effet, les façades des propriétés du secteur SC sont constituées de petites parcelles appartenant à la commune voisine (voir plan de Carte Communale). Ce secteur constructible est donc dépendant de la commune d'Emalleville en terme de viabilité. La commune d'Emalleville a donné son accord sur le classement de cette zone constructible.

La protection du paysage, l'utilisation économe du territoire ont guidé l'élaboration de la carte communale et ont permis de retenir avec les élus des surfaces modestes. Elles permettent d'accueillir plusieurs types d'occupation du sol, habitat individuel ou collectif, activités artisanales modestes, commerces, installations techniques ou sportives, puisque la réglementation nationale s'applique.

CHAPITRE III – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les nouvelles zones à urbaniser sont contiguës au bâti existant ou insérées dans ce dernier. Il y aura donc très peu d'incidences sur l'environnement. L'insertion paysagère des nouvelles constructions sera facilitée.

Le Bourg

Il n'est pas prévu d'urbanisation "linéaire" le long d'une voie endommageant l'espace naturel. L'extension de l'urbanisation le long de la Rue Saint-Fiacre (au Nord du bourg) complète l'urbanisation existante de l'autre côté de la route. L'impact paysager des futures constructions sera diminué par la présence de ces espace bâtis.

Il n'est pas prévu d'urbanisation dispersée, et il n'est pas prévu de zones constructibles dans les parties boisées. Les ZNIEFF de type I et II sont préservées de même que les zones naturelles proposées par le réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.

Les hameaux

Afin de limiter l'habitat dispersé des hameaux (notamment Carcouet) et pour préserver leur caractère agricole et rural, la commune a privilégié l'urbanisation du bourg. Aux Collets, des parcelles constructibles de l'ancien MARNU ont été rendues à l'espace naturel et agricole (en raison de l'inexistence de défense incendie sur ce hameau).

Au Nuisement, une partie de la parcelle ZA n°77 a été retirée de la zone constructible de l'ancien MARNU pour protéger une mare.

Conclusion : le paysage

La définition du secteur constructible prouve le souci de prise en compte de l'environnement. La préservation et la mise en valeur de l'environnement sont sauvegardées car les surfaces à urbaniser "collent" au tissu bâti existant et les grandes parcelles agricoles de qualité ne sont pas "entamées".

L'urbanisation linéaire (le long des voies) a été évité bien que certains élus y étaient favorables à l'origine : entrées de village Nord. Les paysages de coteaux alpins sont préservés.

Suggestions

Compte-tenu du caractère rural et verdoyant du bourg et des hameaux, il serait souhaitable que des plantations soient prévues dans les permis de construire, le long de la limite contiguë à l'espace agricole, tout en respectant l'article 671 du Code Civil (distances à respecter par rapport à la limite de propriété voisine lors de plantations).

Aucun règlement d'urbanisme n'est prévu dans le cadre de la carte communale, mais les élus devront veiller, dans le cadre de l'instruction des nouvelles autorisations, à ce que le projet de construction :

- soit éloigné des risques de marnières et d'effondrements,
- soit éloigné des risques d'inondation,
- soit en harmonie avec l'architecture existante (préférer les enduits de ton beige),
- respecte les sites archéologiques,
- respecte l'agriculture et l'environnement.

La carte communale permet donc d'assurer l'équilibre entre une urbanisation maîtrisée, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages de vallée, en respectant les objectifs de développement durable.

CHAPITRE IV – APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions (art. R 111-2 à 24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée par rapport à la vocation de la zone
- l'utilisation ou l'occupation du sol projetée bien que compatible avec la vocation de la zone n'est pas réalisable, telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

1^{er} cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION
OU

L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE

a) Au titre de la protection des espaces agricoles

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-14-1-c

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles en soustrayant un espace nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile, ou impossible, l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du Code Rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.

b) Au titre de la protection des espaces forestiers

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées
Article du R.N.U. : R 111-14-1-c et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, en raison de la localisation est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14-2).

Le projet, en raison de sa localisation, dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-21

L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la Commune mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.

Exemples :

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la Commune (maisons sur butte, accès de garage en sous-sol à proscrire).

d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination) est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation,
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation,
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il . . . (nature des travaux qu'il implique),
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords, ou dans la forêt de . . .

Le projet en raison de sa localisation est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de . . .; exposé au risque de glissement de terrain; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (. . les indiquer . .) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitation.

Le projet en raison de sa localisation à proximité de . . . et de sa destination à usage de . . . est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de . . . et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

e) Au titre de la protection des ressources

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-1-d

Exemples :

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre, ou à rendre impossible l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

f) Au titre de la protection de milieux fragiles

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-2 et R 111-14-2

Exemples :

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux ou à compromettre l'exploitation de cette ressource et/ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels, ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-14-1-a

Exemples :

Le projet, par sa localisation est de nature à susciter une urbanisation dispersée, éparpillée ou progressive incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation ou le caractère des espaces naturels environnants.

h) Au titre de la défense des intérêts communaux

Secteur concerné : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U. : R 111-13

Exemples :

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et qu'il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain non desservi par les équipements nécessaires ou suffisants, et la Commune ne peut dire dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la Commune la réalisation, le renforcement ou l'extension de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources naturelles.

Le projet est de nature à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics notamment dans le domaine de ... que la Commune n'a pas la possibilité d'assurer.

Si le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires, cela ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur.

Le projet, compte-tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la Commune (article R 315-28 du code de l'urbanisme).

2^{ème} cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE
COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS
REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :

a) des conditions d'accès et de voirie

Secteur concerné : tous

Article du R.N.U. : R 111-14

b) de la desserte par les réseaux

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

c) de son implantation par rapport aux voies

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111,3-1 et R 111-8

d) de son implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-19

e) implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-16 et R 111-17

f) de sa hauteur :

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

g) son aspect extérieur

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-21

Il est recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierres, lucarnes, etc...).

h) des conditions de stationnement

Secteur concerné : tous
Article du R.N.U. : R 111-4

i) des espaces verts à réaliser

Secteur concerné : tous
Articles du R.N.U. : R 111-7 et R 111-24.