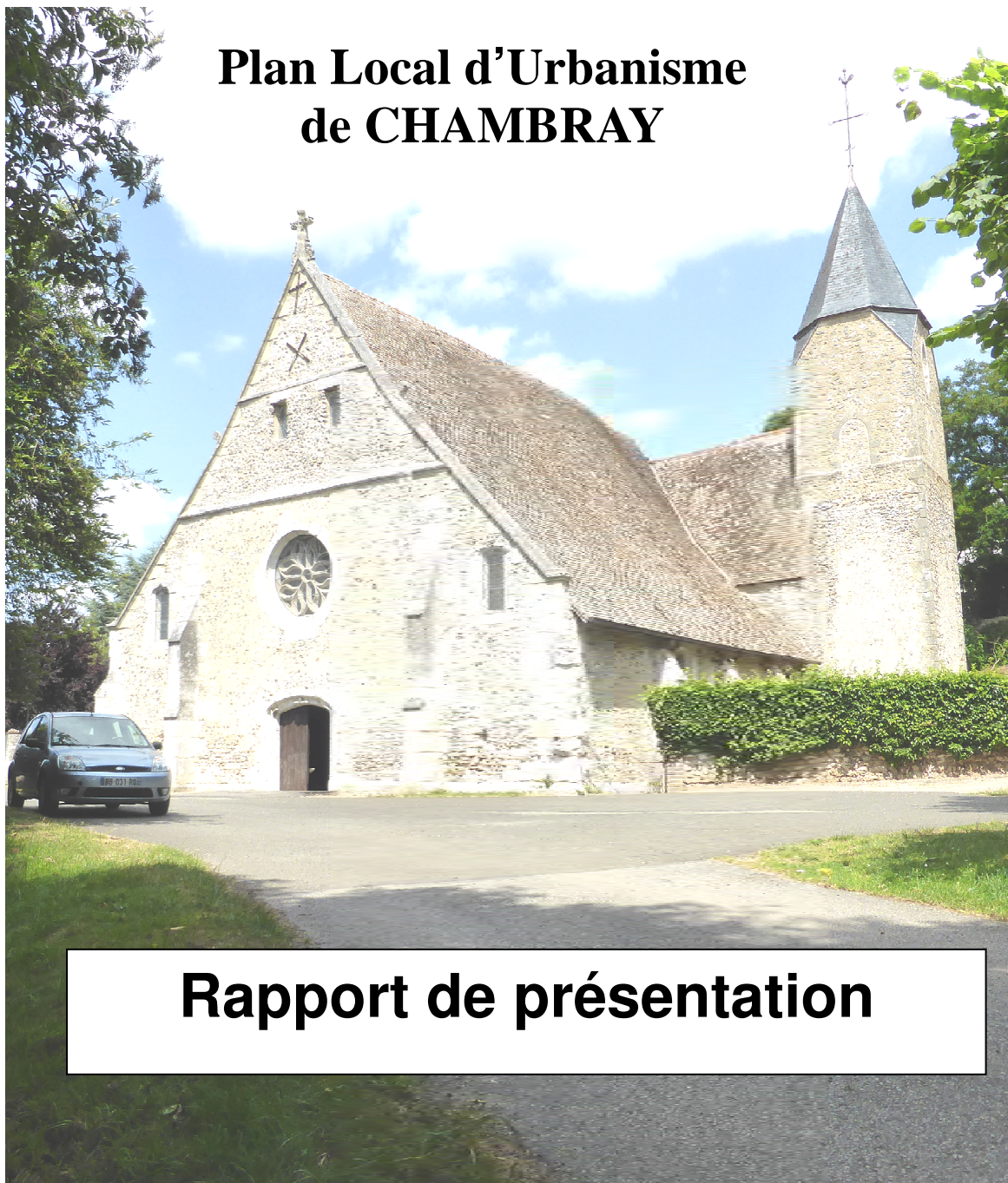


Département de l'Eure (27)

**Plan Local d'Urbanisme
de CHAMBRAY**



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 13 février 2020

Dossier approbation du PLU

Pièce n° 2

Commune de CHAMBRAY
Rue de la Mairie
27120 CHAMBRAY
Tél: 02 32 36 72 25

SOMMAIRE :

PRÉAMBULE : 1	
1. Une démarche de développement durable menée en concertation :	2
2. Pourquoi élaborer un plan local d'urbanisme ?	4
PARTIE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
A. Introduction :	6
B. Contexte d'agglomération : SNA, Seine Normandie Agglomération	8
1. Situation	8
3. Compétences de Seine Normandie Agglomération:	11
4. Le projet d'Agglomération : Le Contrat de Territoire 2017-2021	11
5. La Coopération intercommunale	15
C. Au niveau local : Le Plan d'Occupation des Sols	16
D. Les documents d'urbanisme supra-communaux :	17
E. Les servitudes d'utilité publique :	18
PARTIE 2 ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	20
A. Analyse du site :	21
1. Géologie :	21
2. Topographie :	22
3. Hydrologie : un site de vallée et de versant	23
4. Le climat	24
B. L'environnement :	25
1. Les espaces naturels remarquables :	25
a. ZNIEFF (de type I) « Les bois humides de la Fontaine et du Homme à Fontaine- sous-Jouy » (n°230004506) :	26
b. ZNIEFF (de type I) « les Perruches » (n°230004519) :	26
c. ZNIEFF (de type II) de « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles » (n°230009110)	28
d. La Trame Verte et Bleue	30
e. Le Site NATURA 2000 de la « Vallée de l'Eure » n°FR2300128	32
2. Sites archéologiques :	33
3. Risques naturels et industriels :	34
a. Les risques d'inondation par débordement de l'Eure	34
b. Le risque d'inondation par remontée de nappe	36
c. Le risque d'inondation par ruissellement	38
d. Le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines	39
e. Le risque de mouvement de terrain différentiel lié au retrait-gonflement des argiles	40
f. Le risque lié à la pollution des sols	41
g. Les nuisances liées à l'éclairage	42
h. Les nuisances liées au bruit de voisinage	42
i. Le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.	42
C. Paysages, principes spatiaux d'organisation du territoire :	44
1. Structure du paysage	44
2. Co-Visibilité, espaces ouverts et espaces fermés	45
PARTIE 3 FONCTIONNEMENT URBAIN	48
A. Analyse des principes spatiaux d'organisation du territoire et du fonctionnement urbain	49
1. Évolution de l'occupation du sol : un territoire agricole	49
B. Analyse du tissu urbain:	52
1. Analyse parcellaire :	52
2. Morphologie urbaine : des morphologies bâties variées	53
a. Une évolution des modes d'occupation des sols, une évolution de la forme urbaine	54
3. Période de construction des logements et densité bâtie	55
4. Consommation foncière et partie actuellement urbanisée (PAU)	57

a.	La consommation foncière.....	57
b.	La partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune	59
5.	Intégration des ensembles bâtis dans le paysage et typologie du bâti	60
a.	Le bourg originel :	60
b.	Les extensions pavillonnaires :	63
c.	Les entrées de bourg.....	64
6.	Les équipements :.....	65
7.	Les éléments remarquables :	66
C.	Eau – énergie - déchets :.....	69
1.	L'eau :	69
a.	L'adduction :	69
b.	L'assainissement :	69
c.	Lutte contre l'incendie :.....	70
2.	Énergies renouvelables :.....	70
3.	Les déchets :.....	71
4.	L'air :	71
5.	Le bruit :	72
D.	Les déplacements :.....	73
1.	Les axes structurant la circulation automobile :.....	73
2.	Le réseau ferroviaire	73
3.	Les circulations douces / modes actifs	74
4.	L'offre en transport en commun :	74
5.	Le stationnement.....	75
6.	Un facteur de déplacement majeur : l'emploi :.....	76
E.	Analyse socio-démographique :	77
1.	La population :.....	77
a.	Une forte croissance démographique portée par le solde migratoire	77
b.	Une diminution de la taille des ménages :	78
2.	La population active : un taux d'activité important	79
3.	Le logement : une vocation résidentielle affirmée :	79
4.	Les activités économiques et agricoles	80
a.	Commerces et activités artisanales dans la commune:.....	80
b.	Activités commerciales, artisanales et industrielles sur le territoire de la CAPE	80
	Localisation des zones d'activités sur le territoire	80
c.	L'activité agricole :	83
d.	Les activités touristiques.....	86
	PARTIE 4 SYNTHÈSE ET ENJEUX	87
A.	Synthèse des contraintes techniques et des servitudes:.....	88
B.	Enjeux : CHAMBRAY vers un projet durable	89
1.	Enjeux :	89
2.	Plans d'actions :	89
3.	Cartographie des enjeux et capacité résiduelle théorique :	90
C.	Zoom sur les secteurs de projet de la commune.....	93
1.	Secteur au lieu dit Les Vosseaux.....	93
2.	Le secteur du champ Saint Martin	95
	PARTIE 5	96
	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD SCÉNARIOS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	96
A.	Principe méthodologique :	97
B.	Les scénarios d'évolution démographique étudiés :.....	98
C.	Le scénario retenu	100
D.	Choix urbains en matière de développement	101

E.	Les orientations d'aménagement et de programmation	101
1.	Orientations d'aménagement pour le secteur des Vosseaux	102
2.	Secteur du Champ Saint-Martin.....	104
PARTIE 6		105
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET REGLEMENT)		105
A.	Description des motifs de délimitation des zones.....	107
1.	Présentation générale des zones	107
B.	Justification des choix retenus pour établir le règlement.....	113
1.	Présentation des articles du règlement.....	113
2.	Règles générales :	120
C.	Dispositions applicables aux zones urbaines « U »	121
D.	Dispositions applicables a la zone a urbaniser « AU ».....	134
E.	Dispositions applicables a la zone agricole « A »	140
F.	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « N ».....	146
G.	tableau de superficie des zones	152
H.	Les inscriptions graphiques	153
1.	Les emplacements réservés	153
2.	La protection du patrimoine bâti.....	154
3.	La protection du patrimoine naturel	156
I.	Prérogatives pouvant figurer au PLU.....	157
1.	Alignement	157
2.	Le Droit de Préemption Urbain (DPU)	157
3.	La taxe d'aménagement.....	157
J.	Les secteurs soumis aux risques.....	157
1.	Servitudes liées à l'aérodrome d'Evreux Fauville	157
2.	Les axes de ruissellement.....	158
3.	Le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne.....	158
4.	Les installations générant des périmètres d'éloignement.....	158
5.	Les canalisations de transports de matières dangereuses.....	158
6.	Le risque d'exposition au plomb.....	158
PARTIE 7 COMPATIBILITE AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX		159
A.	Le cadre législatif :	161
B.	Les documents supra communaux.....	162
1.	Elaboration du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de SNA.....	162
2.	Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CAPE.....	162
a.	La structuration du territoire :	163
b.	Les orientations du SCOT relatives à l'urbanisme :	163
c.	Les orientations du SCOT relatives à la préservation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger :	165
d.	Les orientations du SCOT relatives à l'équilibre social de l'habitat et de la construction de logements sociaux :	166
e.	Les orientations du SCOT relatives à l'équipement commercial et artisanal :	166
f.	Les orientations du SCoT relatives au paysage :	166
3.	Le PLH : Programme Local de l'Habitat de la CAPE	177
4.	La charte paysagère et écologique de la CAPE	178
5.	Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	181
6.	Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Haute Normandie (SRCAE)	183
7.	PDU (Plan de Déplacement Urbain)	183
8.	Le Plan Local de Déplacements (PLD).....	183
9.	Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure SDAN	184
10.	Le PCET (Plan climat air énergie territorial) :	184
11.	Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT)	186
12.	Le Document de Gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure	186

13.	Schéma Développement Commercial	187
14.	Schéma départemental des carrières	188
15.	Le Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands (SDAGE)	188
16.	Le Schéma directeur d'Assainissement (SDA) de la CAPE :	190
17.	Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure 2011-2014	190
18.	Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) :	191
19.	Le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne (section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg)	191
C.	Les Servitudes d'utilité publique :	193
PARTIE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES COMPENSATOIRES		
194		
A.	Consommation de l'espace et respect des espaces naturels	195
B.	Gestion des eaux	195
1.	Eau potable	195
2.	Eaux pluviales	196
3.	Eaux usées :	196
C.	Rejets atmosphériques	196
D.	Exposition au bruit	197
E.	Exposition aux risques technologiques	197
F.	Déchets	197
1.	Déchets ménagers et encombrants	197
2.	Déchèterie et plate-forme de compostage	197
PARTIE 9 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE Évaluation préliminaire des incidences des secteurs de projet du Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000		
198		
1.	Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible	200
	ou qu'il doit prendre en compte	200
2.	Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement	200
a.	Généralité	203
b.	Présentation du site	203
3.	Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000	207
a.	Localisation et orientations	207
4.	Explication des choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4	208
5.	Analyse des incidences sur le site Natura 2000 et Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser	208
6.	Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats	209
	de l'application du plan	209
PARTIE 10 : MISE A JOUR, MODIFICATION OU REVISION VERS UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU		
210		
A.	Evaluation du PLU	211
ANNEXE PAYSAGE		
214		

PRÉAMBULE :

L'élaboration du Plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 24 novembre 2014. Cette procédure a donc été entamée sous le régime du code de l'urbanisme précédent la réforme engagée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Le PADD a été débattu le 9 mars 2017. Le plan a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

En application du code de l'urbanisme, le PLU est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre d'identifier les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il nécessite un état des lieux préalable caractérisant le territoire.

Le Plan local d'urbanisme délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des bâtiments existants ou des structures et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le Plan local d'urbanisme est approuvé par délibération du Conseil Municipal après enquête publique. Une fois approuvé il est tenu à disposition du public.

Les études nécessaires à cette opération, ainsi que les productions matérielles qui y sont liées, sont confiées à un bureau d'études au terme d'un contrat établi en application de l'art. 28 du code des marchés publics.

L'étude du Plan local d'urbanisme est réalisée sur la totalité du territoire, dans le cadre établi initialement par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et la loi UH (Urbanisme et Habitat).

Il prend en compte également un cadre législatif plus large, et notamment les lois : loi sur l'eau (2006), loi sur le bruit (31 décembre 1992), loi relative à la protection et la mise en valeur des Paysage (1993 - 1994), loi d'orientation agricole (05/01/2006) ; loi portant engagement national pour le logement (ENL - du 13/07/2006 ; loi DALO (droit au logement opposable - 05/03/2007), loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion - 2009), les lois « Grenelle 1 et 2 (ENE) » (2009-2010), la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi MAP du 27 juillet 2010), loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – 24/03/2014) ; loi LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt – 13/10/2014), loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – 23/11/2018) ; en intégrant au projet communal les préoccupations actuelles en matière de développement, d'environnement, de paysage et de qualité de vie locale.

Article L101.1 et L101.2 du Code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt

général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1. UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE MENE EN CONCERTATION :

L'élaboration de cette étude est l'opportunité de construire un projet global de territoire dans une logique de développement durable et dans une mise en perspective de la volonté des communes du Conseil Départemental de l'Eure ou de la DDTM 27.

Seine Normandie Agglomération (SNA), compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, est associée à l'élaboration du Plan local d'urbanisme au même titre que l'État, la Région, le Département, les autorités compétentes en matière de transport urbain (article L.121-4 du code de l'urbanisme modifié par la loi « engagement national pour le logement »).

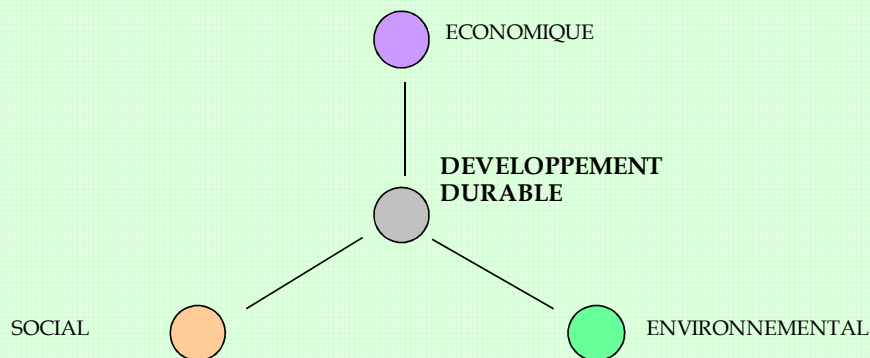
L'élaboration du dossier du Plan local d'urbanisme comprend plusieurs phases :

- Après une présentation de la commune, la première partie de l'étude consiste à la réalisation **d'un diagnostic** qui permet d'orienter la réflexion et d'estimer les besoins.
- **L'analyse de l'état initial de l'environnement et du fonctionnement urbain** de la commune permet de comprendre ses potentiels et ses enjeux au regard du projet communal. Elle intègre les prescriptions des documents de planification s'appliquant au territoire communal étudié, ainsi que la synthèse des études existantes (document de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure, Atlas des paysages de la DIREN Haute-Normandie) des relevés sur le terrain, et des phases de concertation avec les services de la commune et les habitants.
- Cette analyse permet de réaliser **un diagnostic urbain**, afin de mettre en évidence les enjeux de son développement et de son aménagement futur. Puis, elle permet de **justifier les propositions** formulées, et d'expliquer comment elles s'intègrent dans une **démarche de projet**.

Le contenu du projet s'inscrit dans un projet de développement durable du territoire et dans une mise en perspective de la volonté communale. L'élaboration du Plan local d'urbanisme permet la planification de l'évolution de la commune, pour répondre aux besoins des habitants.

L'élaboration d'un Plan local d'urbanisme est une opportunité pour la commune de construire son projet de ville et l'occasion pour tous les habitants d'y participer, dans une logique de développement durable.

Les 3 piliers du développement durable :



1987 : Rapport Bruntland

Définition d'une politique pour un « développement soutenable »

1992 : Sommet de la Terre de Rio de Janeiro

Conférence des Nations unies sur l'environnement et le développement

Rechercher l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable

Le Plan local d'urbanisme doit respecter les principes généraux de développement durable énoncés aux articles L. 110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Il détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- **L'équilibre entre :**
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. POURQUOI ELABORER UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan local d'urbanisme est :

- Un document d'aménagement à durée illimitée,
- Un document simple, dans une vision stratégique d'aménagement, qui prévoit et organise l'avenir du territoire, pour la ville de demain,
- Le Plan local d'urbanisme s'applique à tout le territoire communal.

Les objectifs du Plan local d'urbanisme sont :

- Faire un bilan de la situation urbaine et notamment une analyse prospective de l'évolution,
- Organiser et maîtriser le développement de la commune,
- Accueillir de nouveaux habitants, notamment ceux issus du desserrement démographique,
- Valoriser le patrimoine bâti, les richesses naturelles, et les atouts de la commune,
- Fixer les orientations d'aménagement du territoire de façon transparente et éviter de rencontrer les difficultés d'application du règlement national d'urbanisme,
- Assurer l'intégration de projets dans la commune,
- Permettre la préservation des espaces naturels agricole, boisé ou zone humide,
- Définir la partie actuellement urbanisée de la commune et les extensions éventuellement nécessaires pour assurer le développement de la population à l'horizon 2025-2030,
- Déterminer les zones d'extension de l'urbanisation en harmonie avec le bâti actuel, l'environnement et les équipements, et permettant de répondre à la pression urbaine foncière actuelle en conservant un équilibre avec le secteur naturel et agricole,
- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti culturel afin de mettre en valeur l'identité propre au village et de préserver le paysage dans le respect de l'architecture traditionnelle,
- Rendre cohérent les choix d'urbanisation et de protection avec les exigences introduites par les lois sur le paysage et l'environnement,
- Choisir des orientations appropriées à un aménagement de qualité.

PARTIE 1

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

A. INTRODUCTION :

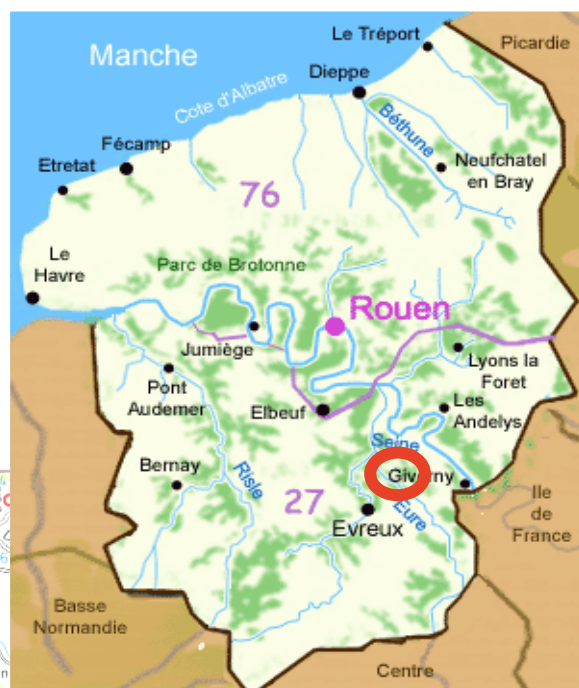
La commune de Chambray est située en Haute-Normandie dans le département de l'Eure. Le territoire communal appartenant au Canton de Pacy-sur-Eure, s'étend sur 842 hectares et compte 432 habitants en 2015.

Elle est couverte par le SCOT et appartient à la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération (SNA).

Située respectivement à 45 km au sud de Rouen, 90 km de Paris, 14 km d'Evreux (dans un triangle Evreux, Louviers, Vernon), la commune est à l'écart des voies principales de circulation, mais facilement accessible depuis l'A13.

On note dans le fonctionnement du territoire une influence multipolaire répartie sur Evreux, Rouen, Mantes, Cergy et l'Ile-de-France d'une façon générale.

Situation de Chambray en Région Haute Normandie



Le village de Chambray est implanté sur le versant Est de la vallée de l'Eure en limite de plateau de Madrie et regardant le plateau d'Evreux Saint-André (32 à 135 mètres d'altitude). La commune s'étend le long de l'axe Louviers / Pacy-sur-Eure.

Deux hameaux sont isolées à l'ouest du bourg : les Bidaux (dans la continuité urbaine de Sainte-Colombe-près-Vernon) et la Vallée Bance.

Ce paysage de plateaux et de coteaux est marqué par une ceinture boisée sur les coteaux les plus abrupts, et une occupation agricole, de prairies et vergers notamment.

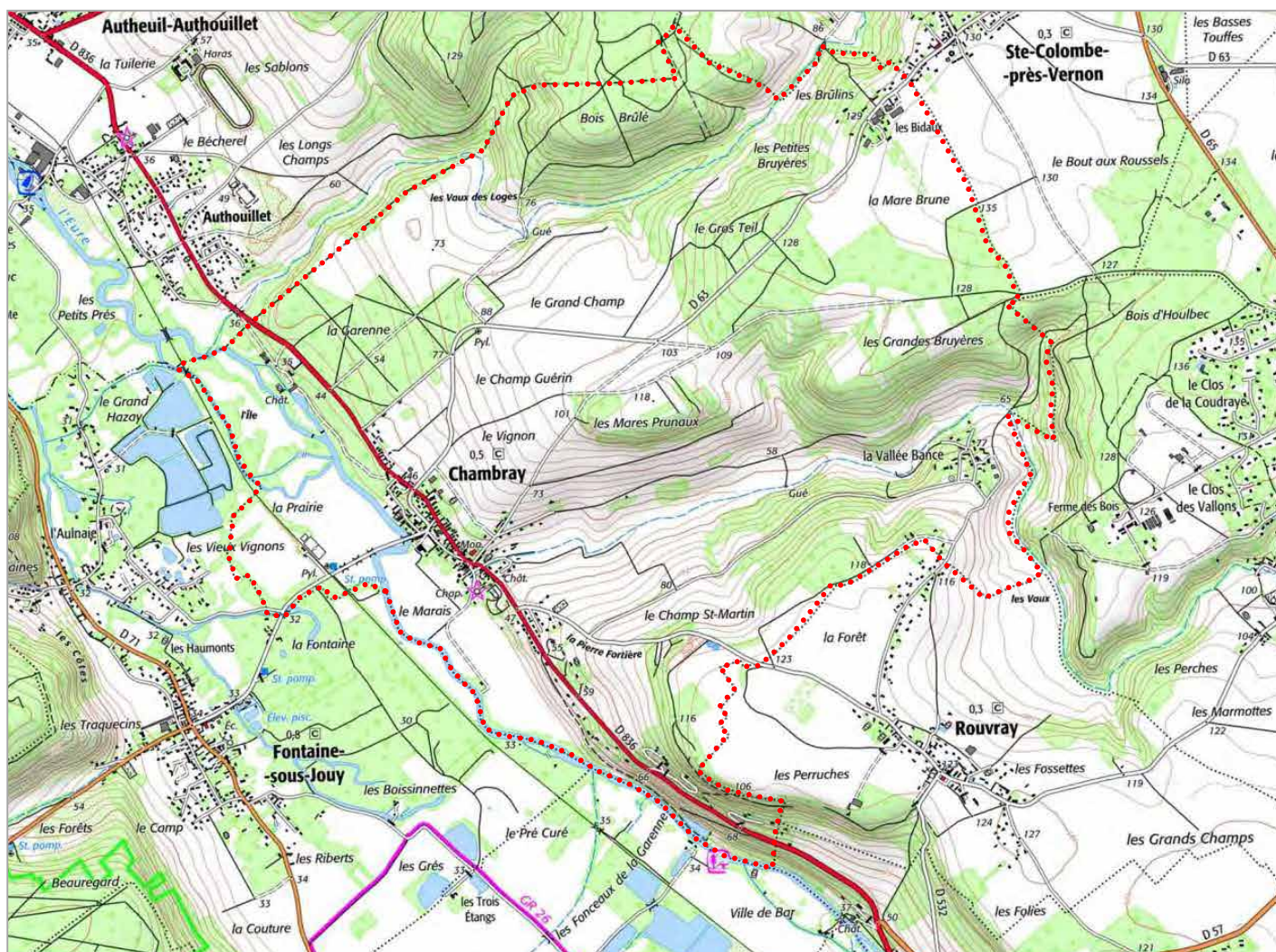
Des bois sont présents dans la commune : le Bois Brûlé au Nord, les Petites Bruyères, le Gros Teil, les Grandes Bruyères, les Mares Prunaux, la Vallée Bance à l'Est, la Garenne à l'Ouest lié au château de Chambray, et enfin au lieu dit « les Perruches » au Sud.

Au niveau architectural, le village est marqué par les matériaux locaux (calcaires et silex notamment). Les extensions récentes marquent une rupture avec ces typologies anciennes.

Les communes limitrophes sont : Authueil-Authouillet (environ 958 habitants); Sainte-Colombe-près-Vernon (environ 314 habitants); Houlbec-Cocherel (environ 1320 habitants); Rouvray (environ 267 habitants); Fontaine-sous-Jouy (environ 887 habitants); et Jouy-sur-Eure (environ 574 habitants).

Chambray est une petite commune dans un environnement préservé et un secteur très rural.

Les orientations d'aménagement devront apporter des solutions permettant de conserver cet équilibre sans compromettre les opportunités de développement en matière de logements, d'équipements et d'activités.



B. CONTEXTE D'AGGLOMERATION : SNA, SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

Les logiques de coopération intercommunale sont désormais incontournables. Les communautés de communes ou communautés d'agglomérations sont les institutions de demain.

1. SITUATION

Chambray fait partie de la communauté d'agglomération "**Seine Normandie Agglomération**" (SNA), née de la fusion au 1^{er} janvier 2017 de trois intercommunalités :

- **La CAPE**, Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure, à laquelle appartenait Chambray.

Créée en janvier 2003 la CAPE regroupait 41 communes et environ 60 000 habitants. Les principales villes sont Vernon et Pacy-sur-Eure. Ce territoire profite également de la renommée mondiale des Jardins de Monnet sur la commune de Giverny.

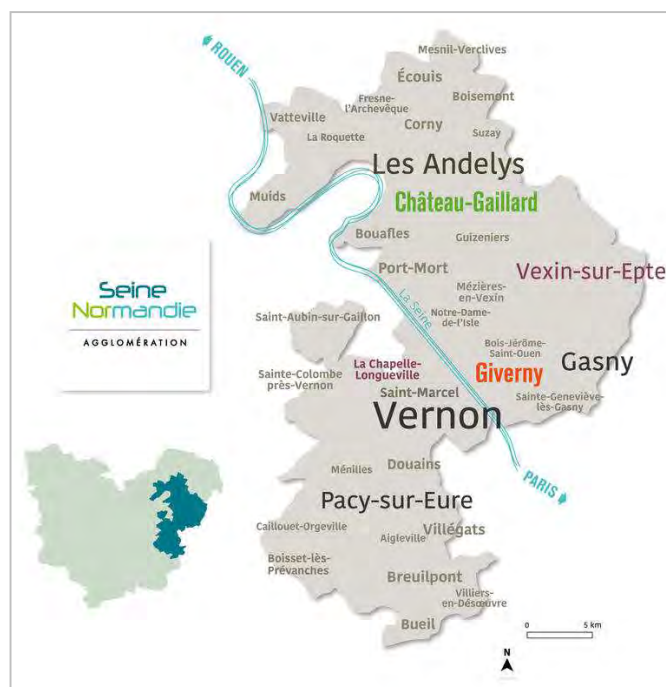
La CAPE avait élaboré un certain nombre de documents cadrant les actions de la collectivité :

- Schéma de Cohérence Territorial SCOT, en phase avec les documents régionaux (SRADDT,, SRCAE, SRCE),
- Plan Local de Déplacement PLD, réflexion à long terme sur la mobilité adopté en 2013,
- Schéma Local d'Aménagement Numérique (SLAN) en 2016,
- Contrat local de santé CLS, 2016-2019, visant à
- Programme Local de l'Habitat adopté en 2010, prolongé en 2016 et relancé en 2017,
- Schéma de développement touristique réalisé en 2016,
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Charte paysagère

- **La CCAE**, Communauté de communes des Andelys et ses environs,

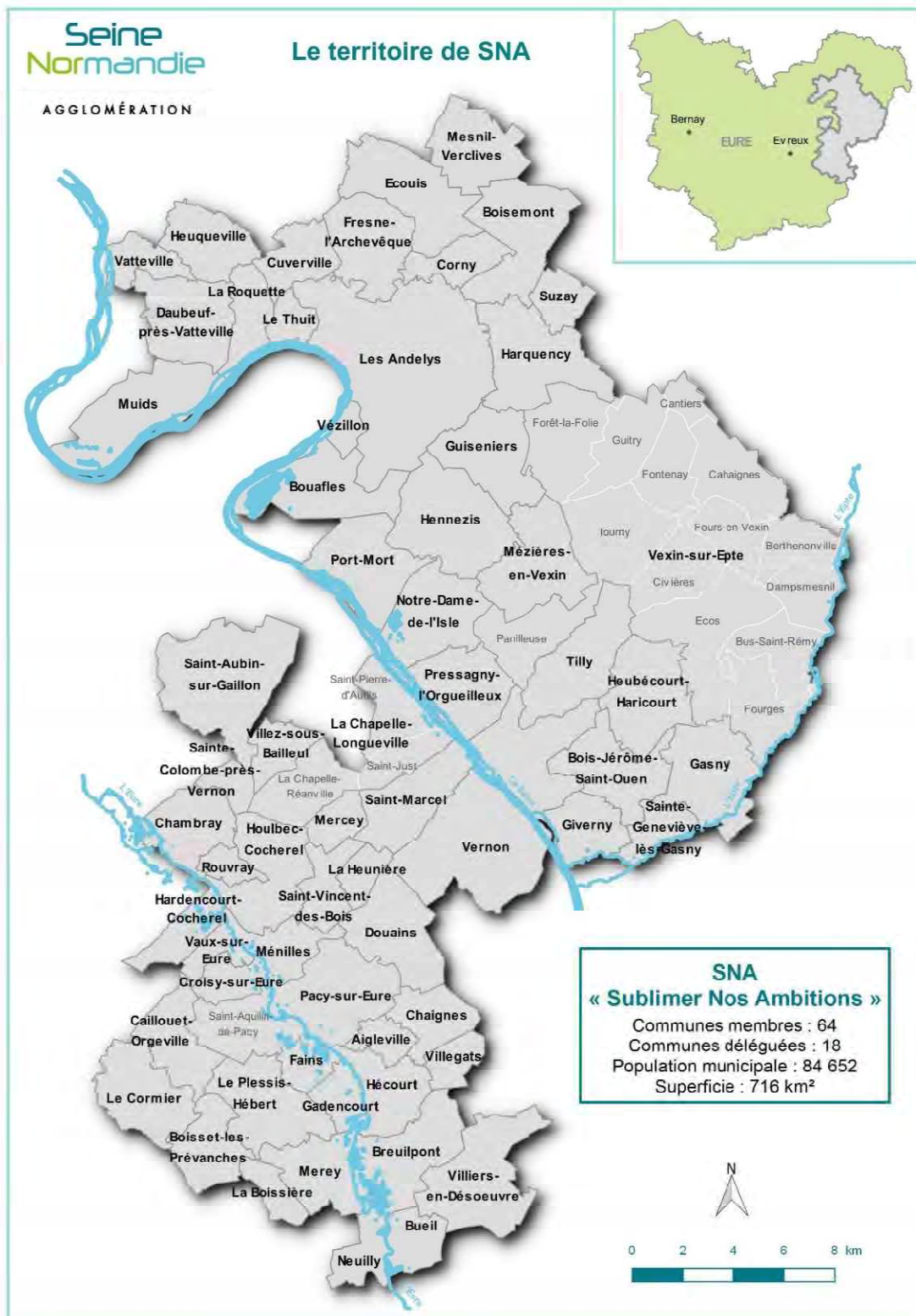
- **La CCEVS**, Communauté de communes Epte Vexin Seine.

La plupart des démarches entreprises dans les trois intercommunalités doivent être actualisées ou complétées afin d'élargir les réflexions à l'échelle du nouveau périmètre communautaire : un nouveau SCOT, des schémas de développement économique, culturel, de mobilité, un plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)



SNA compte 66 communes (environ 85 000 habitants) :

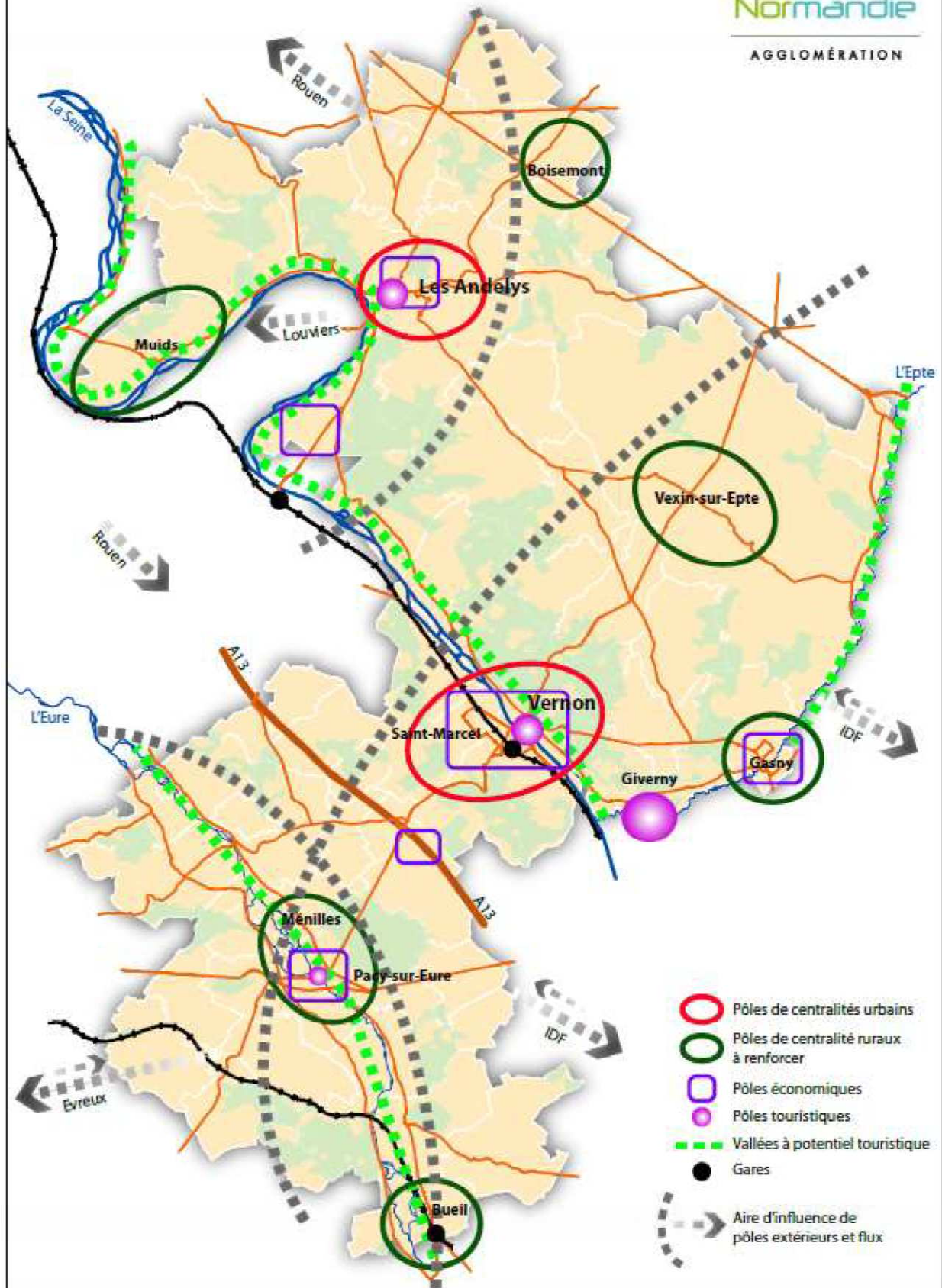
AIGLEVILLE, BOISEMONT, BOIS-JEROME-SAINT-OUEN, BOISSET LES PRÉVANCHES, BOUAFLES, BREUILPONT, BUEIL, CAILLOUET-ORGEVILLE, CHAIGNES, CHAMBRAY, CHATEAU-SUR-EPTE, CROISY-SUR-EURE, CORNY, CUVERVILLE, DAUBEUF PRES VATTEVILLE, DOUAINS, ECOUIS, FAINS, FONTAINE-SOUS-JOUY, FRESNE L'ARCHEVEQUE, GADENCOURT, GASNY, GIVERNY, GUISENIERS, HARDENCOURT-COCHEREL, HARQUENCY, HÉCOURT, HENNEZIS, HEUBECOURT-HARICOURT, HEUQUEVILLE, HOULBEC-COCHEREL, JOUY-SUR-EURE, LA BOISSIÈRE, LA CHAPELLE-LONGUEVILLE, LA HEUNIÈRE, LA ROQUETTE, LE CORMIER, LE PLESSIS-HEBERT, LE THUIT, LES ANDELYS, MÉNILLES, MERCEY, MÉREY, MESNIL-VERCLIVES, MEZIERES-EN-VEXIN, MUIDS, NEUILLY, NOTRE DAME DE L'ISLE, PACY-SUR-EURE, PORT-MORT, PRESSAGNY L'ORGUEILLEUX, ROUVRAY, SAINT-MARCEL, SAINT-VINCENT DES BOIS, SAINTE-COLOMBE-PRÈS-VERNON, SAINT-GENEVIÈVE-LÈS-GASNY, SUZAY, TILLY, VATTEVILLE, VAUX-SUR-EURE, VERNON, VEXIN-SUR-EPTE, VEZILLON, VILLEGATS, VILLEZ-SOUS-BAILLEUL, VILLIERS-EN-DÉSŒUVRE.



Diagnostic de territoire de SNA

Seine Normandie

AGGLOMÉRATION



SNA. Mission SIG. Mars 2017

3. COMPETENCES DE SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION:

Outre les obligations légales, le choix des compétences a été guidé par le fruit de la concertation des élus mais aussi le principe de subsidiarité, sans oublier bien sûr les contraintes budgétaires et la volonté affirmée de mener une vraie politique d'investissement sur le territoire.

Compétences obligatoires :

Développement économique
Tourisme (2017)
Mobilité
Aménagement territorial
Équilibre social de l'habitat
Politique de la ville et gens du voyage
Collecte et traitement des déchets ménagers
GEMAPI - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (2018)
Eau (obligatoire en 2020)
Assainissement

Compétences optionnelles :

Culture
Sport
Santé et maintien à domicile
Maisons de service au public

Compétences facultatives :

Petite enfance
Jeunesse
Accès et usages numériques

4. LE PROJET D'AGGLOMERATION : LE CONTRAT DE TERRITOIRE 2017-2021

Rendu obligatoire par la loi Voynet, le projet d'agglomération est un acte fondateur qui fixe les tendances de notre territoire et entend « bâtir le territoire de demain ».

Le 16 avril 2018, Seine Normandie Agglomération, le Département de l'Eure et la Région Normandie ont signé le contrat de territoire 2017-2021.

69 actions ont ainsi été identifiées pour la période 2017-2021 pour constituer le 1^{er} Contrat de Territoire de SNA, dont 18 fiches projets, qui feront l'objet d'une revoyure à travers la signature d'avenants avec les financeurs (tous les ans avec le Département et à mi-parcours avec la Région).

Ces actions correspondent **aux enjeux du territoire**, identifiés collectivement par les élus de SNA dans leur projet de Territoire :

- Développer la compétitivité du territoire ;
- Réussir les grands projets d'aménagement ;
- Revitaliser les centres bourgs ;
- Développer l'attractivité du territoire au niveau touristique et culturel ;
- Inciter aux mobilités durables ;
- Poursuivre la transition énergétique et écologique ;
- Améliorer l'accès aux services, équipements scolaires, et aux soins.

69 projets pour 69 millions ! Les 69 actions du contrat de territoire, sont portés par une trentaine d'acteurs répartis comme suit : 57% par les communes, 27% par l'agglomération, 16% par des privés.

ENJEUX

8 enjeux pour le territoire

- ★ Conduire une véritable stratégie de développement économique, touristique, agricole à l'échelle de notre territoire, équilibrée entre exogène et endogène, créatrice de richesses
- ★ Rechercher un équilibre dans l'organisation et l'aménagement de l'espace entre préservation, protection, déplacements, développement de l'habitat et des activités
- ★ Inventer une identité attractive et fédératrice pour notre nouveau territoire
- ★ S'approprier les principes du développement durable pour construire un territoire durable
- ★ Créer une cohésion territoriale pour lutter contre le risque de fracture entre micro territoires
- ★ Renforcer et mettre en cohérence nos dispositifs d'emploi, de formation, d'insertion avec les besoins de l'économie locale
- ★ Lutter contre le risque de fracture sociale en créant des passerelles nouvelles et en coordonnant les acteurs
- ★ Promouvoir la santé et lutter contre le risque de désert médical

4 enjeux pour SNA

- ★ Dépasser la logique de gestion des compétences en élaborant des plans stratégiques pluriannuels sur tous les grands chantiers
- ★ Devenir une agglomération animatrice de ses services, de ses partenaires et de la société civile pour démultiplier l'action publique
- ★ Acquérir une crédibilité dans l'accompagnement des porteurs de projets
- ★ Construire une agglomération support, en appui de ses communes



L'idée force du projet de territoire : *Agir collectivement pour prendre en main notre développement !*

Les objectifs et ambitions affichés se regroupent sous 4 axes de développement :

- Prendre en main notre développement dans la dynamique de l'axe Seine : **SN'Axe Seine**
- Affirmer et valoriser notre identité « Nouvelle Normandie » pour être attractifs : **SN'Attractivité : Nouvelle Normandie**
- Innover et fédérer autour d'un territoire éco responsable : **SN'Agglo Durable**
- Mieux vivre ensemble sur un territoire équitable et connecté : **SN'Avec Vous**

STRATEGIE : 4 AXES DE DEVELOPPEMENT

Prendre en main notre développement dans la dynamique de l'axe Seine

Affirmer et valoriser notre identité « Nouvelle Normandie » pour être attractifs

Innover et fédérer autour d'un territoire éco responsable

Mieux vivre ensemble sur un territoire équitable et connecté

OBJECTIFS & MOYENS

Mener une stratégie de développement économique et agricole, créatrice de richesses et d'emplois, au cœur de l'action de l'agglomération

Accompagner les entreprises du territoire et les porteurs de projets locaux et extérieurs, tant publics que privés

Se doter d'un programme d'actions foncières pour générer un maillage d'offres équilibré sur le territoire

Faire du Campus de l'Espace un lieu vitrine d'innovation, de recherche, de créativité et d'attraction des talents

Réussir les grands projets d'aménagement et la reconversion des friches prioritaires du territoire

Réunir les conditions favorisant le développement de l'emploi local, notamment en attirant une offre de formation et d'apprentissage qualifiante et spécifique

Protéger, préserver et mettre en valeur nos patrimoines naturels, culturels, bâtis et paysagers à travers une stratégie globale d'aménagement déclinée dans un SCOT ambitieux

S'appuyer sur le potentiel foncier et patrimonial des vallées sous l'effet locomotive de l'axe Seine, pour faire émerger de nouveaux produits d'appel et renforcer le sentiment d'appartenance

Conduire les opérations du schéma de développement touristique pour fixer les flux, tout en assurant une diffusion sur l'ensemble du territoire

Déployer la marque territoriale "Nouvelle Normandie" dans ses dimensions économiques, touristiques et résidentielles

Valoriser les richesses historiques, économiques, touristiques, culturelles et sportives en fédérant autour d'événements récurrents à fort rayonnement

Impulser la transition énergétique, écologique, alimentaire en favorisant les circuits de proximité, les énergies renouvelables, tout en réduisant la production des déchets

Réduire notre impact par la diminution des gaz à effet de serre : inciter à la rénovation, la construction et la mobilité durables

Garantir une continuité écologique pour la préservation de la biodiversité du territoire (par la déclinaison de la trame verte et bleue)

Créer des lieux et outils d'échanges innovants et fédérateurs dans une dynamique citoyenne et de financements participatifs

Favoriser l'accès de tous au logement en conduisant une politique d'habitat fondée sur la notion de parcours résidentiels

Réduire les disparités territoriales et sociales en proposant une offre de services à la population sur mesure, notamment en termes de petite enfance, de jeunesse et de vieillissement

Permettre aux pôles de développement du territoire l'accès au très haut débit, tout en garantissant une couverture en zones rurales

Conforter et renforcer les connexions du territoire en matière de mobilités fluviale, ferroviaire et routière

Agir pour densifier une offre de soins adaptée aux besoins des populations, promouvoir et accompagner les projets d'installation ou de regroupement des professionnels de santé

Conforter les pôles de centralité urbains et ruraux par une requalification des cœurs de ville et le développement de commerces et services de proximité, vecteurs de lien social

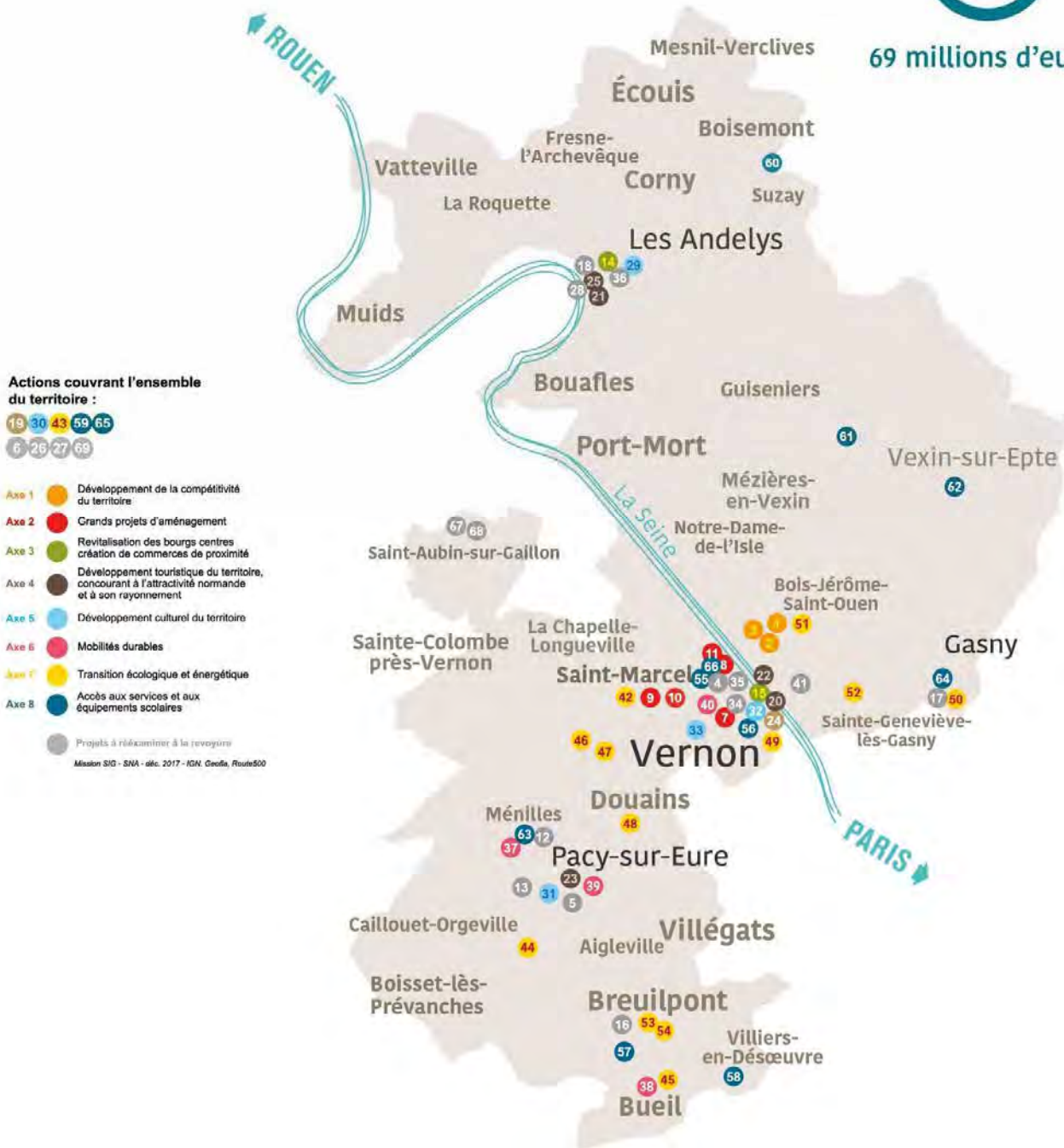
La commune de Chambray apparaît plus particulièrement dans la fiche d'actions suivante :

- **Fiche n°19** : développer les activités de canoë kayak (rivières Eure et Epte), aménagement de passes à canoë passes à poissons sur l'Eure

Convention d'engagement



69 millions d'euros



5. LA COOPERATION INTERCOMMUNALE

Parallèlement à la Communauté d'agglomération SNA, la commune prend part à des syndicats intercommunaux :

- **SETOM (syndicat mixte pour l'étude et le traitement des ordures ménagères)** : depuis le 1^{er} avril 2008, la gestion des déchetteries et des ordures ménagères du territoire a été transférée au SETOM. Il a pour objet le transport, le tri le traitement et la valorisation des déchets ménagers. Il compte aujourd'hui 12 adhérents, représentant 248 communes soit un peu plus de 267 000 habitants. Le SETOM traite pour les valoriser, 260 000 tonnes de déchets par an.
- **SIEGE (Syndicat Intercommunal de l'Électricité et du Gaz de l'Eure)** créé le 2 mai 1949 : par ses statuts le SIEGE a pour mission de donner son avis technique sur la desserte électrique des parcelles dans le cadre de l'instruction des demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire et d'aménager. 675 communes membres.
- **Les syndicats de bassin versant.**
- **SI de la rivière d'Eure 2ème section** : le Syndicat Intercommunal à vocation unique de la rivière d'Eure 2ème section date du 23/08/1967 et compte aujourd'hui 21 communes. Son siège se situe à Pacy-sur-Eure (Eure).
- **SITS (Transports scolaires collège et lycée d'Evreux)**
- **SICOSSE (Gestion des équipements sportifs d'Evreux)**

C. AU NIVEAU LOCAL : LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La commune de Chambray disposait d'un plan d'occupation des sols POS approuvé le 16 septembre 1988, et modifié le 20/01/1995, le 06/06/1997, et le 18/09/2006.



Le POS programait l'ouverture à l'urbanisation d'environ 30 ha (zone NA) principalement pour des opérations de logement. Cette prospective est à reconsidérer pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace naturel.

Depuis le 17 mars 2017, en application de la loi, le POS est caduc. Jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme; les autorisations de construire sont délivrées en application du règlement national d'urbanisme (RNU).

La commune souhaite donc se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) pour se doter d'un document plus complet, et en compatibilité avec les attentes des lois SRU, UH, ENE, et ALUR, notamment concernant :

- La maîtrise de l'urbanisation et de l'étalement urbain,
- La maîtrise de la consommation des espaces naturels,
- La protection des paysages, du cadre de vie et du patrimoine.
- La prise en compte des risques naturels et de l'environnement.

D. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX :

La commune doit se mettre en conformité ou en compatibilité avec des documents supra-communaux.

- Le projet de territoire 2017-2021 de Seine Normandie Agglomération (SNA)
- Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure ; en vigueur jusqu'à l'approbation du Schéma de cohérence territorial de la Communauté d'agglomération Seine Normandie (en cours d'élaboration),
- Le Programme local de l'habitat PLH de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (2009-2015); PLH (2019-2025) de Seine Normandie Agglomération (SNA) (en cours d'élaboration),
- La Charte paysagère et écologique de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Haute Normandie (SRCAE) ;
- Le PDU - Plan de Déplacement Urbain ;
- Le PLD - Plan Local de Déplacements
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure (SDAN) ;
- Le PCET (Plan climat énergie territorial) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT) ;
- Le Document de Gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure ;
- Le Schéma de Développement Commercial ;
- Le Schéma départemental des carrières
- Le SDAGE - Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Seine Normandie ;
- Le Schéma d'Assainissement de la CAPE
- Le Plan de gestion des risques d'inondation PGRI,
- Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI° de l'Eure Moyenne (section Saint Georges Motel à Fontaine Heudebourg)

La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux est justifiée en partie 7 du présent rapport de présentation.

E. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les fiches générales sur chacune des servitudes sont consultables dans la partie 7a « Annexes – SUP » du PLU.

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

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

- AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés :
 - Les parties suivantes du château de Chambray (Eure) : les façades et toitures de l'ensemble des communs, la chapelle en totalité - AM du 24/05/1973.
- AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :
 - L'église Saint-Martin - AP du 22/07/1996.
- AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
 - Captage F1 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 21/11/1985,
 - Captage F2 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 22/11/1993.
- I1 Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
 - Pipeline Le Havre/Grandpuits (550mm) (décret du 17/02/1996).
- I1b Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.) :
 - Pipeline Le Havre/Paris (813mm), tronçon Port-Jérôme/Vernon (décret du 04/03/1976).
- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - Canalisation 500mm du Havre à Beynes (67,7 bars),
 - Canalisation 600mm de Saint-Illiers-la-Ville à Saint-Pierre-de-Bosguérard (67,7 bars) - AP du 05/07/2002.
- PM1 Servitudes résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles :
 - Plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure moyenne - AP du 29/07/2011.
- PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - Station de Chambray - DCE du 27/09/1991,
 - Liaison hertzienne Chambray/Pacy-sur-Eure, tronçon Chambray/Saint-Aquilin de Pacy - DCE du 27/09/1991.
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Câble pleine terre RG 2712G.
- T4 Servitudes aéronautiques. Servitudes de balisage (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- T5 Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- 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 24 km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

La compatibilité du PLU avec les servitudes d'utilité publique est justifiée en partie 7 du présent rapport de présentation.

En conclusion :

- La commune appartient à la Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération (SNA), qui depuis le 1^{er} janvier 2017 regroupe trois anciennes intercommunalités dont la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), à laquelle Chambray appartenait.
- Le Plan d'Occupation des Sols POS est devenu caduc en 2017. C'est le Règlement National d'Urbanisme RNU qui s'applique depuis sur le territoire communal.
- La commune doit respecter les orientations du SDAGE, du SCOT et du document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure (pas de PDU),
- Chambray est soumise aux servitudes suivantes :
 - Servitude de protection des monuments historiques,
 - Protection du captage d'eau,
 - Servitude liée au pipeline de transport d'hydrocarbures,
 - Canalisation de gaz,
 - Canalisation électrique,
 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure Moyenne.
 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques,
 - Servitude aéronautique.

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE

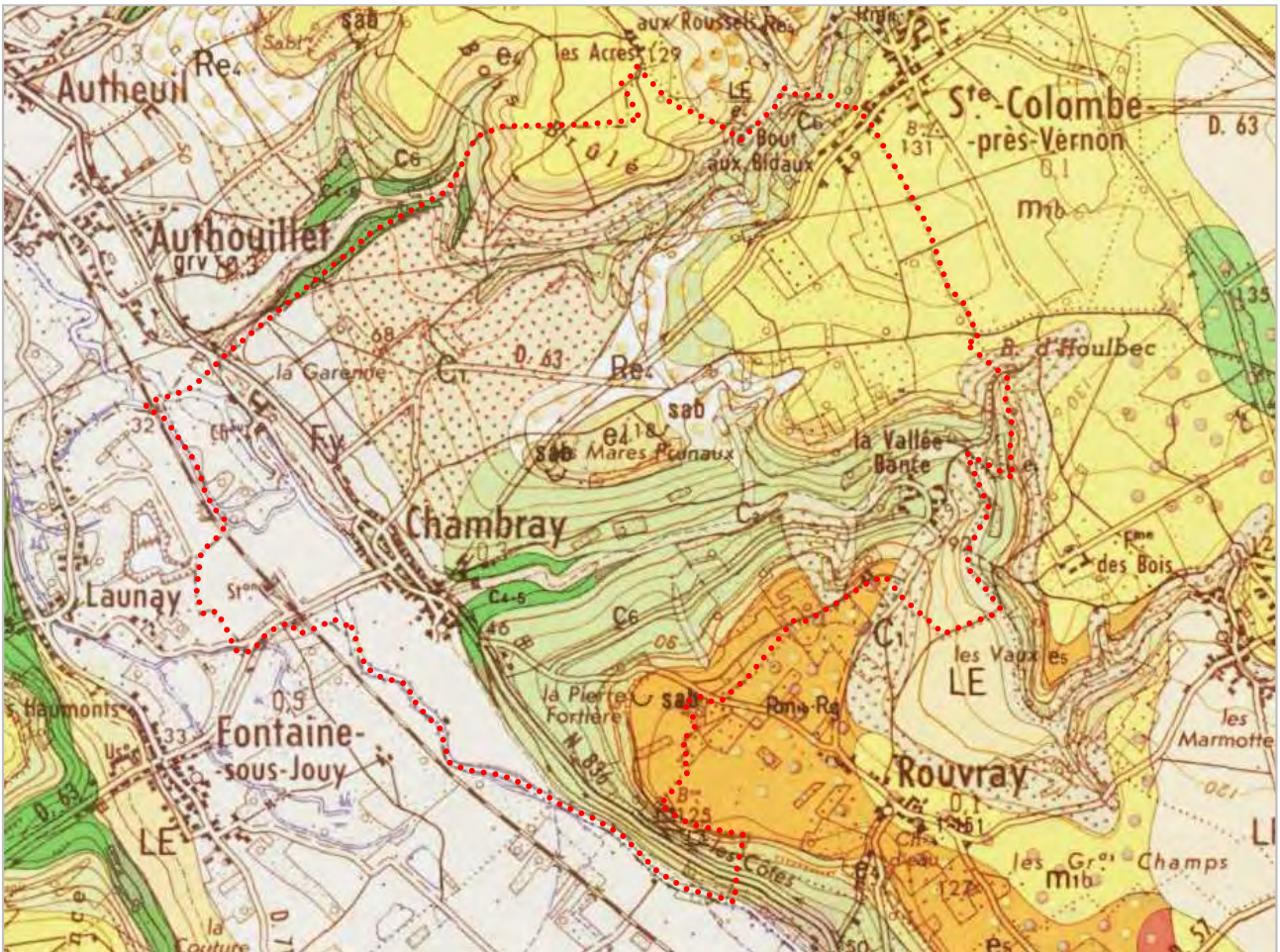
L'ENVIRONNEMENT

A. ANALYSE DU SITE :

1. GEOLOGIE :

Sur le plan des sols, la zone de vallée est composée d'alluvions modernes (limon et argiles) et anciennes (silex et sables), occupée par l'activité agricole, et des étangs résultant de l'exploitation du sous-sol.

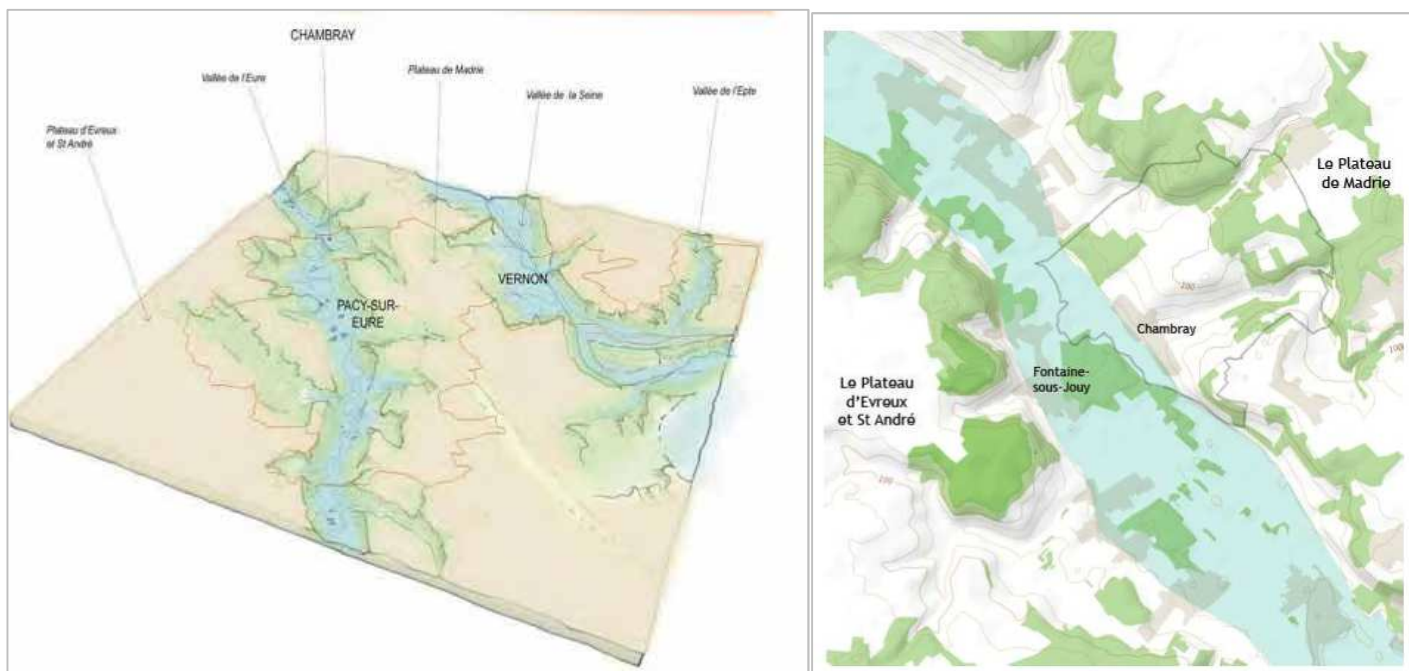
Les coteaux sont constitués de craie. Le plateau est constitué par des limons de pente et de bas versant, et de limons des plateaux (lutétien, calcaire grossier).



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/cartes-geologiques>



2. TOPOGRAPHIE :



Le plateau du sud de la vallée de la Seine forme le prolongement du grand territoire de la Beauce en Haute-Normandie. Dominé par les grandes cultures céréalières, le paysage est celui d'un plateau très ouvert où les structures végétales sont rares et l'habitat regroupé en gros villages ruraux.

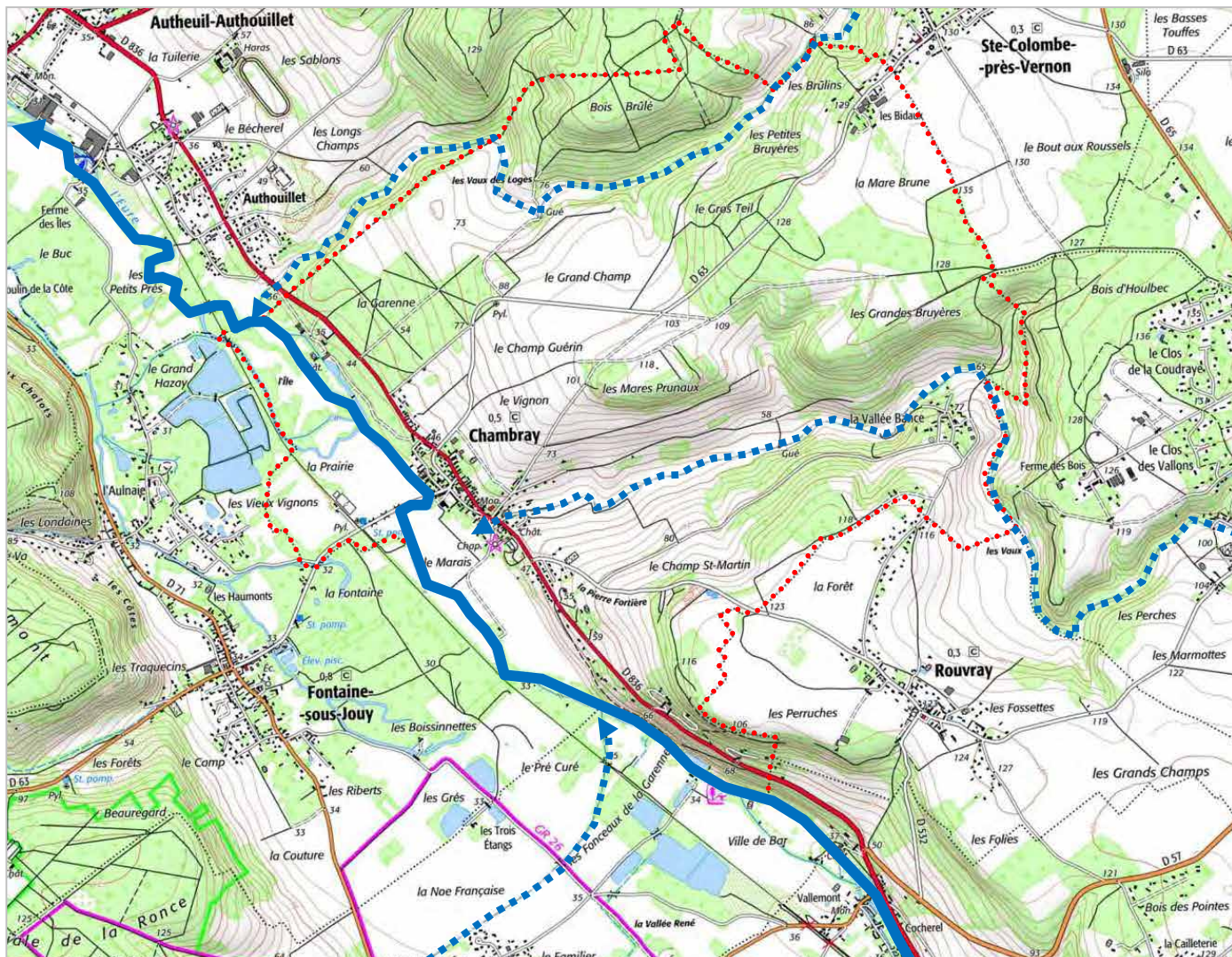
Irrigué par tous les affluents du bassin versant de l'Eure, le plateau se découpe en trois grands plateaux tabulaires aux caractéristiques proches.

Le village de Chambray se situe sur le versant est de la vallée de l'Eure en limite de plateau de Madrie et regardant le plateau d'Evreux Saint-André.

Le territoire communal est composé de sept entités géographiques délimitées par les lignes de crêtes entre des vallons, plateaux et coteaux (voir partie C-Paysages).

3. HYDROLOGIE : UN SITE DE VALLEE ET DE VERSANT

Le territoire est délimité par la Vallée de l'Eure à l'ouest et la Vallée de la Bance à l'est. Le coteau comprend des thalwegs qui drainent les eaux vers la vallée, créant des axes de ruissellement orientés est-ouest. Ces axes de ruissellement peuvent générer des désordres. Il faut veiller à ne pas favoriser le développement urbain dans les secteurs concernés.



Source : Fond IGN <https://www.geoportail.gouv.fr>

4. LE CLIMAT

Le climat de l'Eure est de type tempéré sub-océanique. Il est déterminé par la présence de masses d'air océaniques tout au long de l'année.

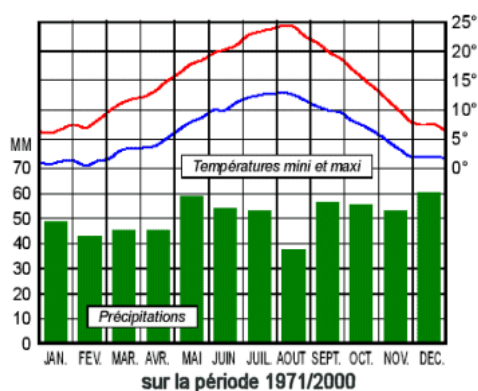
L'Eure est le département le plus sec de Normandie. Les pluies ne sont pas rares mais peu abondantes : de 650 mm à Evreux à 950 mm sur le littoral (160 jours de pluie en moyenne annuelle). On décompte 15 jours de neige par an à Evreux.

Les températures sont assez douces avec une moyenne de 16/17°C en été et 4/5°C en hiver. Les variations saisonnières des températures sont marquées par une faible amplitude. En revanche l'amplitude thermique peut être relativement marquée entre la nuit et le jour, ce qui favorise la formation de brumes et de brouillard en matinée.

LE CLIMAT DANS L'EURE



Normales de températures et de précipitations à Evreux



Quelques records depuis 1968 à Evreux

Température la plus basse	-18,6 °C
Jour le plus froid	08/01/1985
Épaisseur maximale de neige	24 cm
Température la plus élevée	36,7 °C
Jour le plus chaud	03/08/1990
Vitesse maximale du vent	140 km/h
Hauteur maximale de pluie en 24h	75,9 mm
Jour le plus pluvieux	03/07/1975
Année la plus sèche	1976
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

Dans le secteur de la ville d'Evreux, comme globalement sur l'ensemble des départements de l'Eure et de la Seine Maritime, les vents dominants sont de secteur ouest et sud-ouest.

B. L'ENVIRONNEMENT :

1. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES :

La commune de Chambray est concernée par :

- deux ZNIEFF de type I :

- « Les bois humides de la Fontaine et du Homme à Fontaine- sous-Jouy », n°230004506,
- « les Perruches », n°230004519.

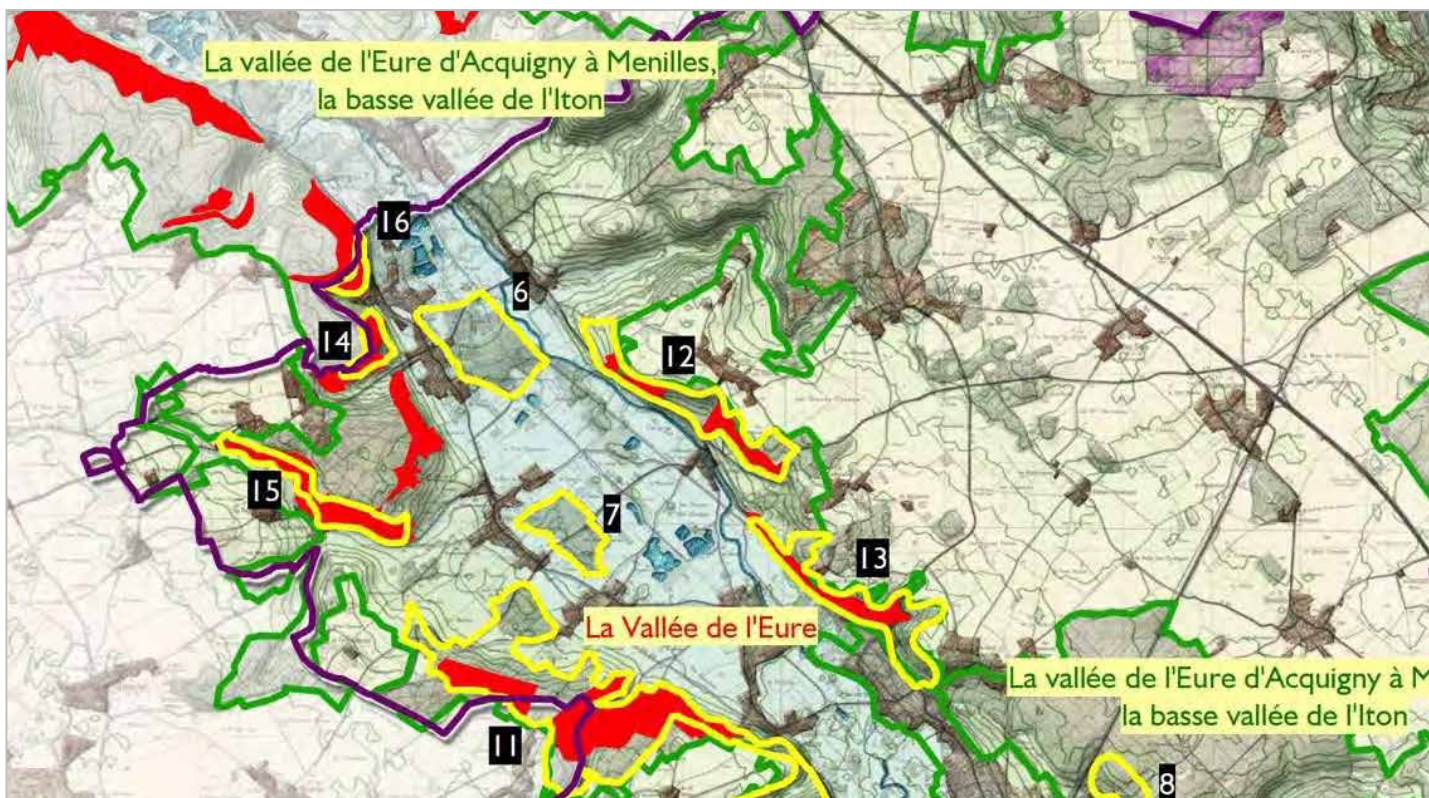
- une ZNIEFF de type II :

- « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles la basse vallée de l'Iton », n°230009110.

- la zone Natura 2000 de « la Vallée de l'Eure ».


L'article 23 de la loi « paysage » dispose que l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique ». Une ZNIEFF est une zone d'inventaire, définie par son contenu : espèces (faune et flore) ou milieu. Elle correspond généralement à un secteur d'une superficie limitée, caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

La prise en compte d'une zone dans l'inventaire ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Toutefois, les ZNIEFF de type I doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion.



Source : Charte paysagère et écologique de la CAPE, Diagnostic des milieux naturels

LEGENDE :

-  Zone de Conservation Spéciale (site Natura 2000 Directive "Habitats")
-  Extension en cours d'instruction du périmètre de la Zone de Conservation Spéciale "Vallée de l'Eppe"
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I (actuellement en cours de réactualisation) (secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable)
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes)
-  Limites de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure

0 m 1250 m 2500 m
Sources : DISEN Habitat-Normandie
Cartographie : BRTOPE 2007
Fond : Agence Follio-Gautier, 2007.



a. ZNIEFF (de type I) « Les bois humides de la Fontaine et du Homme à Fontaine-sous-Jouy » (n°230004506) :

L'intérêt de cette ZNIEFF de 83 hectares réside principalement dans les boisements qui constituent l'essentiel de sa surface. Les boisements - essentiellement des taillis - ont un caractère frais à humide. Il faut noter en premier lieu la présence de l'aulnaie-frênaie car elle est un habitat déterminant ZNIEFF (44.3 Aulnaies-frênaies médio-européennes), et celle pour les secteurs moins humides plus nombreux d'une variante à frênes dominants de la chênaie charmaie avec souvent du Sycomore (*Acer pseudoplatanus*). Le Noisetier (*Corylus avellana*) forme un sous-étage souvent remarquable.

La flore herbacée sylvatique y est diversifiée et caractéristique des humus doux avec par exemple le Millet des bois (*Millium effusum*). Plusieurs espèces remarquables ont été observées. On peut citer par exemple l'Ancolie commune (*Aquilegia vulgaris*), la Lysimaque nummulaire (*Lysimachia nummularia*) et la Sanicula d'Europe (*Sanicula europaea*), peu communes, mais il faut surtout retenir la présence de plusieurs espèces déterminantes ZNIEFF : en premier lieu la très rare et protégée Langue de serpent (*Ophioglossum vulgatum*) dans un secteur avec de la Parisette (*Paris quadrifolia*) - et l'Euphorbe douce (*Euphorbia dulcis*) peu abondante en quelques points et déjà citée en 1987. On peut également signaler le Dryoptéris écaillé (*Dryopteris affinis*) dont la sous espèce n'a pas été identifiée. Il pourrait s'agir de la sous espèce affinis déterminante ZNIEFF. Certains secteurs très marécageux de l'aulnaie sont caractérisés par l'abondance de grandes laïches (magnocariçaie) mais leur surface semble assez réduite. Quelques parcelles sont plantées de peupliers.

Au sein des boisements, on ne peut manquer les résurgences qui s'écoulent en un large canal peu profond.. On peut citer une plante peu commune caractéristique de ces eaux très claires qui abritent peu d'espèces : la Lentille à trois lobes (*Lemna trisulca*). Régulièrement entretenues (car déboisées sur une bonne largeur), les rives abritent essentiellement des plantes de lisières ou de milieux humides. Une seule espèce intéressante a été observée, le Cirse maraîcher (*Cirsium oleraceum*), espèce peu commune à répartition orientale et se raréfiant nettement plus à l'ouest. C'est probablement à ce niveau qu'a été observée la Laïche aiguë (*Carex acuta*) espèce citée en 1987 qui n'a pas été notée en 2007. Dans le bois, une petite zone rudéralisée abrite une Euphorbe non déterminée faute de fruits murs. Il est fort probable qu'il s'agisse de la très rare et déterminante ZNIEFF, l'Euphorbe raide (*Euphorbia stricta*). A confirmer.

Cette ZNIEFF englobe également d'autres milieux, notamment quelques prairies qui n'ont pas été prospectées à un moment favorable pour l'observation de la flore. Pour la faune, signalons la présence épisodique du Bihoreau gris, un héron d'origine méridionale qui ne se reproduit pas (encore) dans la région. Les cours d'eau lents, bordés d'arbres feuillus en épais couverts comme ici, sont très favorables à cette espèce discrète. Quoique rare dans le département, le Bihoreau s'observe quasi-régulièrement dans la vallée de l'Eure depuis quelques années, d'où une probabilité élevée de passage d'autres individus dans cette ZNIEFF. Ce héron est cité en annexe I de la directive "Oiseaux" et il est déterminant ZNIEFF dans la région.

b. ZNIEFF (de type I) « les Perruches » (n°230004519) :

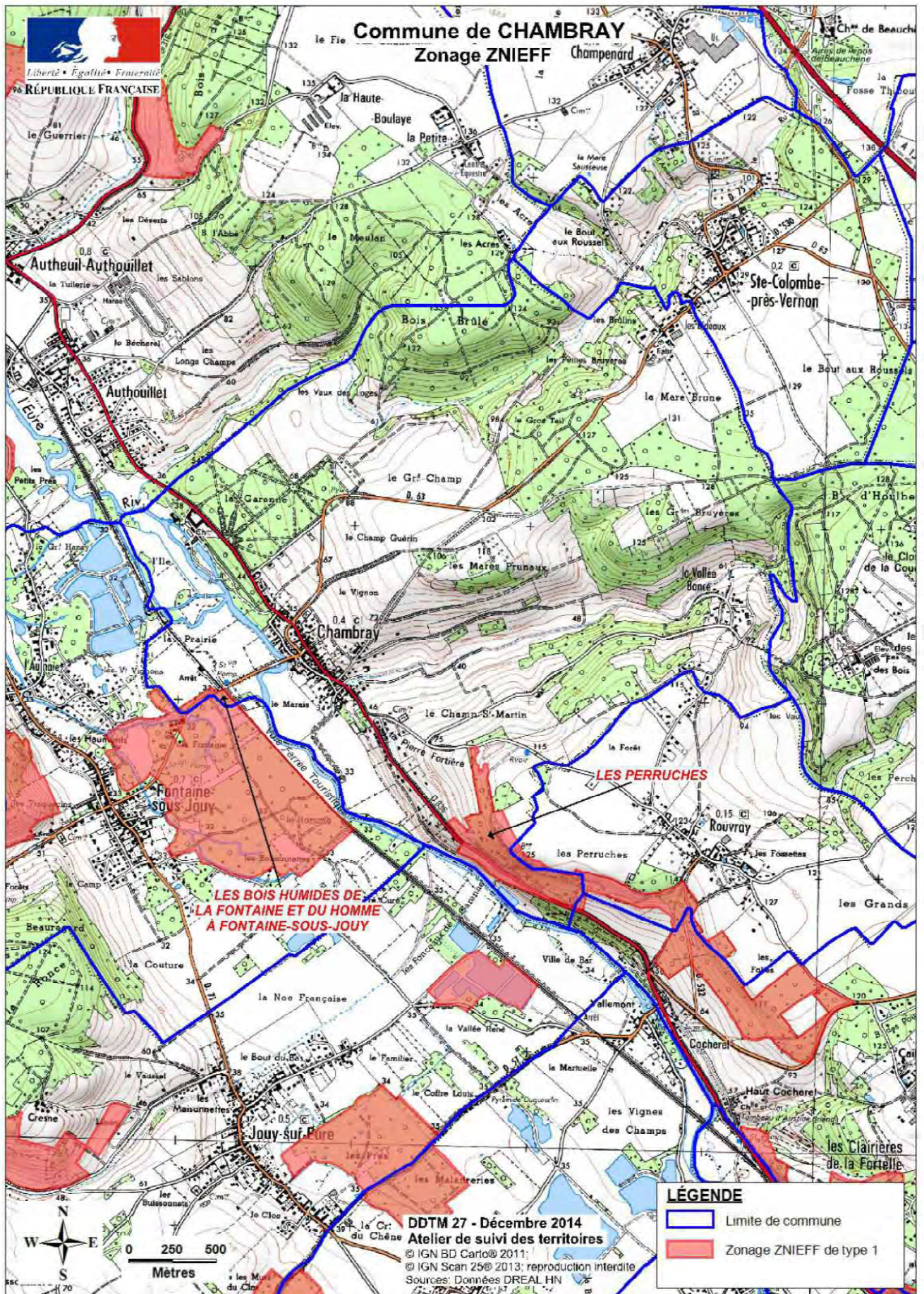
Cette ZNIEFF de 57 hectares représente un grand intérêt paysager du panorama sur la vallée de l'Eure. Ce site comprend des milieux variés et riches exposés au Sud-Ouest : pelouses calcicoles, fruticées et bois de types hêtraie, chênaie et pinèdes sub-spontanées à Goodyère rampante (*Goodyera repens*), Orchidée très rare en Haute-Normandie.

Les espèces déterminantes sont nombreuses : 29 pour la flore dont 10 sont inscrites à la Liste Rouge des Plantes Vasculaires Menacées de Haute-Normandie (Collectif Botanique de Haute-Normandie – mai 2000), 23 pour les Lépidoptères. Parmi les plantes, citons 4 espèces protégées dans la région : les rares Bugrane naine (*Ononis pusilla*) et Aster linosyris (*A. Linosyris*), l'Epipactis brun rouge (*E. Atrorubens*) et l'Ophrys bourdon (*O. Fuciflora*), deux Orchidées des pelouses. Citons également l'exceptionnelle Cynoglosse officinale (*Cynoglossum officinale*) et l'Astragale de Montpellier (*Astragalus monspessulanus*), l'Epipactis de Muller (*E. Muelleri*), l'Orobanche du Thym (*O. Alba*), le Nardure unilatéral (*Nardurus maritimus*), la Brunelle laciniée (*Prunella laciniata*), des espèces très rares en Haute-Normandie.

Une espèce exceptionnelle de Papillon est présente, *Idaea humiliata*, ainsi que 5 autres très rares : la Cidarie sinuée (*Catarhoe cuculata*), l'Azuré des Ajoncs (*Plebejus argus*), deux espèces du genre *Eupithecia* (*E. intricata*, *E. Icterata*) et *Eilema pygmaeola*. Notons le Flambé (*Iphiclides podalirius*), Rhopalocère thermophile assez rare sur les coteaux haut normands et l'Ecaïlle chinée (*Euplagia quadripunctaria*), taxon inscrit à l'annexe II de la Directive européenne "Habitats-Faune-Flore". D'anciennes carrières (tuf avec fossiles) servent de zone de repos pour des petits rapaces, voire des Chauves-souris. Le site accueille de nombreuses espèces d'oiseaux. Le rare lézard vert (*Lacerta bilineatus*) a également été observé (1991).

Signalons l'existence d'un dolmen et d'une carrière de sable aujourd'hui protégée, mais connue au niveau européen pour ses fossiles (dents de Requin).

Localisation des ZNIEFF de type I « Les bois humides de la Fontaine et du Homme à Fontaine-sous-Jouy » et « Les Perruches » à Chambray



c. ZNIEFF (de type II) de « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles » (n°230009110)

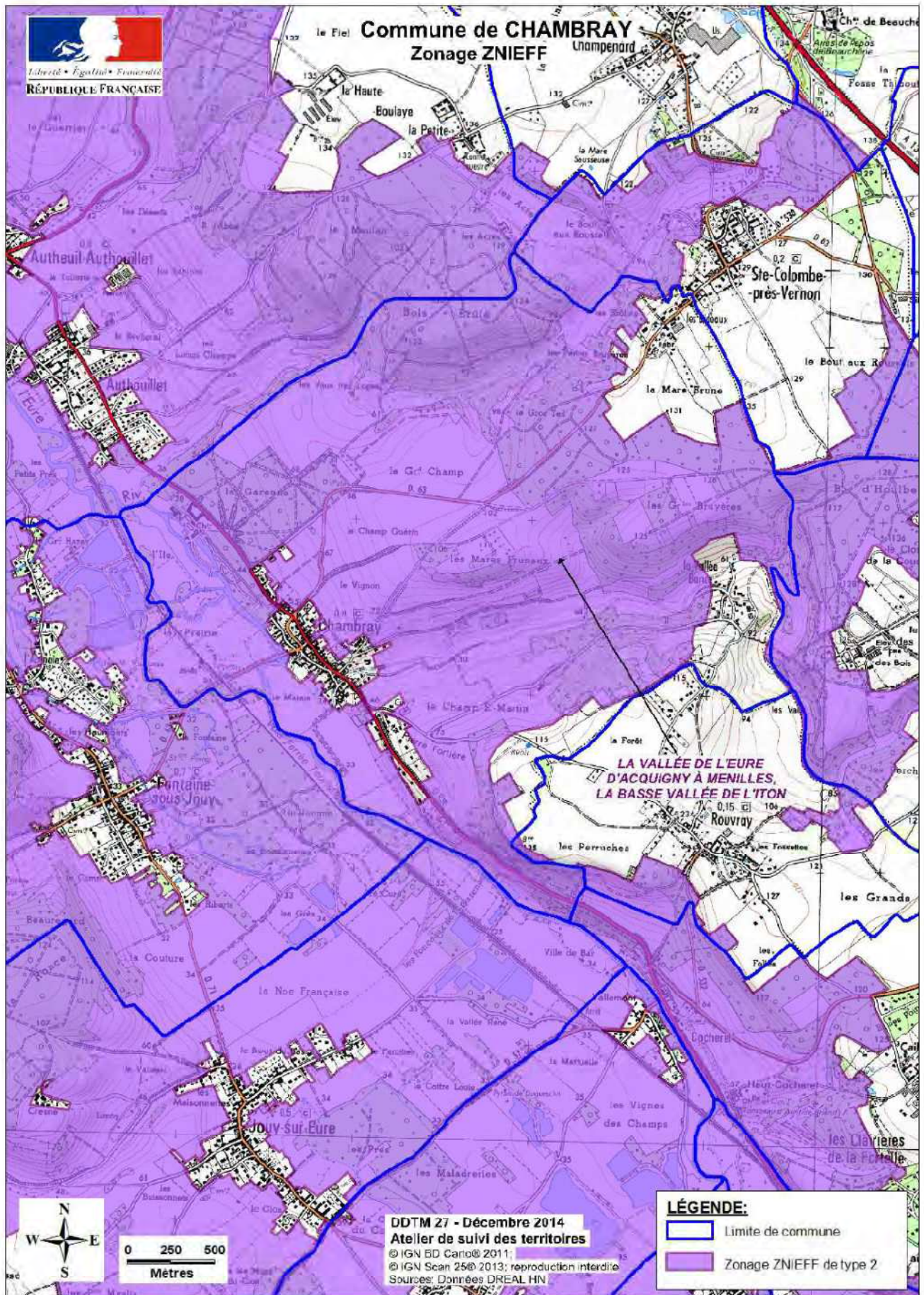
Ce vaste ensemble de 19 498 hectares comprend la vallée de l'Eure entre Acquigny et Pacy sur Eure et la basse vallée de l'Iton jusqu'à Evreux. Malgré une urbanisation et une agriculture importante l'ensemble conserve divers habitats constituant des trames vertes, bleues et sèches particulièrement intéressantes.

Des coteaux présentant des caractéristiques variables (topographies, exposition, pédologie) surplombent les vallées et constituent des corridors écologiques secs, frais, boisés... et accueillent une grande majorité des végétaux et des lépidoptères recensés au sein de cette zone.

Plusieurs cavités recensées sur ces coteaux accueillent diverses espèces de chauves-souris au cours de leur reproduction en automne et lors de leur hibernation. Les différents habitats cités précédemment constituent également des territoires de chasse pour ces mammifères insectivores. Pas moins de 4 espèces déterminantes de ZNIEFF ont été inventoriées.

Outre cet intérêt écologique très important comme zone refuge et corridor écologique, la zone a de nombreux atouts paysagers. De nombreux sites sont d'ailleurs inscrits au sein du réseau Natura 2000 avec la ZSC « Vallée de l'Eure ». Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. La proximité de nombreuses villes lui confère de plus un rôle social non négligeable.

Localisation de la ZNIEFF de type II « la vallée de l'Eure d'Acquigny à Ménilles » à Chambray

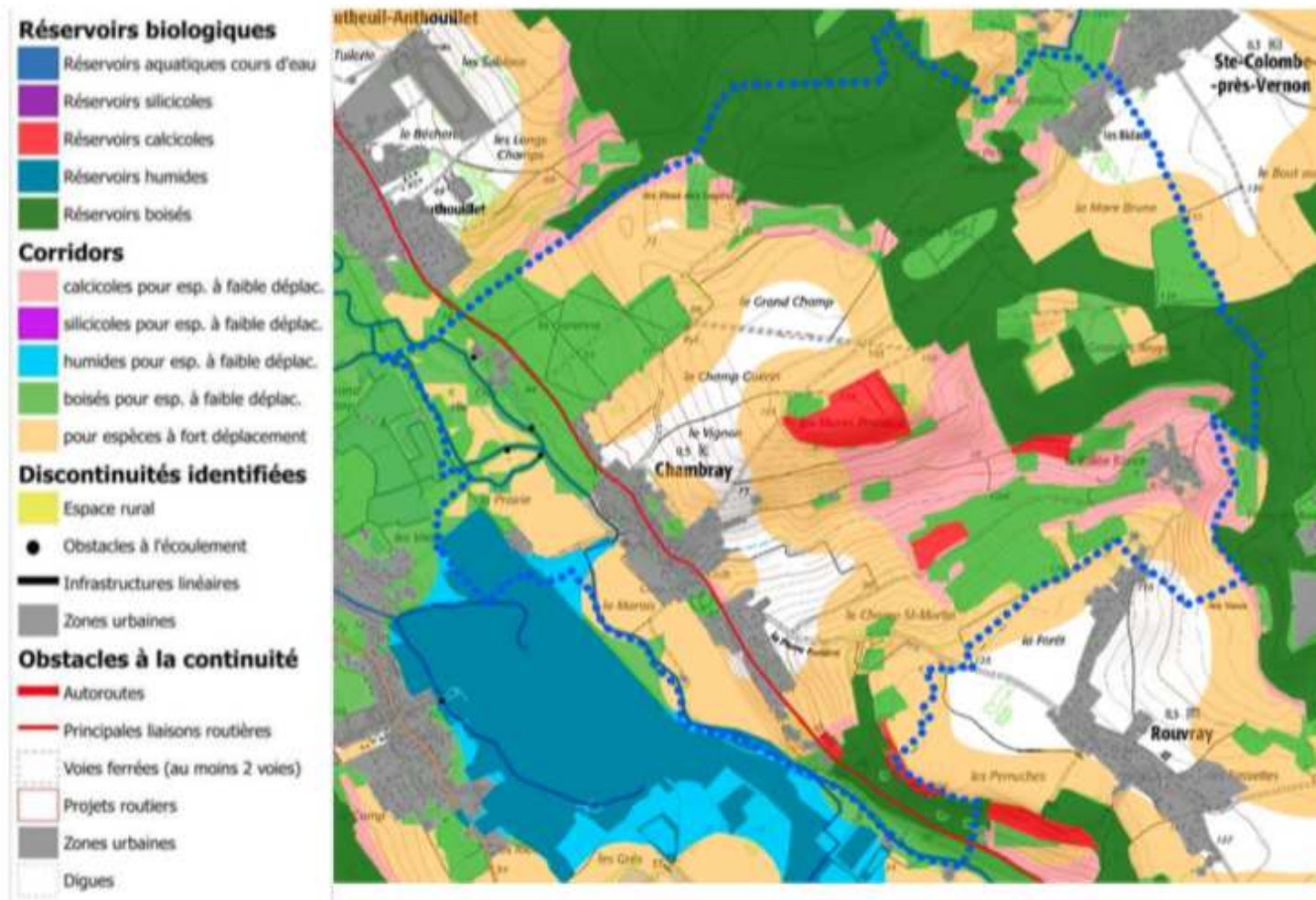


d. La Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue (TVB) est un des engagements du Grenelle de l'Environnement. Elle doit favoriser la circulation des espèces animales et végétales en préservant et rétablissant des voies de circulation entre les espaces naturels terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue).

Elle concerne notamment les sites Natura 2000 et les ZNIEFF. La commune de Chambray est donc concernée.

La commune est insérée entre des espaces naturels boisés reliés par des corridors écologiques.

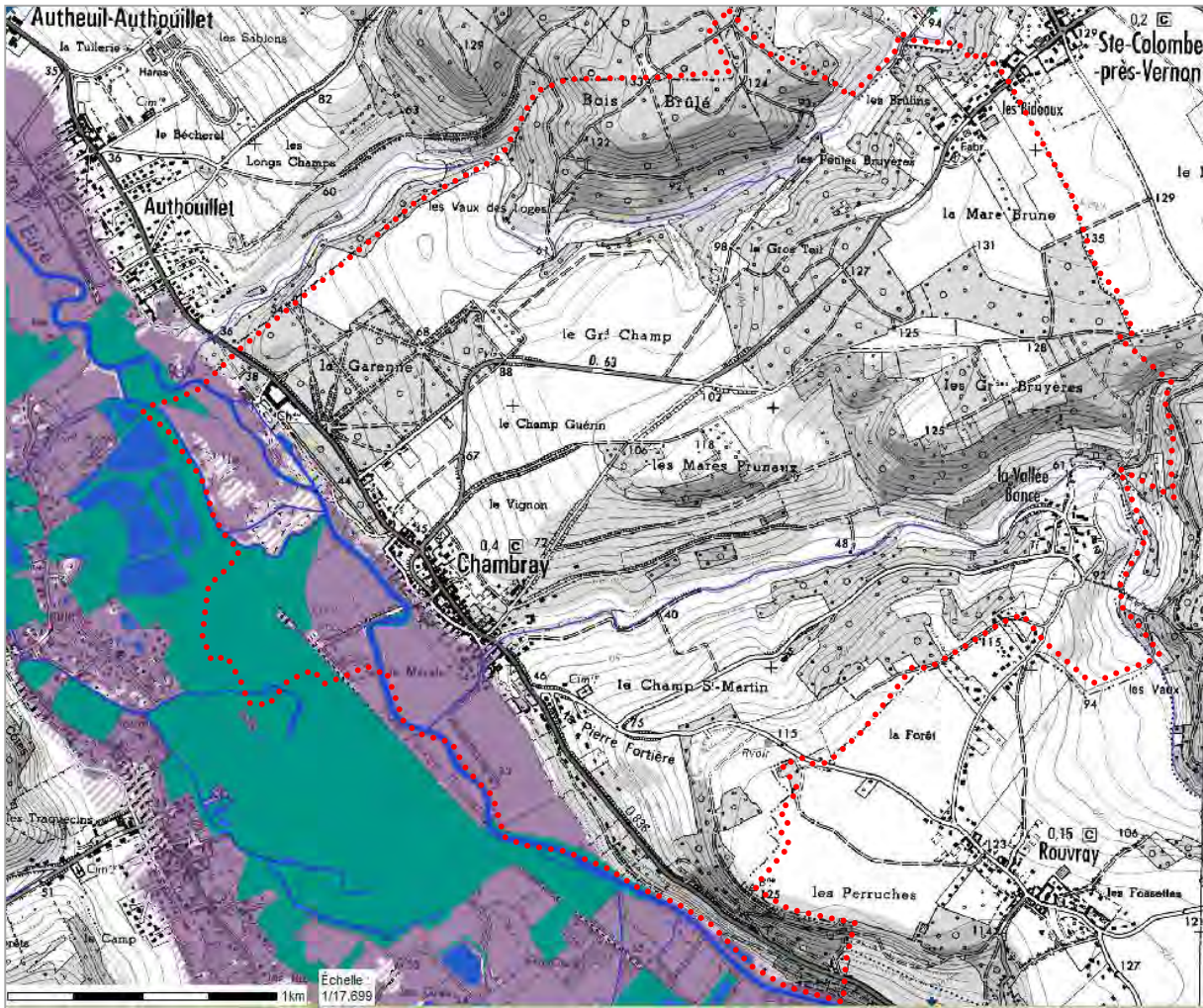


Cartographie : Extrait du Schéma de cohérence écologique de Haute Normandie - Eléments de la trame verte et bleue

La commune est par ailleurs concernée par la présence de milieux riches tels que les coteaux et pelouses secs caractéristiques des milieux calcaires.

La préservation des corridors écologiques, et le maintien de leur fonctionnalité est un enjeu présent dans les documents supracommunaux. On le retrouvera dans le PADD.

Les zones humides à Chambray (DREAL Normandie)



Contenu de la carte

- Annotations
- Cours d'eau BDTopo
- Cours d'eau BDTopo
- Surfaces en eau (permanent) BDTopo
- Surfaces en eau (permanent) BDTopo
- Zones humides**
 - Inventaire terrain ou Réglementaire
 - Autres (Photo-Interprétation, Non défini)
- Milieux Prêdisposés à la Présence de ZH
 - Fiabilité du modèle MPPZH**
 - Très fiable
 - A confirmer
 - Manque de données
 - Milieux fortement prédisposés à la présence de ZH**
 - Milieux faiblement prédisposés à la présence de ZH**
 - Milieux faiblement prédisposés à la présence de ZH

Source : Zones humides de Normandie - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Normandie, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map#>

e. Le Site NATURA 2000 de la « Vallée de l'Eure » n°FR2300128

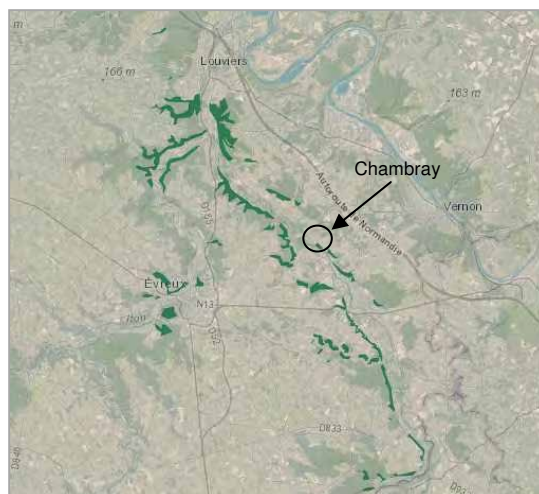
La vallée d'Eure constitue un couloir creusé dans le plateau crétacé du bassin parisien orienté sud nord. Les pentes de la vallée présentent des pelouses sur rendzine.

Alors que le climat haut normand est de type océanique tempéré, le sud de la vallée d'Eure se caractérise par un climat d'affinité méridionale (seulement 600mm de précipitations par an, températures estivales et ensoleillement nettement supérieur au reste de la Haute Normandie). L'orientation sud nord de la vallée et le caractère calcicole des pentes, permettent une remontée de ces influences méridionales tout le long de la vallée.

La vallée d'Eure possède sur ses deux versants des pelouses et bois calcicoles exceptionnels sur les plans botanique et entomologique. Ils constituent en effet des sites remarquables à orchidées (habitat prioritaire d'intérêt communautaire) et abritent plusieurs insectes d'intérêt communautaire dont *Callimorpha quadripunctata*, espèce prioritaire.

Outre ces espèces, les coteaux abritent de nombreuses espèces protégées et rares au niveau régional et national.

En plus de ce grand intérêt patrimonial, la vallée possède un intérêt biogéographique. Elle constitue en effet un couloir de remontée des influences méridionales et continentales. La vallée est ainsi pour plusieurs espèces la station la plus septentrionale ou occidentale et elle assure la transition entre l'aire du mésobromion et celui du xerobromion.



Le site Natura 2000, site de la directive "Habitats, faune, flore", d'une superficie totale de 2 981,86 hectares, est éclaté, et ne comprend que des bois et pelouses, le milieu interstitiel étant de médiocre qualité (cultures, urbanisation). Toutefois, le maintien de l'ensemble de ces pelouses et bois est nécessaire pour préserver la continuité biologique entre les différents éléments ; il est essentiel à la pérennité et au maintien de la biodiversité de l'ensemble.

Les pelouses calcaires sont menacées par l'embroussaillage lié à leur abandon.

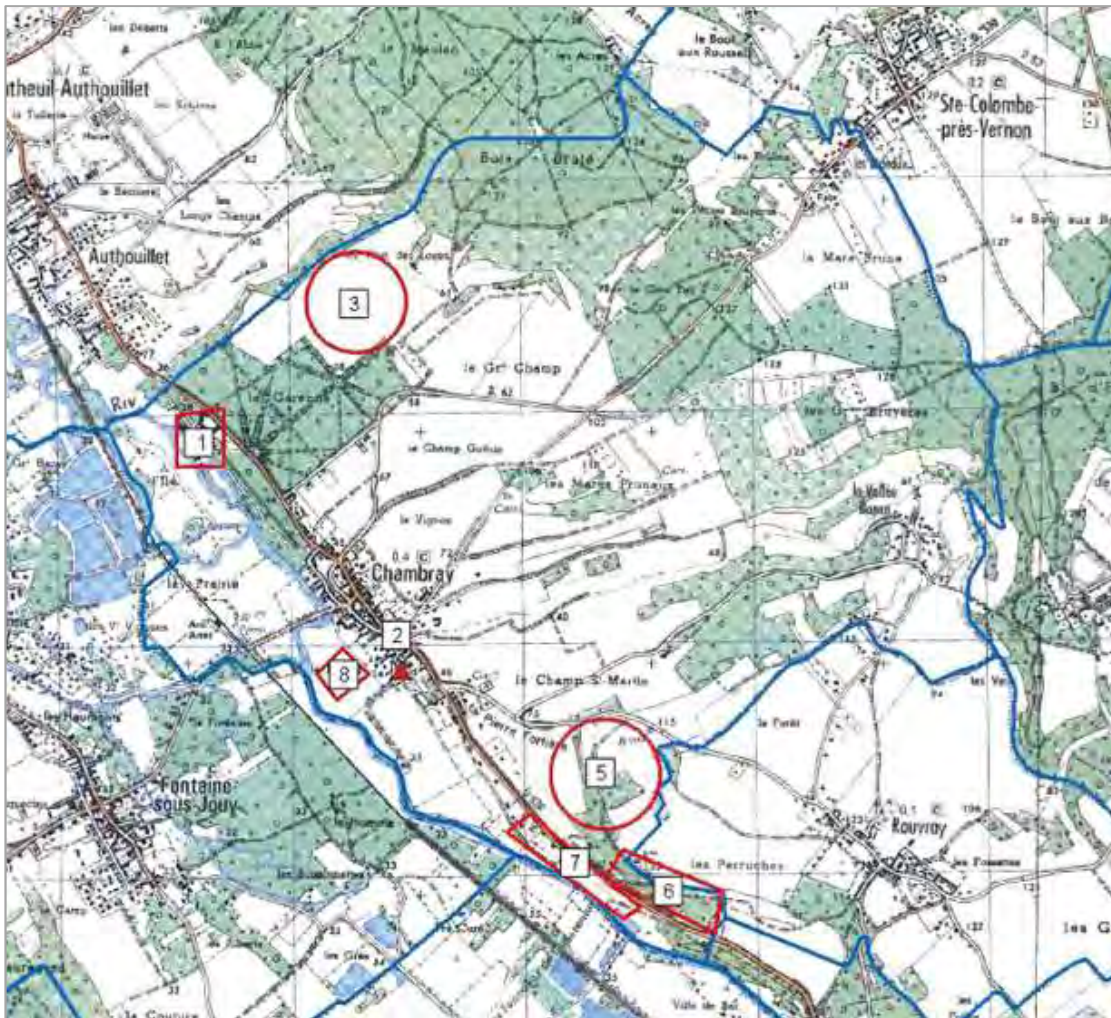
Les milieux forestiers sont peu menacés du fait des fortes pentes sur lesquelles ils se développent.

2. SITES ARCHEOLOGIQUES :

Actuellement 9 sites archéologiques ont été recensés sur la commune.

Les terrains contenant des vestiges archéologiques sont protégés par la Loi du 27 Octobre 1941, validée par ordonnance n°45.2092 du 13 octobre 1945. L'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte susceptible de présenter un intérêt archéologique.

Tout pétitionnaire doit solliciter l'avis de l'État pour avoir une réponse sur les prescriptions en matière d'archéologie préventive. Sans réponse de l'État dans le délai de consultation prévue par la loi (1 à 2 mois selon les cas), la collectivité a 5 ans pour réaliser le projet avant de solliciter de nouveau un avis de l'Etat (textes n°2001-44 du 17/01/2002, et n°2003-707 du 01/08/03 et leurs décrets d'application, notamment le décret n°2004-90 du 03 juin 2004).



N°	Identification	EA non localisée(s) : les coordonnées X et Y sont celles du centre de la commune
1	CHAMBRAY // Le Château / château non fortifié / Epoque moderne	
2	CHAMBRAY // Eglise Saint-Martin // église / Bas moyen-âge	
3	CHAMBRAY // S / Triage des Claquets / Néolithique / mobilier indéterminé	
4	CHAMBRAY // // Triage des Bruyères / Néolithique / mobilier lithique	
5	CHAMBRAY // La Pierre Fortière / Champ Saint-Martin / Néolithique ? / bloc	
6	CHAMBRAY // // Au bord de la Côte aux Anglais / Age du bronze / mobilier indéterminé	
7	CHAMBRAY // // L'Avocat / villa / Gallo-romain	
8	CHAMBRAY // // Le Marais / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé, enclos	
9	CHAMBRAY // // grange dimière / Moyen-âge	

3. RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS :

Une prise de conscience accrue des risques naturels est apparue à la faveur d'évènements spectaculaires et très préjudiciables aux économies locales concernées.

La loi du 2 février 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.

Approuvés par arrêté préfectoral, ils constituent des servitudes d'utilité publique qui doivent être annexées au document d'urbanisme.

La commune de Chambray est concernée par le risque d'inondation lié au débordement de l'Eure; à la remontée de nappe et au ruissellement.

a. Les risques d'inondation par débordement de l'Eure

La commune de Chambray est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure moyenne** approuvé le 29 juillet 2011.

Ce plan a été modifié le 20 novembre 2014, notamment pour quelques parcelles des communes de Fains, Gadencourt et Pacy-sur-Eure, et le 14 septembre 2016 pour une évolution ne concernant que Pacy-sur-Eure.

Le PPRI fait partie des servitudes d'utilité publique (pièce 7 a du PLU) et est annexé au PLU (pièce 7d).

Le règlement du PPRI distingue 4 zones, qui toutes sauf la zone rouge, concernent la commune de Chambray :

- **La zone verte** caractérise des secteurs non urbanisés soumis à un aléa d'inondation faible à fort. Ces secteurs sont voués à l'expansion des crues de l'Eure. Toute extension e l'urbanisation est exclue.

- **La zone rouge** caractérise des secteurs urbanisés soumis à un aléa fort. Toute nouvelle construction est interdite.

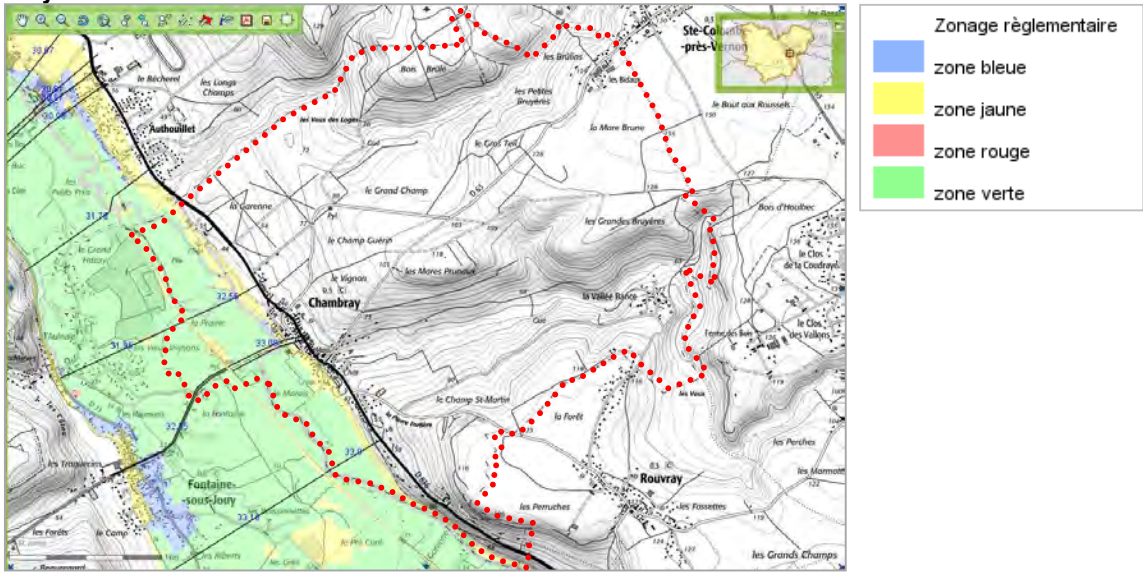
- **La zone bleue** caractérise des secteurs urbanisés ou en limite d'urbanisation dont le rôle dans l'expansion des crues est négligeable et qui sont soumis à un aléa modéré (faible à moyen). Le risque d'inondation est moyen. Les possibilités de construction sont limitées. Les établissements sensibles sont interdits.

- **La zone jaune** caractérise des secteurs urbanisés oui non dont le rôle dans l'expansion des crues est nul, et qui sont soumises à un risque de remontée de nappe. Les sous-sols sont interdits.

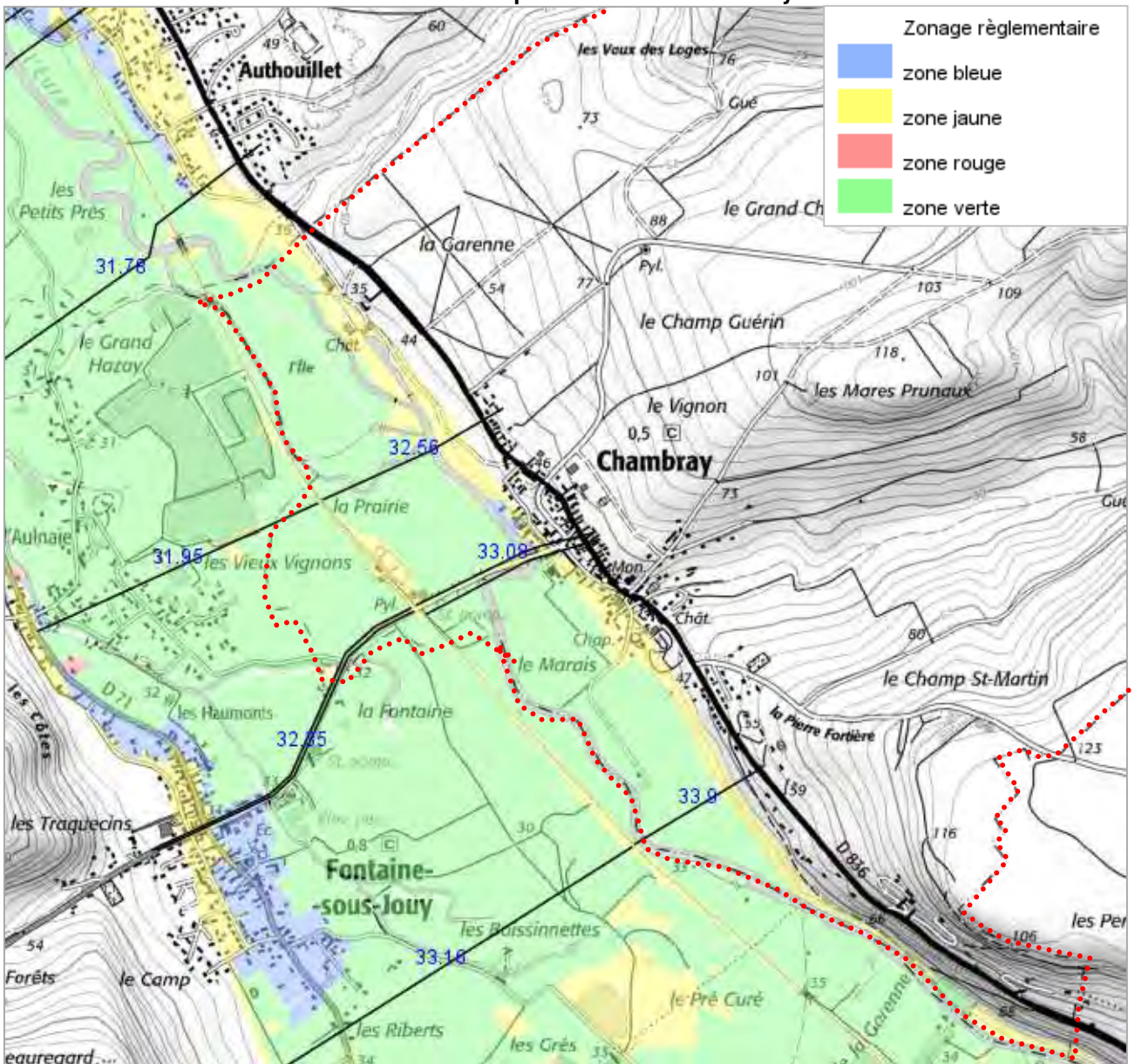
La carte du PPRI de l'Eure moyenne présentée page suivante, est consultable à l'adresse :

http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRI_eure_moyenne&service=DDTM_27

Extrait du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation PPRI de l'Eure moyenne - Commune de Fains



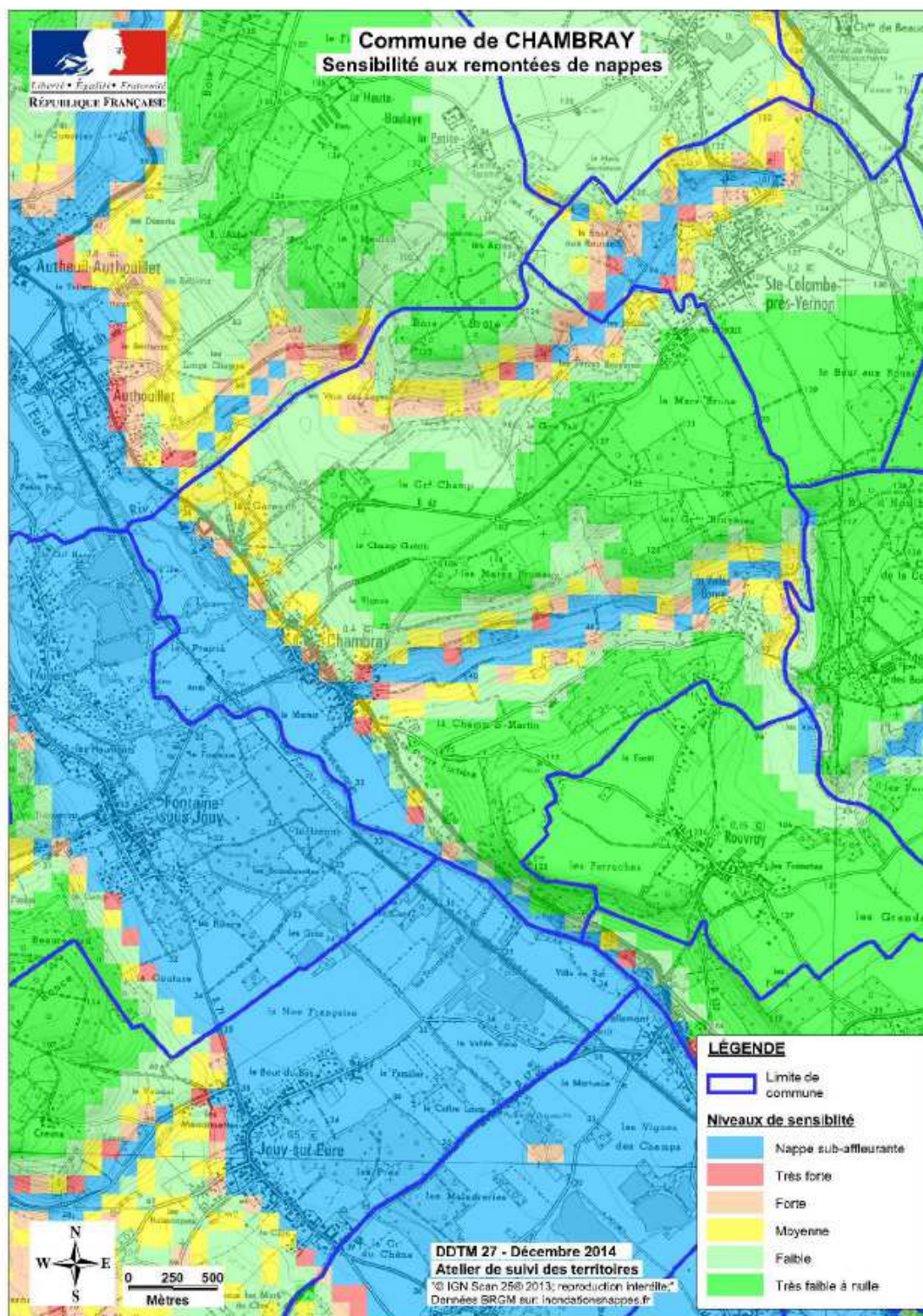
Zoom sur le secteur de la commune concerné par le PPRI de l'Eure moyenne



Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/>

b. Le risque d'inondation par remontée de nappe

Avec une nappe sub-affleurante, la commune est concernée par le risque inondation par remontée de nappe, avec une sensibilité variable selon les secteurs de la commune.



Source : DDTM, décembre 2014, site internet georisques.gov.fr

Le risque d'inondation par remontée de nappe est présenté sur le site de [georisques.gov.fr](http://www.georisques.gov.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe) à l'adresse :

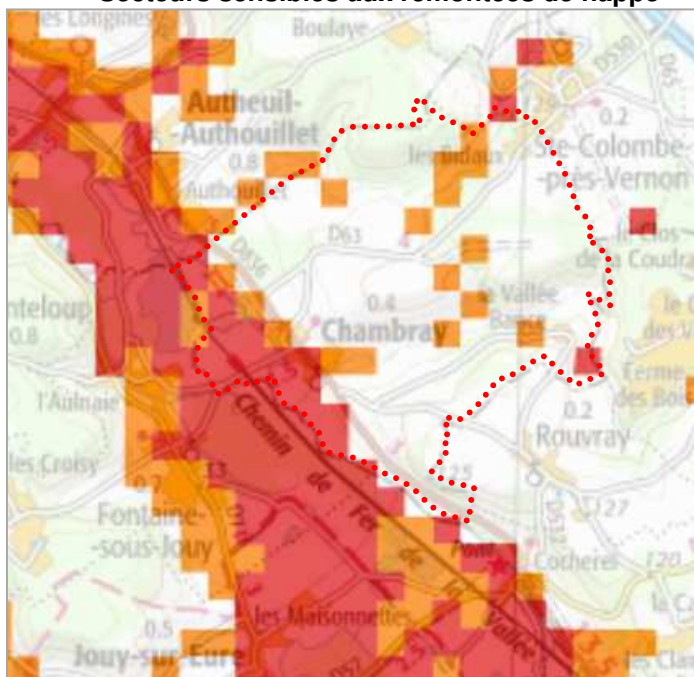
http://www.georisques.gov.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe.

La cartographie est disponible à l'adresse :

http://www.georisques.gov.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe.

Mais présente un niveau de précision moins important (voir page suivante).

Secteurs sensibles aux remontées de nappe



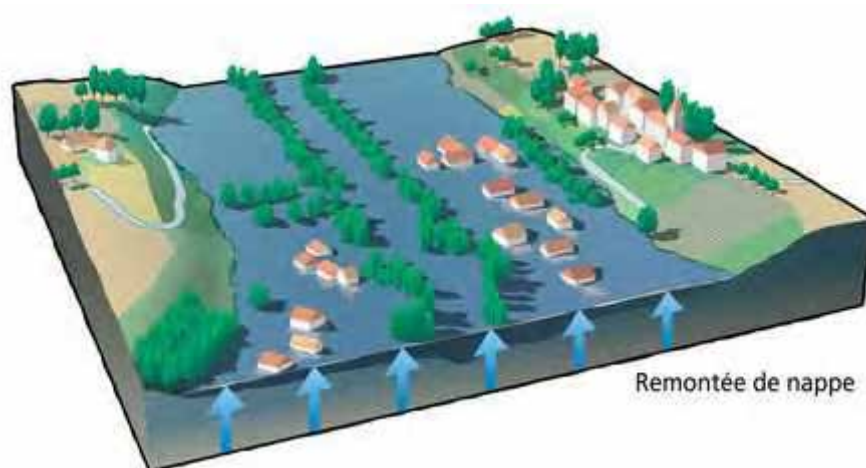
▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Source : site internet georisques.gouv.fr, 2019



Remontée de nappe

Description du phénomène d'inondation par remontée de nappe :

Les nappes phréatiques sont dites « libres » lorsqu'aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (ZNS), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée (ZS). On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car : les précipitations sont les plus importantes, la température et l'évaporation sont faibles et la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « *battement de la nappe* » la variation de son niveau au cours de l'année.

Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe.**

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Source : site internet georisques.gouv.fr

c. Le risque d'inondation par ruissellement

Il est important de considérer la présence d'axes de ruissellements dans les quelques vallons secs du territoire, qui drainent des eaux en amont de la zone inondable de la vallée de l'Eure.

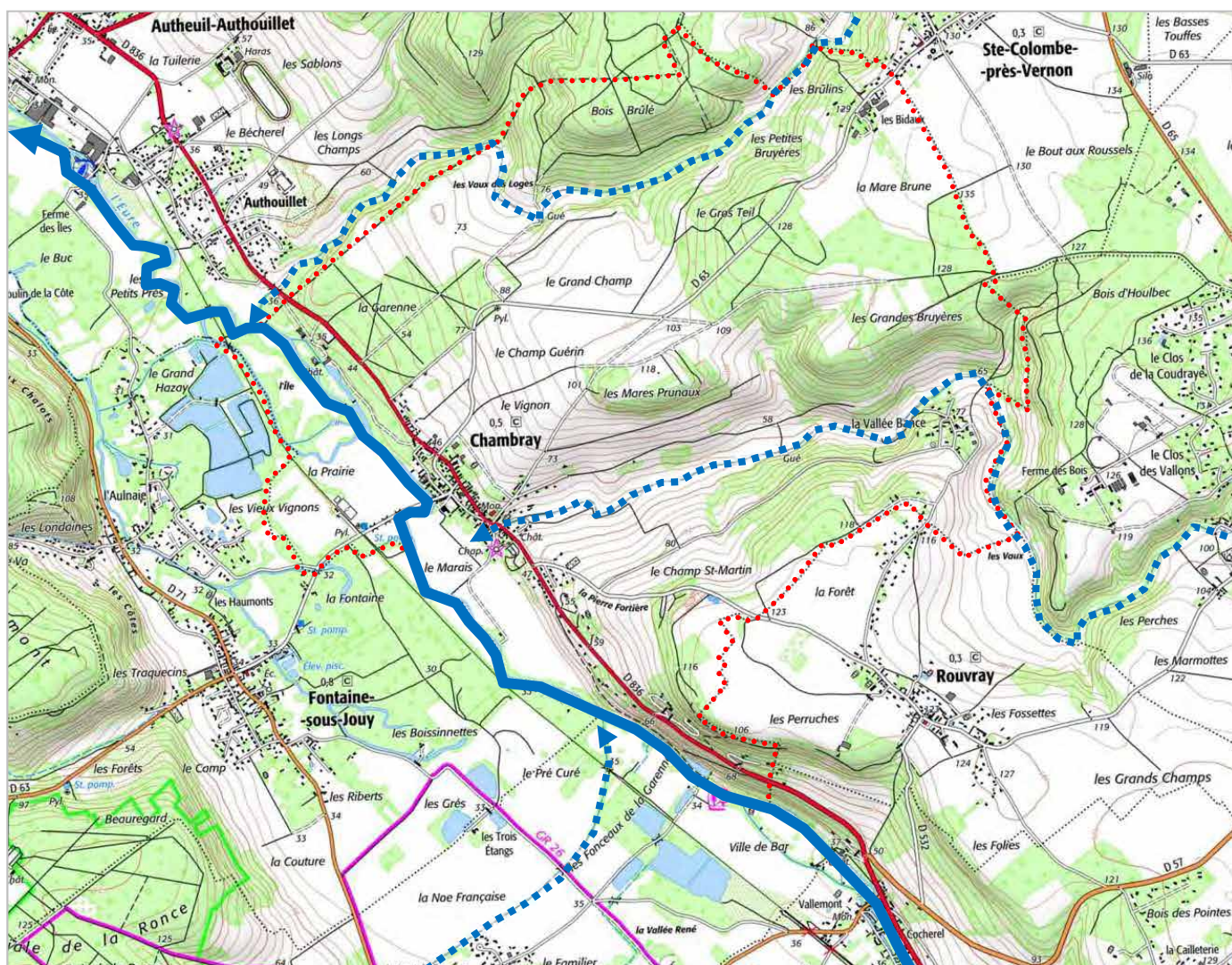
En cas d'évènement climatique important (une pluie de très forte intensité ou un cumul important de pluie sur plusieurs jours), la part de l'eau pluviale qui ruisselle en surface augmente et peut causer des inondations.

En **milieu rural**, l'**érosion des sols** entraîne des dépôts de boues dans les ouvrages de transport et de stockage des eaux pluviales et dans les espaces inondés. Dans certains cas, le ruissellement en milieu rural peut ainsi se transformer en **coulée de boue** et provoquer des **dégâts plus importants**.

Les inondations par ruissellement peuvent aussi entraîner une **pollution des eaux de surface et souterraine et des sols**. En effet, les eaux de ruissellement lessivent les sols et charrient avec elles des additifs agricoles (pesticides, engrais) en sortie des zones agricoles et des hydrocarbures et métaux lourds en sortie des zones urbaines.

Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/ruissellement>

Cartographie des axes de ruissellement à Chambray



d. Le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines

Le Département de l'Eure est caractérisé par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18^{ème} ou du 19^{ème} siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

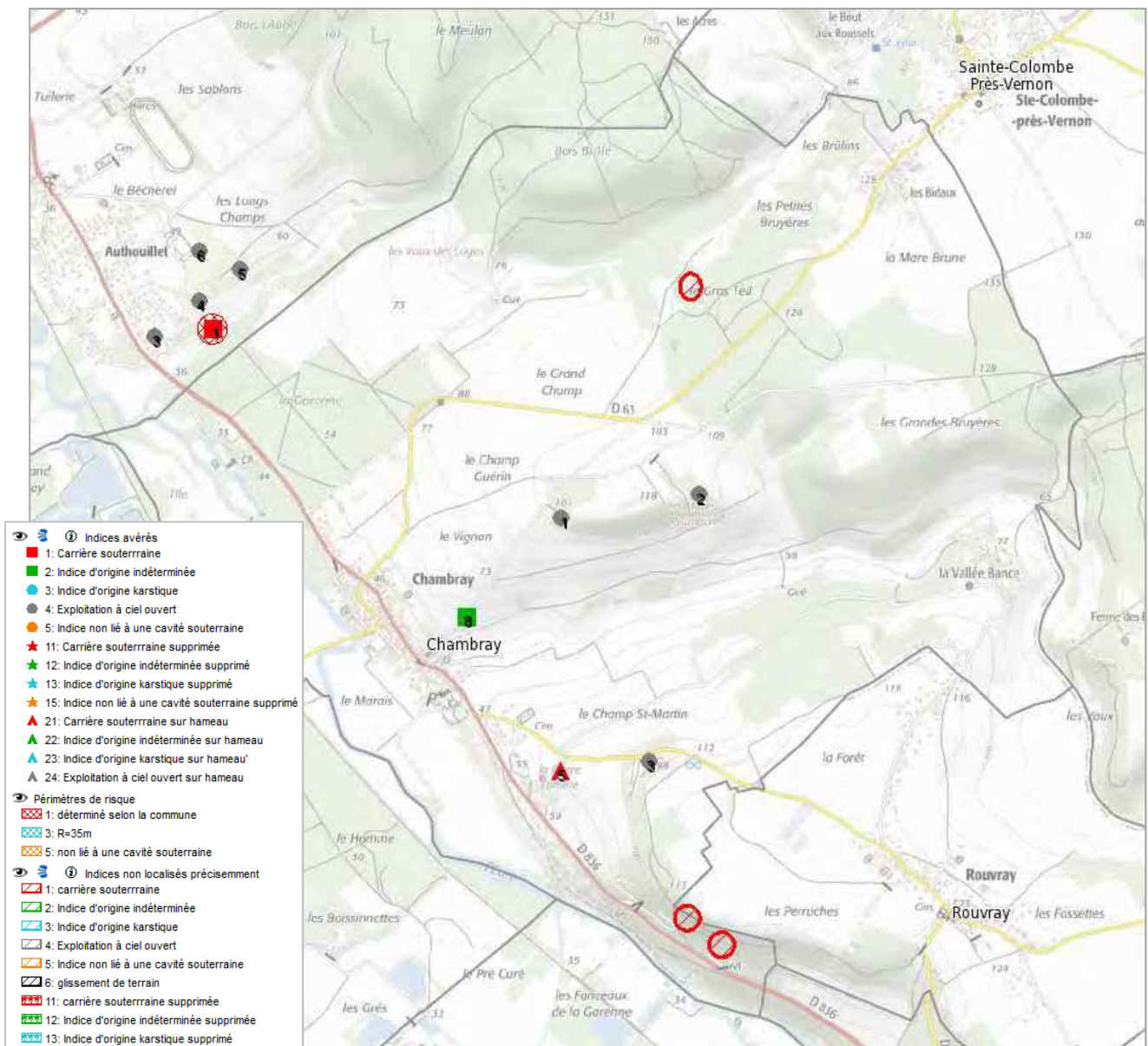
La commune de Chambray est peu concernée par le risque lié aux cavités souterraines. Sont recensées :

- quatre indices avérés de cavités : trois exploitations à ciel ouvert et une carrière souterraine sur hameau,
- trois indices de cavités non localisées avec précision : trois carrières souterraines (marnières).

Il n'est pas appliqué de périmètre de sécurité sur ces cavités. Elles sont situées à l'écart des zones urbaines.

- un indice d'origine indéterminée est localisé à la sortie du bourg en partie haute de la rue de la mairie.

Les cavités souterraines à Chambray



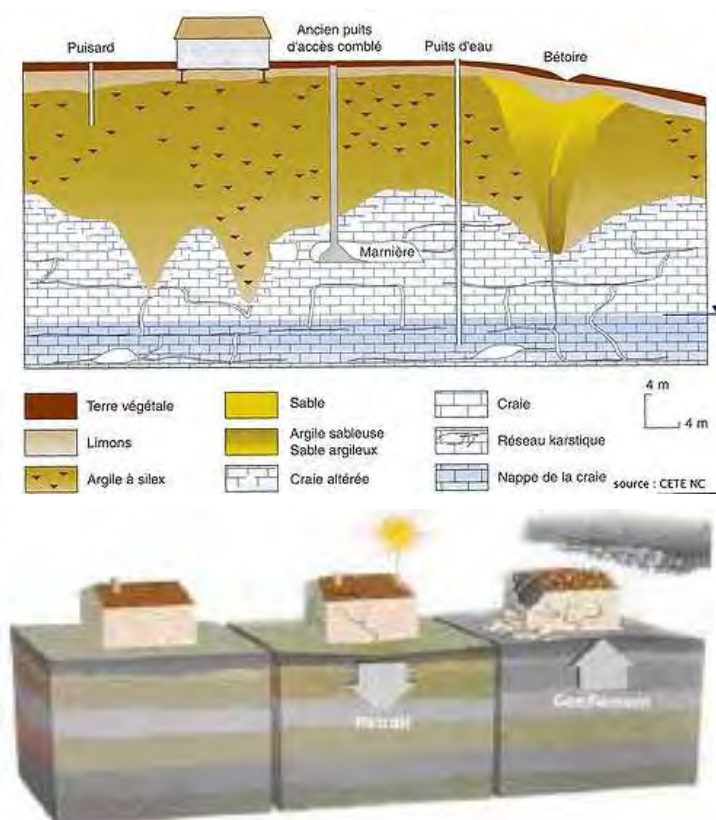
Source : Atlas des cavités souterraines dans l'Eure DDTM 27
http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map

L'Atlas des cavités souterraines est disponible sur le site : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques/Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

e. Le risque de mouvement de terrain différentiel lié au retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

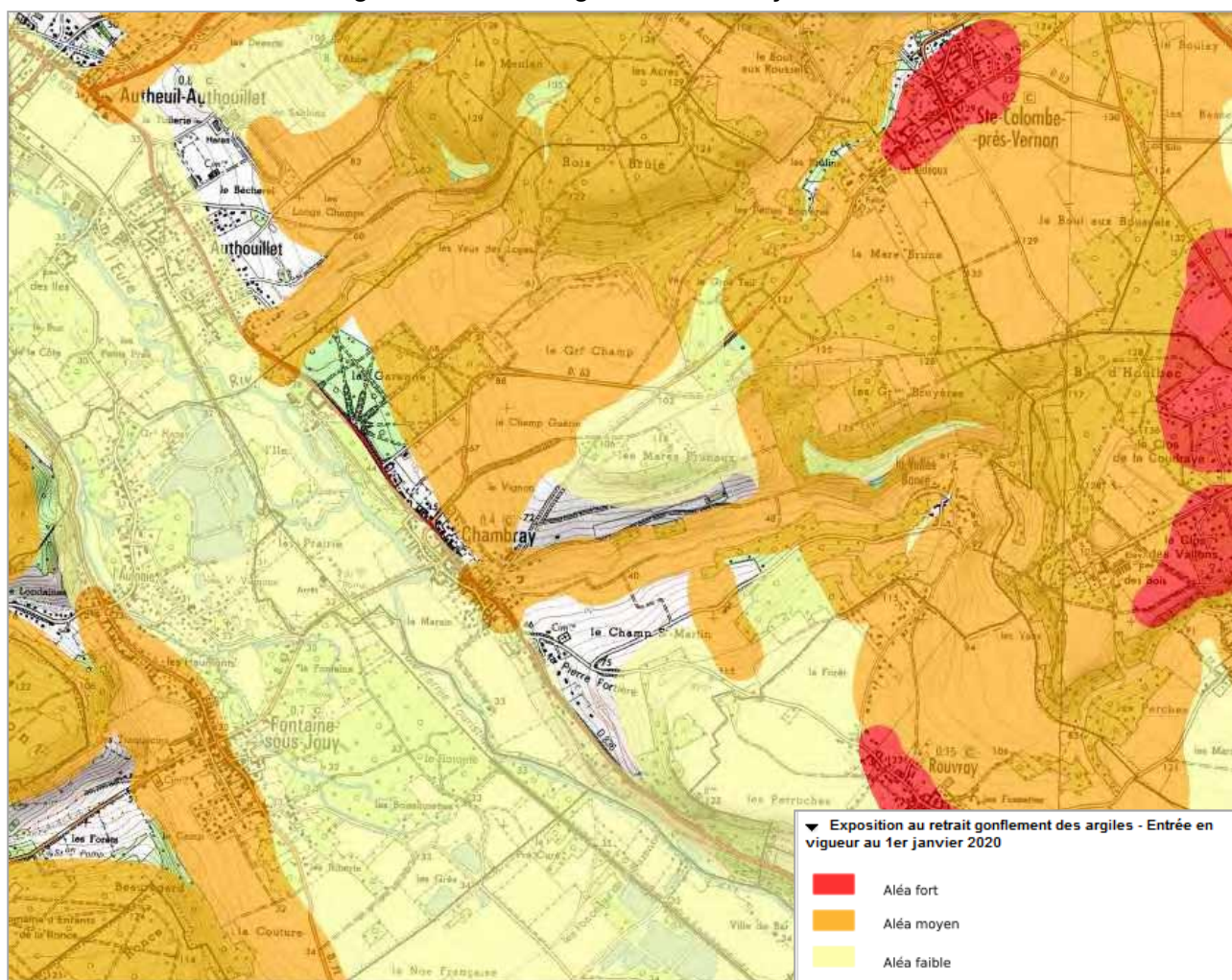


La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères.

La carte d'aléa retrait gonflement des argiles présentée page suivante est disponible sur le site : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>.

Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles à Chambray



Source : georisques.gouv.fr

f. Le risque lié à la pollution des sols

L'obligation de prendre en compte les risques technologiques dans les documents d'urbanisme est inscrite dans le code de l'urbanisme. La commune n'est pas concernée par un risque industriel ou technologique.

En revanche la commune est concernée par le risque lié à la pollution des sols. Un site est répertorié dans la base Basias sur le territoire comme site potentiellement pollué : CHIAPPERIN - La Sablière – « La remise », activité terminée.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
HNO2707356	CHIAPPERIN	La sablière	la remise	CHAMBRAY	E38.11Z	Activité terminée	Centroide

g. Les nuisances liées à l'éclairage

L'éclairage a des effets sur la faune sauvage. Or la vallée de l'Eure est propice aux chiroptères (chauve-souris).

Le Petit et le Grand Rinolphe, lucifuges, fuient les sources lumineuses, et doivent alors chasser dans des zones plus éloignées, non touchées par la présence de lumières artificielles. Ceci modifiant l'organisation des espèces et créé de nouvelles concurrences.

Les espèces non lucifuges telle la Pipistrelle savent s'adapter à la présence de zones éclairées, mais chasser autour de ces points lumineux peut les exposer davantage à leur propres prédateurs.

L'éclairage de voirie à des niveaux d'éclairages importants (>10lux) constitue une barrière supplémentaire immatérielle pour les chiroptères les contraignant à une plus grande dépense énergétique pour compenser la fragmentation de leur territoire de chasse.

Données tirées de l'étude « Eclairage du 21^{ème} siècle et biodiversité, Pour une meilleure prise en compte des externalités de l'éclairage extérieur sur l'environnement », Les cahiers de Biodiv'2050 n°6 Juillet 2015

L'éclairage doit donc prendre en compte cette donnée.

h. Les nuisances liées au bruit de voisinage

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

i. Le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

La commune est concernée par le risque dû à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 imposant la réalisation d'études de sécurité qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter ces ouvrages et ceux qu'ils encourrent du fait de leur environnement.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques définit les dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour des canalisations.

Le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz exploitées par GRT Gaz et par des canalisations d'hydrocarbures exploitées par TRAPIL et TOTAL.

Les distances d'effets génériques mentionnées ci-dessous sont à prendre en compte au stade actuel des études. Elles sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement par les études de sécurité en cours, notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (ZEI), premiers effets létaux (ZPEL) et effets létaux significatifs (ZELS).

Pour les canalisations de GRT Gaz, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

Zone d'effet	Z _{ELI}	Z _{PEL}	Z _{ELS}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 600 mm et pression 67,7 bars	180m	245m	305m
Distance pour la canalisation de diamètre DN 500 mm et pression 67,7 bars	140m	195m	245m

Pour la canalisation de TRAPIL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

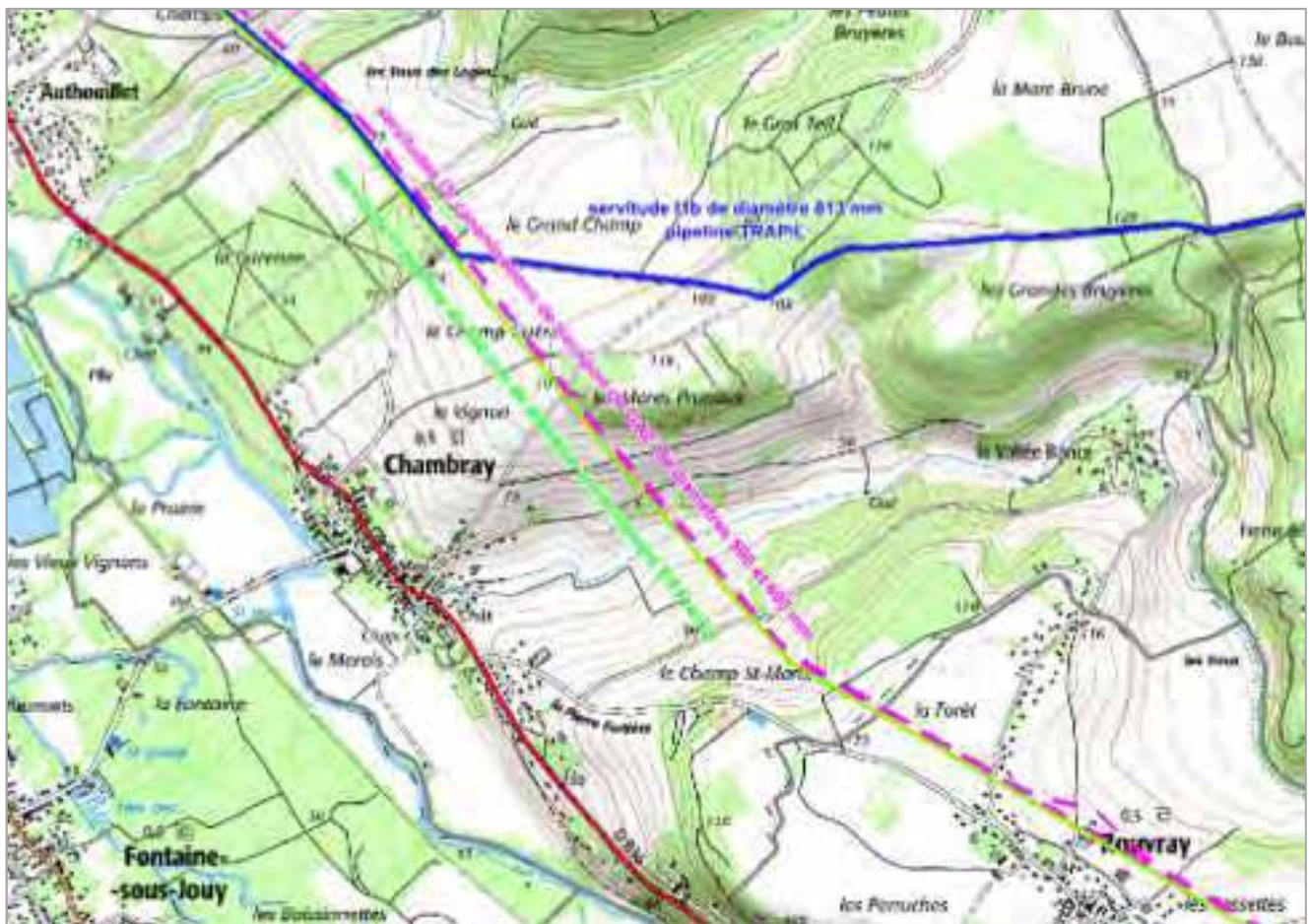
Zone d'effet	Z _{ELLS}	Z _{PEL}	Z _{EL}
Distance	170m	225m	290m

Pour la canalisation de TOTAL, les distances suivantes sont à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z _{ELLS}	Z _{PEL}	Z _{EL}
Distance	35m	47m	62m

Au-delà des servitudes attachées à la construction et à l'entretien de ces canalisations, la prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses a été établie par la nouvelle réglementation définie dans la circulaire BESI n° 06-254 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transport de matières dangereuses.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles de grande hauteur (IGH) et aux installations nucléaires de base (INB).



C. PAYSAGES, PRINCIPES SPATIAUX D'ORGANISATION DU TERRITOIRE :

1. STRUCTURE DU PAYSAGE

Le village de Chambray dans la vallée de l'Eure, à flanc de coteau, mais le territoire s'étend jusqu'au plateau agricole et boisé entaillé de thalwegs orientés est - ouest.

La lecture du site permet d'identifier 7 entités paysagères dont les caractéristiques sont décrites ci-après :

A - La plaine alluviale de l'Eure marquée par la végétation accompagnant le parcours de la rivière et de ses nombreux plans et bras d'eau.

B - Le coteau en pente douce de la vallée de l'Eure, lieu d'implantation de Chambray entre les cotes 35m et 45m d'altitude, à la convergence entre l'Eure et la vallée de la Bance.

C - Le coteau abrupt de la vallée de l'Eure offrant des vues en belvédère sur la vallée.

D - La vallée Bance : Elle est composée de trois parties où alternent vallon ouvert ponctué de bosquets, vallon boisé et vallon encaissé habité et entouré de boisements.

E - Les Vaux des Loges : « Couper » de Chambray, cette entité offre un relief marqué avec une partie en vallon encaissé intéressante qui s'ouvre vers le nord-ouest sur la vallée de l'Eure.

F - Les Grandes Bruyères : micro vallon "lové" au milieu de boisements sans relation visuelle avec le reste du territoire communal mêlant large prairies, pâtures, vergers, landes à fougères et genêts.

G - La Mare Brune et les Bidaux s'ouvrent plus largement sur le plateau de Madrie et la commune de Sainte-Colombe.

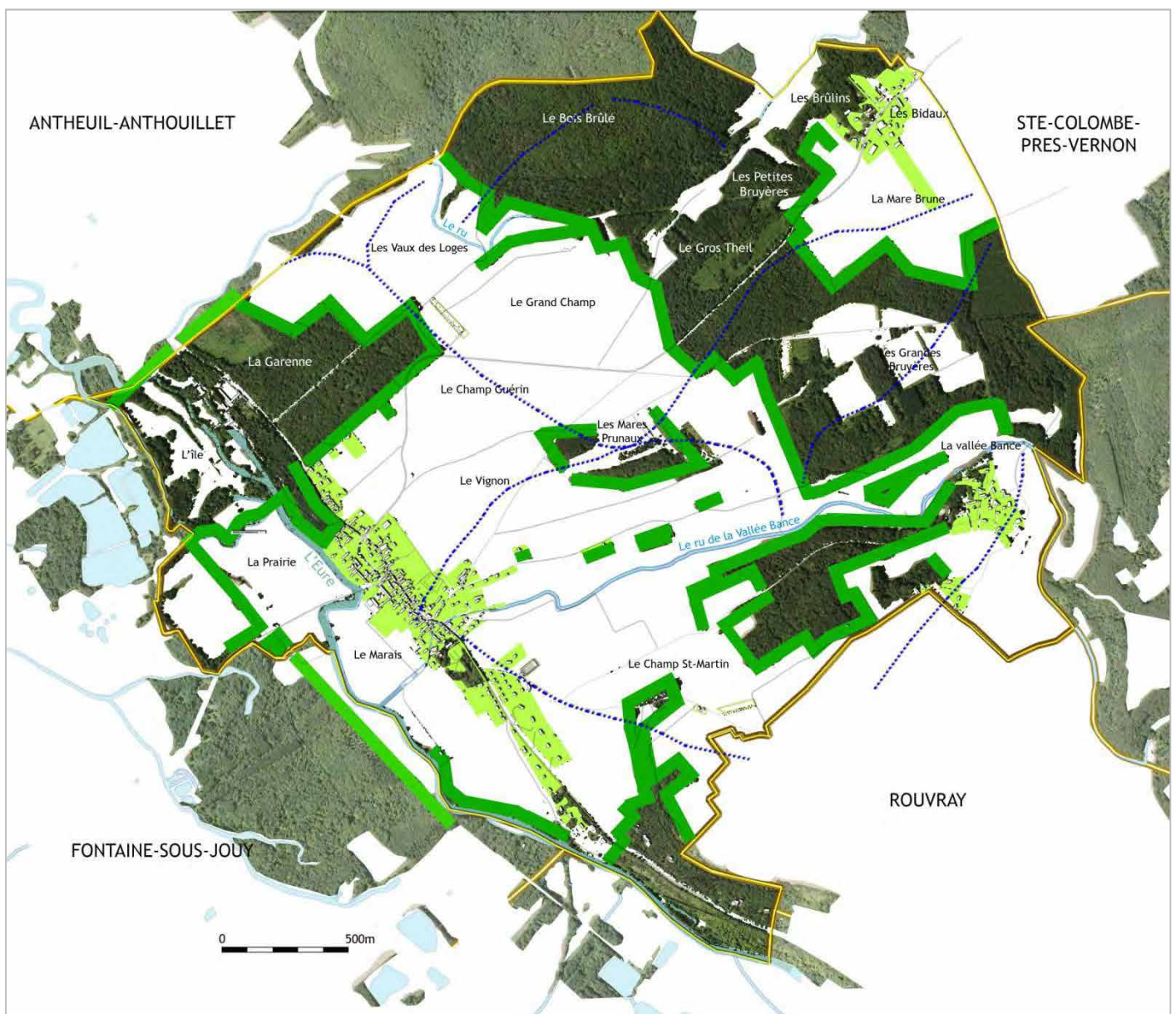


Il apparaît :

- Un repère communal : l'Eperon des Mares Prunaux,
- L'importance du plateau d'Evreux Saint-André qui, culminant à 125 m, s'impose dans les horizons lointains vers le sud-Est,
- Des lignes de crêtes qui en créant des coupures visuelles, cadrent les vues et offrent de nombreuses entités paysagères. La limite de la ligne de crête entre les entités « B » et « E » est prolongée par les boisements de l'entité « D ». Cette limite coupe la commune en deux, avec une partie ouverte sur la vallée de l'Eure et d'autres parties «refermées» sur elles mêmes.

2. CO-VISIBILITE, ESPACES OUVERTS ET ESPACES FERMES

Les entités géographiques et naturelles offrent de nombreux points de vue sur le paysage communal lointain ou rapproché qui permettent de s'orienter, se repérer et de caractériser le territoire. Ces points de vues sont identitaires, et répondent souvent à des logiques de co-visibilités. Il est important de les préserver et de les valoriser.



L'enjeu est de retrouver une cohérence dans les aménagements des entrées de bourg mais aussi de la D836, du bois de la Garenne à l'ouest jusqu'à l'entrée de bourg à l'est, au niveau de la sortie du bois des « Perruches » et des premières maisons (point 2).

Les entités géographiques : les parties ouest des vallons, ouvertes sur la vallée de l'Eure



Les entités géographiques : les parties est des vallons, encaissées, fermées sur elles-mêmes



4- Les entités paysagères de la commune

Paysage bâti, les bourgs et hameaux, lieux de vie



Paysage agricole, espace ouvert permettant de nombreux points de vue et repères



Paysage boisé, ceinture verte communale



Paysage lié à l'eau : intérêt faunistique et floristique, patrimonial et offrant des activités animant la vie locale



En conclusion :

- De 33 m à 135 m d'altitude entre la Vallée de l'Eure et le plateau de Madrie,
- 2 vallons parcourus par deux rus (orientés NE-SO), (ru de la vallée Bance, ru des Vaux des Loges),
- 1 éperon géographique central « les Mares Prunaux » repère visuel communal,
- le bourg s'installe à la convergence de la vallée Bance et de la vallée de l'Eure et s'étend le long de l'axe Louviers / Pacy-sur-Eure (D836),
- 2 hameaux isolés du bourg (les Bidaux et la Vallée Bance),
- Une ceinture boisée constituée de boisements qui se sont installés sur les coteaux les plus abrupts de la commune sauf le bois de la Garenne extension du parc du Château et la ripisylve de la vallée de l'Eure.
- Un site d'implantation présentant des espaces naturels sensibles, à protéger.
- Une bonne intégration paysagère à préserver, notamment pour la partie ancienne : plantations jardins, matériaux sombres, constructions basses...
- Des abords plantés ou boisés qui limitent et soulignent l'espace agricole,
- Des points de repères spécifiques : église, hangar agricole, verger... et des cônes de vues identitaires à préserver.

PARTIE 3

FONCTIONNEMENT URBAIN

A. ANALYSE DES PRINCIPES SPATIAUX D'ORGANISATION DU TERRITOIRE ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN

1. ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL : UN TERRITOIRE AGRICOLE

Le nom de la localité est attesté sous les formes Cambracus en 1011, puis Cammeragus vers 1025, qui est une déformation du latin Cammarus signifiant écrevisse.

Le bourg se développe au bord de la vallée de l'Eure, entre Rouvray et Authouillet, à la limite du lit occupé par l'Eure en cas de forte crue, et au niveau de l'affluence de la vallée Bance.

Site d'occupation néolithique.

A la fin du 19^e siècle, l'abbé Brunet découvre une villa gallo-romaine.

En 876, un diplôme de Charles-le-Chauve confirme les possessions de l'abbaye de Saint-Ouen qui dataient de l'an 760 ; Cambrosius (ou Chambray) en fait partie. Vers 1018, Richard II, duc de Normandie, donne le village de Chambray et son église à l'abbaye Saint-Ouen de Rouen. En 1239, Roger de Cocherel, chevalier, renonce à tous ses droits sur la grange d'imière de Chambray, qui appartient aux religieux de Saint-Ouen. Une charte de Guillaume du Fayel, de 1285, fait mention à Chambray de la "vigne Saint-Martin". En 1395, le Livre des Jurés de Saint-Ouen mentionne le fait que les paroissiens de Chambray vont presser leur vin au pressoir de Cocherel, appartenant aux religieux. Plusieurs fiefs : celui dit de Chambray, appartenant à Saint-Ouen ; celui dit de Rouvray, appartenant à la famille de Beauchesne ; un autre, relevant d'Acquigny ou de Crèvecoeur (aveu de 1455). Seigneurie de Chambray acquise vers 1599 par Louis de Grimouville, seigneur de Larchaut ; en 1645, le fief appartient à Adrien de Hanivel. En 1653, les religieux de Saint-Ouen échangent le fief et patronage de Chambray contre celui de Mainneville au fils de Hanivel. Vers l'église, le village est traversé par un ru généralement à sec.

Culture de céréales, vignoble, moulins à eau.

Dépendances : le Bout-aux-Bidaux, Mont-Pellier, la Vallée Bance, Les Grandes-Bruyères, Le Bout-à-Madame (château).

Jusque dans les années soixante, la commune était desservie par la voie ferrée Pacy-Gisors ; la gare, qu'elle partage avec la commune de Fontaine-sous-Jouy, est encore en place (dossier IA27000076). Le cimetière, implanté vers 1900 sur la route menant à la vallée Bance, contient quelques tombeaux intéressants. La mairie-école est installée dans une demeure.

Éléments tirés de la notice n° IA27000525 (village de Chambray) de la base Mérimée inventaire général du patrimoine culturel.

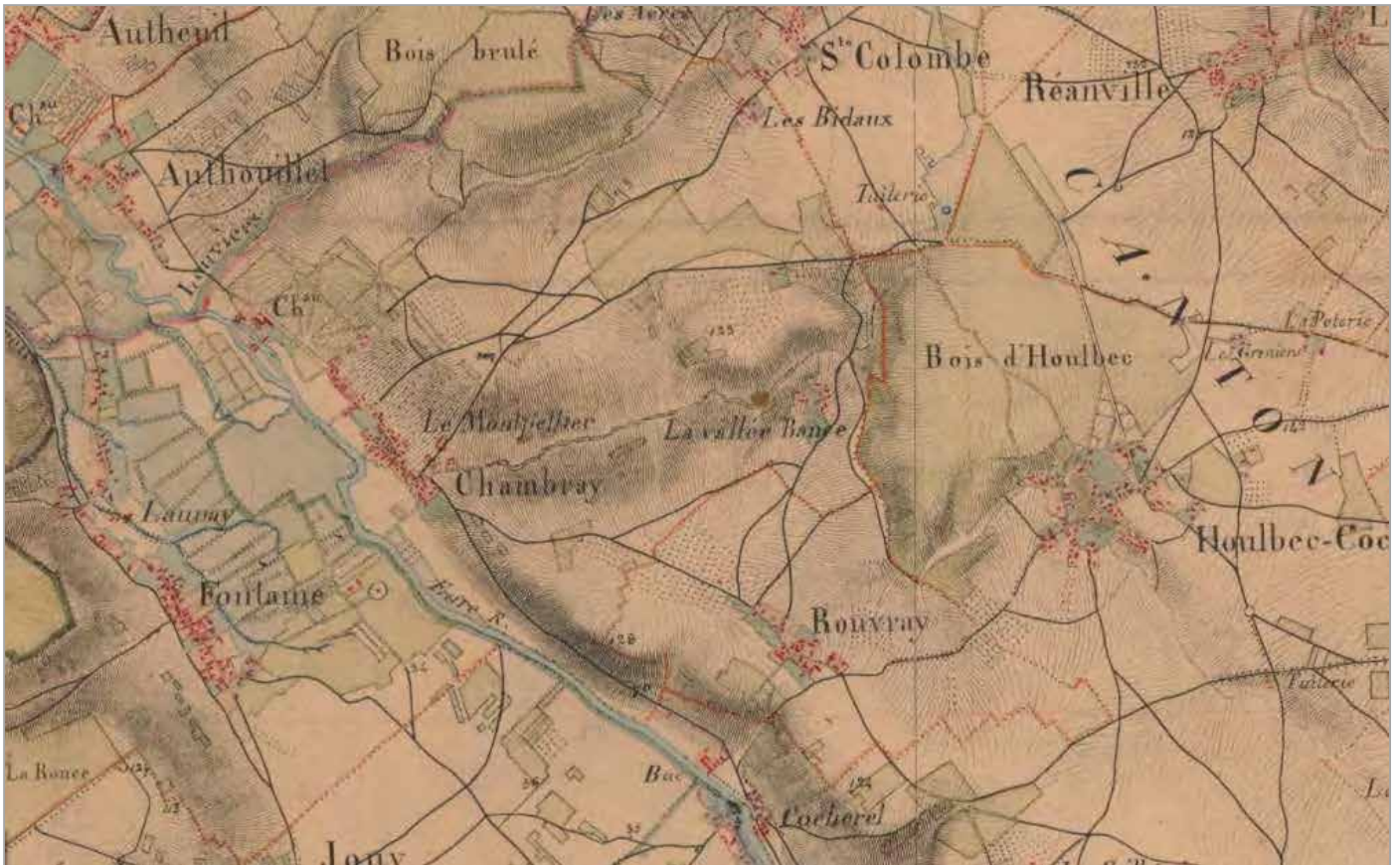
Carte de Cassini - XVIII^{ème} siècle -



Source : site internet geoportail

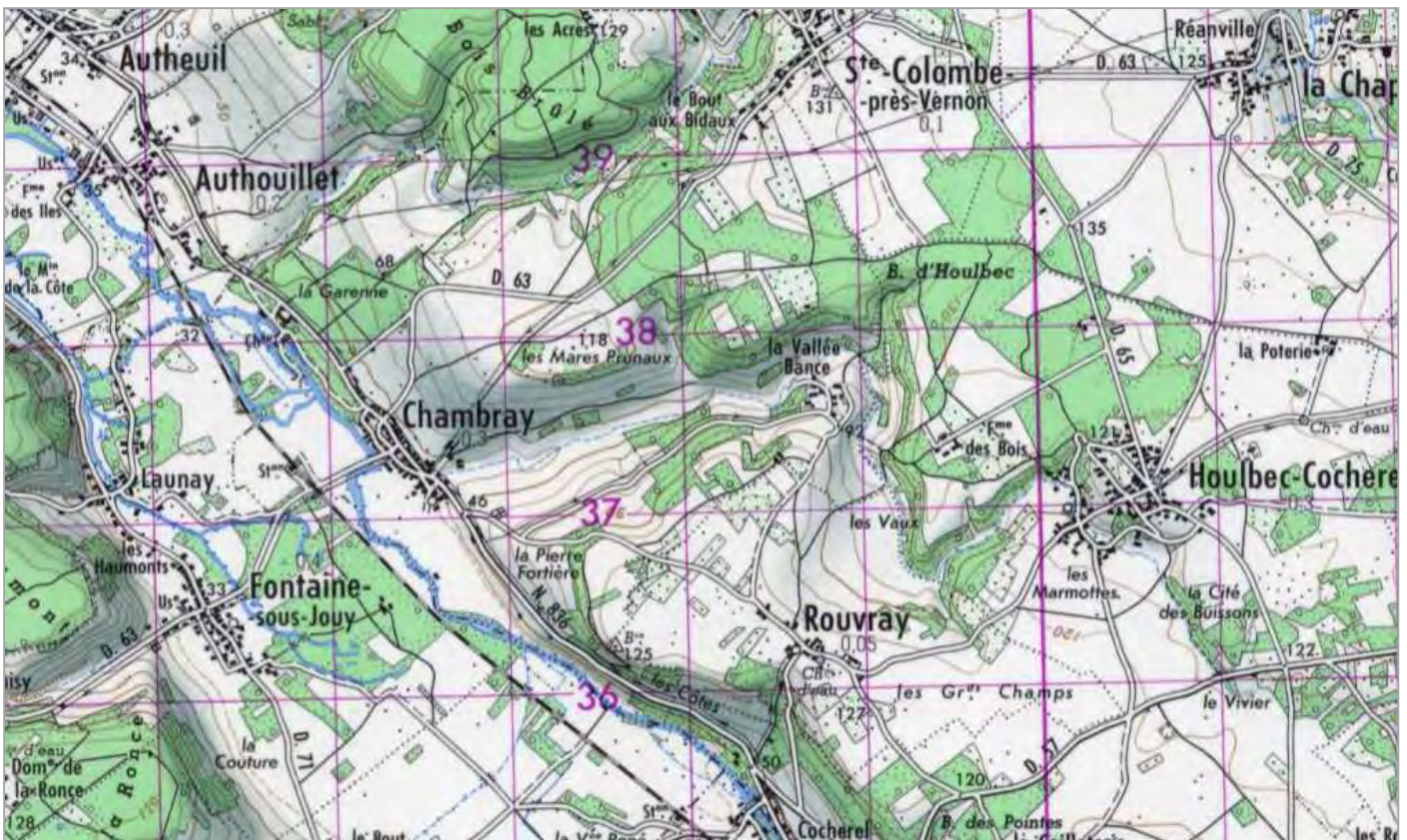
Au XIX^{ème} siècle, jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, les secteurs bâtis se développent très peu, et conservent une forme compacte comme en atteste les cartes présentes pages suivantes.

Carte d'état-major 1820-1866



Source : site internet geoportail

Carte IGN 1950



Source : site internet geoportail

Carte IGN 2019



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/carte-ign>

B. ANALYSE DU TISSU URBAIN:

1. ANALYSE PARCELLAIRE :

La taille des parcelles est très variable, allant de 5 m² pour les plus petites parcelles du bourg, à 556 440 m² (55 hectares) pour la plus grande parcelle (sylvicole).

Le découpage parcellaire est en corrélation avec l'organisation du territoire, l'occupation du sol et la topographie.

Pour la zone urbaine, la taille moyenne des parcelles est évaluée à environ 1850 m². L'évolution des règles entrainera une densification et une tendance à la diminution de la taille moyenne des parcelles bâties.

Des secteurs à enjeux feront l'objet d'orientations d'aménagement pour éviter un découpage parcellaire sans projet d'organisation.



2. MORPHOLOGIE URBAINE : DES MORPHOLOGIES BATIES VARIEES

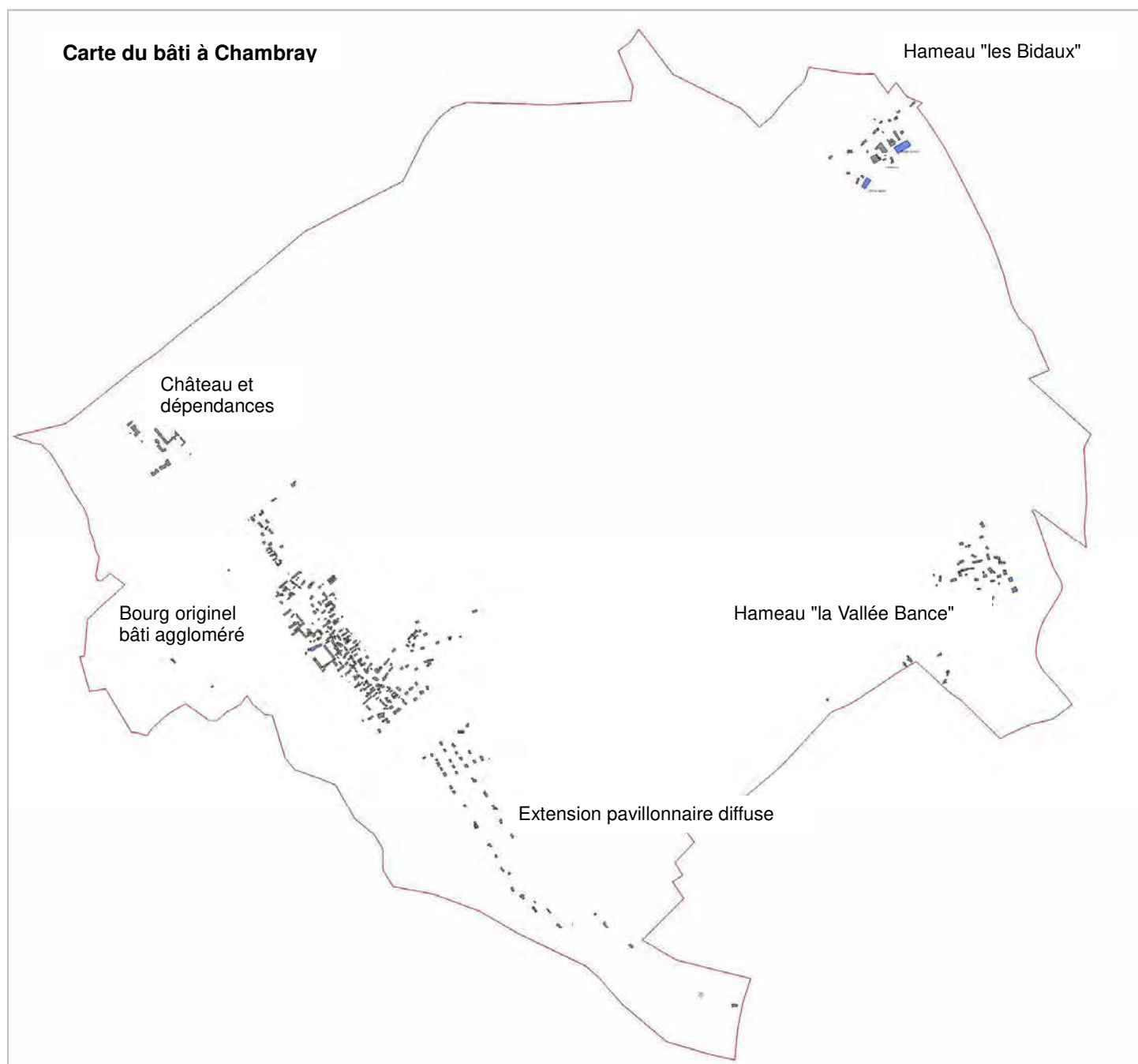
Le village de Chambray est composé :

- d'un bourg originel aggloméré organisé autour de la voie principale :
- de deux hameaux Les Bidaux et La Vallée Bance à l'est du territoire implantés dans le haut de deux vallons perpendiculaires à la vallée de l'Eure,
- d'une extension pavillonnaire diffuse au sud du bourg "La Pierre Fortière" de part et d'autre de la départementale.

Les deux hameaux sont constitués autour de fermes, les Bidaux le long de la RD 63, et la Vallée Bance. Ils sont composés d'un tissu mélangé de bâti aggloméré et pavillonnaire et également d'extensions pavillonnaires.

Le long de la départementale, les prolongements pavillonnaires du bourg et du hameau se rejoignent presque.

La forme urbaine développée à partir des implantations originelles de Chambray a suivi une logique linéaire le long des voies, constituant finalement un village assez étalé, consommateur d'espace naturel. Il est judicieux d'inverser cette logique et de programmer des développements urbains redonnant une forme plus compacte au bourg.



a. Une évolution des modes d'occupation des sols, une évolution de la forme urbaine

Deux organisations caractérisent la commune :

- **Organisation 1** : tissu ancien :

Le tissu ancien présente un équilibre entre bâtiment d'habitation (en marron) et bâtiments techniques agricoles (en violet)



L'habitat ancien est principalement groupé dans le village, dans le hameau de la vallée Bance (5 repérées) et au lieu-dit les Bidaux (3 repérées). La plupart des maisons-fermes sont encloses avec un jardin ou une cour ; les bâtiments sont de plan massé ou allongé, et comportent un étage.

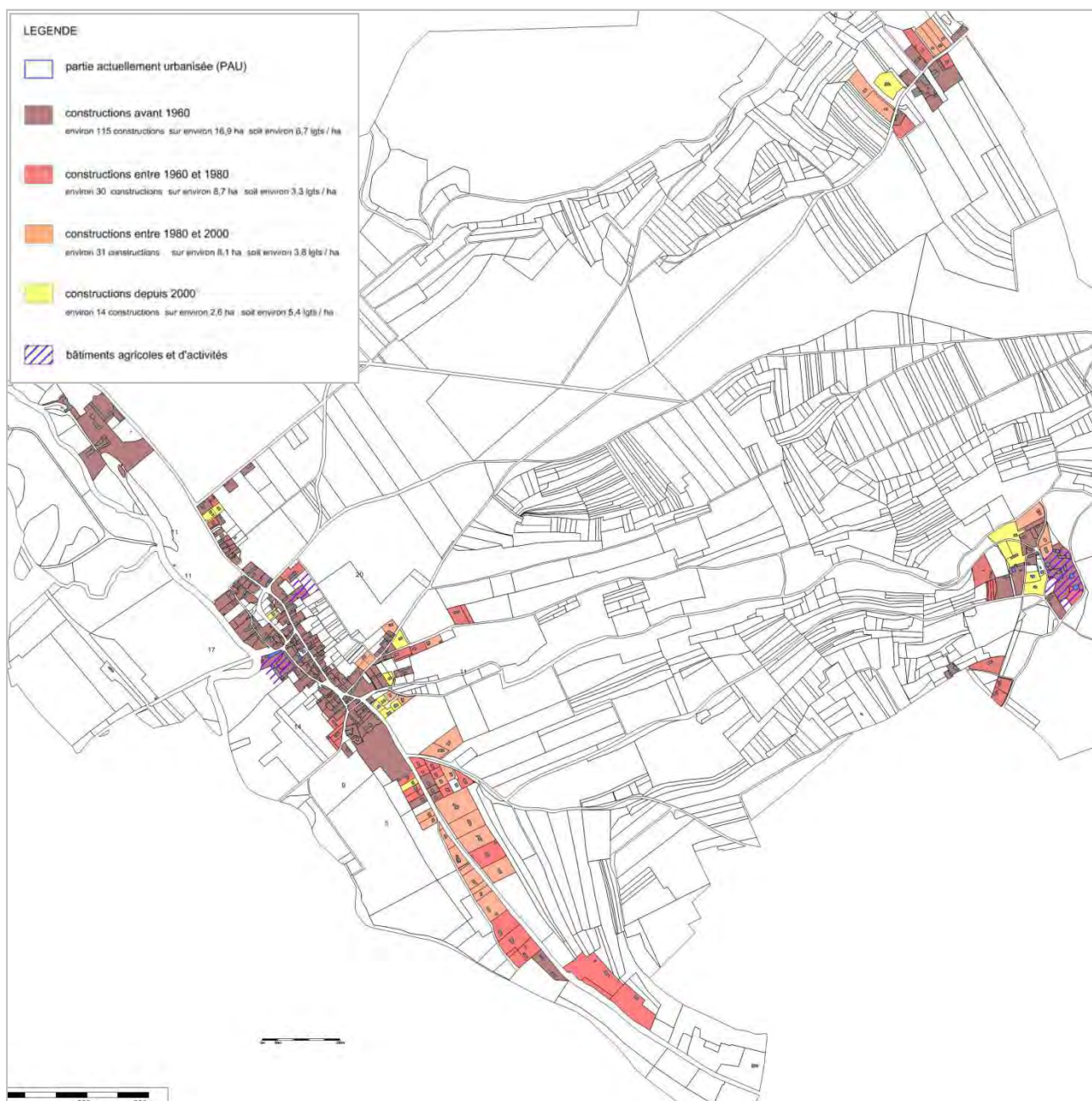
- **Organisation 2** : tissu récent (Habitation + jardin) :

Les extensions récentes se démarquent du tissu ancien par la perte de l'identité du bâti local, l'implantation en extension du tissu urbanisé, et en milieu de parcelle.



3. PERIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ET DENSITE BATIE

L'âge du bâti à Chambray

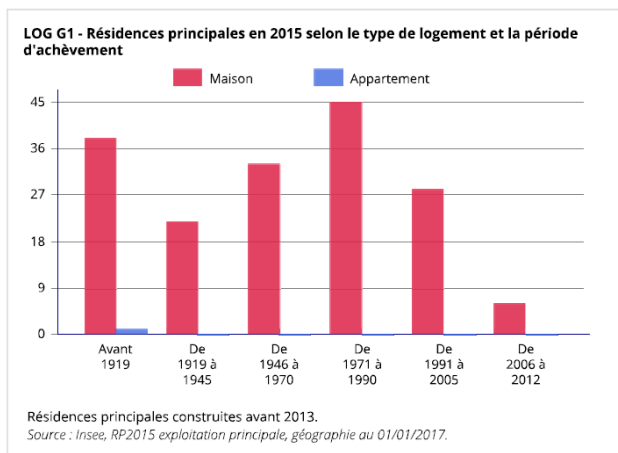


Période de construction	Superficie	Nombre de logements	Densité Logements/ha
avant 1960	16,9ha	115	6,7 logts / ha
De 1960 à 1980	8,7 ha	30	3,3 logts / ha
De 1980 à 2000	8,1 ha	31	3,8 logts / ha
Depuis 2000	2,6 ha	14	5,4 logts / ha
TOTAL	36,3 ha	190	5,2 logts / ha

Les deux périodes principales en terme de constructions dans la commune sont :

- avant 1960, avec 39 logements,
- de 1971 à 1990, avec 45 logements construits durant cette période soit 26% du parc.

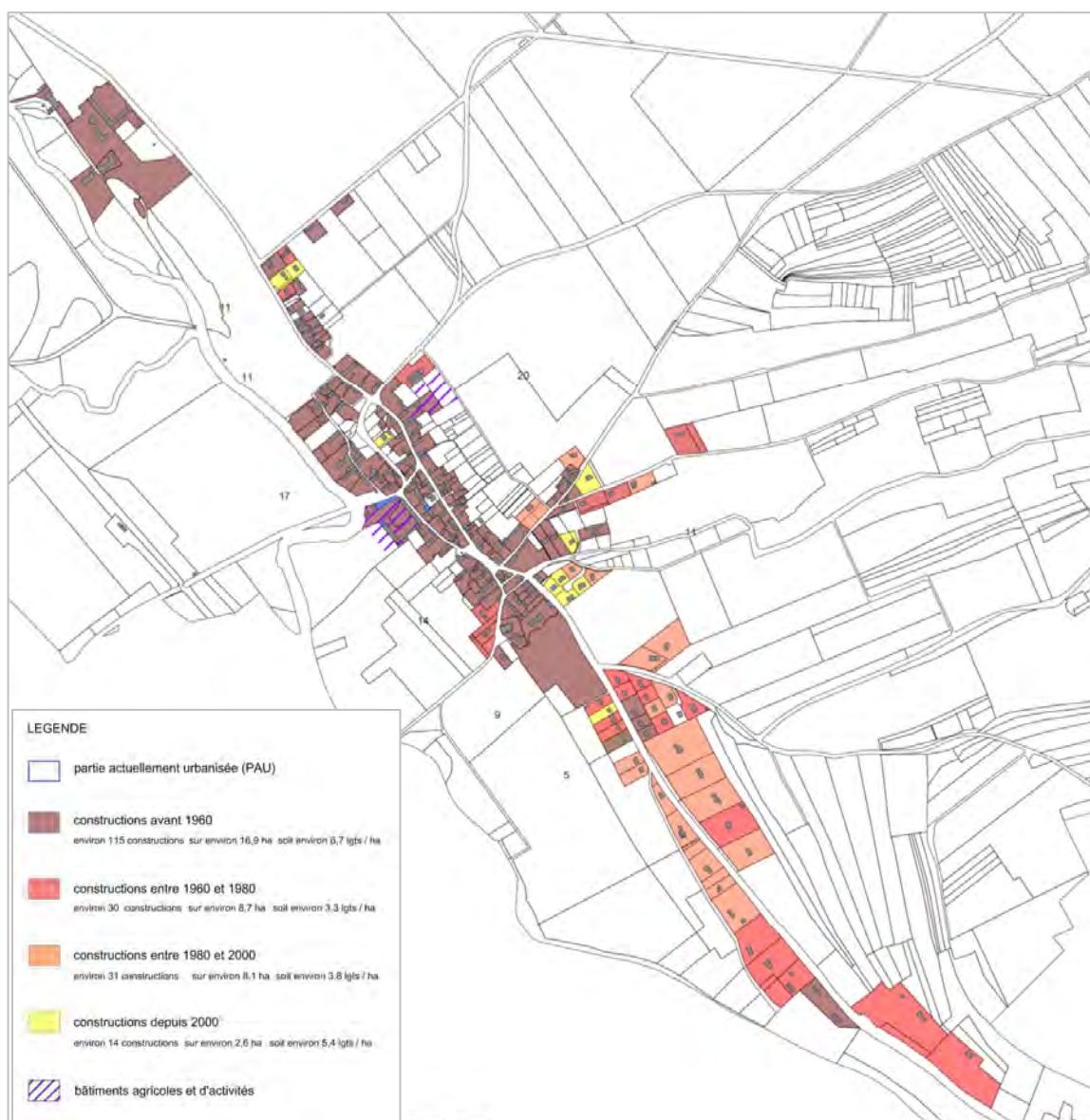
Depuis 2000, on compte 14 nouveaux logements sur 2,6 ha, répartis dans le bourg et dans les hameaux, sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation en extension du tissu urbain, et sur des parcelles qui constituaient des dents creuses (parcelles moyennes dans le bourg et plus grandes dans les hameaux). La densité de logement est faible : 5,4 logements/ ha (1850 m² de terrain / logements).



LOG T5 - Résidences principales en 2015 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	173	100,0
Avant 1919	39	22,4
De 1919 à 1945	22	12,7
De 1946 à 1970	33	18,8
De 1971 à 1990	45	25,9
De 1991 à 2005	16	9,3
De 2006 à 2012	6	3,5

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.



Depuis 1960, la surface urbaine a été multipliée par 2 (passant de 16,9 ha à environ 40 ha en comptant l'ensemble de la PAU intégrant le bâti agricole).

Plus de la moitié de la surface urbanisée a également été consommée durant cette période (20 ha), ce qui présente un impact fort sur les espaces naturels, et notamment sur les surfaces agricoles.

Cette évolution s'est surtout faite de manière linéaire de 1960 à 1980, de façon isolée ou diffuse, le long des voiries, ce qui est un mode d'urbanisation impactant le paysage, et très consommateur d'espace.

4. CONSOMMATION FONCIERE ET PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE (PAU)

a. La consommation foncière

Depuis 2000, on compte 14 nouveaux logements pour 2,6 ha, organisés de manière plus compacte, ce qui est préférable pour limiter l'impact de l'urbain sur les espaces naturels, et optimiser les coûts d'aménagement.

La densité de logement est très faible : 5,3 logement/ ha.

L'évolution urbaine à venir devra être plus dense pour mieux s'intégrer et modérer la consommation d'espace naturel.

Type de construction	Superficiés prises sur des surfaces agricoles ou naturelles		Superficiés prises sur des surfaces non utilisées pour l'agriculture ou non naturelles (dents creuses, milieux urbains)	
	Superficie consommée	Nombre de logements	Superficie consommée	Nombre de logements
Habitat	0		2,6	14
Activité	0	-		-
Bâtiment agricole	0	-		-
Autre (équipement, voirie...)	0	-		-

La consommation foncière depuis 10 ans est d'environ 2,6 ha correspondant à la réalisation de 14 constructions. Les espaces consommés ont été pris sur des surfaces agricoles ou naturelles.

La commune s'étend sur une superficie totale de 842 hectares occupés comme suit :

Destination	SURFACE(ha)	%
Urbain résidentiel	40	4,8 %
Activité	0	
Agricole (dont bâti)	442	51,3 %
Naturel	360	42,9 %
TOTAL	842	100

Les cartes d'occupation du sol Corine Land Cover 2018 et 2006.de Geoportail permettent de se rendre compte que les surfaces agricoles sont constantes pendant la période considérée. Il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pendant les dix dernières années.

Carte d'Occupation du sol Corine Land Cover

Source : Geoportail

2018



2006



b. La partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune

La partie actuellement urbanisée (PAU) couvre environ 43 ha (208 logements) répartis en 4 pôles:

- Le bourg de Chambray pour environ 17 ha et 135 logements,
- La Pierre Fortière, pour environ 11,5 ha et 40 logements,
- Les Bidaux pour environ 5,5 ha et 12 logements,
- La Vallée Bance pour environ 9 ha et 21 logements.



5. INTEGRATION DES ENSEMBLES BATIS DANS LE PAYSAGE ET TYPOLOGIE DU BATI

a. Le bourg originel :

Le bourg originel et les hameaux présentent des gabarits bâtis mesurés. L'usage de matériaux sombres, la plantation des jardins contribuent à la bonne intégration paysagère des ensembles bâtis comme le montrent les photos ci-après.

Toutefois les nouvelles constructions se distinguent dans le paysage par leur manque d'intégration.



Perception du village depuis le plateau au nord-est.



Panoramique vue depuis les Vosseaux



Panoramique vue depuis la Vallée de l'Eure (le Marais)



Vue depuis la route de Rouvray - le Champ Saint-Martin

Vues successives depuis la route de Rouvray - le Champ Saint-Martin



Le bourg originel de Chambray constitué par des matériaux foncés, présentant des gabarits limités et enserrés dans un "manteau" de verdure, s'intègre bien dans le paysage de la vallée.

Des espaces interstitiels (pâtures, anciens vergers, jardins,...) en prolongement direct du tissu urbain contribuent au caractère et à l'identité rurale du bourg et présentent des capacités d'évolution.



Les entités boisées créent des repères de paysage, et permettent l'intégration du bâti, notamment des hameaux des Bidaux et de la Vallée Bance.



La diversité géologique du territoire s'affiche dans le bâti traditionnel. Le calcaire reste dominant et prend un aspect différent selon les secteurs (variation dans la teinte, du blanc au gris jaune - forme des moellons plus ou moins aplatie). Le silex est également employé, associé à la craie et à la brique, ainsi que la terre crue associée à la pierre ou au bois.



La diversité des matériaux de construction naturels locaux, est visible sur le bâti ancien : calcaires clairs, "grouette" de forme plate, silex, terre crue, brique et pans de bois.

Ce bâti de qualité est souvent bien entretenu. On note peu de cas de bâti délabré. Quelques capacités de mutation existent néanmoins et permettrait la réalisation de nouveaux logements dans le bourg.

b. Les extensions pavillonnaires :



Les extensions urbaines récentes du bourg de Chambray se détachent dans le paysage du fait de l'utilisation de matériaux clairs, et du caractère diffus des implantations urbaines. L'évolution de la couverture végétale permettra d'améliorer l'intégration paysagère. Toutefois, il est indispensable d'interdire des extensions de cette nature, en particulier lorsqu'elles viennent prolonger le tissu urbain de façon linéaire.

On trouve une grande diversité dans le style et les matériaux des clôtures :

Dans la partie dense, la permanence de l'utilisation de murs de clôture ou de haies denses et persistantes marquant l'alignement, mais « fermant » la rue, renforce la sensation de densité, et donne un caractère minéral aux espaces publics.



Dans les extensions diffuses, les clôtures plus ajourées permettent des vues traversantes vers les espaces naturels arrière, ou contribuent au caractère champêtre.

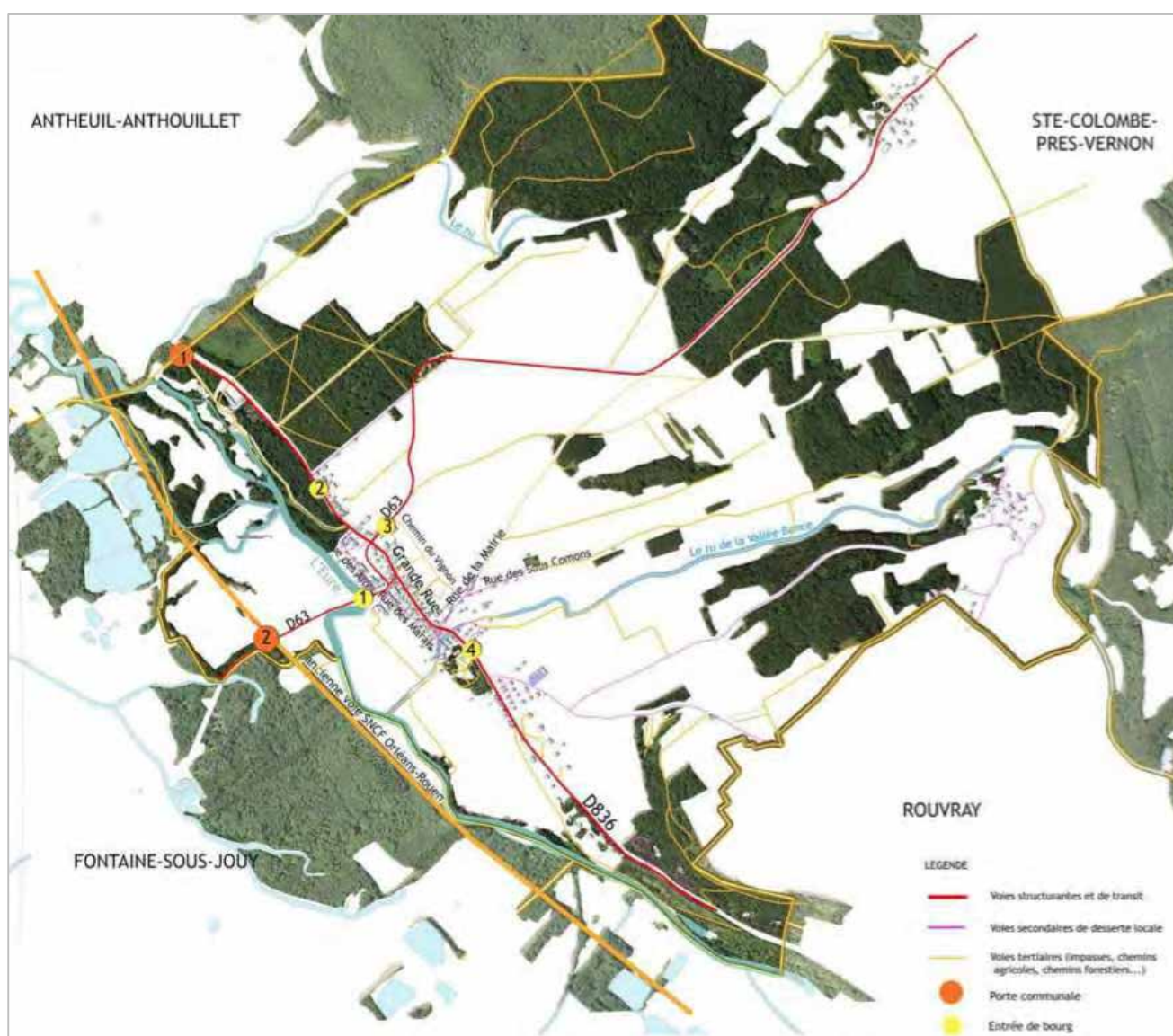


c. Les entrées de bourg

Entrées dans la commune : Les portes végétales à l'ouest (1) et au sud (2) matérialisent l'entrée sur le territoire communal et sur le territoire de SNA pour la porte 1 ; Les autres portes sont moins marquées.

Entrées du bourg : Les entrées sur le « bourg » (entité bâtie) sont peu aménagées mais perceptibles en terme de paysage par :

- entrée sud : le passage du pont et l'apparition des premiers groupes de maisons;
- entrée ouest : la sortie du bois de la Garenne et l'apparition des premières maisons et aménagement de la rue;
- entrée nord : le passage du coteau agricole à l'apparition des premiers jardins clôturés au nord;
- à l'est : la perception du bourg après la traversée du coteau sud de la vallée Bance.



3- Les entrées dans le territoire communal et sur le bourg de Chambray

Entrée Nord-Ouest



Entrée Sud-Ouest



Entrée Nord-Est



Entrée Sud-Est



Les grandes voies structurantes et traversantes sont hors du territoire communal.

Le réseau routier principal est structuré dans la vallée, par des voies départementales qui traversent le territoire communal, et quelques voies secondaires, qui débouchent parfois sur les chemins agricoles. Les voies tertiaires sont les chemins agricoles. Dans cette configuration, les entrées de ville présentent un visage rural et un traitement simple. Elles ont fait l'objet d'aménagement paysager et marquent les limites de l'urbanisation qu'il faut pérenniser.

6. LES EQUIPEMENTS :

La commune ne possède pas d'école. Les enfants sont scolarisés aux écoles de Fontaine-Sous-Jouy située à 1,5 kilomètres, et de Sainte-Colombe-Près-Vernon.

Les élèves de l'enseignement secondaire doivent se rendre au collège Georges Pompidou de Pacy-sur-Eure, situé à 8,5 kilomètres, ou de Saint-Marcel.

Certains enfants sont scolarisés à Evreux ou Vernon pour le lycée.

Les équipements publics sont à l'échelle de la commune :

- Mairie
- Salle des fêtes d'une capacité de 300 places située sur la route de Sainte-Colombe-Près-Vernon,
- église
- cimetière
- la Poste

Les espaces publics sont de qualité, correctement entretenus, et largement dimensionnés. Toutefois, les équipements de loisirs de plein air se situent à proximité de l'ancienne gare, de l'autre côté de la vallée. Il pourrait être pertinent de proposer des espaces de loisirs de plein air de proximité, accessible depuis le bourg.

Les espaces publics, les points de vue et repères



7. LES ELEMENTS REMARQUABLES :

Les éléments remarquables concernent les paysages et le patrimoine historique et bâti de la commune.

La commune fait partie des unités paysagères "le plateau de Madrie" et "Vallée de l'Eure de Saint Georges-Motel à Acquigny" dans l'Atlas des paysages de Haute Normandie. Les paysages font l'objet d'une analyse en partie 2 du rapport de présentation.

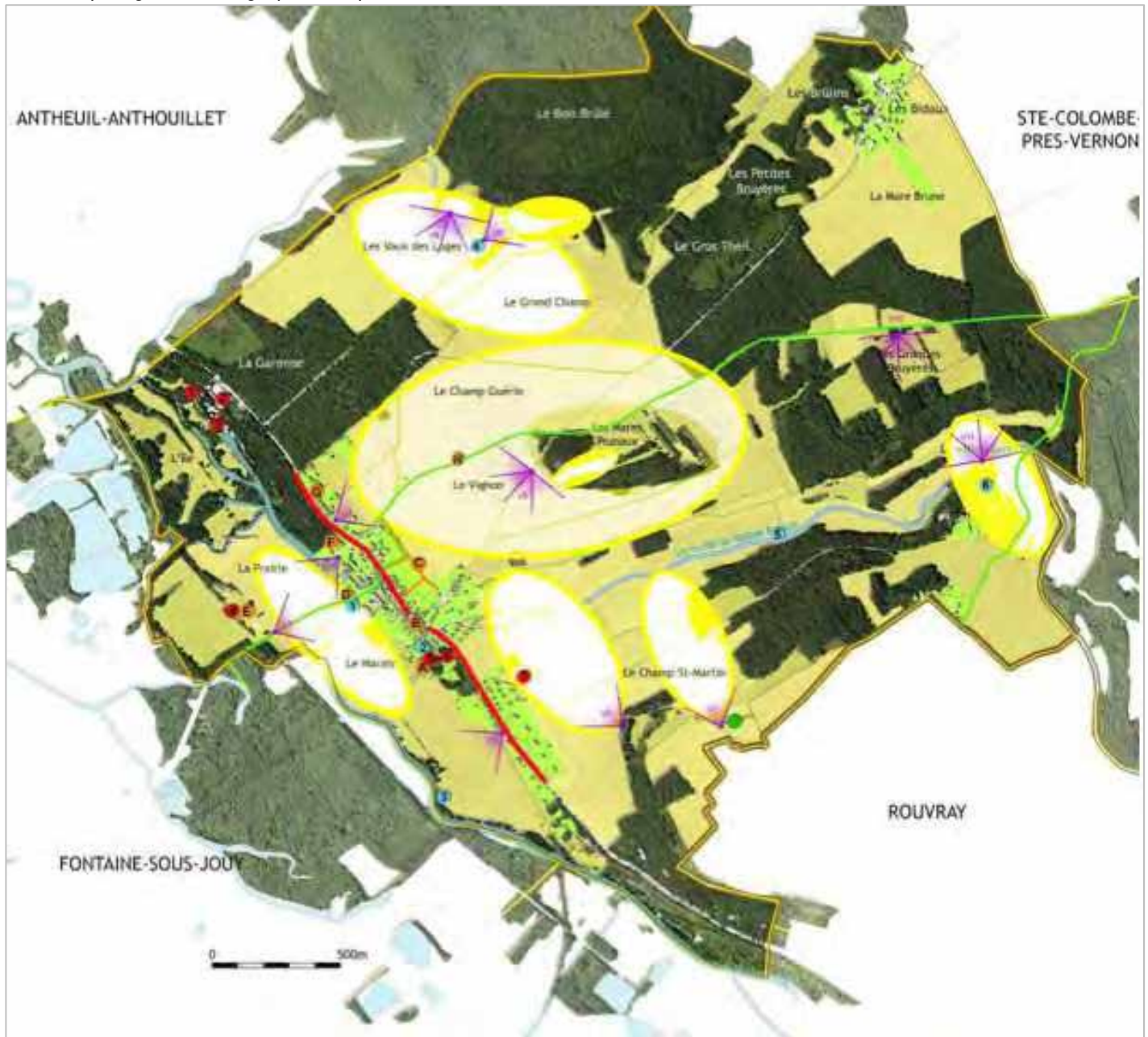
Chambray compte deux monuments historiques inscrit ou classé.

- Les parties suivantes du château de Chambray : les façades et toitures de l'ensemble des communs et la chapelle en totalité, classés par arrêté ministériel du 24/05/1973,
- L'église Saint Martin, inscrite par arrêté préfectoral du 22/07/1996.

Le service régional de l'inventaire et du patrimoine a repéré et sélectionné les édifices, maisons et fermes remarquables de Chambray, recensés dans l'inventaire Mérimée. Ces éléments sont :

- Eglise paroissiale Saint Martin, église-halle des 16^{ème} et 17^{ème} siècle, travaux ultérieurs. Inscrite MH le 22 juillet 1996, propriété de la commune
- Le presbytère, 18^{ème} et 19^{ème} siècles, propriété privée
- Le Manoir de Chambray, 16^{ème} siècle, situé rue de la gare,
- Le Château de Chambray, 17^{ème} à 20^{ème} siècle, architecte : Lisch Georges-Just-Antoine, classé partiellement MH le 24 mai 1973 (Façades et toitures de l'ensemble des communs du château, et la chapelle dans sa totalité).
- Château dit manoir de Montbray , 35 Grande Rue, 18^{ème} et 19^{ème} siècles, belvédère remarquable.
- Ferme, rue de Nardière, La Vallée Bance, 18^{ème} siècle (?)
- Ferme, impasse du Val, Le Val, 17^{ème} et 18^{ème} siècles,
- Village Moyen-Age à 20^{ème} siècle
- Maisons et fermes 17^{ème} à 20^{ème} siècles
- Moulin à blé moulin à foulon (du château), 19^{ème} siècle, atelier de fabrication et logement patronal remarquables.

Un repérage des points particuliers du patrimoine bâti, vernaculaire et végétal a été réalisé afin de d'inventorier et de protéger, voire de réaménager ce qui participe au charme et à l'identité de la commune. Ce repérage est cartographié ci-après :



METTRE EN VALEUR ET/OU PRESERVER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE CHAMBRAY

- **Patrimoine bâti**
 - 1- L'ancien moulin et le lavoir (patrimoine lié à l'eau également)
 - 2- Le château haut
 - 3- Le château bas
 - 4- L'ancienne gare
 - 5- L'église
 - 6- Le château
 - 7- Le cimetière
- **Patrimoine lié à l'eau**
 - 1- L'Eure et son animation «urbaine» (zone de pêche, de baignade, de promenade)
 - 2- La rue de l'église et ses pontons
 - 3- L'Eure, ses berges et sa ripisylve
 - 4- le gué des Vaux des Loges
 - 5- Le gué de la Vallée Bance
 - 6- Le puits de la vallée Bance
- **Les espaces publics**
 - A- La place de l'église à préserver
 - B- La place de la mairie à valoriser pour mettre en avant l'entrée de la mairie
 - C- Le chemin du Vignon et les deux venelles redescendant vers la Grande Rue
 - D- L'Eure et son animation «urbaine» (zone de pêche, de baignade, de promenade)
 - E- Les plateaux sportifs à requalifier / déplacer ?
 - F- La rue des Aires et le chemin du Bout du Parc sont à préserver
 - G- Une venelle à valoriser
 - H- Le sentier de découverte des pratiques agricoles (CAPE), à développer localement ?
- **Le verger du Champ St Martin: repère visuel**
- **Les boisements qui cadrent les vues, orientent et délimitent le territoire communal et offre une ceinture verte intéressante pour les corridors écologiques.**

Les points de vues permettant de percevoir les entités identitaires du paysage communal

- ★ V1- Point de vue sur l'Eure, la Prairie, le Marais en arrière plan Chambray en toile de fond les Mares Pruniaux
 - ★ V2- Parcelle libre permettant une vue rapprochée sur l'Eure depuis la rue des Aires
 - ★ V3- Point de vue en belvédère sur la vallée de l'Eure depuis la D836
 - ★ V4- Point de vue depuis la D836 sur le Champ Guérin, le Vignon et les Mares Pruniaux
 - ★ V5- Point de vue panoramique sur Chambray et la vallée de l'Eure
 - ★ V6- Point de vue sur le Champ St-Martin, Chambray sud et la vallée de l'Eure
 - ★ V7- Point de vue sur le Champ St-Martin et la vallée Bance
 - ★ V8- Point de vue sur la partie ouverte des Vaux des Loges
 - ★ V9- Point de vue de la partie encaissée des Vaux des Loges
 - ★ V10- Point de vue sur Les Grandes Bruyères
 - ★ V11- Point de vue sur la partie encaissée de la vallée Bance
- Maintien des espaces ouverts**
- 1- Autour des Mares Pruniaux pour maintenir ce repère visuel communal
 - 2- En bord de l'Eure pour permettre d'appréhender l'identité du paysage communal avec l'Eure, sa ripisylve et sa plaine alluviale, Chambray installé sur la terrasse alluviale au pied du coteau est de la vallée de l'Eure et en arrière plan fermant l'horizon, les Mares Pruniaux éperon avancé du plateau de Madrie.
 - 3- Autour du Champ St-Martin afin d'appréhender la vallée de Bance, la vallée de l'Eure et à la «confluence», Chambray.
 - 4- Autour des Vaux des Loges
 - 5- Autour de la vallée de Bance et de son hameau.
- Valorisation de la Grande Rue et de son prolongement en entrée de bourg pour «accrocher» les extensions urbaines au bourg et matérialiser l'entrée sur Chambray sur cet axe.**
- Eviter que les constructions nouvelles ne remontent sur les coteaux, s'imposant dans le paysage et fermant peu à peu des horizons sur des repères naturels ou géographiques du paysage identitaire,
 - Préserver les jardins arrières du bas du Vignon qui assure une transition entre le bourg et l'espace agricole

Au titre des articles L-151-19 et 23° du Code de l'Urbanisme, la commune a la possibilité de protéger, de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le patrimoine bâti et lié à l'eau



En conclusion :

Une bonne intégration paysagère : plantations jardins, matériaux sombres, constructions basses...

- Un développement originel sous forme de village rue et de hameau
- Des extensions urbaines parfois mal maîtrisées, dont il faut améliorer et conforter l'insertion paysagère,
- Des extensions sous forme de lotissements,
- Des équipements à l'échelle de la commune,
- Des enjeux de conservation de l'identité locale.
- Des éléments remarquables du patrimoine ordinaire à conserver et protéger.

C. EAU – ENERGIE - DECHETS :

Le Plan local d'urbanisme est l'occasion d'une réflexion sur l'aménagement et le développement durable de la commune. Il doit intégrer les préoccupations liées à la santé publique et l'environnement. Des notions telles que l'alimentation en eau, la gestion des eaux pluviales et usées ainsi que la qualité de l'air sont à prendre en compte dès l'élaboration du document.

1. L'EAU :

La prise en compte de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, modifiée en 1995, imposait d'assurer la cohérence des démarches eau et urbanisme afin de protéger les milieux naturels et la qualité des eaux.

Cette démarche est renforcée en application de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

a. L'adduction :

L'Agglomération Seine Normandie assure sur l'ensemble du territoire la production et la distribution d'eau potable, la facturation et le service clientèle, l'entretien et les investissements sur le réseau.

La commune de Chambray est située dans le secteur d'Houlbec-Cocherel comprenant 9 communes (Chambray, La Chapelle Réanville, Douains, La Heunière, Saint Vincent des Bois, Mercey, Rouvray, Sainte Colombe près Vernon, Houlbec-Cocherel) pour 4 613 habitants.

Le secteur d'Houlbec-Cocherel est alimenté par :

- Les captages du Gord, créés en 1995, sur la commune de Ménilles, protégés par un arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2002. Leur capacité de production est de 2 800 m³/jour.
- Le captage des Grands Prés, situé sur la commune de Fontaine-sous-Jouy. Ce forage a été créé en 1987. Il est protégé par un arrêté préfectoral du 22 novembre 1993 et alimente la commune. Ce captage ne présente pas de problème de qualité d'eau. Les périmètres de protection des captages F1 (DUP du 21/11/85) et F2 (DUP du 22/11/93) de Fontaine-sous-Jouy, touchent le territoire communal.

Les captages ont produit 425 537 m³ d'eau en 2016, dont 38 048 m³ ont été exportés vers d'autres secteurs dans le cadre de trois conventions permanentes d'export mises en place : avec la CCEMS (commune d'Authueil Anthouillet) en 2004, avec la CCEMS (commune de Champenard) en 2005, et avec le secteur de Ménilles. La commune possède un réservoir de 300 m³ route de Rouvray.

La consommation d'eau moyenne par habitant à Chambray (135 litres/jour/habitant) est supérieure à la moyenne constatée sur l'ensemble du secteur d'Houlbec-Cocherel (129 litres/jour/habitant).

L'eau sur Chambray est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Le prix de l'eau s'élève à 1,995 €uros TTC / m³ au 1^{er} janvier 2016 pour une consommation moyenne de 120 m³/an.

Les capacités actuelles de pompage et de stockage sont suffisantes. Elles permettent de faire face à une augmentation de la consommation communale.

b. L'assainissement :

• Eaux usées :

La commune de Chambray n'est raccordée à aucun réseau d'assainissement collectif. Seul le hameau des Bidoux est en assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Sainte-Colombe-près-Vernon.

La commune est gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), qui dépend de Seine Normandie Agglomération SNA.

La prospective du schéma directeur d'assainissement prévoit la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement à long terme.

La reconstruction de la STEP de Sainte Colombe et l'extension du réseau au hameau "Les Bidaux" de Chambray était ainsi prévu dans la première tranche de travaux à perspective 5 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est communautaire. Seine Normandie Agglomération SNA (à la suite de la CAPE) est en charge de l'assainissement.

Le SPANC a pour missions le conseil aux usagers, ainsi que les contrôles des installations :

- contrôles d'implantation, de conception et de bonne exécution des installations neuves (ex: permis de construire).
- contrôles de bon fonctionnement, d'entretien et de diagnostic des installations existantes (ex: contrôles lors de ventes).
- diagnostic généralisé de l'existant pour détecter les installations polluantes et mettre en œuvre des opérations de réhabilitation (en partenariat avec l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et le Conseil départemental).
- **Eaux pluviales :**

En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :

- infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
- stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.

- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :

- prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
- prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
- limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha ;
- adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie ;
- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'Etat.

c. Lutte contre l'incendie :

La commune a réalisé la mise aux normes de la défense incendie sur l'ensemble du bourg et des hameaux. Ces infrastructures ont été validées par les SDIS.

Les SDIS demandent que les sapeurs-pompiers trouvent à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

La couverture du territoire urbanisé est assurée par des poteaux incendie (Rapport annuel - Entretien des bouches et poteaux incendie - 2014).

2. ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La commune est équipée en réseaux électriques.

La prise en compte des énergies renouvelables est un élément important du développement durable. Elle se traduit aujourd'hui avec la mise en place de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le Schéma Régional Eolien Terrestre a été approuvé et mis à disposition du public, le 12 juillet 2011.

Il identifie les zones du territoire haut-normand propices à l'implantation de parcs éoliens. Il permet ainsi un développement de l'énergie éolienne tout en luttant contre le mitage des sites et des paysages sensibles.

Il est consultable et téléchargeable sur le site internet de la DREAL Normandie à l'adresse :

www.normandie.developpement-durable.gouv.fr > pdf > SRE_ex-HN

La commune n'est pas concernée par un projet d'implantation d'éoliennes.

L'article 31 de la loi du 13 juillet 2005 modifie l'article L123-1 du code de l'urbanisme et insère l'alinéa suivant : « *les PLU peuvent recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages* ».

3. LES DECHETS :

Les lois Grenelle I et II de l'environnement fixent de nouveaux objectifs nationaux en terme de gestion des déchets, notamment -7% d'ordures ménagères et assimilées en 5 ans et 75% des déchets d'emballage recyclés en 2012. L'orientation prioritaire est la réduction de la production de déchets. Pour les Départements, le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés devient le Plan de prévention de gestion et de suivi des déchets non dangereux. En 2015 celui de l'Eure a fait l'objet d'une révision.

Seine Normandie Agglomération (SNA) possède la compétence "collecte et traitement des déchets ménagers" et réalise, via des prestataires :

- la collecte (Véolia Propreté),
- le traitement (SETOM) des déchets pour les 64 communes du territoire de la collectivité (SETOM de l'Eure-Syndicat mixte pour l'étude et le traitement des ordures ménagères des communes du centre, de l'est et du sud du département de l'Eure).



Chambray fait partie de la zone 3, pour laquelle sont organisées, en porte à porte :

- La collecte des ordures ménagères : 1 fois par semaine,
- La collecte des emballages ménagers et papier : 1 fois par semaine,

Des points d'apport volontaire et 3 déchetteries (Vernon, Saint Aquilin de Pacy et La Chapelle Réanville) sont également répartis sur le territoire de SAN, pour les autres types de déchets.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, SAN a suspendu sa collecte des déchets verts et des encombrants.

En 2015, chaque habitant du territoire a produit 662,97 kg de déchets tous confondus (ordures ménagères, sélectif, verre, encombrants, déchets verts, gravats et divers) contre 726,38 kg par personne sur 2014. La part valorisation matière est de 44,64% et la part valorisation énergie est de 38,64%.

Chaque type de déchet fait l'objet d'une collecte particulière : ordures ménagères, collecte sélective

SNA réalise également des opérations de promotion du compostage individuel et encourage cette pratique par la distribution de composteurs individuels.

Pour la commune de Chambray les informations concernant la collecte des déchets sont présentées dans l'annexe 7c4.

4. L'AIR :

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air. Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

Air Normand est le réseau de surveillance de la qualité de l'air de la région Haute-Normandie (Eure, Seine Maritime). C'est une association régie par la loi 1901 qui a succédé au mois de janvier 2000 à l'E.S.P.A.C. (association pour l'Etude, la Surveillance et la prévention de la Pollution Atmosphérique dans le département du Calvados) fondée en 1976.

Actuellement, sept polluants sont réglementés en termes de concentration dans l'air ambiant. Il s'agit :

- ✓ du dioxyde de soufre,
- ✓ du dioxyde d'azote,
- ✓ des PM 10,
- ✓ de l'ozone,
- ✓ du plomb,
- ✓ du monoxyde de carbone,
- ✓ du benzène.

Le suivi de ces émissions s'effectue soit par mesures sur capteurs fixes (grandes agglomérations et zones sensibles), soit par campagnes de mesures (camion laboratoire, tubes à diffusion...), soit par modélisation.

Le bilan des mesures réalisées en 2010 expose les résultats suivants sur la Ville d'Evreux (proche de Chambray) :

Polluants atmosphériques	Moyenne annuelle 2009 en µg/m ³	Valeur limite ou Valeur cible	Nombre de dépassement de la valeur limite
PM10 - PM 2,5	23	50 µg/m ³ de moyenne journalière	11
Dioxyde d'azote (NO2)	19	200 µg/m ³ de moyenne horaire	0
Ozone (O3)	44		
Métaux lourds (Moyenne 2010) :			
Plomb (Pb)	4,9	500	0
Arsenic (As)	0,3	6	0
Nickel (Ni)	1,7	20	0
Cadmium (Cd)	0,2	5	0
Benzopyrène	0,10		0

L'indice ATMO, représentatif de la qualité de l'air, était à Evreux en 2010 majoritairement de 3 ou 4, c'est-à-dire Bon.

En Juillet 2011, Air Normand a publié un document intitulé « Les enjeux atmosphériques - État des lieux France-Région pour l'élaboration des schémas régionaux climat, air, énergie (SRCAE) pour la Haute Normandie.

Le trafic routier n'influe pas sur une mauvaise qualité de l'air dans la commune de Chambray.

Aucune activité polluante n'est installée à proximité.

5. LE BRUIT :

La commune de Chambray n'est pas concernée par une voie classée « voie bruyante », ni par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de la base 105.

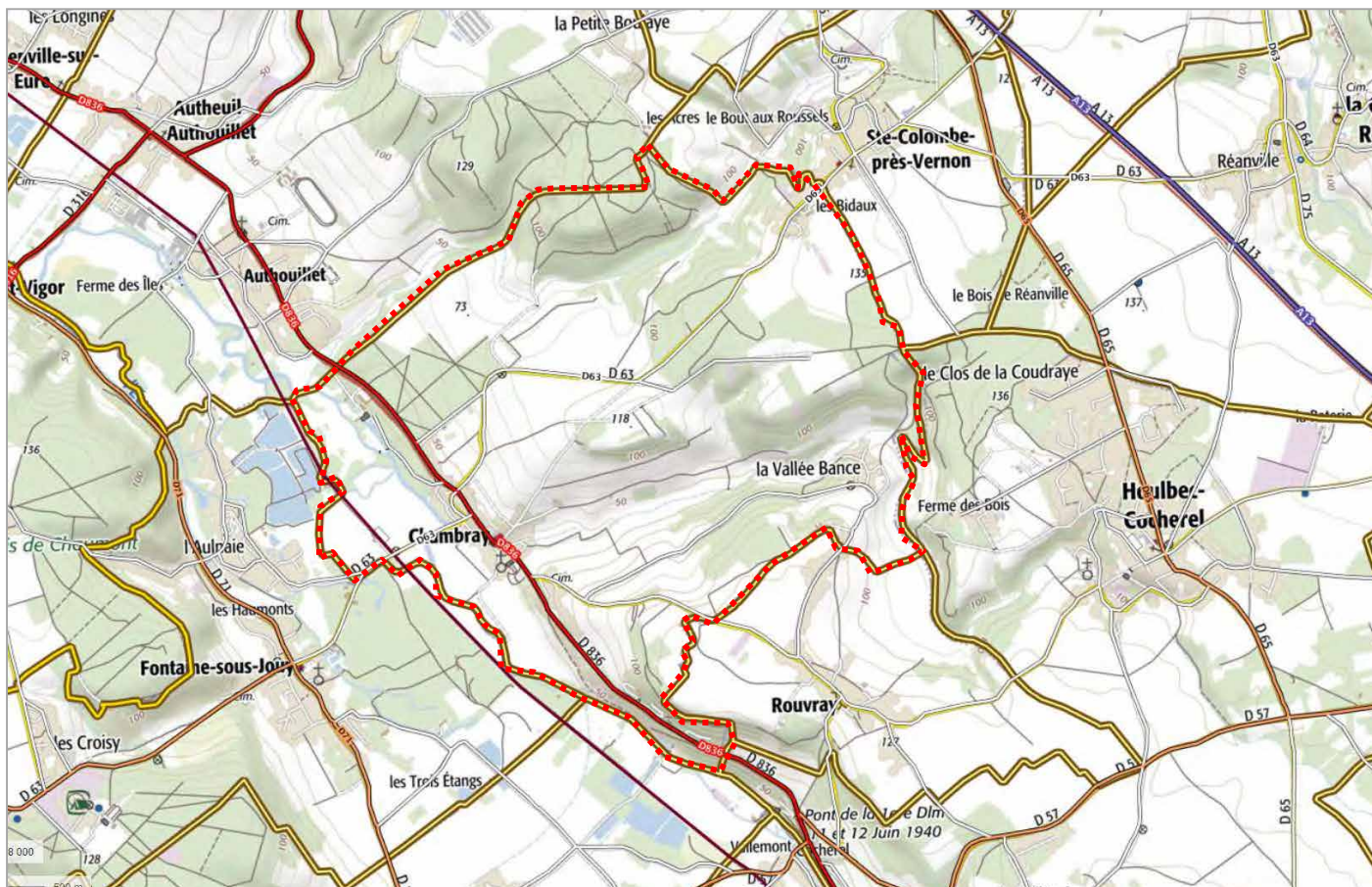
Néanmoins l'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure, institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des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

D. LES DEPLACEMENTS :

La commune de Chambray n'est pas concernée par un Plan de Déplacement Urbain.

1. LES AXES STRUCTURANT LA CIRCULATION AUTOMOBILE :

Les voies communales et vicinales traversant le village permettent la desserte locale. La commune de Chambray est également desservie par la RD 836 qui parcourt la vallée de l'Eure vers Pacy-sur-Eure au sud et Louviers au nord. La RD 63, traverse également la commune selon un axe Est-Ouest reliant Vernon et l'A 13 à Evreux en traversant la vallée de l'Eure à Chambray.



2. LE RESEAU FERROVIAIRE

Les gares les plus proches de Chambray se trouvent à :

- Evreux (15 km)

La gare est desservie par des trains Intercités qui relient Paris-Saint-Lazare à Cherbourg ou Saint-Lô ou Trouville - Deauville.

Elle est également desservie par les trains régionaux TER Normandie (relations de Caen à Évreux et de Serquigny à Paris-Saint-Lazare) ainsi que par des autocars TER Normandie (relations de Rouen à Évreux-Tilly et d'Évreux à Verneuil-sur-Avre).

Depuis fin 2008 et la mise en œuvre du cadencement, les trains Intercités Normandie, en provenance ou à destination de Cherbourg sont sans arrêt entre les gares de Caen et Paris-Saint-Lazare. Néanmoins, Évreux continue à bénéficier d'un aller quotidien direct avec Cherbourg, sans changement à Caen.

- Vernon (17 km),

La gare est desservie par les trains Intercités de la ligne de Paris-Saint-Lazare au Havre, par les trains TER Normandie et par les trains de la ligne J du Transilien (réseau Paris-Saint-Lazare), dont c'est le terminus.

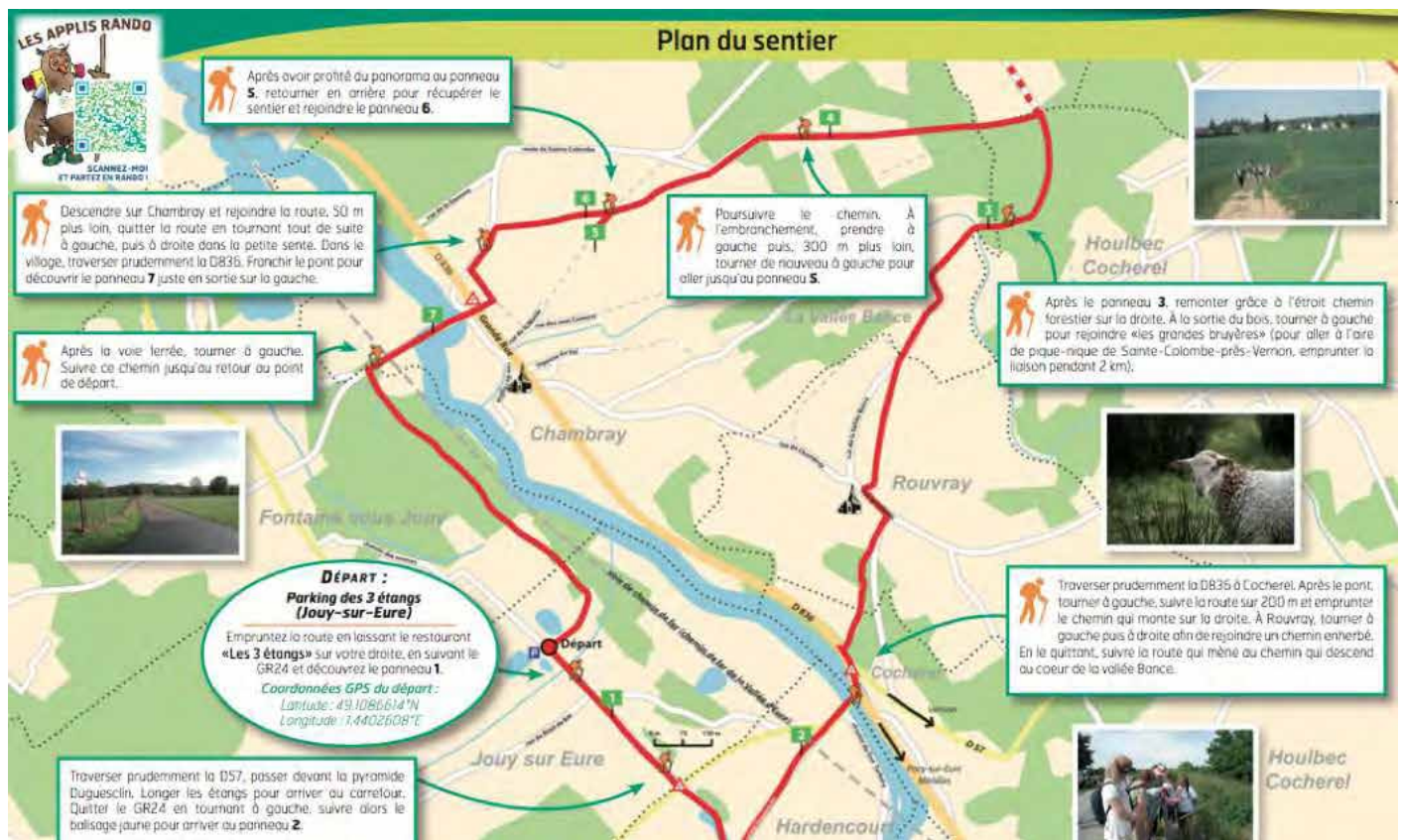
3. LES CIRCULATIONS DOUCES / MODES ACTIFS

Dans le tissu urbain, en plus du maillage viaire, des sentes permettent de se déplacer entre quartiers du village. Entre les hameaux et le bourg, les circulations douces ne sont pas facilitées le long des voies de circulation automobile. Cependant les chemins agricoles peuvent être utilisés.

Il n'existe pas de cheminements alternatifs clairement identifiés à Chambray, comme des pistes cyclables par exemple. Par contre, la commune est parcourue par le sentier de découverte des pratiques agricoles "La Vraie nature de l'Agriculture des jeunes pousses".

Un parcours sportif de randonnée en boucle de 12,5 km traverse la commune du sud à l'ouest.

Les itinéraires cyclables empruntent les chemins existants, comme les chemins agricoles il n'y a pas de réseaux spécifiques pour ces usagers. L'intercommunalité ne prévoit pas à court terme d'aménager d'itinéraires cyclables sur ce territoire.



4. L'OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN :

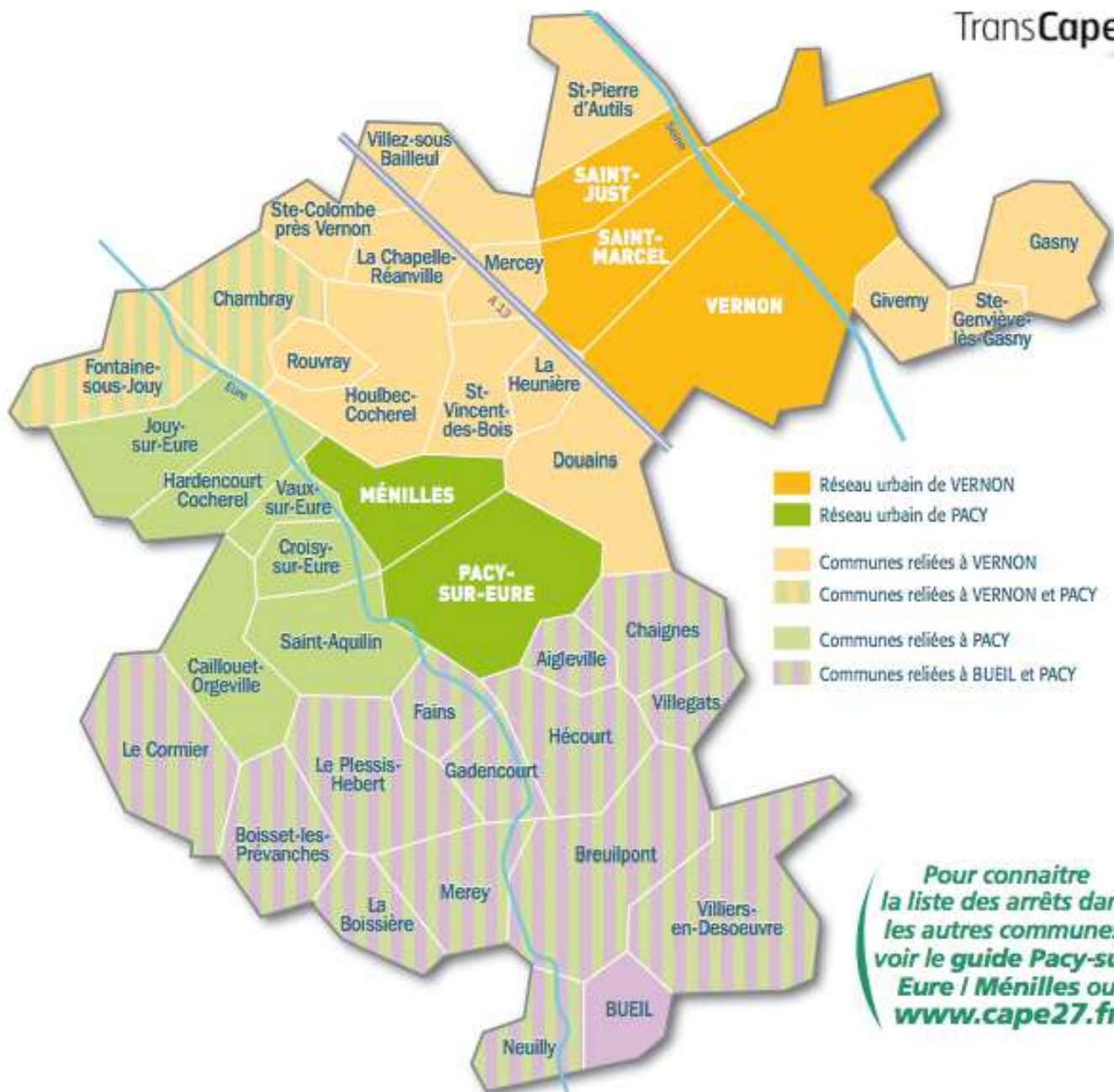
L'offre en transport en commun pour la commune de Chambray concerne uniquement le transport scolaire.

Le transport scolaire est assuré par SNA Seine Normandie Agglomération.

Depuis Chambray, les bus transportent les élèves vers :

- La Gare Routière, le Lycée Dumézil, et le Collège Cervantès de Vernon (ligne A 07),
- Le Collège Léonard de Vinci de Saint-Marcel et le Collège Ariane de Vernon, (ligne G31),
- L'Ecole de Sainte-Colombe-près-Vernon (ligne P70).

Un service de transport à la demande (TAD) existait jusqu'à fin 2016.



5. LE STATIONNEMENT

La commune dispose de stationnement public au niveau des équipements collectifs (mairie, poste, salle des fêtes, aire de sport au niveau de l'ancienne gare) et de stationnement longitudinal généralisé dans les rues principales.

6. UN FACTEUR DE DEPLACEMENT MAJEUR : L'EMPLOI :

Généralement, le développement de bassins d'emplois génère le développement des infrastructures de transport et l'augmentation de la quantité de déplacements.

Chambray est située dans la zone d'emploi de Vernon. (Les zones d'emploi sont des lieux où l'on travaille et on l'on réside à la fois. La région Haute Normandie compte 13 zones d'emploi.

A Chambray une majorité des actifs travaillent hors de la commune.

La population active de plus de 15 ans ayant un emploi s'élève à 202 en 2015 contre 209 en 2010.

17,6 % des ces actifs travaillent dans la commune.

Les déplacements se font essentiellement vers les pôles d'activités de Vernon et Evreux, qui présentent des bassins d'emplois proches et importants.

La voiture particulière est le mode de déplacement le plus utilisé et le plus adapté à la situation.

Afin d'améliorer les déplacements pour tous, la création de pôles multimodaux est à l'étude à Pacy-sur-Eure et à Bueil, dans le cadre du PLD et du PCET de SAN, pour le développement des transports collectifs.

Les bornes de recharge des véhicules électriques

Le syndicat d'électricité du Département de l'Eure (SIEGE27) a installé sur l'ensemble du Département de l'Eure des bornes de recharge pour véhicules électriques. Elles sont situées dans les villes principales de l'agglomération.

En conclusion :

- Une commune multipolarisée,
- Pas d'exposition aux risques, un environnement sain,
- Un village à proximité des voies principales de circulation,
- L'influence de Pacy, Bueil, Vernon et Evreux dans le fonctionnement urbain et économique,
- Un réseau de bus scolaires pour le collège et le lycée.

E. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ¹:

1. LA POPULATION :

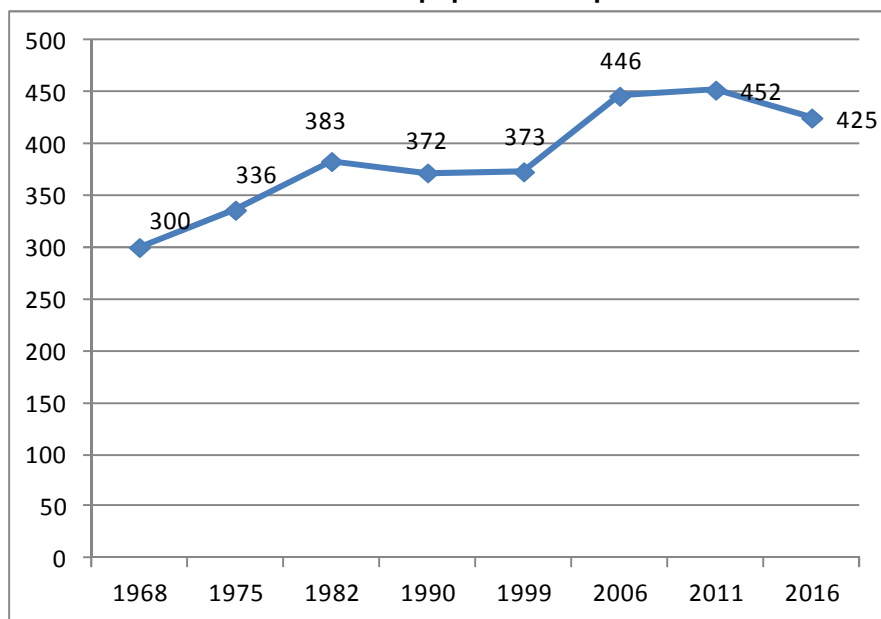
a. Une forte croissance démographique portée par le solde migratoire

En 2012, à son plus haut niveau de population, Chambray comptait 460 habitants.

Depuis, la population a baissé et **en 2016**, compte **425 habitants**, soit - 8% par rapport à 2012.

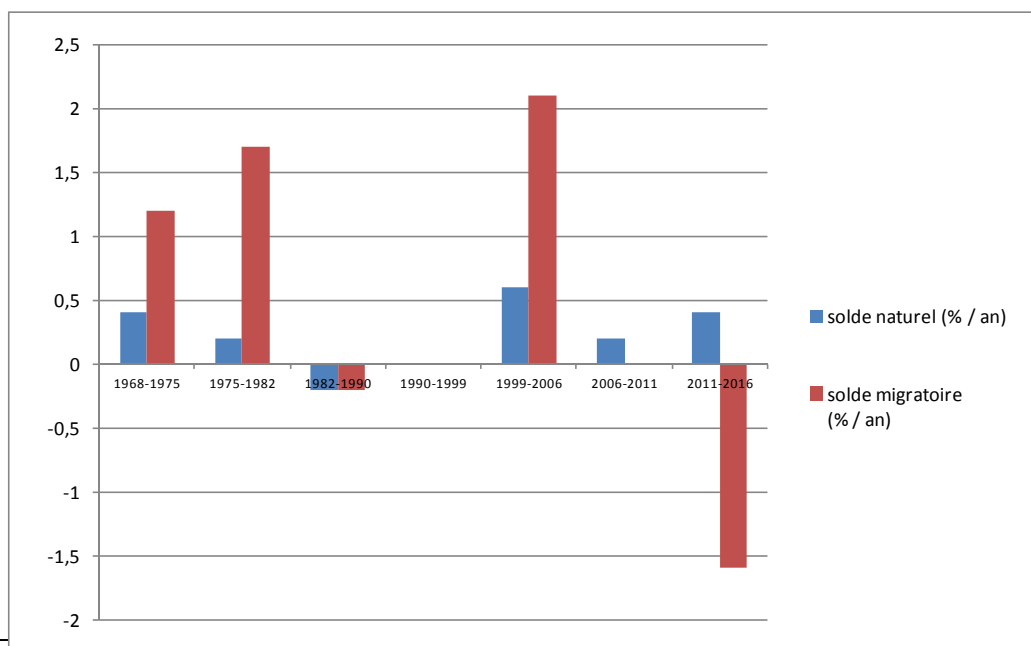
La densité s'élève à 53 habitants au km² (contre 96,5 hab/km² pour le département).

Evolution de la population depuis 1968



Pendant la période 2011-2016 la population diminue de 1,2% par an, en raison du solde migratoire négatif (-1,6% / an) alors que le solde naturel se maintient à +0,4% /an. Les taux de natalité et de mortalité sont tous deux en baisse par rapport aux périodes précédentes.

Variation annuelle moyenne de la population / soldes naturel et migratoire

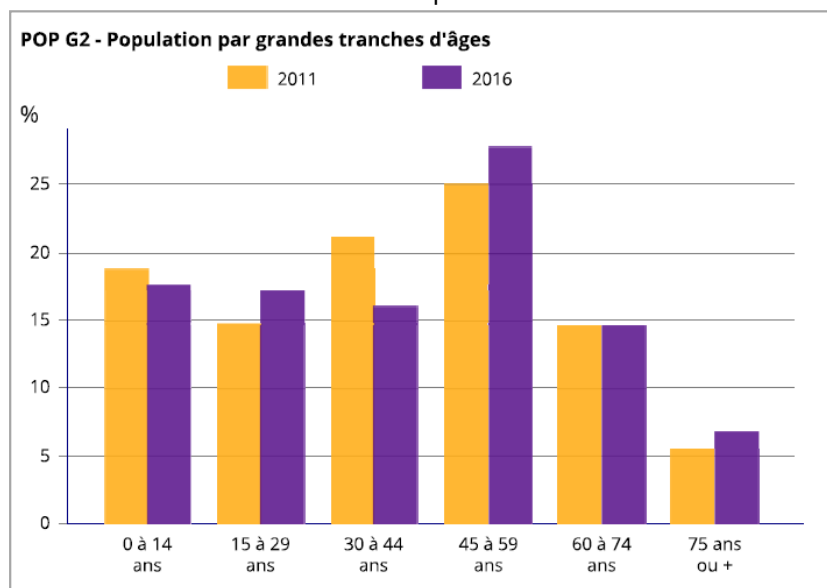


1

L'ensemble des données provient de l'INSEE, sauf mention contraire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,6	1,9	-0,4	0,0	2,6	0,3	-1,2
due au solde naturel en %	0,4	0,2	-0,2	0,0	0,6	0,2	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,2	1,7	-0,2	0,0	2,1	0,0	-1,6
Taux de natalité (‰)	12,7	9,6	8,6	10,4	11,0	10,3	8,2
Taux de mortalité (‰)	8,6	8,0	10,2	10,4	5,3	8,0	4,5

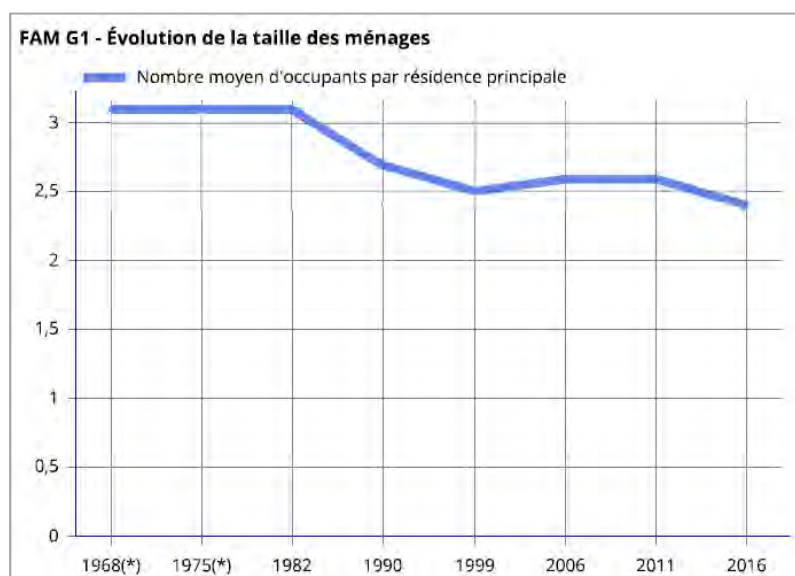
Concernant la structure de la population, on constate depuis 2010 une tendance au vieillissement de la population. Les parts des 0 à 14 ans et des 30-44 ans sont en baisse, principalement au profit des parts des 15-24 ans et des 45-59 ans. Les familles qui se sont installées il y a quelques années, y ont eu et élevé leurs enfants restent dans le village (tranches des 15-29 ans et des 45-59 ans en hausse). La commune a besoin d'accueillir de nouvelles jeunes familles pour renouveler la population. Les jeunes adultes quittent le domicile familial mais ne s'installent pas dans le village. La part des 60-74 ans est stable et celle des 75 ans et plus est en hausse.



b. Une diminution de la taille des ménages :

Le vieillissement de la population s'accompagne d'une diminution de la taille moyenne des ménages qui est passée de 3,1 en 1982 à 2,4 occupants par résidence principale en 2015, rejoignant la moyenne départementale.

Cette baisse de la taille des ménages confirme le besoin de diversifier le parc de logements, afin de proposer des logements de plus petite taille.



2. LA POPULATION ACTIVE : UN TAUX D'ACTIVITE IMPORTANT

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives (employés et chômeurs) dans la population totale. Le taux d'activité à Chambray,

L'analyse de la répartition de la population active de la commune permet de caractériser sa population d'un point de vue économique.

La population active est composée de 229 actifs, dont 194 actifs ayant un emploi, soit un taux d'emploi de 69%, contre 64,9% pour le département.

Le taux d'activité des 15-64 ans est de 81,5%, en 2016. Il est en hausse et supérieur à la moyenne départementale (75,1%).

Les taux d'activité et d'emploi à Chambray sont donc supérieurs à la moyenne départementale.

Dans la commune on compte en 2016 :

- 69 emplois (dont 45 emplois salariés soit 65,4%). Ce nombre d'emplois a fortement augmenté (48 en 1999, 55 en 2011),
- un indice de concentration d'emploi égal à 34,5 en 2016 (34,5 emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi, contre 26,5 en 2011).
- 12,5% de chômeurs parmi la population totale des 15-64 ans, en hausse par rapport à 9,1% en 2011, et supérieur au taux de 10,3% au niveau départemental.

La population est plus active, et compte une part moins importante de chômeurs, qu'au niveau départemental, moins d'inactifs et parmi eux une plus grande part d'élèves et étudiants et moins de retraités, et autres inactifs.

Les actifs ayant un emploi sont répartis de la façon suivante :

- 35 actifs travaillent dans la commune, sur les 69 emplois locaux.
- Les autres actifs travaillent dans les secteurs d'Evreux, Vernon, et la couronne francilienne.

Le revenu médian disponible des habitants de Chambray est 15% plus élevé que la moyenne départementale.

3. LE LOGEMENT : UNE VOCATION RESIDENTIELLE AFFIRMEE :

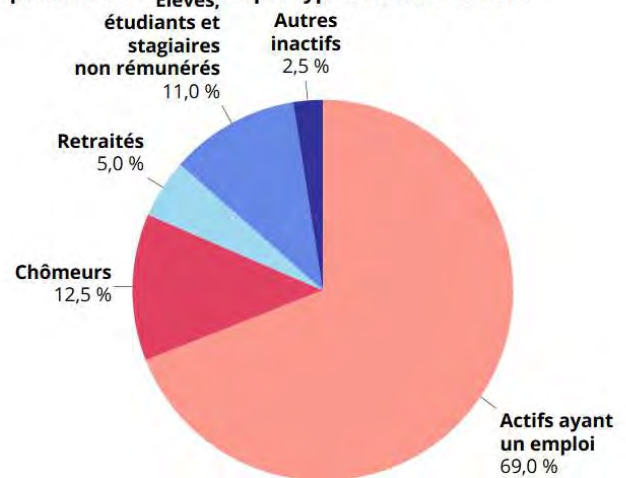
L'analyse des caractéristiques récentes de la population et du parc de logements doit permettre de déterminer l'évolution à court et à moyen terme de la population et de ses besoins en logement, emploi, équipement. Cette évolution doit se faire dans le respect d'une mixité sociale.

Le parc logement est composé de **223 logements** (97,8 % de maisons individuelles) dont **174 résidences principales**, soit 78 % du parc total.

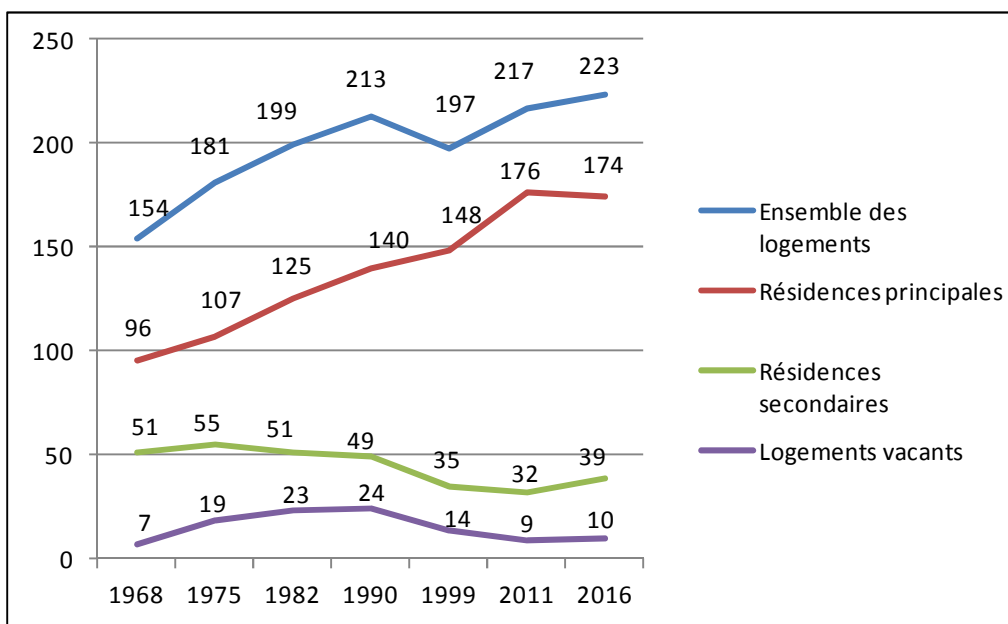
On dénombre par ailleurs 39 résidences secondaires (17,5 % du parc) et 10 logements vacants (4,5 % du parc).

Le graphique ci-dessous illustre l'accroissement du parc de logements dans la commune depuis 1968, et la part croissante de résidences principales dans ce parc.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016



Evolution du parc de logements de Chambray depuis 1968



Le **taux de propriétaires est important** (84,5%) et stable (84,1% en 2011 et nettement supérieur au département (64%).

On dénombre une majorité de grands logements : 63,2 % de plus de 5 pièces et plus (42,7% dans l'Eure).

La **taille moyenne des logements est en légère baisse** : 5,2 pièces en 2016 (5,3 pièces en 2011 et 4,7 dans l'Eure).

La **taille des ménages** : 2,4 occupants par résidence principale est identique à la moyenne départementale.

On peut noter un déficit de petits logements d'1 et 2 pièces (2,3% du parc) (besoin pour début ou fin de parcours résidentiel) et donc de la nécessité de diversifier le parc logement.

4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES

a. Commerces et activités artisanales dans la commune:

La commune compte un bureau de poste, un bar-tabac, une boulangerie, et un restaurant.

La commune compte également une entreprise de fabrication et vente de meubles au hameau des Bidaux, un artisan couvreur, un artisan peintre, une entreprise de terrassement, un architecte d'intérieur, et une restauratrice d'œuvre d'art, une activité de chambre d'hôtes et un gîte rural.

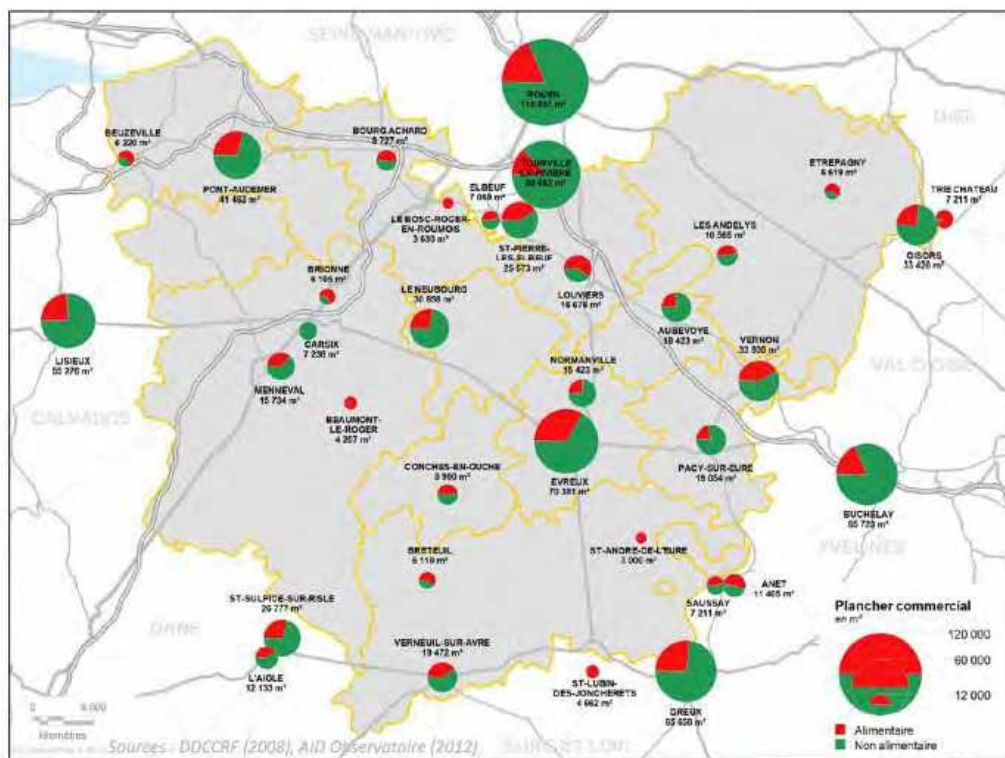
En 2015, Chambray compte 59 emplois, dont 36 sont occupés par des habitants de la commune.

b. Activités commerciales, artisanales et industrielles sur le territoire de la CAPE

Localisation des zones d'activités sur le territoire

Situé sur un axe majeur de communication et de développement économique, le territoire de la Cape concentre de multiples entreprises de renommée européenne voire mondiale comme SNECMA Moteurs qui conçoit et fabrique les moteurs de la fusée Ariane 5 (près de 1 100 salariés, à Vernon), ou bien BOURSIN qui fabrique les fromages du même nom (150 salariés, à Croisy-sur-Eure), ou encore la société SFK, leader mondial dans le domaine des paliers mécaniques, et ROWENTA.

Un centre commercial de magasins d'usine Mc Arthur Glen, situé à Douains (Eure) est en projet depuis 2014 en bordure de l'A 13 entre Vernon et Evreux. D'une superficie de 17 000 m², ce village des marques devrait accueillir une centaine de boutiques (magasins axés luxe et haut de gamme) générant 600 emplois directs, mais également la création de deux pôles d'excellence autour de l'éco-construction et de la voiture ancienne, ainsi qu'une maison des métiers d'arts.



Au regard du Schéma départemental de développement commercial du département de l'Eure approuvé en 2013, la commune de Chambray appartient au pôle commercial majeur de Vernon, à prédominance alimentaire. Ce schéma préconise de renforcer l'attractivité du secteur de Vernon et de pallier à certaines carences de l'offre notamment dans certaines familles de produits d'équipement du foyer (source PAC mars 2012).

La commune ne compte pas de zone d'activités dédiée.

L'observatoire de la Chambre de Commerce et de l'industrie de l'Eure a recensé, dans un rayon de 15km les zones d'activités suivantes (source PAC mars 2012 – CCI septembre 2011) :

Sur le territoire de la CAPE :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Breuilpont : zone artisanale	8,3	5,6	0
Bueil : zone d'activités « sous le Beer » et extension zone artisanale	10,4	1,8	1,2
Douains : Normandie Parc	101	51,5	38,1
Fains : « la Roncette 2 »	4,8	4,8	0
Gadencourt : « la Roncette »	6	2,3	0
Houlbec Cocherel : zone d'activités	6,7	0	0
Pacy sur Eure : zone industrielle 1 – 2 et zone d'activités	63,4	24	0,1
Saint Marcel : la Chapelle Réanville et Saint Just : Pôle Européen de Sécurité	237,4	0	120,1
Saint Just : zone d'activités et projet commercial	14,3	0	0
Saint Marcel : zone industrielle de Vernon - Saint Marcel et « la Grande Garenne »	108,7	0	0,5
Vernon : « les Bourdines »	13	0	0
Villiers en Desoeuvre : « le chemin de Pitres » et « le village »	5,7	5,7	0
TOTAL	579,7	95,7	160

Sur le territoire du Grand Évreux Agglomération :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Evreux : la Madeleine, « le Bois des Communes », parc de la Forêt, « Long Buisson 1 et 2 », Nétreville, parc d'activités de la Rougemare, zone commerciale de Carrefour, espace commercial de la Rougemare	432,6	0	31
Fauville : « la Vieville », « le Coudray », « les Pommiers » et parc du Conseil Général	35,3	24,7	0
Gauciel : le bourg	1,4	1,4	0
Gravigny : « les Coudrettes », « les Surettes », « les Forges » et zone industrielle	62,9	2,1	0
Guichainville : « la Garenne », « Long Buisson 3 », la zone d'activité de Saint Laurent et son extension	87,3	65,1	0
Miserey : Bionormandie parc	58	49,6	0
Normanville : Cap Caër et réserves foncières	25,5	9,1	0
Le Vieil Evreux : zone de Cracouville	125	125	0
TOTAL	828	277	31

Sur le territoire de la Communauté de communes Eure Madrie Seine :

Commune	Surface totale (ha)	Surface à équiper (ha)	Surface disponible (ha)
Aubevoye : « la Chartreuse », « le Grand Marais » et « le Fossé Pileux »	77,6	15,8	0
Authueil Authouillet : la zone industrielle et son extension	14,2	7,8	0
Courcelles sur Seine : Eco Seine et zone intercommunale	29,4	18,7	0
La Croix Saint Leufroy : zones artisanales	5,7	4,5	0
Fontaine Bellenger : la zone NAz et la réserve foncière	7,6	5	0
Gaillon : la zone d'activités du secteur E, « la Bergerie », Façade RN15, « les Granges Dîmes », « les Trentes Acres », le « Haut Marais » et extension de la zone industrielle	264,6	82,8	0
Heudreville sur Eure : zone artisanale « les Heudrons », la zone NAz et la réserve foncière	9,7	8,5	0
Saint Aubin sur Gaillon : « les Champs Chouettes » (tranches 1 et 2), « la Côte des Sables », « le Malassis », « le Bois de Saint Paul », « le Buisson », « les Houssipres » et l'extension Ritchie Bros	131,3	79,9	5,18
Saint Pierre la Garenne : les zones industrielles de la route de Vernon et du secteur D	47,5	6,9	0
TOTAL	587,6	229,9	5,18

c. L'activité agricole :

Chambray est un territoire structuré par l'agriculture, avec une vocation agricole très marquée, sur des sols très fertiles constituant une ressource non renouvelable.

La commune s'étend sur une superficie totale de 842 hectares, dont **577 ha sont utilisés par l'agriculture en 2010 (soit 69 % du territoire)**, ce qui la place au dessus de la moyenne départementale (64%).

	2010 (source RGA)	2000 (source RGA)
SAU communale	577 ha	571 ha

La commune apparaît résolument agricole.

On note une diminution du nombre d'exploitations (5 en 2010 contre 8 en 1988) en parallèle d'une augmentation de la superficie moyenne des exploitations. Les 5 exploitations ayant leur siège dans la commune sont principalement des exploitations de grandes cultures. Certaines se situent au contact du tissu urbain, créant des contraintes d'urbanisme pour délivrer les autorisations de construire, en application du règlement sanitaire départemental (périmètre de 50 m et/ou 10 m d'éloignement).

A l'issue de l'enquête agricole et d'un entretien avec les exploitants locaux, les grandes caractéristiques de l'agriculture locale sont résumées dans le tableau ci-après.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles	5	6	8
Unité de travail agricole	4	5	8
Surface agricole utile SAU	577	571	462
SAU moyenne des exploitations	115	95	58
Cheptel	0	3	55
orientations technico-économique de la commune	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	
Superficie en terres labourables	556	558	417
Superficie en cultures permanentes	0	s	0
Superficie toujours en herbe	21	12	46

Sur la période de 1988 à 2010, on observe une hausse des surfaces labourables (superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles), au détriment des superficies en herbe qui diminuent. Cette tendance s'explique par :

- la diminution des exploitations d'élevage sur le territoire,
- la reprise des terres par des agriculteurs issus d'autres communes que Chambray.

Le territoire de la commune est donc voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières.

Au total, 5 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage en 2015. Ce chiffre est important au regard de la SAU communale.

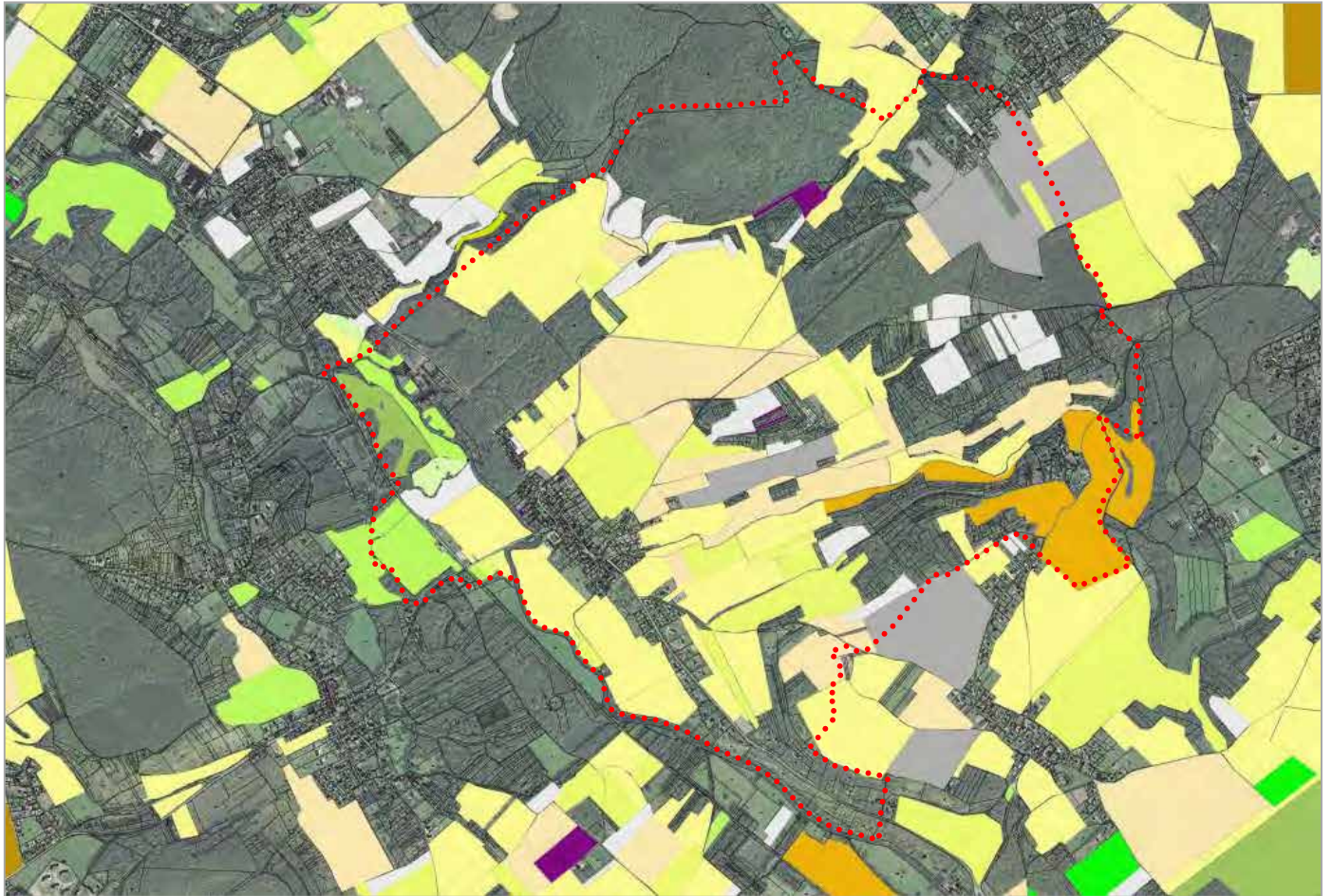
La SAU moyenne des exploitants dont le siège est situé à Chambray est évaluée à 115 ha en 2010 contre 95 ha en 2000 données basées sur la SAU totale rapportée au nombre d'exploitants (sans tenir compte de la commune du siège, ce qui confirme la tendance à l'agrandissement des structures). L'évolution suit actuellement la tendance nationale. En effet, la taille moyenne des exploitations agricoles ne cesse d'accroître.

Enfin, environ 577 hectares (soit 69 % des surfaces agricoles) sont exploités par les agriculteurs ayant leur siège sur Chambray. Les exploitants venus de l'extérieur ont leur siège sur des communes avoisinantes (Houlbec-Cocherel) ou sur des communes plus lointaines (La Heunière, Saint-Aubin-sur-Gaillon).

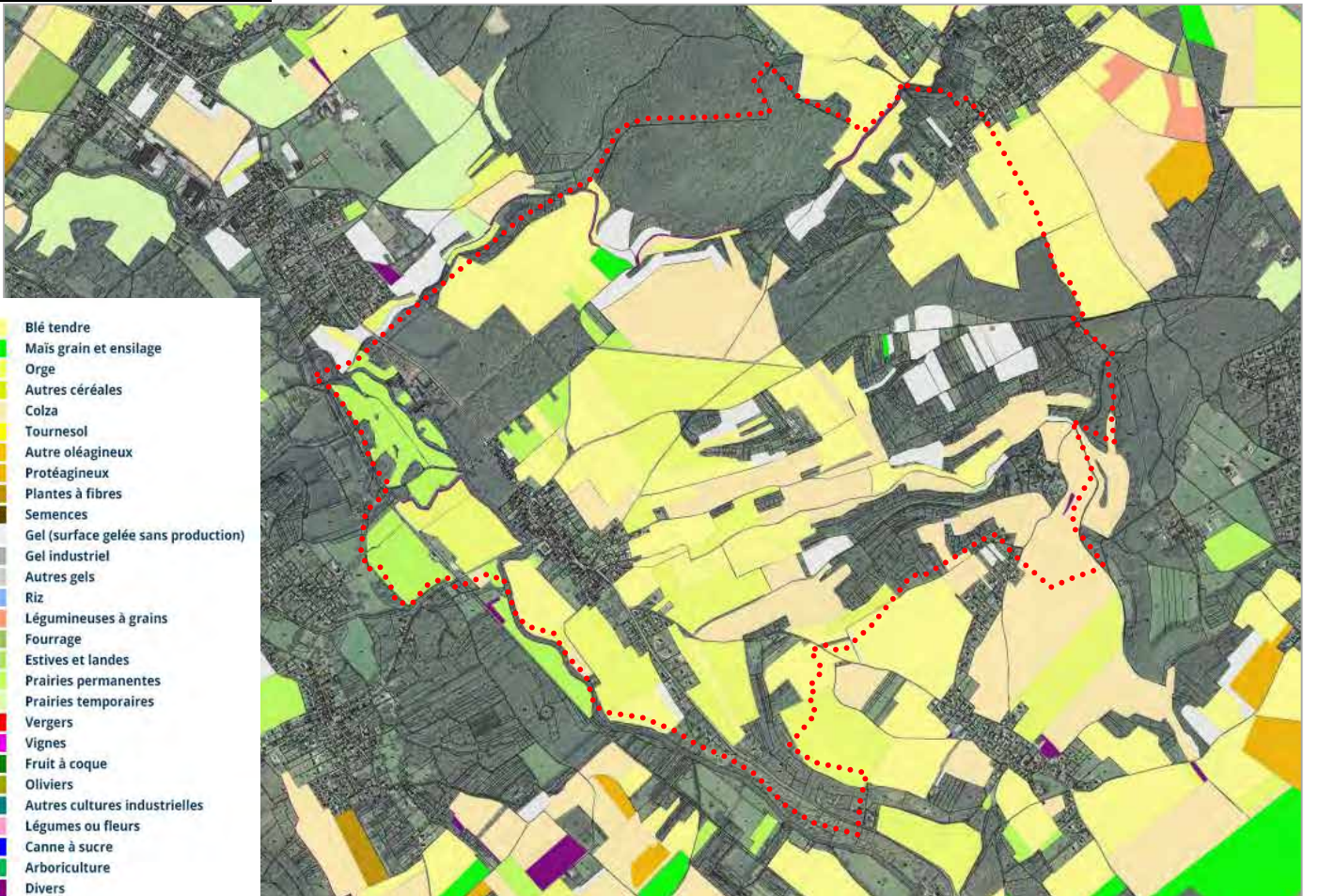
Cette donnée a un impact non négligeable sur les distances parcourues par les agriculteurs et sur la circulation des engins agricoles lors de la traversée de la commune.

On note également une activité sylvicole déclarée.

RGP 2007 (source Géoportail) :

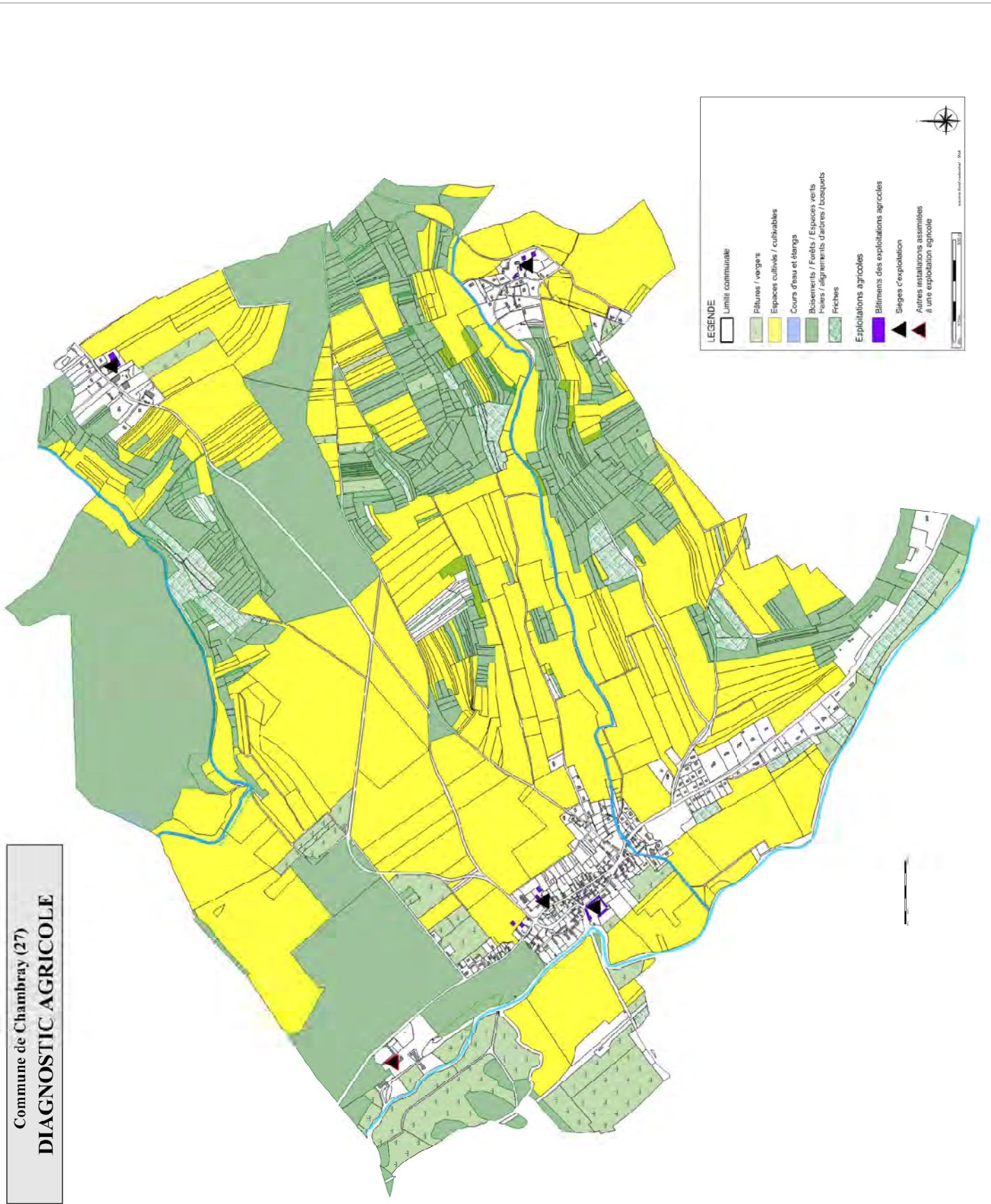


RGP 2017 (source Géoportail) :



Carte de diagnostic agricole

Commune de Chambray (27) DIAGNOSTIC AGRICOLE



d. Les activités touristiques

Chambray est un lieu de passage des activités nautiques (canoë-kayak...), néanmoins il n'existe pas d'aménagement dédié à cette activité sur le territoire communal. Les chemins ruraux peuvent servir à la pratique de la randonnée.

La gare de Pacy-sur-Eure est le point de départ du Chemin de fer de la Vallée de l'Eure :

- de Pacy-sur-Eure à Breuilpont,
- de Pacy-sur-Eure à Cocherel.

Des voyages sont organisés sur les deux portions de voie à la belle saison avec affichage des jours et horaires en gare.

En terme d'hébergement touristique, Chambray bénéficie de :

- 1 chambre d'hôte 4 personnes non labellisée,
- 1 gîte 4 personnes non labellisé.

Un projet d'aire de départ / arrivée canoë kayak est en cours de réflexion par SNA, qui souhaiterait mettre en place une aire de pique nique, une zone de stationnement de retournement pour les loueurs, un emplacement dédié à la pêche et ainsi éviter les problématiques de flux générant un danger dans la fréquentation de la RD63. Le lien canoë / randonnée peut constituer un atout supplémentaire.

Le sentier communautaire "La Vallée Bance" (la vraie nature de l'agriculture) passe par la commune de Chambray, accessible pour la randonnée pédestre et le VTT.

Un projet de GR de Pays est en cours de réflexion par le CDRP permettant de faire la liaison entre Anet et Pont de l'Arche (lien avec le GR 22 et le GR 222 et boucles avec le PR existant de la vallée Bance).

SNA a également un Projet de valorisation du patrimoine vernaculaire (patrimoine à lister en conséquence) :

- privé via le dispositif d'aide proposé par l'OTC / SNA,
- public via le projet de schéma global de signalétique touristique : échéance début de saison 2021.



En conclusion :

- Une population en baisse,
- Une vocation résidentielle affirmée,
- Une dominante de grands logements (5 pièces et plus),
- Un besoin de petits et moyens logements pour début et fin de parcours résidentiel,
- Une attractivité économique des zones d'activités alentours,
- Une fonction agricole affirmée : maintenir les conditions du fonctionnement agricole du territoire
- Un développement touristique en cours.

PARTIE 4

SYNTHESE ET ENJEUX

A. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES TECHNIQUES ET DES SERVITUDES:

La commune est soumise à des contraintes techniques et à des servitudes de par sa situation.

La présence d'équipements d'infrastructure est également à prendre en compte.

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

- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques classés :
 - Les parties suivantes du château de Chambray (Eure) : les façades et toitures de l'ensemble des communs, la chapelle en totalité - AM du 24/05/1973.
- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :
 - L'église Saint-Martin - AP du 22/07/1996.
- **AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
 - Captage F1 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 21/11/1985,
 - Captage F2 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 22/11/1993.
- **I1** Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
 - Pipeline Le Havre/Grandpuits (550mm) (décret du 17/02/1996).
- **I1b** Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.) :
 - Pipeline Le Havre/Paris (813mm), tronçon Port-Jérôme/Vernon (décret du 04/03/1976).
- **I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - Canalisation 500mm du Havre à Beynes (67,7 bars),
 - Canalisation 600mm de Saint-Illiers-la-Ville à Saint-Pierre-de-Bosguérard (67,7 bars) - AP du 05/07/2002.
- **PM1** Servitudes résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles :
 - Plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure moyenne - AP du 29/07/2011.
- **PT2** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - Station de Chambray - DCE du 27/09/1991,
 - Liaison hertzienne Chambray/Pacy-sur-Eure, tronçon Chambray/Saint-Aquilin de Pacy - DCE du 27/09/1991.
- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Câble pleine terre RG 2712G.
- **T4** Servitudes aéronautiques. Servitudes de balisage (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- **T5** Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- **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 24 km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

B. ENJEUX : CHAMBRAY VERS UN PROJET DURABLE

1. ENJEUX :

A l'issue du diagnostic, la présentation des enjeux permet d'avoir une vision des orientations de développement à esquisser pour la commune. On peut dégager les enjeux suivants :

- Le respect de contraintes qualitatives, sociales, et environnementales (limiter la consommation d'espaces et réduire l'impact environnemental),
- La préservation du site et des espaces naturels diversifiés de la commune et du caractère rural de Chambray,
- La prise en compte de la forme urbaine actuelle, et de la spécificité des hameaux,
- Des objectifs à définir (densification, mutation, dent creuse, extension ...).
- Une intégration paysagère correcte à préserver (paysage et entrée de ville),
- Intégrer les bâtiments techniques agricoles par des plantations,
- Des entités urbaines à faire évoluer,
- Des espaces interstitiels en devenir / en attente de vocation,
- Des éléments remarquables à protéger pour la protection du patrimoine et des paysages (bâti ou naturel),
- Des équipements publics à développer ou valoriser,
- Planifier la croissance résidentielle de la commune sous forme d'un développement modéré respectueux de la forme urbaine, pour faire face à une demande et un besoin en logement (décohabitation + nouveaux arrivants),
- Prévoir des petits et moyens logements (2 à 4 pièces), à prix abordables, intégrés au tissu urbain par renouvellement du bâti ou mutation,
- Définir les nouvelles limites de l'urbanisation,
- Fixer les limites de l'urbanisation,
- Respecter la typo-morphologie locale,
- Ne pas augmenter l'exposition aux risques notamment technologiques, des biens et des personnes.

L'évolution du bâti est notamment contrainte par les facteurs suivants :

- **Protection du paysage et des espaces naturels,**
- **Desserte par des départementales assez fréquentées,**
- **Prise en compte des axes de ruissellements et du PPRi,**
- **Objectifs du PLH,**
- **Organisation des voiries et réseaux,**
- **Développement de l'assainissement collectif.**

La commune souhaite autoriser une évolution du bâti dans le respect de sa forme urbaine actuelle sans accentuer davantage le développement linéaire, en conservant notamment les coupures qui constituent des corridors écologiques et des zones d'expansion des crues.

2. PLANS D' ACTIONS :

Gérer le développement de l'urbanisation, et définir des zones pouvant accueillir des extensions urbaines modérées,

- **Éviter une densification importante,**
- **Respecter l'architecture locale, l'environnement, et la structure du village,**
- **Gérer les extensions urbaines pour préserver le caractère de la commune, du bourg et des hameaux,**
- **Éviter que les nouvelles limites de l'urbanisation ne défigurent le site et les paysages,**
- **Préserver la qualité des entrées de ville,**
- **Maîtriser la circulation et la sécurité,**
- **Accompagner les projets de mesures limitant l'impact environnemental et paysager,**
- **Préserver l'activité agricole et les espaces naturels boisés,**
- **Ne pas augmenter l'exposition aux risques des biens et des personnes.**

3. CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ET CAPACITE RESIDUELLE THEORIQUE :

La partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune couvre environ 43 ha répartis en 4 pôles:

- Le bourg de Chambray, pour environ 17 ha et 135 logements,
- La Pierre Fortière, pour environ 11,5 ha et 36 logements,
- Les Bidaux pour environ 5,5 ha et 12 logements,
- La Vallée Bance pour environ 9 ha et 21 logements.

Afin de mettre en œuvre le projet de territoire, la commune s'appuiera sur les réserves foncières identifiées dans le tissu urbain existant, et en extension du tissu si nécessaire.

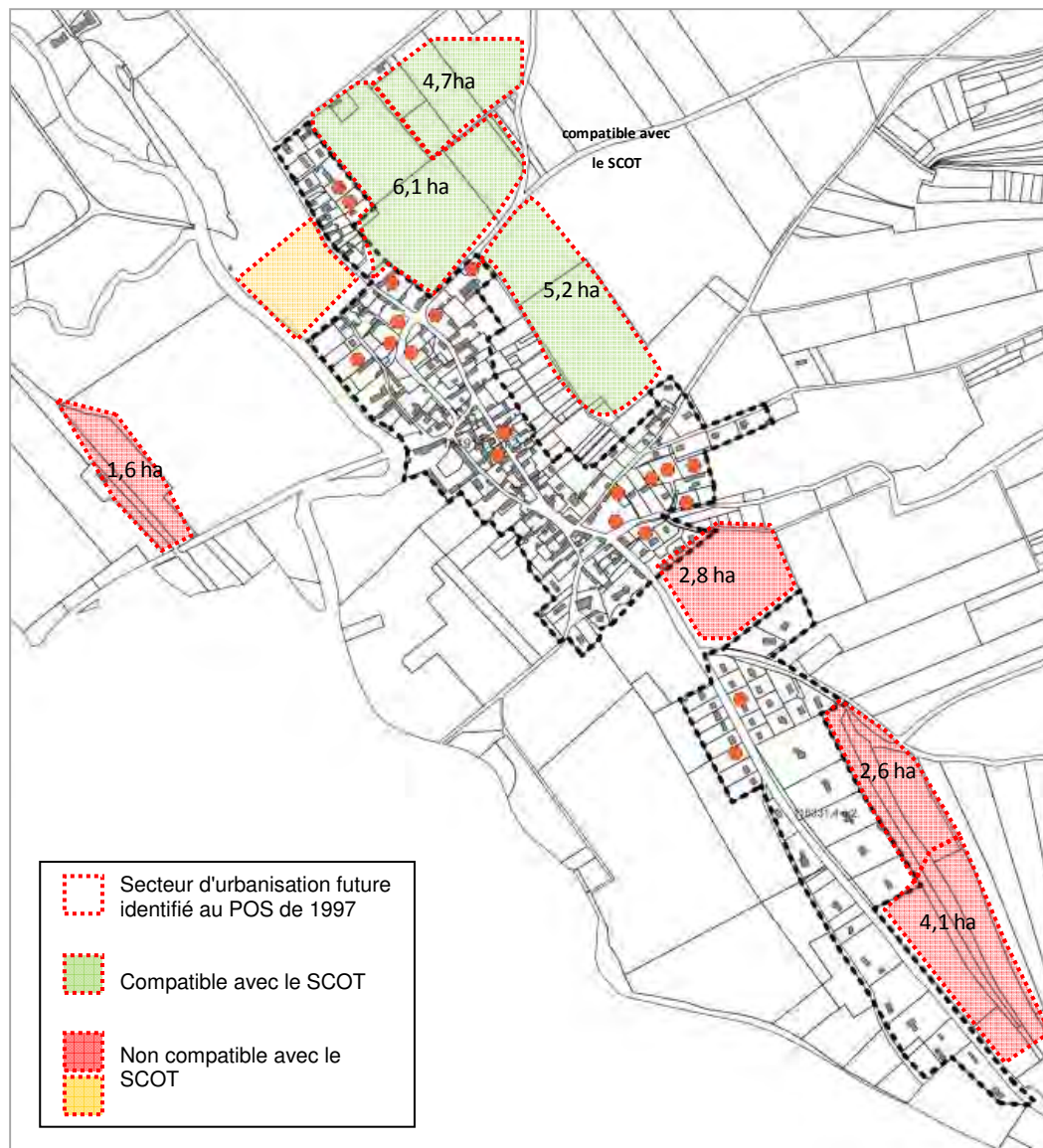
La capacité du tissu urbain s'appuie sur un inventaire des secteurs présentant des capacités de mutation, ou des dents creuses, dans la partie actuellement urbanisée, ou dans son prolongement immédiat.

Les dents creuses sont des parcelles libres, sans modification majeure de la forme urbaine, avec un accès direct sur rue, et déjà comprises dans les zones urbanisées.

La capacité du tissu urbain est évaluée à environ 25 logements ou parcelles (22 unités), comprenant des capacités de mutation du bâti existant au niveau des dépendances du château par exemple, ou dans du bâti ancien délabré comme en face de la poste.



Secteurs d'extension étudiés



Les surfaces potentielles d'extension du tissu urbain (identifiées en vert sur la carte ci-dessus) :

- font partie des 32 ha de surfaces urbanisables au POS (caduc depuis mars 2017),
- et répondent aux orientations du SCOT qui autorisent une extension urbaine au nord-est du bourg dans la limite de 6 ha.

Ces surfaces potentielles d'extension du tissu urbain représentent un total de 16 ha, ce qui offre un potentiel largement supérieur aux besoins de la commune.

Cette capacité est à considérer avec précaution car :

- Elle comprend des secteurs en extension urbaine qui ne peuvent pas être validés.
- La réalisation de nouveaux logements dépendra surtout de l'initiative des propriétaires du foncier et de la capacité à créer des accès aux parcelles pour les désenclaver,
- Des terrains sont concernés par des périmètres d'éloignement (monument historique, communication), ou de risques (proximité de bâtiments agricoles, proximité d'infrastructures de transport de gaz ou d'hydrocarbure),
- La commune est dépourvue d'assainissement collectif, en dehors du hameau des Bidaux,
- Les zones d'extension doivent s'intégrer dans le paysage et respecter la forme urbaine.

Il est néanmoins réaliste de considérer que de nouveaux logements viendront densifier le bourg, soit par la consommation de terrains, soit à long terme par la division de bâtiments de ferme, ou le remplacement de bâtiments connaissant une mutation.

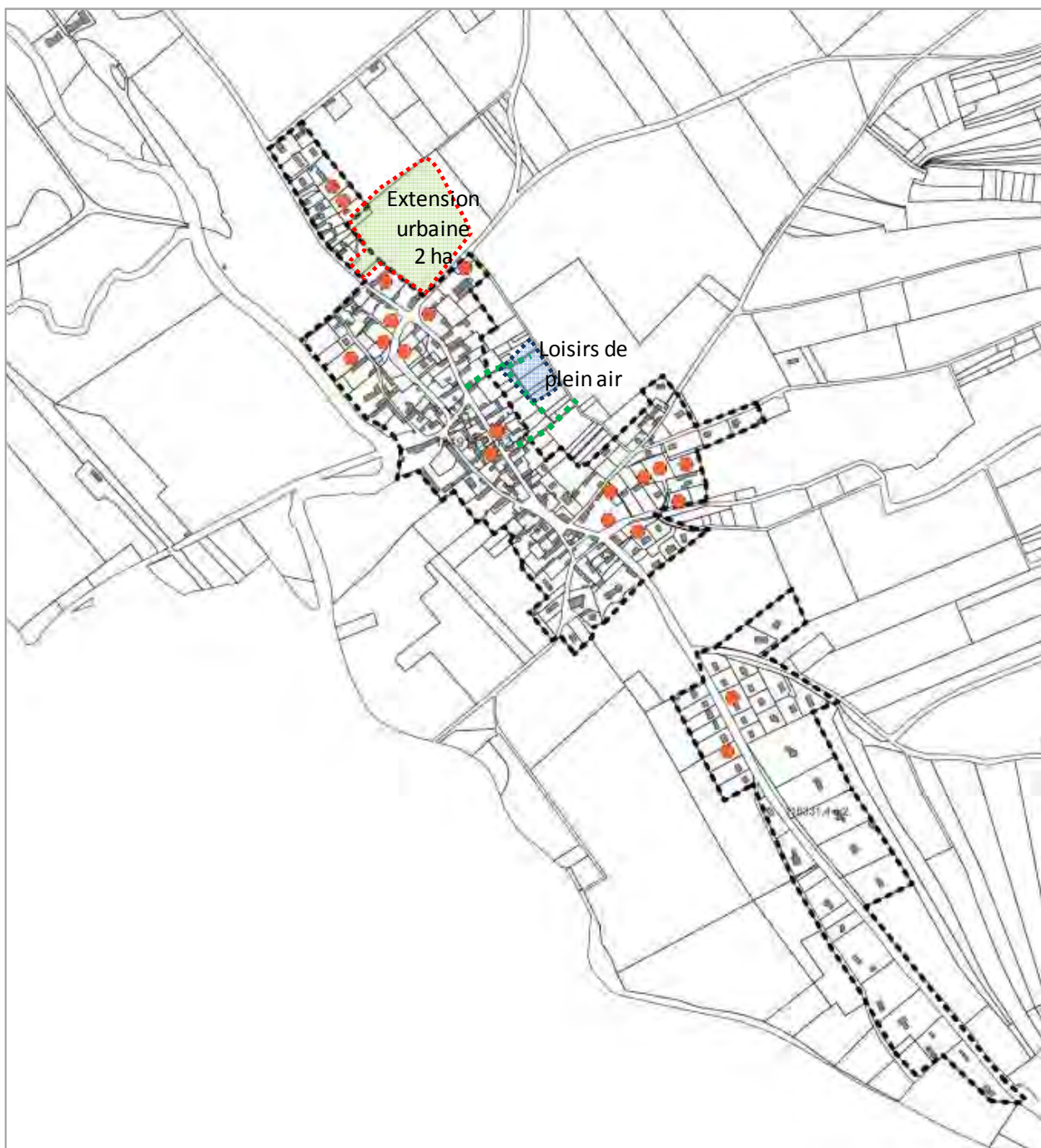
La municipalité a procédé à un arbitrage conduisant à retenir uniquement les superficies nécessaires en extension.

En considérant que certains secteurs ne peuvent pas être retenus dans leur ensemble pour des raisons de gestion des risques (proximité d'exploitation agricole, proximité des zones soumises aux risques technologiques ou au PPRI), des paysages, et de forme urbaine, ou de contraintes techniques liées à la topographie du site, **on considère au final une capacité du tissu urbain d'environ 10 logements et équipements publics dans la PAU.**

En appliquant un coefficient de rétention foncière de 30 %, qui permet de considérer l'étalement dans le temps de la réalisation des projets, on évalue que le **tissu urbain existant permettra la réalisation pour la production de logement et d'équipements publics, soit la possibilité de construire environ 6 logements.**

Cette capacité est faible, ce qui justifie que la commune retienne des secteurs en extension de la zone urbaine pour permettre son développement futur.

Les équipements publics de loisirs de proximité sont actuellement situés au niveau de l'ancienne gare, de l'autre côté de la vallée de l'Eure par rapport au bourg. Afin d'améliorer la réponse au besoin d'équipement de proximité, et de créer un espace plus accessible, à pied, depuis la zone habitée, l'étude conduit à programmer le développement d'un aménagement de loisirs entre la zone urbaine et le chemin Vignon, accessible par le réseau existant de sentes piétonnes. Un emplacement réservé sera institué par le PLU pour la création de cet équipement public de loisirs.



C. ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET DE LA COMMUNE

Le secteur des Vosseaux est retenu comme zone d'extension urbaine.

1. SECTEUR AU LIEU DIT LES VOSSEAUX

Ce secteur est situé au nord du bourg de Chambray, à l'angle de la Grande Rue (RD 836) et de la route de Sainte-Colombe (RD 63).

Les secteurs alentours sont en partie bâtis :

- Au nord ouest, un tissu bâti ancien le long de la Grande Rue constitue l'entrée nord du village,
- A l'Ouest du site de l'autre côté de la RD836, se trouve l'espace naturel boisé du parc du château de Chambray,
- Au sud-Ouest, entre le site et la Grande Rue : tissu bâti en partie mutable,
- Au sud du site le bourg de Chambray,
- Au Nord : des espaces agricoles cultivés.

Le site est actuellement occupé par un espace agricole cultivé dans sa majeure partie, un terrain non exploité sur lequel est implanté un hangar agricole non clos, un terrain en friche le long de la Grande Rue. Il est en pente légère vers le sud-ouest.

Les accès au site se font depuis la RD 836 (chemin agricole existant) et en façade le long de la RD63. Une partie du tissu bâti entre le site et la Grande Rue est un espace mutable, constitué d'anciens bâtiments de ferme.

Le secteur concerné est classé en zone à urbaniser AU au PLU. Il présente une capacité brute de 2,1 ha.

Reportage photographique - localisation du secteur de projet



La RD836 vers le Sud, au niveau de l'accès au secteur



Le secteur de projet depuis la RD63



Le secteur de projet depuis la RD836

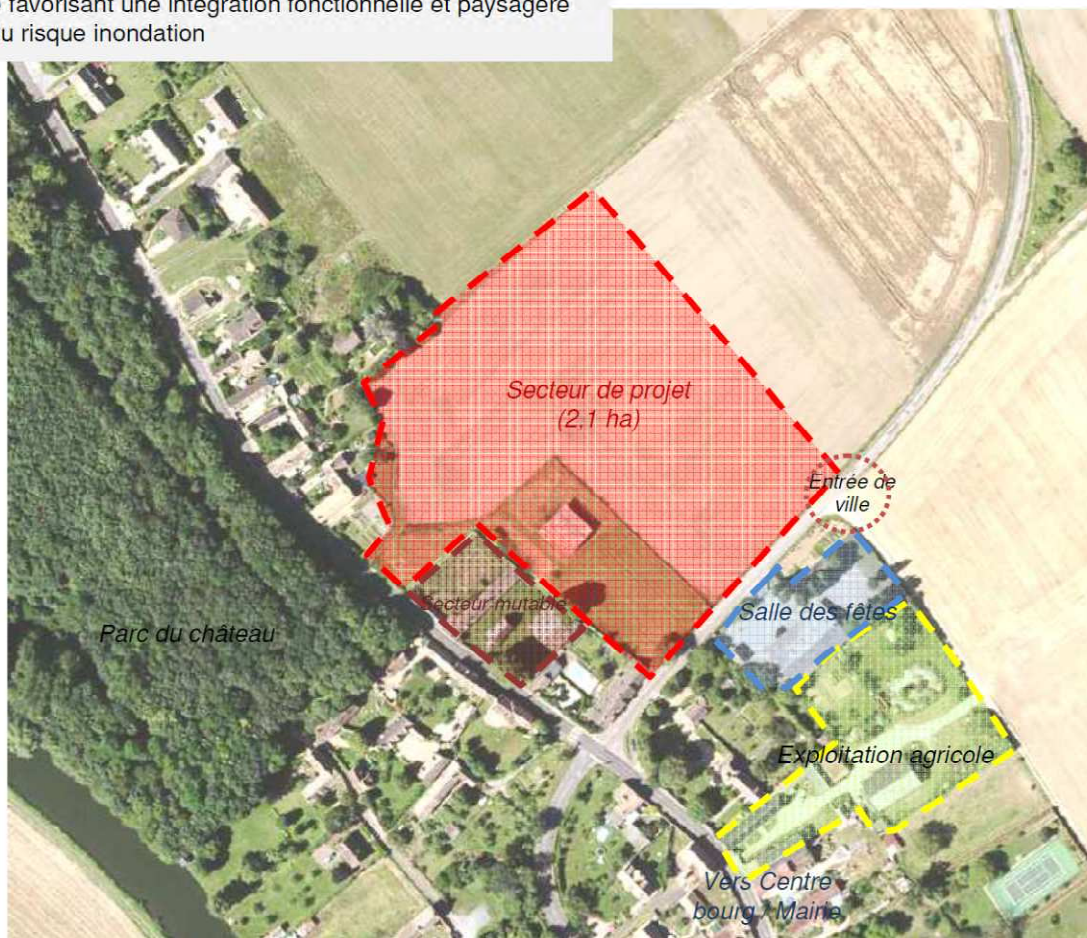


Entrée du village par la RD63



La RD836 vers le Nord, au niveau de l'accès au secteur

- Secteur paysager en entrée de bourg
- Desserte directe depuis la RD63 / route de Sainte-Colombes
- Continuité urbaine favorisant une intégration fonctionnelle et paysagère
- Secteur à l'écart du risque inondation



Motivations qui guident le projet :

- Limiter la consommation d'espace naturel,
- Limiter le coût d'aménagement et d'équipements publics,
- Respecter la typologie locale et la forme urbaine,
- Réaliser un projet permettant un bon fonctionnement urbain : desserte, accès, stationnement, mise en relation avec le reste du bourg, fonctionnement des services publics (OM, VRD...),
- Programmer une évolution cohérente répondant à la demande : logements en accession, ou possibilité de locatif.

Le site de projet présente de nombreux avantages :

- Il n'est pas bâtie,
- Il est exposé à un bon ensoleillement, s'inscrivant à mi-pente afin de ne pas marquer la ligne de crête du coteau.
- Il est constitué d'une seule unité foncière, accessible, et entourée de voiries importantes qui convergent vers le centre bourg,
- Les parcelles constituant l'unité foncière figuraient déjà comme réserve foncière dans le POS. De ce fait, l'inscription en zone de projet dans le PLU renouvelle la situation vis-à-vis de l'exploitant agricole,
- Il n'est pas exposé au risque naturel inondation, il présente une pente faible qui permettra de gérer les ruissellements à la parcelle en amont de la zone inondable,
- Il n'est pas concerné par des périmètres d'éloignement autour d'une exploitation agricole,
- Il est compris dans la forme urbaine, dans une centralité fonctionnelle, et constitue une extension du tissu urbain limitée,
- Il ne déborde pas de la cote 55 m NGF, ce qui favorisera son intégration dans le paysage et limitera son impact sur le coteau,
- Il est à l'échelle de la commune : 2,1 ha, soit une augmentation de moins de 4 % de la partie actuellement urbanisée (PAU).

Cet espace s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village (pas d'étalement linéaire), il présente des accès directs depuis les départementales, et s'intégrera dans le paysage.

2. LE SECTEUR DU CHAMP SAINT MARTIN

Ce secteur fait l'objet d'une demande pour une construction située impasse du Val, face au lotissement du Champ Saint-Martin.

Les secteurs alentours sont en partie bâtis. Les parcelles concernées font la transition avec les espaces naturels, et sont à proximité du ru de la vallée Bance.

Les réseaux peuvent desservir la parcelle.

Pour éviter tout risque, la construction future est encadrée par les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur concerné est classé en zone UB au plan de zonage du PLU. Il présente une capacité d'une construction (2 logements maximum).

CHAMBRAY Bourg - Secteur du Champ Saint-Martin Orientations d'aménagement et de programmation



Cet espace s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village (pas d'étalement linéaire), il présente un accès et s'intégrera dans le paysage. Les dispositions proposées visent à éviter de soumettre la future construction aux risques de ruissellement.

PARTIE 5

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

POUR ÉTABLIR LE PADD

SCÉNARIOS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A. PRINCIPE METHODOLOGIQUE :

A l'issue du diagnostic et compte tenu des enjeux dégagés, cette partie est au cœur du processus d'élaboration du Plan local d'urbanisme. Elle présente les choix retenus pour établir le projet à partir de scénarios d'évolution démographique, et au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

Cette partie répond à deux grands objectifs :

1. Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et leurs impacts en réalisant des prospectives chiffrées : scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances, pour approfondir le diagnostic, le compléter, et déterminer les besoins en équipements et la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
2. Hiérarchiser les principes du développement futur : établir des priorités dans les stratégies de développement, faire ressortir les orientations de développement afin de retenir celle qui constituera le parti d'aménagement, projet de ville de la commune qui lui permettra d'aboutir au zonage du Plan local d'urbanisme.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2030, la définition d'un objectif de population est indispensable.

L'évolution récente montre une stagnation et un vieillissement de la population depuis 2010.

Pourtant, on constate que ce bassin de vie exerce une attractivité. Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation attire une population jeune, avec des enfants en bas âge. Cette population, consommatrice d'équipements publics et de services, contribue au dynamisme de la commune mais génère des investissements importants.

Les prospectives doivent donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir l'évolution de la commune souhaitée et possible.

Elles permettent de définir une tendance mais doivent néanmoins être considérées avec prudence.

B. LES SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ETUDIES :

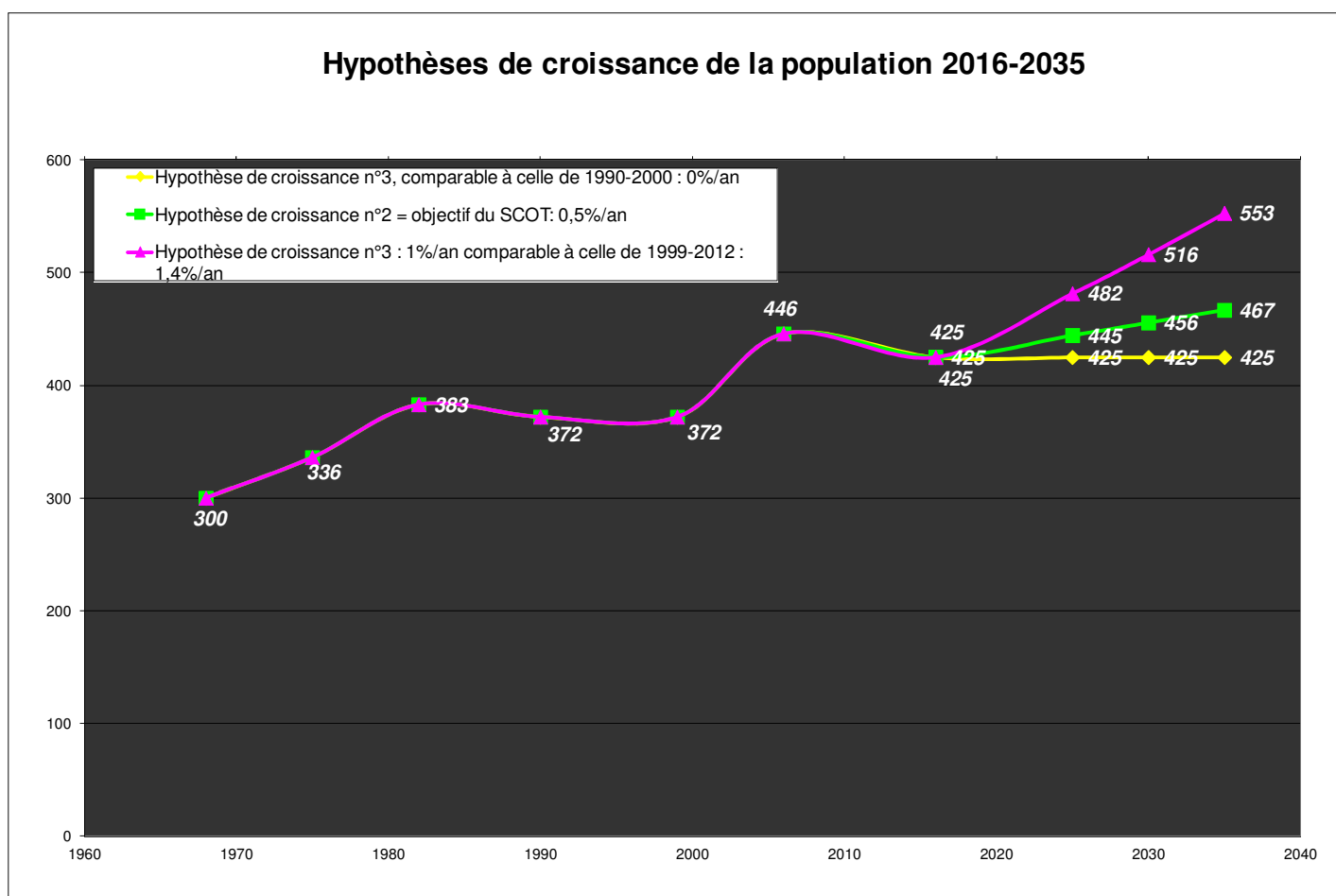
Plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés selon différentes hypothèses, sur la période 2016 à 2035.

Trois hypothèses de croissance à 2035 ont été étudiées :

1. Un scénario d'évolution nulle (comparable à la période 1990-2000), stabilisant la population à 460 habitants (scénario 1),
2. Un scénario d'évolution modéré (+ 0,5 % par an, conforme au scénario du SCOT), avec un objectif de croissance à 467 habitants (scénario 2),
3. Un scénario d'évolution moyen (+ 1,4 % par an, comparable à la période 1999-2012), avec un objectif de 553 habitants (scénario 3).

A partir de la présentation d'une évolution du nombre d'habitants, selon ces hypothèses, chaque scénario présente les conséquences et les besoins en termes de logements, d'équipements et de surfaces à urbaniser. Le besoin évalué varie de 5 à 59 logements à raison de 2,4 pers/ménage.

Ces différents éléments ont alimenté la réflexion des élus pour établir le projet du Plan local d'urbanisme



Les scénarios sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Hypothèse de croissance n°3, comparable à celle de 1990-2000 : 0%/an				Hypothèse de croissance n°2 = objectif du SCOT: 0,5%/an				Hypothèse de croissance n°3 : 1%/an comparable à celle de 1999-2012 : 1,4%/an			
a2016		425	hab	a2016		425	hab	a2016		425	hab
a2017		425	hab	a2017		427	hab	a2017		431	hab
a2018		425	hab	a2018		429	hab	a2018		437	hab
a2019		425	hab	a2019		431	hab	a2019		443	hab
a2020		425	hab	a2020		434	hab	a2020		449	hab
a2021		425	hab	a2021		436	hab	a2021		456	hab
a2022		425	hab	a2022		438	hab	a2022		462	hab
a2023		425	hab	a2023		440	hab	a2023		468	hab
a2024		425	hab	a2024		442	hab	a2024		475	hab
a2025		425	hab	a2025		445	hab	a2025		482	hab
a2026		425	hab	a2026		447	hab	a2026		488	hab
a2027		425	hab	a2027		449	hab	a2027		495	hab
a2028		425	hab	a2028		451	hab	a2028		502	hab
a2029		425	hab	a2029		453	hab	a2029		509	hab
a2030		425	hab	a2030		456	hab	a2030		516	hab
a2031		425	hab	a2031		458	hab	a2031		524	hab
a2032		425	hab	a2032		460	hab	a2032		531	hab
a2033		425	hab	a2033		463	hab	a2033		538	hab
a2034		425	hab	a2034		465	hab	a2034		546	hab
a2035		425	hab	a2035		467	hab	a2035		553	hab
Différentiel 2016-2035				Différentiel 2016-2035				Différentiel 2016-2035			
0 hab				42 hab				128 hab			
Nb pers/logts 2035 : 2,4				Nb pers/logts 2035 : 2,4				Nb pers/logts 2035 : 2,4			
2,4		0	logts	2,4		18	logts	2,4		54	logts
Point Mort estimatif				Point Mort estimatif				Point Mort estimatif			
5 logts				5 logts				5 logts			
Total logts suppl				Total logts suppl				Total logts suppl			
5 logts				23 logts				59 logts			
Nb ha nécessaires selon nb logt/ ha				Nb ha nécessaires selon nb logt/ ha				Nb ha nécessaires selon nb logt/ ha			
10 logts		0,5	ha	10 logts/h		2,3	ha	10 logts		5,9	ha
20		0,3	ha	20 logts/h		1,1	ha	20 logts		2,9	ha
Nb logts 2035				Nb logts 2035				Nb logts 2035			
228 logts				246 logts				282 logts			

Pour Chambray, entre 1999 et 2016, le seuil de stabilité de la population (point mort) est évalué à 5 logements, ce qui signifie que parmi les logements construits 5 ont servi à loger la population déjà présente à Chambray, avec une taille de ménage passant de 2,52 pers./ménage en 1999 à 2,44 pers./ménage en 2016.

En gardant un point mort de 5 logements pour la prospective à 2035, 5 logements seront nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel, en considérant une diminution de la taille des ménages (de 2,44 pers./ménage en 2016 à 2,4 pers./ménage en 2035).

Les besoins en équipements publics pour la commune sont satisfaits par les équipements des villes centres alentours (Vernon et Pacy notamment).

Le besoin en équipement scolaire est reporté sur le regroupement scolaire et le collège.

On peut prévoir l'installation de jeunes couples venant renouveler la population et inverser la tendance au vieillissement.

C. LE SCENARIO RETENU

Il a été retenu de travailler sur un scénario de croissance démographique tendanciel et conforme aux orientations du SCOT et du PLH.

En conséquence, le souhait de la commune est de répondre à la demande, et de poursuivre la production de logements sur le rythme de 1 logement / an en moyenne (tendance constatée sur la période récente).

La commune souhaite répondre à l'évolution tendancielle de la population, donc au besoin en logements, notamment de petite et moyenne tailles (2 à 4 pièces) afin de maintenir sa dynamique sociale et économique (animation associative, usage des équipements scolaires et péri-scolaire, commerce de proximité).

Il s'agit également de proposer des logements à prix abordables pour répondre à une demande diverse : population en début ou fin de parcours résidentiel (jeunes ou personnes âgées), décohabitation, accession à la propriété.

La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation de la population conforme aux orientations du SCOT (+ 0,5 % / an).

Dans ce scénario, en considérant une évolution à la baisse du nombre de personnes par ménage à 2,4, la construction de 23 logements supplémentaires est justifiée.

Cette production de logements entrainera une augmentation de 42 habitants, portant la population totale à environ 467 habitants à l'horizon 2035.

Cette évolution nécessite un besoin théorique d'environ 2,5 ha comprenant :

- Environ 2 ha pour la production de logements et d'espaces publics, avec une densité moyenne de 10 logements / ha,
- 0,5 ha pour l'amélioration des équipements publics notamment sport et loisirs, et la salle des fêtes.

La production de logement doit se répartir entre renouvellement urbain, capacité de mutation, et extension urbaine, dans le respect de la forme urbaine actuelle du bourg.

La commune souhaite autoriser une évolution du bâti du bourg dans le respect de sa forme urbaine actuelle, en maîtrisant l'étalement linéaire, et préserver les hameaux au caractère rural plus affirmé, conformément aux orientations du SCOT.

L'analyse fait apparaître une capacité théorique résiduelle d'environ 6 logements dans la partie actuellement urbanisée (PAU). Il est donc justifié d'ouvrir des surfaces à l'urbanisation.

Compte tenu des incertitudes pesant sur la libération du foncier (rétention foncière), mais vu l'importance du projet, sa réalisation dans le temps ne devrait pas poser de difficultés.

La demande et le besoin en logements sont forts dans le secteur ; ils reposent sur :

- une pression foncière importante, dans un secteur multipolarisé par des pôles d'emplois importants et une bonne accessibilité.
- l'attractivité du cadre de vie privilégié de la Vallée de l'Eure.

Les tendances principales d'évolution sont les suivantes :

- Délimitation claire entre urbain et agricole avec une transition par des jardins,
- Protection des espaces naturels assurant la transition entre urbain et espaces naturels, notamment au niveau des limites de la zone Natura 2000 et de la vallée humide soumise au risque inondation,
- Utilisation des capacités de mutation des parcelles bâties.

Le scénario retenu intègre bien qu'il est préférable d'avoir un développement maîtrisé pour qu'il soit :

- adapté aux voiries et réseaux,
- adapté aux ressources en eaux potable,
- compatible avec l'assainissement (non collectif),
- compatible avec l'identité paysagère forte,
- cohérent dans un secteur rural,
- cohérent avec l'attractivité et le taux d'emplois du secteur,
- non exposé aux risques.

Les choix réalisés par la commune justifient le plan de zonage du PLU.

D. CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Le projet de territoire est présenté dans le PADD (pièce n°3 du PLU), traduit et organisé en 4 axes :

- Axe 1. Conforter la forme urbaine,**
- Axe 2. Mettre en valeur la vallée de l'Eure et le château,**
- Axe 3. Maintenir l'identité rurale et agricole, dont les hameaux satellites.**
- Axe 4. Gérer la relation avec le site, les risques et impacts environnementaux.**

E. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément au code de l'urbanisme : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations d'aménagement et de programmation urbaine constituent la pièce n°4 du PLU.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées sur des secteurs de projet. Les zones de projet les plus importantes ont fait l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation qui figurent dans la pièce n°4 du PLU.**

Ces orientations d'aménagement déterminent la vocation de certains secteurs et fixent des principes d'organisation, de desserte, d'implantation, de traitement des espaces libres ainsi que d'enveloppe des constructions.

Elles complètent le règlement.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, les secteurs de projet sont les suivants :

SECTEUR	SURFACE	Capacité en logement
Les Vosseaux	2,1 ha	env. 20 logts
Le Champ Saint-Martin		1 construction
Total	2,1 ha	21 logts

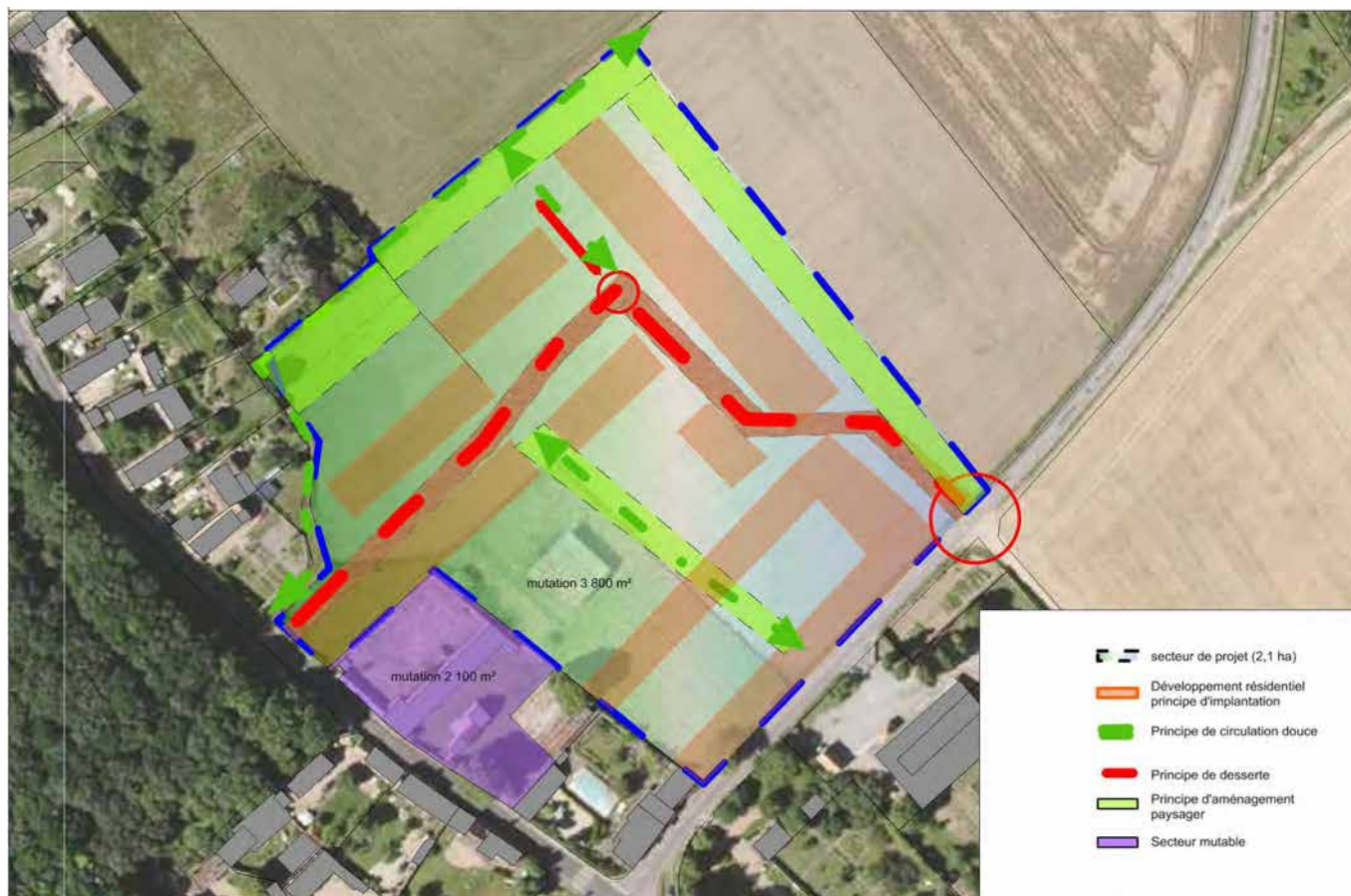
Les orientations d'aménagement portent sur :

- La composition urbaine tenant compte du relief et de l'ensoleillement,
- L'implantation des constructions (ligne de faitage),
- Le nombre et le type de logements prévus (logements collectifs, individuels, taille des logements),
- Les espaces paysagers à créer ou protéger,
- La préservation ou la création des haies et des sentes (protégées sur le plan de zonage au titre du code de l'urbanisme),
- Les perspectives et vues à préserver et organiser,
- Les principes et l'organisation des accès et de la circulation automobiles,
- Les principes de liaison piétonne.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables c'est-à-dire que le constructeur / l'aménageur doit concevoir des projets compatibles avec leurs indications.

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR DES VOSSEAUX

L'orientation d'aménagement est réalisée pour rappeler les obligations en matière de plantation en fond de parcelle, et le maintien d'une bande permettant une transition avec la zone agricole.



Programme :

Construction de logements permettant de densifier l'urbanisation en épaississant le bourg. Cette opération comprendra :

- Environ 20 logements répartis sur 2,1 ha, avec une densité moyenne de 10 à 12 logements / ha selon les options concernant l'assainissement, et un souci de mixité dans des constructions du type :
 - Accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande. Possibilité de logements modulables en duplex, ou niveaux séparés.
 - Exposition traversante nord/sud entre rue et jardin.
 - Maison en bande : bâtiments R+1+C, implantés à l'alignement.
 - Petit collectif : bâtiments R+2+C, implantés à l'alignement, avec une hauteur maximale de 11 m de haut, le long de la route de Sainte-Colombe.
- Les lots créés seront dédiés au logement sous forme de lots à bâtir en accession, ou en locatif.
- Sur la route de Sainte-Colombe, le bâti pourra s'organiser sur deux bandes :
 - 1^{ère} bande bâtie = rôle d'isolation de la route pour réduire les nuisances : bruit / poussière / sécurité. Vocation technique (garage, annexe...) ou résidentielle avec accès par la cour, et isolation phonique renforcée.

- 2^{ème} bande bâtie = logements mixtes : accession / locatif, de petite et moyenne taille pour répondre à la demande.
- Le règlement permettra la réalisation d'un bâti plus dense que l'existant, sous forme par exemple de maison en bande, ou logements groupés permettant de répondre à la demande en petit et moyen logements.
- Organisation de la desserte par une nouvelle voirie reliant la route de Sainte-Colombe à la Grande Rue (RD 836), aménagée pour améliorer la sécurité en régulant la vitesse : création d'un rond-point d'accès. L'objectif est d'optimiser le linéaire de nouvelle voie créé.
- La desserte principale sera complétée par des cheminements piétons dans l'ilot.
- Des espaces de stationnement à intégrer au bâti et à prévoir dans les espaces extérieurs publics (voirie) et privés.
- Le bâti sera organisé en une implantation groupée pour favoriser son intégration paysagère sur le coteau. Son implantation perpendiculaire au coteau permet une orientation sud / sud-ouest, donc un ensoleillement maximum favorisant une construction bio-climatique ; .respecte la trame du bourg, et limite l'exposition aux ruissellements.
- Les bâtiments seront principalement implantés à l'alignement des voies pour optimiser les espaces de jardin. Ils devront respecter les polygones d'implantation définis, et le respect des masses végétales des jardins. L'aménagement pourra être séquencé pour conserver des vues traversantes et limiter les ombres portées vers le bâti existant à l'est.
- L'opération pourra être réalisée par les propriétaires, contraints par l'OAP, ou par un aménageur - bailleur social, ou encore par la commune qui dispose d'un droit de préemption urbain.
- Des solutions d'assainissement semi-collectif sont à envisager, ainsi que des systèmes permettant une bonne gestion des eaux de ruissellement en amont de la vallée humide.
- Les espaces paysagers du projet permettront une bonne intégration avec le milieu naturel alentour (haie bocagère / ou haie champêtre). Ces aménagements joueront également un rôle de protection du vent, de rétention des eaux, de lutte contre l'érosion des sols, et de corridors écologiques (nichage, biodiversité) afin de limiter l'impact du projet et de respecter la proximité des espaces de coteau de la Vallée de l'Eure classés en Natura 2000.
- La réalisation du projet pourra être phasée dans le temps.

2. SECTEUR DU CHAMP SAINT-MARTIN

Ce secteur fait l'objet d'une demande pour une construction située impasse du Val, face au lotissement du Champ Saint-Martin.

Les secteurs alentours sont en partie bâtis. Les parcelles concernées font la transition avec les espaces naturels, et sont à proximité du ru de la vallée Bance.

Les réseaux peuvent desservir la parcelle.

Pour éviter tout risque, la construction future est encadrée par les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur concerné est classé en zone UB au plan de zonage du PLU. Il présente une capacité d'une construction (2 logements maximum).

CHAMBRAY Bourg - Secteur du Champ Saint-Martin Orientations d'aménagement et de programmation



PARTIE 6

PRESENTATION ET JUSTIFICATION

DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

(ZONAGE ET REGLEMENT)

Cette partie du rapport de présentation expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement sont interdites en application du code de l'urbanisme, et en particulier des articles L.151-1 et suivants.

Cette partie est organisée en deux parties distinctes :

- **La description des motifs de délimitation des zones comprenant :**
 - Une présentation générale des zones,
 - La justification des choix motivant le zonage.

- **La justification des choix retenus pour établir le règlement comprenant :**
 - Une présentation des 14 articles du règlement du PLU, reprenant les règles principales du règlement.
 - Pour chacune des zones une partie détaillant :
 - Le caractère et la vocation de la zone,
 - Les objectifs du règlement du PLU,
 - Un tableau présentant de manière synthétique les règles des 14 articles.

A. DESCRIPTION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

1. PRESENTATION GENERALE DES ZONES

Le territoire communal est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques.

On distingue :

- Les zones urbaines : zone UA, zone UB et secteur UBi,
- Les zones à urbaniser : zone AU,
- Une zone agricole : zone A et secteur Ap,
- Une zone naturelle et forestière : zone N et secteur Nj.

Le plan de zonage comprend également des inscriptions graphiques imposant des bandes d'implantation du bâti, le respect des axes de ruissellement, des emplacements réservés, des éléments remarquables à protéger en application des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Le plan de zonage est défini en cohérence avec le PADD, de manière à atteindre les objectifs fixés.

Les zones urbaines : "zones U".

Article R.151-18 du code de l'urbanisme : " Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

Les zones UA :

Zone correspondant au bourg de Chambray, qui s'étend le long de la RD 836.

La zone UA du PLU s'étend sur des secteurs de densité et de forme urbaine comparables, dont le trait commun est souvent une implantation à l'alignement, et des bâtiments construits en ordre continu.

C'est pourquoi elle couvre le centre ancien et le village rue originel organisé autour de la Grande Rue, présentant une urbanisation linéaire,

Elle se caractérise par des vocations multiples des sols entre habitat et activité (commerces, services...).

Une partie de la zone UA est soumise aux dispositions du PPRI de la Vallée de l'Eure.

Les zones UB :

Il s'agit des secteurs d'extension ancienne et récente de la commune, sous forme pavillonnaire, du bourg et des hameaux.

Ils sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur est à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UB présente une hétérogénéité urbaine, dont le trait commun est souvent une implantation en retrait, et des espaces de jardin perceptibles depuis l'espace public. Cette situation donne un paysage verdoyant et aéré, et participe également à la préservation de la bio-diversité.

On distingue les secteurs suivants :

- UBa : hameau des Bidaux,
- UBb : secteur de La Pierre Fortière et hameau de la vallée Bance,
- UBi : concerné par les risques de débordement du ru de la Vallée Bance - Impasse du Val) qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4 du PLU).

Les zones à urbaniser "zones AU" :

Article R.151-20 du code de l'urbanisme : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4 du PLU) et correspond aux orientations du SCOT. Elle représente 2,2 ha, soit moins de 0,30 % du territoire communal. La consommation d'espace agricole ou naturel est donc limitée.

La zone AU est pourvue d'un règlement afin d'être rapidement opérationnelle (secteur Lieu dit Les Vosseaux), Elle présente les caractéristiques suivantes :

- des terrains agricoles présentant un rendement faible (argile à silex),
- des réseaux desservant les portes de la zone, notamment en eau potable et électricité,
- une défense incendie possible,
- un double accès par la Grande Rue, ou la Route de Sainte-Colombe.

Les zones agricoles "zones A :

Article R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone A concerne la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage. **Elle représente environ 489 ha, soit près de 58% du territoire.**

Cette zone inclut des bâtiments agricoles existants, et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

Les fermes du bourg et des hameaux sont en zone agricole.

On distingue les secteurs Ap, présentant une sensibilité paysagère particulière, ou les constructions sont interdites du fait de leur situation en hauteur dans le paysage (coteau), de leur sensibilité environnementale (biodiversité et protection du captage d'eau potable).

Le fond de vallée, soumis au risque inondation, doit respecter les dispositions du PPRi de la Vallée de l'Eure.

Les zones naturelles et forestières "zones N" :

Article R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N concerne les zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

Elle représente environ 312 ha, soit près de 37% du territoire.

Cette zone inclut des bâtiments et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

On distingue les secteurs Nj: jardins à protéger au contact du tissu urbain du bourg et du hameau de la Vallée Bance.

Le fond de vallée, soumis au risque inondation, doit respecter les dispositions du PPRi de la Vallée de l'Eure.

Les secteurs Nj, ne portant pas sur des espaces agricoles, et en continuité de la partie actuellement urbanisée, peuvent être délimités en application des articles suivants du code de l'urbanisme qui autorisent des constructions limitées et sous conditions dans les zones agricoles ou naturelles :

Article L151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'établissement du PLU a donné lieu à une réflexion concernant le bâti en zone agricole conduisant aux arbitrages présentés dans le tableau ci-après :

STECAL : Les secteurs étudiés : bâti identifié en zone agricole et naturelle

Commune de CHAMBRAY			
Liste vue en réunion le 04/04/17, modifiée			
Bâti identifié en zone agricole et naturelle sur le plan.	Destination	Proposition réglementaire	STECAL Oui / non
1 - Les Bidaux (parcelle 32)	Habitation et hangar	Intégration dans la zone urbaine	Non
2 - Les Bidaux (parcelle 214 - les Brulins)	Habitation	Intégration dans la zone urbaine de l'avant de la propriété - voir rapport de la zone NBa	Non
3 - Les Bidaux (parcelle 7)	Boxe à cheval	Zone naturelle stricte pas d'évolution	Non
4 - Vallée Bance (Ferme Renard)	Bâti diffus du hameau Et activité agricole	Limiter les extensions conformément au SCOT (absence de réseau). Zone U ou N indiquée. Zone Agricole, permettant l'évolution limitée, la diversification et le changement de destination pour création de gîte. Localisation des capacités sur le plan pour avis de la CDPENAF Voir si défense incendie est suffisante sur la Vallée BANCE (400 m par rapport à la Bi)	Zone A et zone U avec règlement adapté
5 - Vallée Bance	Habitation en limite de Rouvray	Zone UB contigue à ROUVRAY	Non
6 - Vallée Bance Chemin de la Fontenelle	Habitation en limite de Rouvray	Maintien en zone N stricte	Non
7 - La Forêt	Existence à vérifier	Zone naturelle stricte pas d'évolution	Non
8 - le Champt St-Martin - route de Rouvray	Réservoir d'eau potable Pas de projet	Zone naturelle stricte pas d'évolution	Non
9 - le Champt St-Martin - route de Rouvray	Ancienne carrière	Zone naturelle stricte pas d'évolution	Non
10 - Les Perruches / la Pierre Fortière	Bâti résidentiel diffus	Zone naturelle stricte pas d'évolution Zone NATURA	Non
11 - la Pierre Fortière	Bâti résidentiel en entrée de ville	Gérer la zone UB dans son développement futur avec un règlement adapté	Zone UBb avec règlement adapté

12 - Le Marais / vallée de l'Eure (parcelle 63)	Accès à la "plage". Projet d'aménagement des berges avec escale canoë, sans construction	Zone naturelle stricte Mise en place d'un emplacement réservé "c"	Non
13 - Ancienne gare	Habitation dans l'ancienne gare Pas de projet	Zone naturelle stricte	Non
14 - Ancienne gare	Terrains de sports Usage : Foire à tout, expo de voiture, train far-west Apporter une réponse sur inondabilité de la zone et possibilité de réaliser des aménagements en surface (parking, imperméabilisation ..)	Zone naturelle, pas de projet de construction	Non
15 - Chateau	Habitation / logis	Zone A	Non
16 - Chateau	Ancienne ferme du chateau	Réhabilitation vers habitation Ou projet autre = location commerciale ? centre équestre ? Pas de projet, permettre des possibilités acceptables.	zonage et règlement adapté pour permettre un changement de destination
17 - Chateau	Ancienne usine du chateau	Réhabilitation vers habitation Ou projet autre = location commerciale ? centre équestre ? Pas de projet, permettre des possibilités acceptables.	zonage et règlement A
18 - rue de la Garenne (parcelle 98)	Habitation	Zone A	Non
19 - rue de la Garenne (parcelle 78)	Habitation	Zone A	Non
20 - le Vignon Rue de la Mairie (Parcelle 233)	Habitation	Zone UB	Non
21 - le Vignon Rue des Sous Comons (Parcelle 35)	Habitation	Zone naturelle indicées	Non
22- Impasse du Val Ru de la vallée Bance	Terrain LAIR / LECAILLON demande de particulier, pour construction Secteur de risque d'inondation par ruissellement du ru de la Vallée Bance et sensibilité paysagère	Zone naturelle stricte pas d'évolution	Non
23 - Cimetière Route de Rouvray	Cimetière	Zone naturelle	Non
24 - Les Mares Prunaux	Activité de concassage Vérifier autorisation auprès de la DREAL La commune doit faire les démarches pour clarifier la situation	Zone naturelle stricte (sauf si autorisation)	Non

Après analyse des STECAL présumées, au cas par cas, il n'apparaît pas utile de délimiter des STECAL. Les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme conviennent pour encadrer des évolutions limitées de l'existant en zone naturelle.

Inscriptions graphiques :

Le plan de zonage comprend également les inscriptions graphiques suivantes :

- Les emplacements réservés pour des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des équipements publics ou des espaces libres publics, en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ; ces emplacements réservés sont figurés par une trame carrée noire sur le document graphique et figurent dans les annexes du PLU.
- des bandes constructibles d'une profondeur de 35 m depuis l'alignement, couvrant les zones UA et UB, au titre des articles L.151-17 et 18 du code de l'urbanisme.
- les bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre de l'article L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme :
 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti ou les ensembles architecturaux, figurés par des numéros d'inventaire dans un disque rouge,
 - Les éléments de patrimoine lié à l'eau figurés par des numéros d'inventaire dans un disque bleu,
 - Les arbres protégés ou alignements d'arbres protégés : figurés par des trames vert clair symbolisant des plantations,
 - Les espaces boisés ou espaces verts, ainsi que les haies à conserver, protéger ou créer ; figurés par un aplat vert sur le document graphique,
 - Les cônes de vue, et perspectives à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : matérialisés par un figure triangulaire noire symbolisant un œil,
 - Les sentes à conserver en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, figurées par un pointillé orange.

L'ensemble de ces éléments protégés est présenté en annexe du rapport de présentation du PLU.

- Les secteurs concernés par le Plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure Moyenne (PPRi), représentés par un hachurage bleu.
- Les zones humides représentées par une trame bleue claire.

Le zonage est défini en cohérence avec le PADD, de manière à atteindre les objectifs fixés par la commune.

Le PLU instaure 4 grandes dispositions :

- **La préservation des espaces naturels remarquables** : les espaces boisés, les espaces naturels, les zones humides, et certains espaces naturels urbains (zone N et A).
- **La délimitation d'extension de l'urbanisation dans le tissu urbain constitué, répondant** aux orientations d'aménagement du PADD, et aux besoins en logements à venir sans compromettre la pérennité des paysages, des espaces agricoles et boisés (zone AU),
- **La préservation du paysage et du cadre de vie** (inscriptions graphiques et zone N et A),
- **La prise en compte des risques naturels dans les projets d'aménagement et l'incitation à l'usage de techniques alternatives** pour modérer l'impact de l'urbanisation sur l'environnement.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

1. PRESENTATION DES ARTICLES DU REGLEMENT

Articles 1 et 2 : Les occupations des sols interdites et celles soumises à conditions

Cette réglementation est principalement fondée sur 5 destinations et 20 sous-destinations limitatives d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières (Référence du code de l'urbanisme : Articles R151-27 et suivants).

C'est à ces catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone pour établir des règles différenciées pour :

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Les changements de destination

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Les articles R.111-30 à 46 encadrent l'implantation des habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings.

Ci-dessous : les destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme.

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

A ces catégories s'ajoutent selon les zones :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Le tableau suivant offre une vision synthétique des occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions de l'ensemble des zones définies dans le règlement et le zonage.

Destination / sous-destination		Zones du PLU				
		UA	UB	AU	A	N
Habitation	Logement	A	A	A	C	C
	Hébergement	C	C	C	C	C
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C	C	C	C	C
	Restauration	C	C	C	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	C	C
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	C	C
	Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	C	C	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	C	C	C	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C	C	C	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	C	C	C	X	X
	Autres équipements recevant du public	C	C	C	X	X
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	A	A
	Exploitation forestière	X	X	X	X	A
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	C	C	C	C	C
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

X	interdites
C	soumises à conditions
A	autorisées de fait

Le règlement est proportionné aux enjeux et comprend la structure suivante :

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement d'un plan local d'urbanisme

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité¹

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Concernant les carrières, affouillements et exhaussement de sols, compte tenu des caractéristiques du territoire communale, et des contraintes (zone humide, site Natura 2000, ZNIEFF, impact paysager) il est préférable d'interdire l'extraction de matériaux afin de préserver la ressource en eau et de ne pas porter atteinte aux milieux naturels protégés et milieux humides. Cette disposition pourra être adaptée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU motivée par un projet d'extraction de matériaux.

Selon les zones, les occupations des sols sont soumises à des mesures relatives aux protections, risques et nuisances liées à :

- Au risque d'inondation : Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure,
- Au risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- Au risque d'inondation pluviale,
- La présence de canalisation de transport de matières dangereuses,
- La protection du patrimoine archéologique,
- La protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme),
- L'exposition au plomb,
- Au risque lié aux cavités souterraines.

Article 3 : conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Cet article est sans objet pour la commune de Chambray compte tenu de l'absence d'enjeux ou d'obligation en matière de production de logements locatifs sociaux en commune rurale. Cette disposition n'interdit pas pour autant la réalisation de logements de cette nature.

Article 4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article définit l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, emprises publiques et voies privées.

L'objectif recherché est de prendre en compte les caractéristiques dominantes du tissu existant pour fixer les règles applicables aux constructions projetées, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Afin de perpétuer l'implantation traditionnelle, correspondant au centre-bourg, le règlement de la zone UA permet de s'implanter à l'alignement ou en retrait si la continuité bâtie sur rue est assurée par un mur ou une construction annexe.

Dans la zone UB, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante. L'implantation doit être réalisée en retrait avec une distance de 6 m. dans ces deux zones résidentielles, l'implantation des constructions principales doit être réalisées dans une bande de 25 m définie depuis l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale afin de protéger les fonds de parcelles et d'éviter des constructions en deuxième rideau qui provoquent des conflits de voisinage ou des difficultés de fonctionnement urbain.

En zone AU, l'implantation des constructions doit respecter les polygones d'implantation figurant dans les d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En zones A et N les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m à 25 m selon la nature des voies concernées, afin de ne pas créer d'ombre portée trop importante sur les voiries, et de ne pas créer de problème vis-à-vis de la sécurité routière.

Ces dispositions permettent d'assurer une végétalisation de l'avant des parcelles, et l'aménagement de place de stationnement à la parcelle pour conserver l'identité rurale et la qualité des espaces publics.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, pour les locaux accessoires de faibles dimensions et pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 5 : règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article prend en compte les formes urbaines existantes et favorise l'implantation sur les limites latérales pour éviter de créer des effets de couloir ou de corridor entre les constructions, limiter les déperditions thermiques dans le cas de deux constructions qui s'adossent, et libérer des espaces de jardins plus vaste.

Ainsi, en zone UA, UB, et AU le règlement laisse le choix de s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou bien avec un retrait minimum déterminé.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes (en zone urbaine) dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, pour les locaux accessoires de faibles dimensions et pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Des dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour les équipements publics.

Article 6 : règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Il est réglementé pour la zone UA pour garantir un parallélisme avec les règles de l'article 5.

Il n'est pas réglementé pour les autres zones du PLU.

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Cet article permet de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur leur terrain d'implantation. L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

C'est également un outil permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver des zones d'infiltration en amont de zones inondables, donc de ne pas aggraver le risque inondation, et d'assurer l'intégration du bâti dans le paysage.

D'une façon générale, l'emprise au sol est réglementée, en fonction du tissu urbain existant et de la taille moyenne des parcelles, avec des valeurs comprises entre 25% < CES < 50%.

Dans tous les cas, en zone inondable, un coefficient d'emprise au sol est imposé en application du règlement du PPRi de l'Eure moyenne.

L'implantation du bâti est contrainte par ailleurs par les articles 4, 5, 6, et les obligations de plantation et de stationnement des articles 11 et 12.

Article 8 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

Le choix s'est porté sur une définition de la hauteur des constructions mesurée à la gouttière, et au faitage qui permet de maîtriser le gabarit global de la construction et d'éviter par une seule réglementation de la hauteur à la gouttière la réalisation de bâtiments épais avec des toits hors d'échelle.

Cette règle permet une liberté architecturale dans les formes de couvertures : toitures en pente ou toitures terrasses, tout en respectant des hauteurs plafonds respectueuses des gabarits bâtis existants. Ainsi, le PLU permet de faire des choix architecturaux plus contemporains.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones en fonction de la nature des constructions. Une marge de 2 m est accordée dans certain cas pour s'adapter aux constructions voisines, tenir compte de la pente des terrains, ou permettre ponctuellement la réalisation d'éléments techniques. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec la situation sur le terrain dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

Article 9 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD.

En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier au traitement des toitures, en préconisant des matériaux nobles et bien mis en œuvre. Il en est de même pour les façades.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures, les ouvrages techniques cheminées, antennes, etc... dans un souci d'harmonie et d'esthétisme (l'édification des clôtures restant soumises à autorisation).

Les clôtures sont un élément complémentaire à la construction. Elles jouent un rôle essentiel dans la ville et assurent le lien entre l'espace public et l'espace privé.

Les dispositions sont plus allégées dans les zones A et N compte tenu de la vocation spécifique et du caractère d'urbanisation future pour lesquelles des prescriptions relatives au bâti ancien ne sont pas judicieuses.

Elles favorisent la diversité architecturale en recommandant l'utilisation de matériaux de qualité mis en œuvre.

Article 10 : obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Compte tenu des obligations figurant dans d'autres documents, et notamment dans le code de la construction et les réglementations thermiques (RT 2012 en vigueur), il a été retenu de ne pas régler cet article.

Article 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation

Cet article régit l'espace libre et les plantations sur l'unité foncière (parcelle ou ensemble de parcelles constituant le terrain à bâtir).

L'article 11 régit le coefficient d'espace vert, avec des valeurs comprises entre 10% < CEV < 60%, et impose de réaliser des plantations à la parcelle. Cette mesure permet de conserver des zones d'infiltration en amont de zones inondables, donc de ne pas aggraver le risque inondation, et d'assurer l'intégration du bâti dans le paysage, et de favoriser et préserver la bio-diversité.

Il impose des plantations d'arbres de haute tige par tranche d'espace non construit, et la constitution de haies. L'article 11 mentionne également les mesures de protection mise en œuvre pour protéger durablement les espaces naturels, y compris en zones A et N : éléments paysagers remarquables, cônes de vues...

Article 12 : Obligation en matière de stationnement

Le règlement impose un stationnement à la parcelle, correspondant aux besoins des constructions desservies. L'accès à ces places doit se faire par l'intérieur de la parcelle. Cette mesure vise à assurer que les besoins soient couverts et qu'ils ne se reportent pas sur l'espace public, ce qui aurait des conséquences négatives pour les paysages, et le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (circulation des bus, bennes d'ordures ménagères, engins agricoles ...).

Article 13 : conditions de desserte des terrains

Cet article, permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains à aménager. Il est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part,
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes et un bon fonctionnement.

Article 14 : conditions de desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable, et concerne : l'adduction en eau potable, l'assainissement, les autres réseaux, la gestion des déchets.

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, et les eaux usées sont gérées en assainissement non collectif à la parcelle (respect du SDA) tant que la commune ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement doit être conçu en prévision de la réalisation de l'assainissement collectif.

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Cet article aborde également la nécessité d'assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation en souterrain, et la prise en compte de la gestion des déchets (locaux poubelles).

2. REGLES GENERALES :

Le PLU met l'accent sur :

- La prise en compte de l'exposition aux risques de ruissellement et d'inondation en prenant des mesures pour avoir une gestion des risques (prise en compte des axes de ruissellement et du PPRi de l'Eure moyenne (article 2) ; gestion alternative des eaux à la parcelle (article 14), coefficient d'emprise au sol (article 7) et coefficient d'espace vert (article 11)).
- La prise en compte de l'exposition aux risques technologiques en favorisant le développement dans les parties urbaines les plus éloignées des canalisations de transport de matières dangereuses (Gaz).
- L'intégration des constructions dans tous les secteurs, et la protection des vues, tant lointaines qu'en perception rapprochée (depuis l'espace public, l'intérieur des îlots et les propriétés voisines). En réglementant l'implantation du bâti (articles 4 et 5), les hauteurs (article 8), coefficient d'emprise au sol (article 7) et le coefficient d'espace vert (article 11).
- La possibilité d'améliorer la mixité sociale en favorisant le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier dans les secteurs adaptés.

C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Les zones U couvrent l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés et équipés de la commune. Ce sont les secteurs déjà urbanisés et constructibles, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LA ZONE UA :

Caractère et vocation de la zone

ZONE PRÉSENTANT DES BÂTIMENTS CONSTRUITS PRINCIPALEMENT EN ORDRE CONTINU, RÉSERVÉE AUX HABITATIONS, POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

Il s'agit de la partie la plus ancienne du bourg de Chambray, qui s'étend principalement le long de la Grande Rue, rue des Marais, rue des Berchettes. Elle se caractérise par :

- la centralité de sa position dans la commune et sa zone agglomérée,
- des vocations multiples des sols entre habitat et activité (commerces, services...).

Elle s'étend sur des secteurs de densité et de forme urbaine comparables, dont le trait commun est souvent une implantation à l'alignement, et des bâtiments construits en ordre continu : urbanisation linéaire.

La zone UA est une zone prioritairement affectée à l'habitat.

Elle accueille également :

- des équipements d'intérêt général et collectif (Mairie, cimetière ...),
- des édifices anciens, identitaires et structurants (église, ...),
- des espaces verts et des espaces publics comprenant des stationnements,
- des activités commerciales, de services, artisanales, compatibles avec le caractère de la zone.

L'organisation traditionnelle (alignement sur rue, typologie de maison rurale ou maison de bourg (R+1+C), accès à la parcelle par un porche (dans certains cas), couverture traditionnelle...) est la règle.

La composition bâtie et la qualité résidentielle de cette zone sont maintenues en respectant la typologie architecturale du village (volumétrie, détail).

La zone urbaine n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif. Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC. Seul le secteur des Bidoux est équipé.

Cette zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Afin de garder la morphologie urbaine actuelle, une bande constructible de 35 m de profondeur est définie depuis l'espace public pour les constructions principales. Cette disposition permet de maintenir la densité bâtie sur rue (article 4 du PLU) et de préserver les fonds de parcelle de construction venant marquer le grand paysage.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

Caractéristiques générales du règlement : Zone UA

Zone UA	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Mettre en place des règles adaptées pour le bourg ancien à vocation principale d'habitat, en préservant les caractéristiques et le paysage urbain de la zone. Permettre des opérations de renouvellement urbain. Prendre en compte les risques	Centre ancien, zone à vocation principale d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu. Partie la plus ancienne du bourg de Chambray. Concernée par le PPRI Eure moyenne
Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations		
Art.UA 1 : Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Permettre le maintien des activités agricoles existantes et des équipements d'intérêts collectifs. Interdire l'implantation de nouvelles activités (sauf si elle sert une activité autorisée déjà implantée dans la zone).	Interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Hébergement, sauf UA2 • Commerces activités de service sauf UA2 • Industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition, • Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs, • Les parcs d'attraction, • Les carrières, • Les décharges, • Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux ...). • De plus en zone inondable sous-sols interdits.
Art.UA 2 : Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières	Permettre une mixité compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone, en autorisant certaines activités Permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat, limitation de la surface de plancher pour commerces et artisanat.	Soumis à conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> • Commerce et activité de service : <ul style="list-style-type: none"> – Artisanat et commerce de détail sans nuisances, – Restauration, activités de service avec accueil clientèle – Hébergement hôtelier ou touristique • Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> – Locaux et bureaux accueillant du public – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés – Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale – Equipements sportifs – Autres équipements recevant du public • Bureau • L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont respectées : <ul style="list-style-type: none"> – L'activité ou l'installation existante

	<p>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</p> <p>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</p> <p>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement ;</p>	<p>n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement. <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondation PPRi - Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols - Risque d'inondation pluviale - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 151-19 et 23° du code de l'urbanisme) - Canalisation de transport de matières dangereuses - Exposition au plomb
Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale		
Art. UA 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle		Sans objet
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions		
Art. UA 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p> <p>Conserver ou créer une continuité bâtie en front de rue, caractéristique de ces secteurs anciens.</p> <p>Conserver la typologie de construction sur une bande / village rue</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies.</p>	<p>Obligation de s'implanter à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies.</p> <p>En retrait possible de 3m minimum si la continuité du bâti est assurée par des bâtiments annexes, des murs de clôtures ou les deux.</p> <p>Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 35 m définie depuis l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Implantation libre sur la parcelle de certains ouvrages sous conditions : extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages liés à la voirie et infrastructure.</p> <p>Cas particulier à l'angle de deux voies.</p>
Art. UA 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Implantation obligatoire sur une au moins des limites latérales. Marge d'isolement au moins</p>

	<p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p>	<p>égale à 3m de la limite.</p> <p>Autres limites séparatives : implantation possible en limite pour bâtiment inférieur à 3,50m de hauteur à la gouttière/acrotère, sinon marges d'isolement = 3 m minimum,</p> <p>Implantation possible en limite séparative des équipements publics ou d'intérêt collectif, et des extensions, surélévations aménagement de constructions existantes. Aucune règle pour locaux accessoires de moins de 20 m² et de moins de 3,50 m de hauteur.</p> <p>En limite séparative avec zones A ou N, retrait minimal de 5 m.</p>
Art. UA 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, en cohérence avec l'article 5 pour éviter les conflits de voisinage en cas de division ultérieure.</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Distance minimale entre deux constructions non contiguës = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m.</p> <p>H/2 du bâtiment le moins élevé, et 2,50 m minimum sous conditions.</p> <p>Cas particulier : Règles non applicables pour</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif • Ouvrages enterrés : garage, rampes d'accès, caves • Extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, sans réduire la marge existante, • Locaux accessoires d'emprise au sol inférieure à 20 m² et hauteur totale limitée à 3,50 m
Art. UA 7 : Emprise Au sol :	<p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols pour conserver des secteurs d'infiltration en amont des zones inondables et les capacités de biodiversité.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Dispositions du PPRi pour les secteurs inondables (inscription graphique au plan).</p>
Art. UA 8 : Hauteur maximale des constructions	<p>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines</p> <p>Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles du tissu déjà constitué et au paysage général de la commune</p> <p>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</p>	<p>Hauteur totale des constructions à partir du sol naturel, limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit, • 10 mètres au faitage. <p>Dépassement autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2 m max. pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques – 2 m max. pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes dont les installations agricoles. – Pour les toitures terrasses limitées à 7 m à l'acrotère, un niveau supplémentaire admis en retrait d'au moins 2,50 m par rapport à toutes les façades, la hauteur totale de la construction est limitée à 9,50 m. <p>Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions		
Art. UA 9 : Aspect extérieur et	<p>Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone.</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p>

<p>aménagement des abords</p>	<p>Maintenir la typologie architecturale du bourg ancien en conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -,</p> <p>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</p> <p>Adapter la construction aux contraintes du PPRI.</p> <p>Conserver une typo-morphologie traditionnelle respectant l'identité urbaine locale.</p> <p>Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale.</p> <p>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</p> <p>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</p> <p>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</p> <p>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</p> <p>Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</p>	<p>Adaptation des règles en cas d'architecture contemporaine de qualité ou de constructions à performances énergétiques et environnementales élevées.</p> <p>Adaptation à l'orientation et à la topographie.</p> <p>Dans la zone inondable figurée sur le plan de zonage, les dispositions du règlement du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Eure Moyenne s'appliquent.</p> <p>En secteurs PPRI : sous-sols interdits, remblais limités à la mise hors d'eau des constructions. Premier niveau de plancher surélevé de 20 cm / cote NGF et clôtures permettant le libre écoulement des eaux.</p> <p>Volume simple, toiture à deux versants, pente de toiture 45° à 50° (sauf volumes annexes), ou toiture terrasse sous conditions, croupe de toit autorisée, chien assis interdit. Lucarnes à jouées verticales.</p> <p><u>Toiture</u> : aspect tuile et ardoise, <u>Façade</u> : Harmonie des façades, corniches et soubassement.</p> <p>Aspect recommandé = nuancier en annexe X du règlement.</p> <p>Volet roulant coffre non apparent et nu intérieur.</p> <p><u>Clôture</u> : Sur espace public limitée à une hauteur de 2 m, Partie pleine en harmonie avec la construction, brique ou maçonnerie revêtue Mur plein ou mur 0,60m max + grille à barreaux droits. Partie de 0 à 0,60m toujours pleine. En limite séparative, si grillage, doublé d'une haie vive.</p> <p>Dispositions pour les constructions annexes</p> <p>Protection des éléments remarquables</p>
<p>Art. UA 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions</p>	<p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>		
<p>Art. UA 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</p> <p>S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval, en imposant un coefficient d'espaces verts.</p> <p>Dans le même esprit, encourager les plantations jouant un rôle pour l'intégration de l'urbain dans le paysage, de protection au vent, de lutte contre l'érosion des sols, et constituant des habitats pour la petite faune.</p> <p>Instaurer une limite à la densité d'urbanisation admise.</p>	<p>Espaces verts de pleine terre = 30% au moins de la surface totale de la parcelle</p> <p>Jardins sur dalle comptés comme pleine terre si terre végétale = 50cm pour du gazon, 70cm pour arbustes.</p> <p>Nouvelles plantations essences locales variées</p> <p>1 arbre de haute tige pour 200m² d'espace libre</p> <p>Éléments techniques avec plantations de haies et arbres de haute tige.</p> <p>Stationnement aérien en limite séparative : haies vives à feuillage persistant.</p> <p>Stationnement aérien : 1 arbre de haute tige pour 4 places.</p> <p>En limite de zone A et N aménagement des marges de recul espace vert paysager sur une</p>

	Favoriser la biodiversité. Respecter les caractéristiques végétales de la commune.	largeur de 5m minimum Espaces boisés protégés
Sous-section 2.4. : Stationnement		
Art. UA 12 : Obligation en matière de stationnement	<p>Imposer un stationnement à la parcelle et réduire les risques liés aux accès sur les voies départementales.</p> <p>Conserver des surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval.</p> <p>Encourager les autres modes de déplacement que l'automobile.</p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement aménagé sur l'unité foncière, en dehors des voies, et sur des emplacements aménagés.</p> <p>- 2 places / logement de -120 m² - 1 place supplémentaire pour logement entre 120 et 180 m², etc....</p> <p>Nouveau logement dans un bâtiment existant, et changement de destination = même obligation.</p> <p>Au moins 50% des places sur terrain perméable. Surface des places imperméables comptée pour moitié</p> <p>Si Obligation = 2 places, ne pas empêcher l'accès à une place avec l'autre</p> <p>Places commandées comptées pour moitié</p> <p>Stationnement vélo = 2% de la surface de plancher</p> <p>Autres destinations : Annexe III</p>
Section 3. Equipement et réseaux		
Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Art. UA 13 : Conditions de desserte et d'accès	<p>Assurer des conditions de desserte optimales.</p> <p>Limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privées</p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie,</p> <p><u>Accès :</u> largeur 3,50 m minimum concertation pour les nouveaux accès, Pas d'allées privées mitoyennes</p> <p><u>Voirie :</u> largeur minimum : chaussée 5,50 m, plateforme 8 mètres.</p> <p>Pas de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.</p> <p>Emprise circulation piétonne et cycle peuvent être imposés</p>
Art. UA 14 : Conditions de desserte par les réseaux	<p>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement en régulant leur débit vers l'aval.</p> <p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Assurer une bonne gestion des déchets dès la collecte</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public pour constructions le nécessitant.</p> <p>Assainissement : assainissement non-collectif (SDA).</p> <p>Eaux usées : Prescriptions techniques du SDA prévoir raccordement ultérieur au réseau rejet dans le milieu naturel sans atteinte à l'environnement</p> <p>Eaux pluviales : gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives (SDA)</p> <p>Autres réseaux : raccordement en souterrain même pour travaux d'extension surélévation et aménagements de l'existant.</p> <p>Réseaux de communication : prévoir raccordement ultérieur</p> <p>Déchets : collecte sélective, prévoir espaces pour leur stockage à l'abri de la vue depuis la rue pour collectifs et groupement pavillonnaire, prescriptions pour déchets d'activités.</p>

LA ZONE UB :

Caractère et vocation de la zone

ZONE RÉSIDENTIELLE RÉSERVÉE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITÉS.

Il s'agit des secteurs d'extension récente de la commune, sous forme pavillonnaire, ou de hameaux isolés.

Ils sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur est à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone UB présente une hétérogénéité urbaine, dont le trait commun est souvent une implantation en retrait, et des espaces de jardin perceptibles depuis l'espace public : coefficient d'espace vert plus important, et clôture végétalisée ou grillagée. Cette situation donne un paysage verdoyant et aéré, et participe également à la préservation de la bio-diversité.

Les extensions pavillonnaires récentes se distinguent par une implantation en retrait. Ce type d'implantation est autorisée par le règlement du PLU lorsque les caractéristiques urbaines le justifient (secteur construit récemment en extension du bourg ancien, hameaux). Un retrait minimum de 5 m (porté à 6 m et 10 m selon les secteurs) doit alors être respecté pour permettre un verdissement des parties avant des parcelles pour la qualité des espaces publics, et l'aménagement d'espace permettant de stationner les véhicules sur la parcelle, éventuellement devant les constructions.

Afin de garder la morphologie urbaine actuelle, une bande constructible de 35 m de profondeur est définie depuis l'espace public pour les constructions principales (article 4 du PLU). Cette disposition permet de préserver les fonds de parcelle de construction venant marquer le grand paysage.

La zone UB n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif (à l'exception du hameau des Bidaux en zone UBa). Les règles relatives à l'aménagement des parcelles applicables sont celles du SPANC.

La zone comprend des secteurs :

- UBa : secteur du hameau des Bidaux présentant des dispositions particulières aux articles 4, 7, et 11.
- UBb : secteur du hameau de la Vallée Bance, et secteur de la Pierre Fortière présentant des dispositions particulières aux articles 7, et 11.
- UBi concerné par les risques de débordement du ru de la Vallée Bance (Impasse du Val) présentant des dispositions particulières aux articles 2 et 9, et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

Caractéristiques générales du règlement : Zone UB

Zone UB	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	<p>Mettre en place des règles adaptées à la vocation principale d'habitat.</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p> <p>Permettre des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Prendre en compte les risques</p>	<p>Zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles pouvant accueillir des services commerces et activités.</p> <p>Secteur d'extension récente de la commune</p> <p>Tissu urbain plus diffus implantation de la construction en retrait, coefficient d'espace vert plus important, clôture végétalisée ou grillagée</p> <p>Secteurs UBa (les Bidaux) UBb (La Vallée Bance, La Pierre Fortière) et UBi (concerné par les risques de débordement du ru de la Vallée Bance - Impasse du Val)</p>
Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations		
Art.UB 1 : Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone</p> <p>Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Permettre le maintien des activités agricoles existantes et des équipements d'intérêts collectifs.</p> <p>Interdire l'implantation de nouvelles activités (sauf si elle sert une activité autorisée déjà implantée dans la zone).</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Hébergement, sauf UA2 • Commerces activités de service sauf UB2 • Industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition, • Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs, • Les parcs d'attraction, • Les carrières, • Les décharges, • Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
Art.UB 2 : Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières	<p>Permettre une mixité compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone, en autorisant certaines activités</p> <p>Permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat, limitation de la surface de plancher pour commerces et artisanat.</p>	<p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce et activité de service : <ul style="list-style-type: none"> – Artisanat et commerce de détail sans nuisances, – Restauration, activités de service avec accueil clientèle – Hébergement hôtelier et touristique. • Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> – Locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés – Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale, – salle d'art et de spectacle, – équipements sportifs, – autres équipements recevant du public • Bureau • L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, dont les installations agricoles, si les conditions suivantes sont

	<p>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement ;</p> <p>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</p> <p>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</p>	<p>respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances inacceptables au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement. <p>• Secteur UBi uniquement :</p> <p>SOUS RESERVE D'AVOIR SATISFAIT AUX CONDITIONS PRÉALABLES D'AMÉNAGEMENT, L'URBANISATION DU SECTEUR EST POSSIBLE DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LA PIÈCE N°4 DU PLU.</p> <p>Les sous-sols sont interdits.</p> <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols - Risque d'inondation pluviale - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 151-19 et 23° du code de l'urbanisme) - Canalisation de transport de matières dangereuses - Exposition au plomb - Cavité souterraine
Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale		
Art. UB 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle		Sans objet
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions		
Art. UB 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p> <p>Conserver les caractéristique de ces secteurs urbains résidentiels.</p> <p>Conserver la typologie de construction en retrait de la rue</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles</p>	<p>Zone UB sauf secteurs UBa et UBb : Obligation de s'implanter en retrait de 5 m minimum de l'alignement public ou limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.</p> <p>Secteur UBa : retrait de 6 m minimum</p> <p>Secteur UBb : retrait de 10 m minimum</p> <p>Aucune construction au-delà d'une bande de</p>

	d'implantation des bâtiments par rapport aux voies. Implantation en retrait de l'alignement pour : - garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public, - permettre le stationnement sur la parcelle, - assurer la sécurité sur rue. Éviter les constructions trop imposantes le long des voies. Réduire les risques liés aux accès sur voie départementale.	35 m. Implantation des portails en retrait de 5m minimum en bordure des voies départementales Implantation libre sur la parcelle de certains ouvrages sous conditions : extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages lié à la voirie et infrastructure.
Art. UB 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots pour favoriser une forme urbaine aérée.</p> <p>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Implantation possible sur une au moins des limites latérales. En, cas de non implantation sur les limites latérales, marge d'isolement au moins égale à 4 m de la limite.</p> <p>Autres limites séparatives dont fond de parcelle : implantation possible en limite pour bâtiment inférieur à 3,50 m de hauteur à la gouttière/acrotère. Sinon marges d'isolement = 3 m minimum.</p> <p>Implantation possible sur limites séparatives sous conditions : équipements publics ou d'intérêt collectif, extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, Aucune règle pour locaux accessoires de moins de 20 m² et de moins de 3,50 m de hauteur.</p> <p>En limite avec zones A ou N, retrait minimal de 5m.</p>
Art. UB 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p>
Art. UB 7 : Emprise Au sol :	<p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols pour conserver des secteurs d'infiltration en amont des zones inondables et les capacités de biodiversité.</p>	<p>Zone UB, sauf secteurs UBa et UBb : emprise au sol maximale de 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Secteur UBa uniquement : 30 % d'emprise au sol maximale.</p> <p>Secteur UBb uniquement : 10 % d'emprise au sol maximale.</p>
Art. UB 8 : Hauteur maximale des constructions	<p>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines.</p> <p>Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles du tissu déjà constitué et au paysage général de la commune</p> <p>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</p>	<p>Hauteur totale des constructions à partir du sol naturel, limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit, • 10 mètres au faitage. <p>Dépassements autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2m max. pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques - 2m max. pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes dont les installations agricoles. <p>Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions		
Art. UB 9 : Aspect extérieur et	<p>Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone.</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p>

aménagement des abords	<p>Maintenir la typologie architecturale en conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures - ,</p> <p>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</p> <p>Adapter la construction aux contraintes du PPRI.</p> <p>Conserver une typo-morphologie traditionnelle respectant l'identité urbaine locale.</p> <p>Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale.</p> <p>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</p> <p>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</p> <p>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</p> <p>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</p> <p>Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</p>	<p>Adaptation des règles en cas d'architecture contemporaine de qualité ou de constructions à performances énergétiques et environnementales élevées.</p> <p>Adaptation à l'orientation et à la topographie</p> <p>Secteur UBi : remblais limités à la mise hors d'eau des constructions. Premier niveau de plancher surélevé de 20 cm / niveau naturel, et clôtures permettant le libre écoulement des eaux.</p> <p>Volume simple, toiture à deux versants, pente de toiture 35° à 50° (sauf volumes annexes), ou toiture terrasse sous conditions, croupe de toit autorisée, chien assis interdit. Lucarnes à jouées verticales.</p> <p><u>Toiture</u> : aspect tuile et ardoise,</p> <p><u>Façade</u> : Harmonie des façades, corniches et soubassement.</p> <p>Aspect recommandé = nuancier en annexe X du règlement.</p> <p>Volet roulant coffre non apparent et nu intérieur.</p> <p><u>Clôture</u> : limitée à une hauteur de 2 m</p> <p>Sur voies, Partie pleine en harmonie avec la construction, brique ou maçonnerie revêtue, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaux droits</p> <p>En limite séparative, maçonnerie enduites ton soutenu conformité avec teintes locales, clôtures non pleines peuvent être doublées d'une haie.</p> <p>Dispositions pour constructions annexes</p> <p>Éléments remarquables</p>
Art. UB 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	<p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé</p>

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Art. UB 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</p> <p>S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval, en imposant un coefficient d'espaces verts.</p> <p>Dans le même esprit, encourager les plantations jouant un rôle pour l'intégration de l'urbain dans le paysage, de protection au vent, de lutte contre l'érosion des sols, et constituant des habitats pour la petite faune.</p> <p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</p> <p>Contrôler les essences plantées, favoriser la</p>	<p>Espaces verts de pleine terre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UB sauf UBa et UBb : au moins 70% - Secteur UBa : au moins 60% - Secteur UBb : au moins 80%. <p>Jardins sur dalle comptés comme pleine terre si terre végétale = 50 cm minimum pour du gazon, 70 cm minimum pour arbustes.</p> <p>Nouvelles plantations essences locales variées</p> <p>1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre</p> <p>Éléments techniques avec plantations de haies et arbres de haute tige.</p> <p>Stationnements aériens en limite séparative haies vives à feuillage persistant.</p> <p>Stationnements aériens 1 arbre de haute tige pour 4 places.</p>
---	---	--

	<p>biodiversité. Instaurer une limite à la densité d'urbanisation admise. Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels. Favoriser la biodiversité. Respecter les caractéristiques végétales de la commune.</p>	<p>En limite de zone A et N aménagement des marges de recul espace vert paysager sur une largeur de 5m minimum.</p> <p>Espaces boisés protégés</p>
<p>Sous-section 2.4. : Stationnement</p>		
<p>Art. UB 12 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Imposer un stationnement à la parcelle et réduire les risques liés aux accès sur les voies départementales.</p> <p>Conserver des surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval.</p> <p>Encourager les autres modes de déplacement que l'automobile.</p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement aménagé sur l'unité foncière, en dehors des voies, et sur des emplacements aménagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher - 2 places / logement/-120 m² - + 1 place supplémentaire pour logement entre 120 et 180 m², etc.... <p>Nouveau logement dans un bâtiment existant, et changement de destination = même obligation. Au moins 50% des places sur terrain perméable. Surface des places imperméables comptée pour moitié Si Obligation = 2 places, ne pas empêcher l'accès à une place avec l'autre Places commandées comptées pour moitié Stationnement vélo = 2% de la surface de plancher Autres destinations : Annexe III</p>
<p>Section 3. Equipement et réseaux</p>		
<p>Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées</p>		
<p>Art. UB 13 : Conditions de desserte et d'accès</p>	<p>Assurer des conditions de desserte optimales.</p> <p>Limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives</p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie,</p> <p>Accès : largeur 3,50 m minimum concertation pour les nouveaux accès, Pas d'allées privatives mitoyennes Voirie : largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres, de la plate-forme : 8 mètres. Pas de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m. Emprise circulation piétonne et cycle peuvent être imposés</p>

<p>Art. UB 14 : Conditions de desserte par les réseaux</p>	<p>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement en régulant leur débit vers l'aval.</p> <p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Assurer une bonne gestion des déchets dès la collecte</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public pour constructions le nécessitant.</p> <p>Assainissement : assainissement non-collectif (SDA).</p> <p>Eaux usées : Prescriptions techniques du SDA prévoir raccordement ultérieur au réseau rejet dans le milieu naturel sans atteinte à l'environnement</p> <p>Eaux pluviales : gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives (SDA)</p> <p>Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains même pour travaux d'extension surélévation et aménagements de l'existant.</p> <p>Réseaux de communication : prévoir raccordement ultérieur</p> <p>Déchets : collecte sélective, prévoir espaces pour leur stockage à l'abri de la vue depuis la rue pour collectifs et groupement pavillonnaire, prescriptions pour déchets d'activités.</p>
---	--	---

D. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AU »

Caractère et vocation de la zone

Cette zone comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de la zone est subordonnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU.

Elle concerne un seul secteur de la commune.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

Caractéristiques générales du règlement : Zone AU

Zone AU	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	<p>Mettre en place des règles adaptées à la vocation principale d'habitat.</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</p> <p>Prendre en compte les risques</p>	<p>Zone à urbaniser sous forme d'une opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat.</p> <p>Respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU)</p>
Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations		
Art. AU 1 : Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone</p> <p>Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Permettre le maintien des activités agricoles existantes et des équipements d'intérêts collectifs.</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitations agricole et forestière • Hébergement, sauf AU2 • Commerces et activités de service sauf AU2 • Industries, entrepôts, centre de congrès et d'exposition, • Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs, • Les parcs d'attraction, • Les carrières, • Les décharges, • Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
Art. AU 2 : Destinations, usages, affectations	<p>Permettre une mixité compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone, en autorisant</p>	<p>Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement l'urbanisation de la zone est possible en plusieurs tranches</p>

des sols et activités soumises à conditions particulières	<p>certaines activités</p> <p>Permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat, Condition pour commerces et artisanat.</p> <p>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement</p> <p>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</p> <p>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</p>	<p>opérationnelles et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 4 du PLU. Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitations • Equipements publics et d'intérêt collectif • Artisanat sans nuisances, <p>Sont admis sans conditions préalables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements publics et d'intérêt collectif voirie réseaux • Affouillements exhaussements de sols <p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce et activités de service : <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail sans nuisances, - restauration - Commerce de gros, - Activités de service avec accueil clientèle - Hébergement hôtelier et touristique • Equipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés - Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacle, - Equipements sportifs, - Autres équipements recevant du public • Bureau <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondation pluviale - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 151-19 et 23° du code de l'urbanisme) - Canalisation de transport de matières dangereuses - Exposition au plomb
Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale		
Art. AU 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle		Sans objet
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions		
Art. AU 4 : Implantation par	Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone	Constructions principales édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées sur le

<p>rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Conserver ou créer une continuité bâtie en front de rue, caractéristique de ces secteurs anciens.</p> <p>Conserver la typologie de construction sur une bande / village rue</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies.</p> <p>Implantation en retrait de l'alignement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public, - permettre le stationnement sur la parcelle, - assurer la sécurité sur rue. <p>Éviter les constructions trop imposantes le long des voies.</p> <p>Réduire les risques liés aux accès sur voie départementale.</p>	<p>document d'OAP (pièce 4 du PLU) et sur le plan de zonage, à l'exception des constructions annexes d'emprise au sol max 20 m² et hauteur totale max. 2,50 m.</p> <p>Implantation libre sur la parcelle de certains ouvrages sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Ouvrages voirie réseaux.
<p>Art. AU 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain</p>	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p> <p>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots pour favoriser une forme urbaine aérée.</p> <p>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Implantation obligatoire sur une au moins des limites latérales. En cas de non implantation sur les limites latérales, marge d'isolement au moins égale à 4 m de la limite.</p> <p>Autres limites séparatives dont fond de parcelle : implantation possible en limite pour bâtiment inférieur à 3,50 m de hauteur sinon marges d'isolement de 3 m minimum.</p> <p>Implantation possible en limite pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif • Extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes. <p>Aucune règle pour les locaux accessoires de surface de plancher inférieure à 20 m² et hauteur totale limitée à 3,50 m</p> <p>Si la limite séparative est une limite de la zone AU avec les zones A ou N, un retrait minimal de 5 m est imposé pour l'implantation des constructions.</p>
<p>Art. AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p>
<p>Art. AU 7 : Emprise Au sol :</p>	<p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols pour conserver des secteurs d'infiltration en amont des zones inondables et les capacités de biodiversité.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet / de la superficie de l'unité foncière.</p>

Art. AU 8 : Hauteur maximale des constructions	<p>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines</p> <p>Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles du tissu déjà constitué et au paysage général de la commune</p> <p>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</p>	<p>Hauteur totale des constructions à partir du sol naturel, limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres à l'égout du toit, • 11 mètres au faitage. <p>Dépassement autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2m max. pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques - 2m max. pour des constructions constituant l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes dont les installations agricoles. <p>Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
---	---	---

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Art. AU 9 : Aspect extérieur et aménagement des abords	<p>Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone.</p> <p>Reconduire la typologie architecturale locale en conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -,</p> <p>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</p> <p>Adapter la construction aux contraintes du PPRi.</p> <p>Conserver une typo-morphologie traditionnelle respectant l'identité urbaine locale.</p> <p>Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale.</p> <p>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</p> <p>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</p> <p>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</p> <p>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Adaptation des règles en cas d'architecture contemporaine de qualité ou de constructions à performances énergétiques et environnementales élevées.</p> <p>Adaptation à l'orientation et à la topographie</p> <p>Construction de volume simple, toiture à deux versants, pente de toiture 35° à 50° (sauf volumes annexes), ou toiture terrasse sous conditions, croupe de toit autorisée, chien assis interdit. Lucarnes à jouées verticales.</p> <p><u>Toiture</u> : aspect tuile et ardoise,</p> <p><u>Façade</u> : Harmonie des façades, corniches et soubassement.</p> <p>Aspect recommandé = nuancier en annexe X du règlement.</p> <p>Volet roulant coffre non apparent et nu intérieur.</p> <p><u>Clôture</u> : sur espace public limitée à une hauteur de 1,60 m, Partie pleine en harmonie avec la construction, brique ou maçonnerie revêtue, d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaux droits. Partie toujours pleine de 0 à 0,60m.</p> <p>Si grillage, doublé d'une haie vive.</p> <p>Dispositions pour constructions annexes</p>
Art. AU 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	<p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé</p>

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et

abords des constructions

<p>Art. AU 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</p> <p>S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval, en imposant un coefficient d'espaces verts.</p> <p>Dans le même esprit, encourager les plantations jouant un rôle pour l'intégration de l'urbain dans le paysage, de protection au vent, de lutte contre l'érosion des sols, et constituant des habitats pour la petite faune.</p> <p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</p> <p>Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité.</p> <p>Instaurer une limite à la densité d'urbanisation admise.</p> <p>Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels.</p> <p>Favoriser la biodiversité. Respecter les caractéristiques végétales de la commune.</p>	<p>Espaces verts de pleine terre = au moins 60% de la surface totale de la parcelle</p> <p>Jardins sur dalle comptés comme pleine terre si terre végétale = 50 cm minimum pour du gazon, 70 cm minimum pour arbustes.</p> <p>Nouvelles plantations essences locales variées</p> <p>1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre</p> <p>Eléments techniques avec plantations de haies et arbres de haute tige.</p> <p>Stationnement aérien en limite séparative avec haies vives à feuillage persistant.</p> <p>Stationnement aérien 1 arbre de haute tige pour 4 places.</p> <p>En limite de zone A et N aménagement des marges de recul espace vert paysager sur une largeur de 5m minimum</p>
--	--	---

Sous-section 2.4. : Stationnement

<p>Art. AU 12 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Imposer un stationnement à la parcelle et réduire les risques liés aux accès sur les voies départementales.</p> <p>Conserver des surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval.</p> <p>Encourager les autres modes de déplacement que l'automobile.</p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement aménagé sur l'unité foncière, en dehors des voies, et sur des emplacements aménagés.</p> <p>- 2 places / logement/-120 m²</p> <p>- + 1 place supplémentaire pour logement entre 120 et 180 m², etc....</p> <p>Nouveau logement dans un bâtiment existant, et changement de destination = même obligation.</p> <p>Au moins 50% des places sur terrain perméable.</p> <p>Surface des places imperméables comptée pour moitié</p> <p>Si obligation = 2 places, ne pas empêcher l'accès à une place avec l'autre</p> <p>Places commandées comptées pour moitié</p> <p>Stationnement vélo = 2% de la surface de plancher</p> <p>Autres destinations qu'habitation : Annexe III</p>
---	---	---

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Art. AU 13 : Conditions de desserte et d'accès</p>	<p>Assurer des conditions de desserte optimales.</p> <p>Limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives</p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie,</p> <p>Accès : largeur 3,50 m minimum concertation pour les nouveaux accès, Pas d'allées privatives mitoyennes</p> <p>Voirie : largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres, de la plate-forme : 8 mètres.</p>
--	--	--

		<p>Pas de virage présentant un rayon inférieur à 9,50 m.</p> <p>Emprise circulation piétonne et cycle peuvent être imposés</p>
<p>Art. AU 14 : Conditions de desserte par les réseaux</p>	<p>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement en régulant leur débit vers l'aval.</p> <p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Assurer une bonne gestion des déchets dès la collecte</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public pour constructions le nécessitant.</p> <p>Assainissement : assainissement non-collectif (SDA).</p> <p>Eaux usées : Prescriptions techniques du SDA prévoir raccordement ultérieur au réseau rejet dans le milieu naturel sans atteinte à l'environnement</p> <p>Eaux pluviales : gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives (SDA)</p> <p>Autres réseaux : raccordement en souterrain même pour travaux d'extension surélévation et aménagements de l'existant.</p> <p>Réseaux de communication : prévoir raccordement ultérieur</p> <p>Déchets : collecte sélective, prévoir espaces pour leur stockage à l'abri de la vue depuis la rue pour collectifs et groupement pavillonnaire, prescriptions pour déchets d'activités.</p>

E. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A »

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Elle comprend les secteurs entourant les zones urbaines correspondant à une partie des implantations bâties agricoles et quelques éléments bâtis d'infrastructure.

Elle comprend un **secteur Ap** présentant une sensibilité paysagère, où les constructions sont interdites. Des prescriptions particulières figurent aux articles 1 et 2 du règlement.

Cette zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Elle est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol (secteurs agricoles exploités). Seules peuvent y être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole ou à des activités qui peuvent être liées aux exploitations agricoles ou faire l'objet d'une diversification de l'activité de l'exploitant (vente à la ferme, chambre d'hôtes ...).

L'enquête agricole a permis de sectoriser les sièges d'exploitation ou installation agricole. Ces installations se trouvent donc principalement en zone A.

La zone A peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et les ouvrages annexes liés.

La présence de l'élevage sur le territoire est une contrainte générant des périmètres d'éloignement pour l'habitat. Petit à petit, les nouvelles installations se localisent à l'extérieur de la zone urbanisée dans le respect de la loi d'orientations agricoles. Les emprises agricoles pourront alors connaître une mutation dans leur destination.

Le règlement de cette zone s'attache à maintenir le caractère naturel agricole et l'identité paysagère (espace boisé, cône de vue...)

Seules sont autorisées les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, ou des aménagements de bâtiments pour des activités liées à l'activité agricole.

En application des dispositions du code rural, article L111-3,

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. » (...)

L'application de ces dispositions justifie la rédaction des articles du règlement, en particulier les articles 4 ; 5 et 6.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU REGLEMENT : ZONE A

Zone A	Objectifs PLU	Traduction PLU
<p>Vocation de la zone</p>	<p>Protéger les espaces naturels agricoles de la commune, encadrer les implantations agricoles</p>	<p>La zone agricole couvre l'ensemble des terres agricoles, qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.</p> <p>- secteur Ap présentant une sensibilité paysagère et où les constructions sont interdites. dispositions particulières aux articles 1 et 2.</p> <p>Zone concernée par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.</p>
<p>Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</p>		
<p>Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p>		
<p>Art. A 1 : Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone</p>	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone</p> <p>Permettre le maintien des activités agricoles existantes et des équipements d'intérêts collectifs.</p> <p>Interdire toute construction dans les secteur présentant une sensibilité paysagère ou environnementale.</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone A, sauf secteur Ap : Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article A2, sont interdites. <p>En zone inondable PPRI, les sous-sols sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur Ap : toutes constructions interdites y compris à usage d'activité agricole et d'élevage.
<p>Art. A 2 : Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières</p>	<p>Encadrer les activités agricoles</p> <p>Constructibilité limitée pour l'habitation pour éviter les conflits d'usages et exposition au risque ou nuisances générées par les activités autorisées.</p> <p>Permettre exceptionnellement l'évolution du bâti existant, et le maintien d'aménagement liés à une exploitation des ressources naturelles.</p>	<p>Zone A, sauf secteur Ap : seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole sont admis et soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> aménagement ou réhabilitation et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil et de services touristiques, 1 logement max nécessaire, par exploitation agricole, 150 m² maximum de surface de plancher. sur le même terrain que l'exploitation. implanté à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation. L'extension des habitations existantes supérieure à 60 m², sans création d'un

	<p>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</p> <p>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</p> <p>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement ;</p>	<p>nouveau logement, dans la limite de +15 % d'emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. • les constructions ayant pour support l'exploitation agricole ou nécessaires à sa diversification dans le prolongement direct de l'acte de production dans la limite de 300 m² de surface de plancher, • Les installations et occupations du sol à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations agricoles dans le respect des conditions définies dans le schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Eure, (arrêté préfectoral en vigueur en annexe). • Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages. • Les aires de stationnement liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol. • Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. • Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol. • Les abris de jardin, l'annexe de l'habitation surface au sol 20 m² max. • Des constructions pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux démontables ou réversibles. <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque d'inondation PPRI – Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – Risque d'inondation pluviale – Protection du patrimoine archéologique – Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 151-19 et 23° du code de l'urbanisme) – Canalisation de transport de matières dangereuses – Exposition au plomb
--	---	--

		– Cavités souterraines
Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale		
Art. A 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle		Sans objet
Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions		
Art. A 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>Assurer la sécurité routière aux abords des accès d'engins agricoles</p> <p>Réduire les risques liés aux accès sur voie départementale.</p>	<p>Clôtures à 3,50m minimum de l'axe des voies y compris sur les chemins ruraux</p> <p>Constructions en retrait minimum de 10m de l'alignement ou limite d'emprise, des voies.</p> <p>Implantation libre sur la parcelle de certains ouvrages sous conditions : extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages lié à la voirie et infrastructure.</p>
Art. A 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Limites latérales : H/2 et minimum 6 m pour parties de mur aveugles ou baies translucides et fixes.</p> <p>Implantation possible en limite séparative pour certains ouvrages sous conditions : équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages lié à la voirie et infrastructure , extensions, surélévations aménagement de constructions existantes,</p> <p>Aucune règle pour locaux accessoires d'emprise au sol inférieure à 20m² et hauteur totale limitée à 3,50m.</p>
Art. A 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p>	<p>Distance minimale : 50m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p>
Art. A 7 : Emprise Au sol :	<p>Conserver la vocation naturelle de la zone, contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols et des secteurs d'infiltration en amont des zones inondables et les capacités de bio-diversité.</p>	<p>Extension habitations existantes de + 60 m² dans la limite de +15% d'emprise au sol, sans création d'un nouveau logement.</p> <p>Abris de jardin annexe habitation max. 20 m² d'emprise au sol.</p>

Art. A 8 : Hauteur maximale des constructions	<p>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines.</p> <p>Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles du tissu déjà constitué et au paysage général de la commune</p> <p>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</p>	<p>Hauteur totale maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m constructions observation faune/flore abri animaux - 7 m au faitage habitations - 12 m bâtiments agricoles <p>Dépassement 2 m maximum autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour assurer une continuité des toits avec construction voisines - pour tenir compte de la pente des terrains - pour éléments ou volumes architecturaux et éléments techniques ou fonctionnels <p>Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
--	--	---

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Art. A 9 : Aspect extérieur et aménagement des abords	<p>Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone.</p> <p>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</p> <p>Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale.</p> <p>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</p> <p>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</p> <p>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</p> <p>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures.</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Adaptation à l'orientation et à la topographie</p> <p>Secteurs PPRI : remblais limités à la mise hors d'eau des constructions. Premier niveau de plancher surélevé de 20 cm par rapport à la cote NGF et clôtures permettant le libre écoulement des eaux.</p> <p>Forme volume percement des baies couleur nature des matériaux s'intégrant au milieu environnant et au site.</p> <p>Couleurs foncées teintes sombres dominantes en façade</p> <p>Certains matériaux interdits</p> <p>Clôtures haies essence locales variées + éventuellement grillage = hauteur max 2m, sauf clôtures agricoles ou forestières si aspect compatible avec l'environnement et les paysages.</p> <p>Éléments protégés</p> <p>Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés, mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).</p>
--	--	---

Art. A 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	<p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé</p>
--	--	-----------------------

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Art. A 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval, en imposant un coefficient d'espaces verts.</p>	<p>Aménagement et éléments techniques doivent être accompagnés de haies et arbres de haute tige. Nouvelles plantations essences locales variées</p> <p>Stationnements aériens en limite séparative haies vives à feuillage persistant.</p> <p>Plantations conservées au maximum. Chaque sujet abattu doit être remplacé.</p>
--	---	--

	<p>Dans le même esprit, encourager les plantations jouant un rôle pour l'intégration de l'urbain dans le paysage, de protection au vent, de lutte contre l'érosion des sols, et constituant des habitats pour la petite faune.</p> <p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales) Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité.</p> <p>Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels. Favoriser la biodiversité. Respecter les caractéristiques végétales de la commune.</p>	<p>Espaces boisés protégés</p> <p>Cône de vue : Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage.</p>
--	---	---

Sous-section 2.4. : Stationnement

<p>Art. A 12 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Favoriser le stationnement à la parcelle</p> <p>Imposer un stationnement à la parcelle et réduire les risques liés aux accès sur les voies départementales.</p> <p>Conserver des surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval.</p> <p>Encourager les autres modes de déplacement que l'automobile.</p>	<p>Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.</p>
--	---	---

Section 3. Equipement et réseaux

Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

<p>Art. A 13 : Conditions de desserte et d'accès</p>	<p>Assurer des conditions de desserte optimales.</p> <p>Limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives</p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie,</p>
<p>Art. A 14 : Conditions de desserte par les réseaux</p>	<p>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement en régulant leur débit vers l'aval.</p> <p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Assurer une bonne gestion des déchets dès la collecte</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public pour constructions le nécessitant. Assainissement : assainissement non-collectif (SDA). Eaux usées : Prescriptions techniques du SDA prévoir raccordement ultérieur au réseau rejet dans le milieu naturel sans atteinte à l'environnement</p> <p>Eaux pluviales : gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives (SDA)</p> <p>Autres réseaux : raccordement en souterrain même pour travaux d'extension surélévation et aménagements de l'existant. Réseaux de communication : prévoir raccordement ultérieur Déchets : collecte sélective, prévoir espaces pour leur stockage à l'abri de la vue depuis la rue.</p>

F. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Peuvent être classées en zone N les secteurs équipés ou non de la commune à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique, ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espaces naturels.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Cette zone inclut des bâtiments et des infrastructures de déplacement nécessitant des installations techniques.

Cette zone est concernée en partie par les dispositions de la zone NATURA 2000.

Elle comprend :

- des secteurs Nj, à vocation de jardin, avec des dispositions particulières aux articles 2 et 10 du règlement.

Une partie de la zone N est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

Il s'agit de zones strictement inconstructibles, équipées ou non, à protéger en raison de leurs qualités à la fois naturelles et paysagères, pour leur caractère d'espace naturel, et l'exploitation forestière.

La zone N couvre les secteurs naturels et boisés à préserver, en particulier la zone NATURA 2000. Elle comprend les espaces à préserver en application du SCOT comme massifs forestiers et boisements, ou comme fonds de vallée sèches et grandes liaisons naturelles. La commune se trouvant en amont de zones humides sensibles (vallée de l'Eure), ces secteurs constituent des corridors écologiques à préserver et composent la trame verte et bleue du territoire.

Les projets situés dans la zone NATURA 2000 doivent faire l'objet d'une instruction particulière et d'un avis de l'autorité environnementale (DREAL), dans le cadre des procédures d'évaluations des incidences environnementales au cas par cas, si l'importance du projet le nécessite.

Les implantations bâties qui s'y trouvent, constituent un mitage ancien de l'espace naturel, détachés des bourgs ou des hameaux, et génèrent des nuisances portant atteinte à l'intégrité des milieux naturels et à la bio-diversité. Afin de limiter leur impact et la multiplication de ces aménagements, le règlement interdit toute nouvelle construction en dehors des aménagements compatibles avec le caractère naturel de la zone, et toute évolution de l'existant.

Le règlement de cette zone s'attache donc à maintenir le caractère naturel agricole ou boisé, et l'identité paysagère de la zone (espace boisé, cône de vue...).

Elle comprend quelques secteurs ayant une gestion agricole dans lesquels il n'est pas justifié d'implanter du bâti agricole.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

CARACTERISTIQUES GENERALES DU REGLEMENT : ZONE N

Zone N	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	<p>Protéger les espaces naturels de la commune, stopper le mitage,</p> <p>Permettre l'aménagement et encadrer les équipements publics compatibles avec les espaces naturels.</p>	<p>La zone agricole couvre des espaces naturels, qui présentent un potentiel biologique ou écologique.</p> <p>Secteur Nj à vocation de jardin, avec des prescriptions particulières aux articles 1 et 2</p> <p>Zone concernée en partie par la zone Natura 2000.</p> <p>Zone concernée par les dispositions du Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) par débordement de l'Eure : Eure moyenne, section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg.</p>
<h3>Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</h3>		
<h4>Sous-section 1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</h4>		
Art. N 1 : Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone</p> <p>Interdire toute construction dans les secteur présentant une sensibilité paysagère ou environnementale.</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone N sauf secteur Nj: Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes, ou autres que celles autorisées par l'article N2, sont interdites. <p>Toute occupation susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Nj : toutes constructions interdites y compris à usage d'activité agricole et d'élevage. Sauf abris de jardin.
Art. N 2 : Destinations, usages, affectations des sols et activités soumises à conditions particulières	<p>Constructibilité limitée compatible avec le caractère de la zone naturelle.</p>	<p>Zone N sauf secteur Nj : seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter préjudice à la zone naturelle, sont admis et soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aménagement ou réhabilitation et changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles pour des activités d'accueil et de services touristiques, • L'extension des habitations existantes supérieure à 60 m²., sans création d'un nouveau logement, dans la limite de +15 % d'emprise au sol • Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone si il s'agit d'équipements d'infrastructures et d'équipements de superstructures ainsi que les constructions liées à la réalisation, à l'exploitation et à

	<p>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</p> <p>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</p> <p>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement ;</p>	<p>l'entretien de ces équipements sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires avec l'utilisation des espaces naturels ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sans imperméabilisation du sol. • Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. • Les aires de stockage ou de dépôt nécessaires aux exploitations agricoles, avec une imperméabilisation limitée du sol. • Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface au sol. • Des constructions sont autorisées pour l'observation de la faune et de la flore, ou les abris pour animaux à condition d'être démontables ou réversibles. <p>Secteur Nj :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface au sol. <p>Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage. Une implantation en ligne de crête est également proscrite.</p> <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Risque d'inondation PPRI – Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – Risque d'inondation pluviale – Protection du patrimoine archéologique – Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 151-19 et 23° du code de l'urbanisme) – Canalisation de transport de matières dangereuses – Exposition au plomb – Cavités souterraines
Sous-section 1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale		
Art. N 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle		Sans objet

Section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Art. N 4 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>Assurer la sécurité routière aux abords des accès d'engins agricoles</p> <p>Réduire les risques liés aux accès sur voie départementale.</p>	<p>Clôtures à 3,50 m minimum de l'axe des voies y compris sur les chemins ruraux</p> <p>Constructions en retrait minimum de 10 m de l'alignement ou limite d'emprise des voies.</p> <p>Implantation libre sur la parcelle de certains ouvrages sous conditions : extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages lié à la voirie et infrastructure.</p>
Art. N 5 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p> <p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Limites latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - H/2 et minimum 6 m pour parties de mur aveugles ou baies translucides et fixes, <p>Implantation possible en limite séparative pour certains ouvrages sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics ou d'intérêt collectif, - ouvrages lié à la voirie et infrastructure , - extensions, surélévations aménagement de constructions existantes, <p>Aucune règle pour locaux accessoires d'emprise au sol inférieure à 20m² et hauteur totale limitée à 3,50m.</p>
Art. N 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Limiter l'exposition aux nuisances et aux risques des personnes et des biens à proximité des exploitations agricoles.</p>	<p>Distance minimale : 50 m entre bâtiments agricoles et habitations voisines des non exploitants.</p> <p>Secteur Nj : une annexe doit être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation.</p>
Art. N 7 : Emprise Au sol :	<p>Conserver la vocation naturelle de la zone, contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols et des secteurs d'infiltration en amont des zones inondables et les capacités de bio-diversité.</p>	<p>- extension des habitations existantes supérieure à 60 m², sans création d'un nouveau logement, dans la limite de + 15 % d'emprise au sol</p> <p>- abris de jardin max. 20m² d'emprise au sol</p>
Art. N 8 : Hauteur maximale des constructions	<p>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines.</p> <p>Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles du tissu déjà constitué et au paysage général de la commune</p> <p>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</p>	<p>Hauteur totale maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m constructions observation faune/flore abri animaux - 7 m au faitage habitations - 12 m bâtiments agricoles <p>Dépassement 2m maximum autorisés dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour assurer une continuité des toits avec construction voisines - pour tenir compte de la pente des terrains - pour éléments ou volumes architecturaux et éléments techniques ou fonctionnels <p>Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Secteur Nj : hauteur totale des constructions 3m au faitage</p>

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des

constructions		
<p>Art. N 9 : Aspect extérieur et aménagement des abords</p>	<p>Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone.</p> <p>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</p> <p>Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale.</p> <p>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</p> <p>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</p> <p>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</p> <p>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures.</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Adaptation des règles en cas d'architecture contemporaine de qualité ou de constructions à performances énergétiques et environnementales élevées.</p> <p>Adaptation à l'orientation et à la topographie</p> <p>Secteurs PPRI : remblais limités à la mise hors d'eau des constructions. Premier niveau de plancher surélevé de 20 cm par rapport à la cote NGF et clôtures permettant le libre écoulement des eaux.</p> <p>Forme volume percement des baies couleur nature des matériaux s'intégrant au milieu environnant et au site.</p> <p>Couleurs foncées teintes sombres dominantes en façade</p> <p>Certains matériaux interdits</p> <p>Clôtures à limiter au maximum pour éviter toute rupture dans la continuité écologique.</p> <p>Clôtures haies essence locales variées + éventuellement grillage = hauteur max 2 m, sauf clôtures agricoles ou forestières si aspect compatible avec l'environnement et les paysages.</p> <p>Éléments protégés du paysage</p> <p>Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage (cône de vue).</p>
<p>Art. N 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions</p>	<p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>		
<p>Art. N 11 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone.</p> <p>S'assurer d'une réelle conservation de surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval, en imposant un coefficient d'espaces verts.</p> <p>Dans le même esprit, encourager les plantations jouant un rôle pour l'intégration de l'urbain dans le paysage, de protection au vent, de lutte contre l'érosion des sols, et constituant des habitats pour la petite faune.</p> <p>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</p> <p>Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité.</p> <p>Favoriser la biodiversité. Respecter les</p>	<p>Nouvelles plantations essences locales variées</p> <p>Aménagement et éléments techniques doivent être accompagnés de haies et arbres de haute tige.</p> <p>Stationnements aériens en limite séparative haies vives à feuillage persistant.</p> <p>Plantations conservées au maximum. Chaque sujet abattu doit être remplacé.</p> <p>Cône de vue : Les constructions autorisées doivent être en relation avec des zones déjà bâties, des espaces boisés mais à l'écart des vues indiquées comme protégées au plan de zonage.</p> <p>Espaces boisés protégés</p>

	caractéristiques végétales de la commune.la commune.	
Sous-section 2.4. : Stationnement		
Art. N 12 : Obligation en matière de stationnement	<p>Favoriser le stationnement à la parcelle,</p> <p>Imposer un stationnement à la parcelle et réduire les risques liés aux accès sur les voies départementales.</p> <p>Conserver des surfaces d'infiltrations au sol, contribuant à terme à la réduction des risques de ruissellement et d'inondation en aval.</p>	<p>Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.</p> <p>Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.</p>
Section 3. Equipement et réseaux		
Sous-section 3-1 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Art. N 13 : Conditions de desserte et d'accès	<p>Assurer des conditions de desserte optimales.</p> <p>Limiter la multiplication des accès, et la consommation d'espace naturel par des allées privatives</p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie,</p>
Art. N 14 : Conditions de desserte par les réseaux	<p>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.</p> <p>Assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement en régulant leur débit vers l'aval.</p> <p>Le règlement peut comprendre des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Assurer une bonne gestion des déchets dès la collecte</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public pour constructions le nécessitant.</p> <p>Assainissement : assainissement non-collectif (SDA).</p> <p>Eaux usées : Prescriptions techniques du SDA prévoir raccordement ultérieur au réseau rejet dans le milieu naturel sans atteinte à l'environnement</p> <p>Eaux pluviales : gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives (SDA)</p> <p>Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains même pour travaux d'extension surélévation et aménagements de l'existant.</p> <p>Réseaux de communication : prévoir raccordement ultérieur</p> <p>Déchets : collecte sélective, prévoir espaces pour leur stockage à l'abri de la vue depuis la rue.</p>

G. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zonage du PLU :

CHAMBRAY - PLU APPROBATION		
TABLEAU DE SURFACE PAR ZONE		
Zonage PLU - 2020		
ZONE	SURFACE(ha)	%
UA	14,52	1,7
UB	7,94	0,9
Ubi	0,20	0,0
UBa	4,27	0,5
UBb	10,73	1,3
TOTAL ZONES U	37,66	4,5
AU	2,22	0,3
TOTAL ZONES AU	2,22	0,3
A	286,28	34,0
Ap	203,33	24,1
TOTAL A	489,61	58,1
N	306,14	36,4
Nj	6,41	0,8
TOTAL ZONE N	312,55	37,1
TOTAL	842,04	100
ER	0,60	
surface INSEE	842	

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

Compte tenu de la recherche d'optimisation des capacités théoriques actuelles dans la PAU (partie actuellement urbanisée), pour éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, les surfaces cumulées des zones U et AU (0,3 %) restent modérées et conforme à la PAU.

Elles se répartissent sur plusieurs secteurs dans le respect de la forme urbaine et des limites géographiques des zones équipées.

Ainsi, les zones U et AU représentent moins de 5 % (39,88 ha) de la superficie communale (842 ha)

Les capacités du Plan local d'urbanisme sont en cohérence avec les objectifs d'évolution projetée par le SCOT, et la demande à l'horizon 2030.

L'essentiel du territoire est classé en zone A et N (95,3 %). **Ce classement permet de respecter les orientations du SCOT, l'identité rurale, et la sensibilité des milieux naturels.**

Le Plan local d'urbanisme est compatible avec les servitudes d'utilités publiques, et les prescriptions des documents supra communaux applicables au territoire.

H. LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Au-delà du zonage, les inscriptions graphiques permettent de prendre en compte certains éléments de la commune. Ils entraînent des spécificités dans le règlement, pour chaque zone concernée.

On distingue des inscriptions pour :

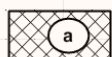
- **Les emplacements réservés,**
- **La protection des éléments remarquables (espace vert et patrimoine bâti, chemin piétonnier),**
- **Prérogatives pouvant figurer au plan de zonage (alignement, DPU, TA),**
- **Les secteurs soumis aux risques.**

1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés (ER) découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes pour la création d'équipements publics, la création et l'élargissement de voirie, l'aménagement d'accès, de circulations douces ou cheminements piétonniers.

Ils ont pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire. Il permet de lutter contre toute spéculation foncière dont pourraient faire l'objet les terrains intéressés.



Emplacement réservé

On distingue :

- un emplacement réservé pour améliorer la sécurité routière et pour permettre l'accès à la zone de projet d'aménagement :
 - ER « b » pour la création d'un carrefour et aménagement de sécurité pour desservir la zone AU.
- des emplacements réservés pour la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - ER « a » pour un équipement public de loisirs de plein air,
 - ER « c » pour la création d'une halte canoë,
 - ER « d » pour la création d'un cheminement piéton dans la continuité du cheminement piétonnier prévu par Fontaine-sous-Jouy jusqu'en limite communale, afin de créer une liaison entre les deux villages.

La liste ci-après permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur le plan de zonage de la commune :

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
a	Équipement public de loisirs de plein air	Commune	3 600 m ²
b	Création d'un carrefour et aménagement de sécurité pour desservir la zone AU (diamètre 25m)	Commune	491 m ²
c	Création d'une halte canoë	Communauté d'agglomération SNA	1 827 m ²
d	Création d'un cheminement piéton (3m)	Commune	1 327 m ²
Total			7 245 m²

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

Au total les emplacements réservés couvrent environ 0,7 hectare (7 245 m²).

2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 38 du code de l'urbanisme :

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

En application du code de l'urbanisme, la commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables se situent.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Cette protection touche les éléments suivants :



Élément bâti, patrimoine lié à l'eau et espace public protégés
au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme



Sente à conserver
au titre de l'article L.151-38° du code de l'urbanisme

METTRE EN VALEUR OU PRESERVER LE PATRIMOINE DE CHAMBRAY Éléments remarquables protégés

1 Patrimoine bâti

1. Le château et les bâtiments annexes (hors éléments classés MH)
2. L'ancien moulin du château et le lavoir
3. L'ancienne gare
4. Le manoir de Chambray
5. Le château, dit manoir de Montbray
6. Le presbytère
7. Le cimetière

1 Patrimoine lié à l'eau

1. L'Eure et son animation urbaine
2. La rue de l'église et ses pontons
3. L'Eure, ses berges et sa ripisylve
4. Le gué du Vaux des Loges
5. Le gué de la Vallée Bance
6. Le puits de la Vallée Bance

A Les espaces publics

- A. La place de l'église
- B. La place de la mairie
- C. Le chemin du Vignon et les deux venelles redescendant vers la Grande Rue
- D. L'Eure et son animation urbaine
- E. Les plateaux sportifs
- F. La rue des Aires et le chemin du Bout du Parc
- G. Venelle
- H. Sentier de découverte des pratiques agricoles

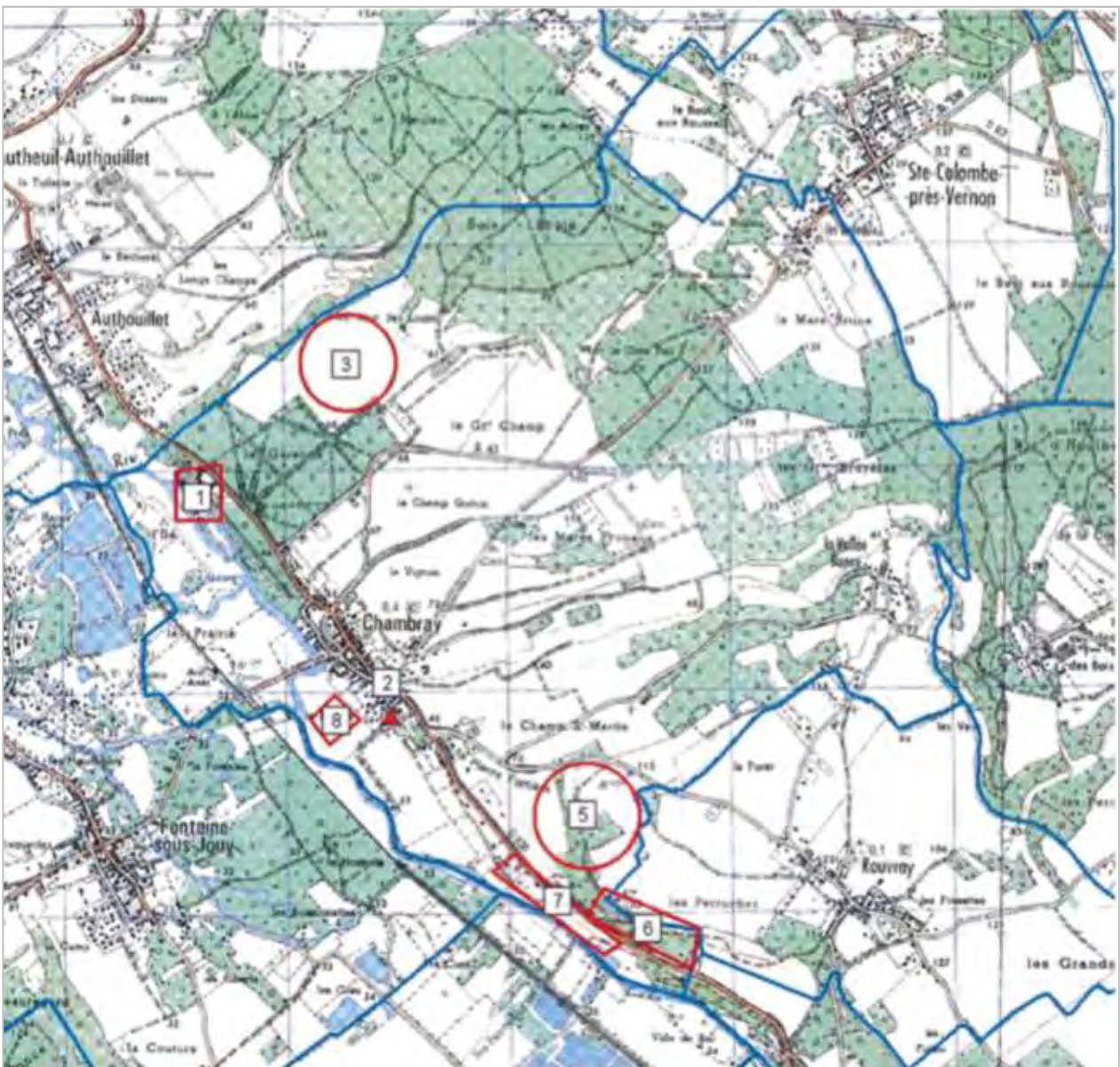
Voir le détail des éléments remarquables recensés sur la commune en annexe du rapport de présentation.

ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE :

Sur l'ensemble du territoire s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

Neuf (9) sites de sensibilité archéologique ont été recensés dans la commune (voir annexe 7h du PLU).



3. LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Éléments protégés au titre de l'article L.151- 23° du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.. »

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

Cette disposition permet d'assurer le respect des éléments identitaires de Chambray.

Au-delà de ces qualités esthétiques, l'espace boisé présente un intérêt essentiel sur le plan biologique permettant d'absorber le carbone et les poussières et de protéger contre les nuisances sonores.

De plus, les espaces boisés constituent une ressource de matière première pour la production de bois. A ce titre, les bois sont également protégés et soumis au régime forestier.

Ces éléments du paysage naturel et rural de la commune sont principalement compris dans les zones naturelles du plan de zonage (zones A et N) qui permettent une constructibilité limitée, et mentionnent des dispositions permettant de protéger le patrimoine naturel et les cônes de vues ou perspectives repérés. Leur protection est ainsi assurée.



Élément naturel protégé
au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Cône de vue / perspective à conserver
au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme



Vergers du Champ Saint Martin



Boisements



Boisements soumis à l'application du code forestier



Points de vue

V1 - Point de vue sur l'Eure, la Prairie, le Marais en arrière plan Chambray en toile de fond les Mares Prunaux

V2 - Parcelle libre permettant une vue rapprochée sur l'Eure depuis la rue des Aires

V3 - Point de vue en belvédère sur la vallée de l'Eure depuis la RD836

V4 - Point de vue depuis la RD836 sur le Champ Guérin, le Vignon et les Mares Prunaux

V5 - Point de vue panoramique sur Chambray et la vallée de l'Eure

V6 - Point de vue sur le Champ Saint-Martin, Chambray sud et la vallée de l'Eure

V7 - Point de vue sur le Champ Saint Martine et la Vallée Bance

V8 - Point de vue sur la partie ouverte des Vaux des Loges

V9 - Point de vue sur la partie encaissée des Vaux des Loges

V10 - Point de vue sur les Grandes Bruyères

V11 - Point de vue sur la partie encaissée de la Vallée Bance

Voir le détail des éléments remarquables recensés sur la commune en annexe du rapport de présentation.

Protection de la zone humide

La zone humide figure sur le plan de zonage avec la représentation ci-dessous.



Zone humide

Les zones agricole (zone A) et naturelle (zone N) du PLU couvrent la zone humide. Une prescription figure à l'article 1 (*Destinations, usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone*) de ces zones A et N afin d'empêcher toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide.

I. PREROGATIVES POUVANT FIGURER AU PLU

1. ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet de protéger le domaine public contre les empiètements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies.

La commune ne dispose pas de plan d'alignement.

2. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain peut couvrir la totalité de la zone urbanisée de la commune, c'est-à-dire l'ensemble des zones U et AU.

Il constitue à la fois :

- un moyen d'acquisition par les communes ou leurs délégataires de biens immobiliers, par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titre onéreux.
- une source d'information et de mesure du marché immobilier local.

Il sera institué par délibération spécifique de la commune après l'approbation du PLU.

3. LA TAXE D'AMENAGEMENT

La commune peut délibérer pour mettre en place la Taxe d'aménagement, de manière générale, taux uniforme, puis par délibérations ultérieures par rues ou secteurs, taux différencié. La TA est répartie au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondéré par les droits à construire (généralement pour les terrains situés entre 60 m et 100 m des voies). Les réseaux concernés sont : voies, éclairage public, eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, et passage souterrain de communication.

Les secteurs déterminés sont reportés sur un document graphique qui figure à titre d'information dans une annexe au plan local d'urbanisme (PLU). En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération fixant les taux et le plan sont affichés en mairie.

Une commune ne peut se soustraire à cette recette fiscale dans les cas où la taxe est instituée de plein droit en adoptant un taux nul car, en l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 %.

J. LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

1. SERVITUDES LIEES A L'AERODROME D'EVREUX FAUVILLE

La commune de Chambray n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit.

Par contre elle est concernée par les servitudes d'utilité publique de balisage (T4) et de dégagement (T5) de la base aérienne d'Evreux Fauville et par les servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7) par rapport à la hauteur.

2. LES AXES DE RUISSELLEMENT

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan de zonage par une inscription graphique. Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes.

En conséquence, il est interdit de construire dans l'axe de ruissellement des eaux pluviales et il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Dans toutes les zones urbaines ou zones à urbaniser, les eaux sont canalisées par les voiries et réseaux existants, ou par le fossé aménagé au niveau de l'impasse du Val, à l'est du bourg, pour reprendre les eaux descendant de la Vallée Bance.

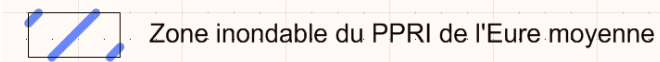
On recommande que toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement soient évités de ne pas obstruer les axes d'écoulement. Cette mesure vise à limiter l'exposition des biens et des personnes au risque et à éviter d'aggraver le risque.

En zones urbaines, à urbaniser, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles (zones A et N), on recommande de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

L'application de ces mesures permet d'assurer la libre circulation des eaux de ruissellement en surface, de ne pas contrarier le fonctionnement hydraulique du bassin versant, et de ne pas exposer les constructions au risque d'inondation par ruissellement.

3. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PPRI) DE L'EURE MOYENNE

Les secteurs affectés par le risque inondation en application du PPRI de l'Eure Moyenne sont figurés par un hachurage bleu sur le plan de zonage. Des renvois sont mentionnés dans le règlement du PLU.



La compatibilité du PLU avec le PPRI est développée dans la partie 7 « compatibilité avec les documents supra-communaux » du rapport de présentation.

4. LES INSTALLATIONS GENERANT DES PERIMETRES D'ELOIGNEMENT

Aucune exploitation agricole n'est soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Toutefois, en application du règlement sanitaire départemental (RSD), et du code rural, il est demandé de respecter un périmètre d'éloignement inconstructible pour des habitations, de 50 m autour des bâtiments d'exploitation.

Un plan annexe présente les exploitations agricoles.

5. LES CANALISATIONS DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par l'exploitation de canalisations de gaz et de transport d'hydrocarbures.

Les règles inhérentes à ses installations sont rappelées dans les chapitres « protections, risques et nuisances » des articles 2 du règlement, ainsi que dans l'annexe 7a : servitudes d'utilité publique.

6. LE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

L'ensemble de la commune est concernée par le risque d'exposition au plomb (voir annexe 7g du PLU).

PARTIE 7

COMPATIBILITE AVEC LES NORMES ET

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU est réalisé en application du cadre législatif et plus particulièrement de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH), qui préconisent l'équilibre entre développement et renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et l'utilisation économe et maîtrisée des espaces

Il doit être compatible avec le cadre législatif.

Il doit être compatible avec les documents supra communaux :

- Elaboration du SCoT de SNA
- Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la CAPE ;
- La charte paysagère et écologique de la CAPE ;
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie de Haute Normandie (SRCAE) ;
- Le Plan de Déplacements urbains PDU ;
- Le Plan Local de Déplacements (PLD) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de l'Eure SDAN ;
- Le PCET (Plan climat énergie territorial) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire SRADT ;
- Le Document de Gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure ;
- Schéma Développement Commercial ;
- Schéma départemental des carrières ;
- Le Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands (SDAGE).
- Le Schéma directeur d'Assainissement (SDA) de la CAPE ;
- Le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure ;
- Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ;
- Le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne (section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg).

Il doit intégrer les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Cette partie montre comment le PLU est compatible avec ces différents niveaux de contraintes supra-communales.

A. LE CADRE LEGISLATIF :

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

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

Comme décrit dans les pages précédentes, la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de protection et d'aménagement édictés par l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, en particulier en matière de :

- limitation de l'utilisation de l'espace,
- maîtrise des besoins de déplacements,
- préservation / protection des espaces naturels,
- protection des sites et paysages,
- prévention des risques naturels,
- prévision de zones destinées à l'habitat et aux activités pour les besoins présents et futurs.

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions du PLU organise la coexistence des différentes fonctions urbaines - habitat, équipements collectifs, artisanat, bureaux et services -. Certaines zones sont ainsi préférentiellement destinées à l'habitat résidentiel, d'autres aux équipements publics.

Elles sont situées à proximité de zones déjà urbanisées ce qui facilite la continuité des réseaux déjà existants, ou s'intègrent dans le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace et de répondre à des impératifs de renouvellement urbain.

⇒ L'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme :

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de préservation de la qualité des paysages et de maîtrise de leur évolution définis par l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier par l'instauration au plan de zonage et au règlement de :

- La délimitation de zones urbaines et à urbaniser en fonction de l'activité et l'usage dominant préexistant ou souhaité (zones U et AU),
- La définition des types d'occupation interdites et admises sous condition dans chaque zone (articles 1 et 2 du règlement),
- La prise en compte du mode d'assainissement adapté à chaque site (articles 14 du règlement).
- La définition, en fonction des situations locales, des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature (articles 4 à 7 du règlement).
- Des dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions (articles 9 du règlement), des aménagements des abords (articles 11 et 12 du règlement),
- La réglementation des reconstructions et de l'aménagement des bâtiments existants, notamment en zone naturelle),
- La création de d'emplacements réservés pour développer des aménagements d'intérêt général,
- Le classement en zone A des espaces agricoles dont il faut modérer la consommation pour assurer la pérennité de l'activité,
- Le classement en zone N des sites et espaces naturels les plus sensibles ou les plus remarquables.

⇒ Loi n°95.101 du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et loi n°93.24 du 08 Janvier 1993 relative à la qualité des paysages et leur mise en valeur :

La présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de ces lois :

- En préservant les espaces naturels boisés par un classement adapté : zonage N en particulier dans le secteur concerné par le site inscrit,
- En favorisant un tissu urbain dense, limitant l'étalement urbain,
- En inscrivant en zone N les espaces boisés,
- En protégeant quelques éléments remarquables identitaires de la commune par une inscription graphique au titre du L.151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme,
- En imposant dans les zones à urbaniser (zones AU) des orientations d'aménagement et de programmation.

B. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

1. ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE SNA

Le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), la Communauté de Communes des Andelys et de ses Environs (CCAE) et la Communauté de Communes Epte Vexin Seine (CCEVS) ont fusionné en une seule agglomération : Seine Normandie Agglomération (SNA).

Les évolutions législatives et territoriales nécessitent la révision du Schéma au profit d'un **SCoT de Seine Normandie Agglomération (SNA)**.

Pour cela le conseil communautaire a décidé de lancer la révision du SCoT de la CAPE afin de l'étendre au périmètre de Seine Normandie Agglomération, au travers de deux délibérations :

Par délibération du 28 septembre 2017, le Conseil Communautaire de Seine Normandie Agglomération :

- a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (approuvé le 17 octobre 2011, modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016), en poursuivant les objectifs cités en annexe,
- a décidé le maintien des dispositions du Schéma de la CAPE, jusqu'à l'approbation du SCoT de SNA,
- a décidé de définir les modalités de concertation relatives à la mise en révision du schéma.

Par délibération du 22 février 2018, le conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération (SNA) a précisé la liste des Communes comprises dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de SNA qui correspond et fait suite aux modifications du périmètre de l'EPCI au 1^{er} janvier 2018.

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CAPE

Le schéma de Cohérence Territoriale de la CAPE reste en vigueur jusqu'à l'approbation du SCOT de Seine Normandie Agglomération SNA.

La commune de Chambray fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération des Portes de l'Eure approuvé le 17 octobre 2011 et opposable depuis le 1^{er} janvier 2012.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 avait réformé en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Le schéma de cohérence territoriale fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Il fixe dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le document d'orientations générales (DOG) précise les orientations générales de l'organisation de l'espace, les espaces à protéger, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, et les objectifs relatifs notamment à l'habitat, aux transports en commun, l'équipement commercial et artisanal, les paysages, les risques, l'urbanisation...

La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure a compétence pour gérer et assurer le suivi du schéma. Elle devra donc être un interlocuteur privilégié de la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme. Les dispositions s'appliquant à Chambray et avec lesquelles le plan local d'urbanisme devra être compatible sont les suivantes.

a. La structuration du territoire :

Pour son territoire, le SCOT de la CAPE détermine des objectifs en matière d'urbanisme, de préservation des espaces, de paysage, d'activité commerciale et d'habitat qui se déclinent en orientations. Ces objectifs et ces orientations s'appliquent en fonction d'une structuration du territoire de la CAPE. Le territoire, à travers le ScoT, a été organisé en différentes unités urbaines et rurales afin d'assurer une répartition équilibrée sur le territoire des équipements, des services et des logements. **A noter la croissance de la population de la CAPE de + 0,5 % / an sur 10 ans.**

La structuration du territoire est la suivante :

- trois "principaux pôles urbains" (extrait du DOG, §1.1.1 page 9), "le «cœur urbain» Vernon/St-Marcel, le trinôme Pacy-sur-Eure/Ménilles/St-Aquilin-de-Pacy et le pôle de Gasny."
- six pôles secondaires (extrait du DOG, §1.1.1 page 9) : Bueil, St-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Désœuvre. Les fonctions spécifiques (administratives, économiques, commerciales ou récréatives) des trois pôles urbains sont à consolider. C'est sur leur territoire que doit être renforcée l'offre de logements, d'emplois, d'équipements, de commerces et de services en tenant compte de la desserte en transports en commun et/ou en favorisant les déplacements de proximité (extrait du DOG page 9). Le renforcement des pôles secondaires doit contribuer à l'offre en logements, en emplois, en équipements et en commerces en tenant compte lors de leur développement des déplacements de proximité (extrait du DOG page 9).
- les communes rurales dont fait partie Chambray. Le renouvellement et le développement des communes rurales doivent être maîtrisés "en rapport avec la taille" des communes et "être organisés afin de limiter l'étalement urbain" (extrait du DOG page 10).

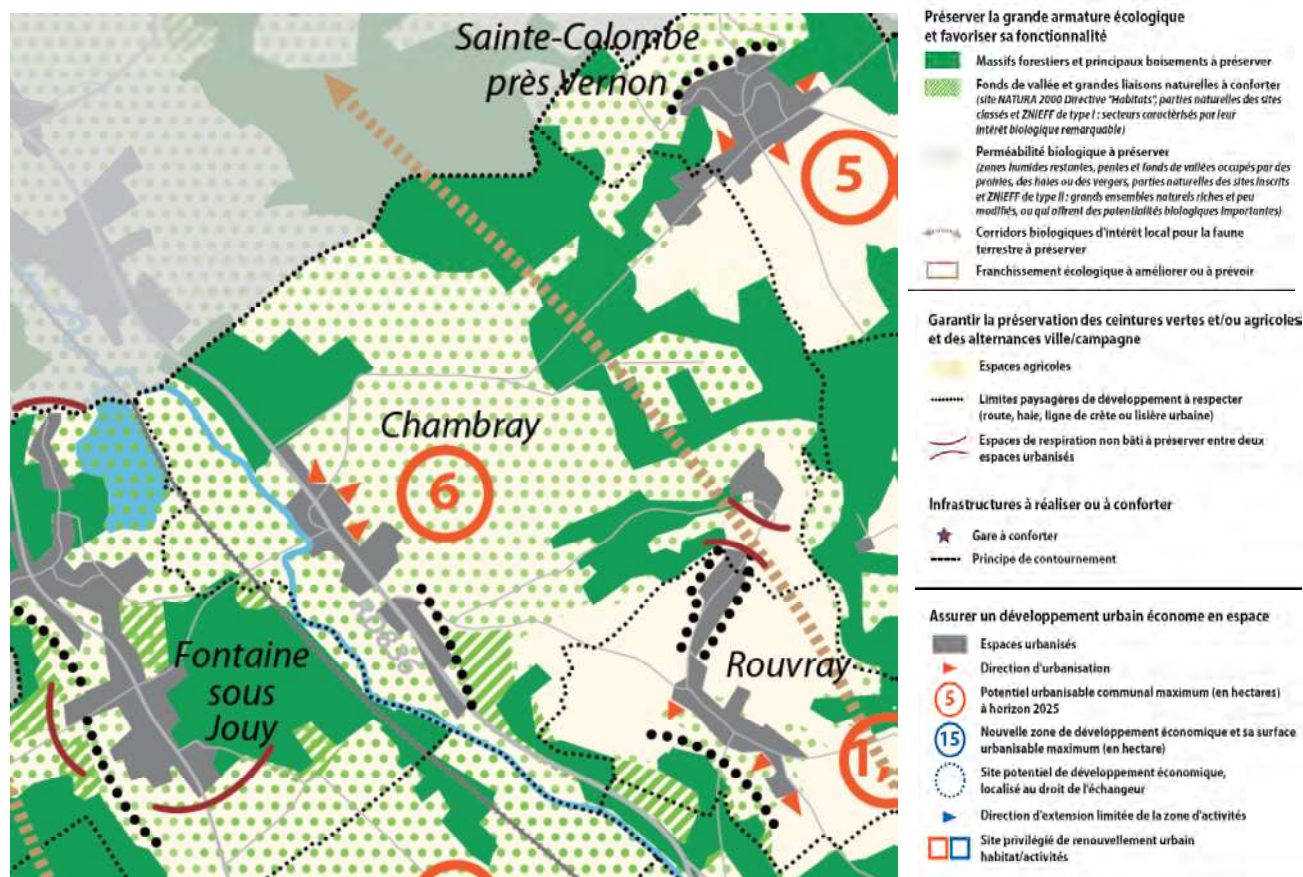
b. Les orientations du SCOT relatives à l'urbanisme :

Le SCOT préconise de :

- favoriser le renouvellement urbain,
- maintenir l'extension de l'urbanisation,
- préserver les terres agricoles et sylvicoles contre l'urbanisation et les activités commerciales,
- favoriser la densification des espaces à urbaniser,
- éviter le mitage en milieu rural.

Pour l'ensemble des communes rurales de la CAPE, favoriser le renouvellement urbain, et contenir l'extension de l'urbanisation portent sur un objectif de + 46 log/an.

Pour la commune de Chambray, 6 hectares peuvent être ouverts à l'urbanisation, sur la partie nord-est de la commune. Seuls ces secteurs de la commune sont susceptibles de recevoir une nouvelle urbanisation en respectant une consommation de l'espace de 12 logt / ha.



Les objectifs de densité sont synthétisés dans le tableau présenté (extrait du DOG § 2,4 page 14 : tableau des densités minimales pour la création des nouvelles zones urbaines) :

- L'extension de l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'un phasage, par tranches, afin de planifier la capacité et l'extension des réseaux et des équipements existants et à prévoir, de tenir compte de l'impact sur les zones agricoles concernées, et d'éviter un développement anarchique et le mitage (dommageable au cadre de vie et engendrant des surcoûts).
- Des **densités minimales** pour la création de nouvelles zones urbaines, à caractère résidentiel, tertiaire ou mixte, sont définies dans le tableau suivant afin d'assurer une gestion économe de l'espace agricole et naturel. Elles sont adaptées à la typologie de chaque commune et calculée à l'échelle de la commune :

Vernon, St Marcel	25 logts/ha
Pacy-sur-Eure, Saint-Aquilin-de-Pacy, Ménilles, Gasny	20 logts/ha
Pôles secondaires	15 logts/ha
Communes rurales	12 logts/ha

NB : Le calcul de cette densité minimale « nette » est explicité en annexe du présent document.

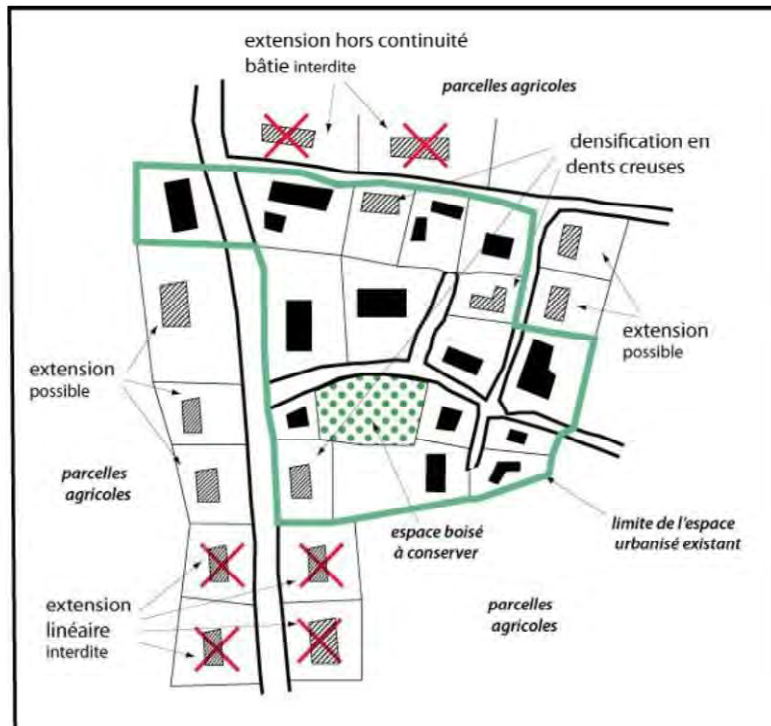
- Pour les communes rurales non desservies par l'assainissement collectif, la densité minimale pourra être réduite à 10 logements/ha.

Pour éviter le mitage en milieu rural, le SCOT a édicté des prescriptions concernant :

- Le hameau de la Vallée Bance peut faire l'objet de densification
- Le hameau des Bidaux peuvent faire l'objet de densification et d'extension limitée.
- Le secteur de la Pierre Fortière ne peut faire l'objet ni de densification ni d'extension limitée.

La **densification d'un hameau** doit se contenir dans la limite de l'enveloppe bâtie existante.

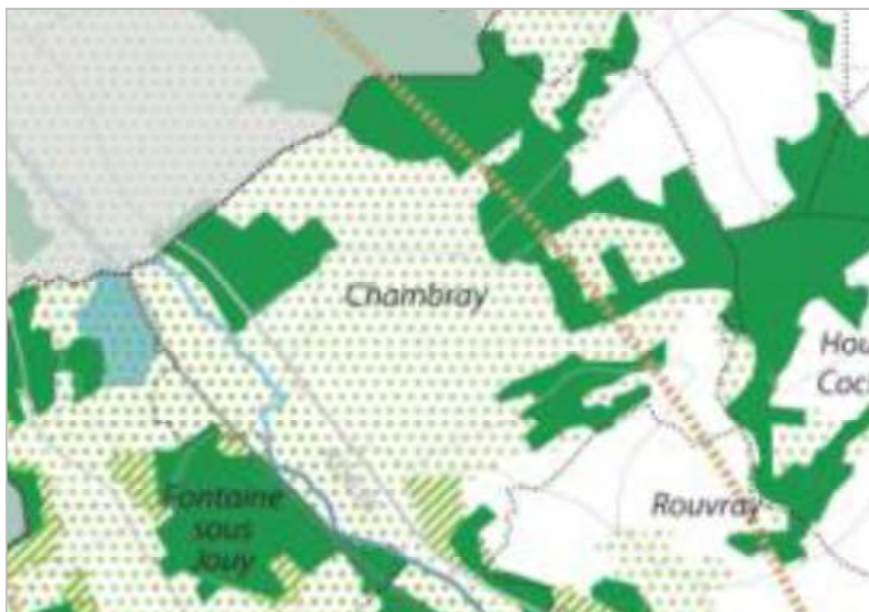
On entend par extension d'urbanisation, toute construction en dehors des limites du bâti existant. Toute **extension de hameau** sera limitée et inscrite dans la continuité du bâti existant. Le développement linéaire strict est proscrit.



c. Les orientations du SCOT relatives à la préservation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger :

Ces orientations sont de :

- préserver et conforter la trame verte, la trame bleue,
- préserver les zones humides avérées et les cours d'eau,
- favoriser la préservation et la régénération des espaces boisés et forestiers,
- préserver le patrimoine urbain.



Préserver la grande armature écologique et favoriser sa fonctionnalité

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter (site NATURA 2000 Directive "Habitats"; parties naturelles des sites classés et ZNIEFF de type I : secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable)
-  Perméabilité biologique à préserver (zones humides restantes, pentes et fonds de vallées occupés par des prairies, des haies ou des vergers, parties naturelles des sites Inscrits et ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes)
-  Corridors biologiques d'intérêt local pour la faune terrestre à préserver
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir

A noter qu'un courrier de la CAPE en date du 07/12/12 rappelle les textes relatifs à la prise en compte de l'évaluation environnementale. Préserver les continuités des corridors écologiques et concevoir des aménagements respectant l'environnement sont des orientations importantes à mettre en œuvre à Chambray.

d. Les orientations du SCOT relatives à l'équilibre social de l'habitat et de la construction de logements sociaux :

Pour les communes de la CAPE, deux documents sont à consulter en matière d'habitat, le SCOT en tout premier lieu et le programme local de l'habitat qui détermine par communes les objectifs en matière d'habitat. Dans ce domaine, pour le SCoT, il s'agit de développer un habitat diversifié et de qualité et en lien avec un réseau de transports collectifs, "si possible".

Les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles avec les objectifs quantitatifs du SCOT (extrait du DOG page 49) et lors de l'élaboration d'un PLU, « les moyens de mettre en œuvre des politiques d'actions foncières doivent être examinés via la réalisation de Zone d'Aménagement Concerté, Zone d'Aménagement Différé, l'utilisation de la Déclaration d'Utilité Publique ou la définition de périmètres d'emplacements réservés ».



Communes	Objectif moyen annuel total	Objectif moyen annuel en locatif aidé (%/total)
Le cœur urbain : Vernon et Saint-Marcel	181 logts/an	73 logts/an (40%)
Trinôme urbain de Pacy-sur-Eure, Ménilles et Saint-Aquilin-de-Pacy	50 logts/an	19 logts/an (38%)
Pôle de Gasny	20 logts/an	7 logts/an (35%)
6 pôles secondaires	33 logts/an	10 logts/an (30%)
Communes rurales	46 logts/an	3 logts/an (6%)
TOTAL	330 logts/an	112 logts/an (34%)

e. Les orientations du SCOT relatives à l'équipement commercial et artisanal :

Ces orientations sont de :

- requalifier et revaloriser les sites d'activités existants,
- conforter et compléter l'offre autour des axes et pôles structurants,
- développer l'activité touristique.

En matière commerciale, la priorité est donnée à la réhabilitation des sites déjà existants, à la valorisation de friches industrielles et au renforcement des commerces de proximité. Les orientations visent ainsi, pour les espaces commerciaux déjà existants à densifier, à valoriser les espaces publics, à améliorer leur desserte en transports collectifs, ... Chambray ne présentant pas un niveau d'équipement commercial et artisanal développé n'est pas concerné par cette orientation.

f. Les orientations du SCoT relatives au paysage :

Ces orientations sont de :

- préserver les structures paysagères qui font l'identité du territoire (forêts, boisements, paysages agricoles des plateaux, coteaux, vallées, ...),
- qualifier les axes de découverte majeurs du territoire (entrée de villes, ...),
- garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines.

L'objectif en la matière est de préserver l'identité et les fonctions des grandes unités paysagères, vallées, plateaux, boisements et paysages agricoles qui font l'identité du territoire et de lutter contre leur perte de qualité. Une démarche active de la part des communes est demandée notamment lors de la révision ou de l'élaboration de leur document d'urbanisme en leur demandant d'inventorier « les haies, les espaces de prés et vergers, les mares, les coteaux et les fonds humides » (extrait du DOG page 28) et afin de protéger les milieux les plus remarquables de procéder à des classements en « zone naturelle au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ». La Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure s'est dotée, par ailleurs, d'une charte paysagère et écologique à laquelle il conviendra de se référer.

La prise en compte des objectifs du SCOT dans le PLU est détaillée dans le tableau suivant : (source CAPE)

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés					
Les différents pôles de la CAPE : - 3 pôles urbains : Vernon/Saint-Marcel, Pacy-sur-Eure/Ménilles/Saint-Aquilin-de-Pacy, Gasny - 6 pôles secondaires : Bueil, Saint-Just, Houlbec-Cocherel, La Chapelle-Réanville, Breuilpont et Villiers-en-Desoeuvre - Communes rurales	9-10	RP			Commune rurale
2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers					
Donner la priorité au renouvellement urbain : - Utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain dans un objectif de densification raisonnée	11	- PADD			Implantation à l'alignement en zone UA et possibilité en zone UB. Règles permettant une densification.
Préserver les terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation : - Étendre l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants (mais en limitant l'urbanisation linéaire) - Respecter les flèches de « direction d'urbanisation », les limites paysagères, les espaces de respiration « non constructibles », le potentiel d'urbanisation et de développement économique et commercial maximum - Protéger les espaces agricoles en identifiant des zones à vocation agricole (Diagnostic agricole recommandé) - Réglementer la vocation ou la construction des bâtiments liés à l'exploitation agricole	12-13	PADD - Zonage - Zonage - Zonage (RP pour le diagnostic) - Règlement			Extension de l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants. Recensement des dents creuses Pas d'urbanisation nouvelle en linéaire Respect des flèches de direction AU = 2,22 ha < 6 ha du SCoT Identification des espaces naturels en zone A et N avec des règles ou inscriptions graphiques pour assurer la protection du paysage et la vocation agricole.
Favoriser la densification des espaces à urbaniser : - Planifier et phaser l'extension de l'urbanisation - Respecter les densités minimales nettes : <i>Commune rurale : 10 à 12 log/ha</i> - Respecter une emprise au sol maximale pour les zones de développement économique ≥ à 50%	14	PADD - Zonage et règlement - Règlement - Règlement			Phasage AU Implantation à l'alignement en UA, possible en UB Respect des densités recommandées en secteurs AU
Eviter le mitage en milieu rural : - Réglementer la construction des hameaux selon leur classification dans le tableau du	15-17	- Règlement et zonage			Pas de prescription particulière

² **RP** : Rapport de Présentation ; **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; **Zonage** ; **Règlement** ; **OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
DOG					
- Interdire la création de hameau		- Zonage			Le zonage délimite clairement les limites urbaines des hameaux.
- Délimiter avec précision le périmètre urbanisé des hameaux		- Zonage			
3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs					
Développer un urbanisme dense aux abords des lignes de transports en commun	18	PADD et zonage, règlement			Pas de prescription particulière
Structurer le développement urbain dans l'optique d'élever la performance de l'offre en transport en commun (implantation des nouvelles opérations d'aménagement, de tout nouvel équipement public générateur de déplacements, création ou extension de zones d'activités, ...)	18	PADD et zonage			Amélioration des aménagements de voirie, et création de liaisons douces
Améliorer l'accessibilité aux 2 gares du territoire	19	PADD, OAP			Amélioration des aménagements de voirie, et création de liaisons douces
Optimiser la gestion des voies existantes (partage de la voirie pour accueillir les transports en commun et les modes doux, aménagement de la voirie dans le respect de la hiérarchisation du réseau actuel)	19	PADD, Règlement			Emplacements réservés pour sécurisation, aménagement de voirie et création de liaisons douces
Aménager l'espace pour favoriser les modes doux (cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux voisins, identification des franchissements nécessaires, connexion avec les transports en communs, réalisation de stationnements sécurisés pour les vélos lors de la construction d'habitat collectif)	20	PADD, zonage Règlement			Emplacement réservé pour aménagement voirie, et création de liaisons douces Mention de l'obligation de stationnement 2 roues sécurisé dans l'annexe III du règlement
4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger					
Préserver et conforter l'armature écologique de la CAPE pour créer une trame verte et bleue Milieux naturels d'intérêt biologique, espaces agro-naturels, « corridors biologiques », zones humides et cours d'eau, espaces boisés et forestiers, espaces verts publics, éléments paysagers (haies, vergers, ...) :	21 à 26	PADD			Zonage A ou N avec constructibilité limitée permettant le maintien des continuités écologiques
- Les espaces naturels d'intérêt biologique remarquable ne sont pas urbanisables, à l'exception des aménagements ponctuels nécessaires à leur bonne gestion et des aménagements et extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du SCOT		- Règlement			Zonage A ou N, et règlement adapté avec renvoi aux éléments de protection, risques et nuisances, dont disposition du PPRi dans les zones concernées.
- Dans les espaces agro-naturels aux potentialités biologiques, les constructions en extension des bourgs autorisées ne doivent		- Règlement			
		- RP			Pas de prescription particulière
		- Zonage et			

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<p>pas remettre en cause le fonctionnement écologique global de ces écosystèmes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Repérer, identifier, valoriser et analyser ces espaces - Appliquer un zonage et un règlement pour les gérer et les protéger - Assurer à long terme par un zonage approprié le maintien des continuités biologiques - Autoriser sous conditions (maintien des espaces de respiration, mécanismes de compensation pour les écosystèmes endommagés, franchissements écologiques), limiter ou interdire l'urbanisation dans ces espaces selon leur classement dans le DOG et sur sa carte - Éviter la pollution des zones humides avérées - Réglementer l'aménagement des clôtures dans les secteurs d'intérêt écologique 		<ul style="list-style-type: none"> - Règlement - Zonage - Zonage, Règlement et OAP - Règlement - Règlement 			<p>Zonage A ou N</p> <p>Pas de prescription particulière</p> <p>Renvoi aux dispositions du PPRI. Pour les zones A et N réglementation des clôtures</p> <p>Inscription graphique au plan de zonage pour matérialiser les secteurs concernés par le PPRI</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier, préserver ou remplacer les haies bocagères et principaux boisements existants dans les projets d'aménagement - Prévoir la création d'une « trame verte » dans les nouvelles opérations d'extension de l'urbanisation 	25	<ul style="list-style-type: none"> - RP, Règlement, OAP, Zonage - PADD et OAP 			<p>éléments remarquables du paysage repérés (bois-haies)</p> <p>Limite paysagère prévue dans zone AU</p>
<p>Préserver le patrimoine urbain (l'identité urbaine et le patrimoine bâti et archéologique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Repérer, identifier, valoriser et analyser ces espaces dans le projet d'aménagement de la commune et pour tout programme d'extension urbaine 	26	<ul style="list-style-type: none"> - PADD - RP, Règlement, OAP, Zonage 			<p>éléments remarquables du repérés</p> <p>article 9 règlementé et recommandation en annexe du règlement pour respecter l'identité locale</p>
5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville					
<p>Préserver, maîtriser et valoriser les structures paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de coteaux et de vallées : densifier prioritairement l'urbanisation en fond de vallée ; inventorier les haies, les espaces de prés et vergers, les mares, les coteaux et les fonds humides ; mettre en valeur les rives de la Seine ; protéger et valoriser le patrimoine bâti et les paysages liés à l'eau ; préserver les abords des cours d'eau. - de forêts, de clairières et de boisements : constituer les « espaces tampons » en lisière des boisements ; la suppression de chemin rural en milieu forestier donne lieu à une mesure compensatoire pour assurer la continuité des cheminements ; maintenir et 	28 à 30	<ul style="list-style-type: none"> - PADD - RP, Règlement, OAP - Zonage et Règlement - Règlement 			<p>Haies, vergers, mares, berges de l'Eure, patrimoine lié à l'eau sont repérés comme éléments remarquables</p> <p>Les zones à urbaniser sont au contact direct du bourg, situé en fond de vallée.</p> <p>La zone AU, au nord-ouest du bourg, présente moins de difficultés techniques et économiques pour sa réalisation.</p>

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<p>renforcer les boisements en milieu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - agricoles des plateaux, notamment par la plantation de haies et de boisements le long des voies, à proximité des bâtiments isolés, des bourgs et des hameaux. 					Éléments du paysages et cheminements sont protégés. Obligation de plantation dans les articles 11.
<p>Valoriser et maîtriser la qualité des paysages autour des axes de découverte majeurs du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grandes infrastructures routières (A13, RN13, RD181, RD6015, RD5, RD313 et RD836) et axes de liaisons entre communes : réduire les effets de coupures en privilégiant la continuité des formes paysagères ; maîtriser le développement de l'urbanisation, notamment linéaire, et son impact paysager ; traiter les points d'échange (giratoires et futures échangeurs) ; faire un inventaire des points noirs paysagers et des fenêtres paysagères. - Mettre en valeur les entrées de ville (traitement de l'espace public, insertion paysagère des bâtiments et des zones d'activités, contrôle de l'affichage par l'adoption de zonages de publicités, requalifier entrée d'agglomération de Vernon/St Marcel le long de la RD 6015) 	30 à 32	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage - RP - Règlement et zonage 			<p>Commune non concernée par les grands axes.</p> <p>Cônes de vue repérés au PADD et traduction dans règlement.</p> <p>Pas de points noirs</p> <p>Pas de disposition particulière</p>
<p>Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire - Pour les opérations d'urbanisme : inscrire des règles et des orientations d'aménagement confortant les centralités en place, s'inspirer de l'implantation du bâti traditionnel, prévoir des tailles de parcelles variables, construction en limite de parcelle, éviter les impasses - Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux favorables au développement durable - Mettre en valeur par des traitements qualitatifs les espaces publics des villages et préserver leur image rurale (requalifier les places et rues principales et les façades bâties attenantes...) - Renforcer la qualité, la cohérence et l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités ; raccordement aux liaisons viaires existantes 	33 à 38	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement - Règlement et OAP - Règlement - Règlement - Règlement et OAP - Zonage et règlement et OAP - Règlement et 			<p>Articles 9 réglementés</p> <p>Cf règlement zones AU / OAP</p> <p>Les capteurs solaires présentant une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.</p> <p>Obligation de plantation dans les articles 9, et articles</p>

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<p>et accessibilité aux modes de transports collectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer des espaces tampons entre villages et grandes cultures, et créer des chemins piétonniers publics parcourant les lisières et irriguant les nouveaux quartiers - Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux (« urbanisme en balcon », valoriser les vues ; trame viaire ; constructions ; découpage parcellaire ; plantations adaptés...) - Préserver et développer les espaces verts urbains et villageois (devront avoir une vraie fonction dans les opérations nouvelles) - Intégrer les nouvelles constructions agricoles dans leur environnement (pas d'implantation en extension sur les lignes de crête, éviter l'implantation isolée) - Intégrer les antennes de communication dans le paysage 		<p>OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage, Règlement, OAP - Règlement - Règlement 			<p>11 réglementés (emprise au sol)</p> <p>Zone A Les habitations liées aux activités agricoles devront être implantées à une distance maximale de 50 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation.</p> <p>Zone de projet couverte par des OAP</p> <p>Obligation d'accompagnement des constructions agricoles en zone A par des plantations formant écran. Interdiction d'implantation en ligne de crête.</p>
6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques					
<p>Garantir une bonne gestion de la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des mesures pour éviter tout risque de pollution pour les aménagements et constructions à proximité des points de captage, - Limiter l'utilisation d'intrants par l'agriculture, les particuliers, les collectivités, les entreprises et les gestionnaires des infrastructures routières et ferrées - Définir des mesures permettant d'économiser l'eau et encourageant à la récupération, stockage et réutilisation des eaux pluviales ; utiliser des plantes adaptées au climat local qui nécessitent peu d'arrosage - Gérer les eaux pluviales par la réalisation d'un plan de zonage pluvial annexé au document d'urbanisme, par la promotion de prescriptions dès la conception d'opérations d'aménagement (art. 6.1.3), et par la mise en place de mesures compensatoires suite à l'étude des sous bassins versants - Tout projet d'extension de l'urbanisation doit 	39 à 41	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et zonage - RP, PADD - Règlement - Règlement, OAP + annexes - Zonage, Règlement 			<p>Zone naturelle non constructible à proximité du point de captage</p> <p>Article 14 du règlement : utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Éléments dans le SDA à l'échelle de l'intercommunalité, présenté en annexe du PLU</p> <p>Présentation des impacts du projet sur la gestion de l'eau et l'assainissement dans les</p>

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle de la station d'épuration à accepter les nouveaux volumes et charges de pollution					notices sanitaires en annexe du PLU.
<p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les bâtiments et les projets d'aménagement : respecter ou anticiper la réglementation thermique ; favoriser les approches passives (permettre la densité et la compacité, orientation des bâtiments, isolation, ...), favoriser la densité pour permettre la création de réseaux de chaleur ou les techniques performantes (ex. : cogénération), gérer l'éclairage public de façon économe - Raccourcir et réduire les déplacements de poids lourds et développer le fret ferroviaire - Développer la production et l'usage des énergies renouvelables (filière bois, solaires...) ; interdire fermes photovoltaïques sur espaces agricoles ou naturels protégés 	41-42	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement - PADD - PADD - PADD et Règlement 			Conservation d'une forme urbaine compacte, et définition de limite pour le long terme.
<p>Préserver l'accès aux ressources minérales en permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien des sites d'extractions existants - l'extension des sites existants et la création de nouveaux sites en respectant certaines conditions (cf. DOG) sauf dans les zones à forts enjeux environnementaux 	42-43	PADD Règlement et zonage			<p>pas de site en activité pas de projet d'exploitation des ressources naturelles</p> <p>Compte tenu des caractéristiques du territoire communale, et des contraintes (zone humide, site Natura 2000, ZNIEFF, impact paysager) il est préférable d'interdire l'extraction de matériaux afin de préserver la ressource en eau et de ne pas porter atteinte aux milieux naturels protégés et milieux humides. Cette disposition pourra être adaptée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU motivée par un projet d'extraction de matériaux.</p>
<p>Prévenir les risques pour la santé publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'air : réduire la pollution de l'air intérieur ; limiter l'implantation d'activités fortement émettrices de polluants proche des habitations et réciproquement - Qualité des sols : rechercher une utilisation 	43 à 45	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage - RP, Zonage et règlement 			<p>Mention des impacts et des risques dans le rapport de présentation.</p> <p>Prise en compte d'éléments</p>

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<p>raisonnée des sites pollués ou potentiellement pollués (état des lieux recommandé)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores : intégrer les règles de construction définies dans les zones de bruit ; limiter l'implantation d'activités bruyantes proche des habitations et réciproquement ; prévoir des équipements spécifiques à proximité des axes de transport - Gestion des déchets : prévoir des espaces pour l'implantation de déchetteries ou de points de collecte prévus, des structures spécifiques adaptées aux besoins des entreprises du bâtiment et des travaux publics ; supprimer les dépôts sauvages ponctuels 		<ul style="list-style-type: none"> - Zonage et règlement - Zonage et règlement 			<p>en annexe du règlement, dans les articles 2 « protection, risque et nuisances », ou dans les annexes du PLU (PPRi par exemple).</p>
<p>Prévenir les risques naturels et technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques inondation : appliquer les règles définies dans les PPRI ; hors PPRI et hors secteurs urbanisés : inconstructibilité des zones inondables, sauf exceptions (cf. DOG) ; interdire tout endiguement ou remblaiement non justifié ; identifier les secteurs assurant des fonctions d'expansion naturelle des crues en amont et en aval des zones urbanisées ; concevoir les aménagements des infrastructures de transport pour minimiser les impacts ; dans les zones d'érosion en amont des cours d'eau, préserver et encourager le renforcement des obstacles au ruissellement - Mouvement de terrains : porter à connaissance ce risque ; prévoir des mesures spécifiques lors de la conception et la réalisation des constructions dans les zones d'aléa fort argiles - Ruissellement des eaux pluviales : Proscrire l'urbanisation nouvelle en extension sur les lignes de crête - Risques technologiques : prise en compte des PPRT, des zones de danger soumises à des contraintes d'urbanisation ou des servitudes d'utilité publique; implanter les ICPE ou SEVESO à l'écart des zones urbanisées et à urbaniser 	45 à 47	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et zonage - RP - RP, règlement - Zonage - Zonage, règlement 			<p>Document d'information annexé au PLU</p> <p>Inscription graphique couvrant la zone inondable de la vallée de l'Eure avec prescriptions spécifiques selon les zones respectant le règlement du PPRI de l'Eure moyenne.</p> <p>Prise en compte d'éléments en annexe du règlement, dans les articles 2 « protection, risque et nuisances »</p> <p>Carte des activités agricoles avec les périmètres d'éloignement dans les annexes du PLU.</p>
<p>Adapter le territoire au changement climatique (ex. : place importante du végétal, bâtiments adaptés aux canicules, diversification des systèmes</p>	47	<p>PADD et règlement</p>			

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
agricoles, ...)					
7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux					
<p>Développer un habitat diversifié et de qualité sur l'ensemble du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les objectifs quantitatifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements (330 logements/an sur la CAPE, dont 112 logements/an de locatif aidé) - Appliquer un règlement ou instituer des servitudes pour favoriser la mixité des types de logements - Respecter les principes de Développement Durable dans les nouvelles constructions (consommation d'espace, qualité environnementale, ...) - Examiner les moyens de mettre en œuvre des politiques d'actions foncières (réalisation de ZAC, ZAD, utilisation de la DUP ou définition d'emplacements réservés) 	48-49	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - PADD - Règlement et OAP - PADD, Règlement - RP, Zonage et Règlement 			<p>Les objectifs du PLU sont conformes aux orientations du PLH.</p> <p>Partenariat possible avec l'EPF. Réflexion pour instaurer le droit de préemption urbain</p>
<p>Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser et adapter des logements pour les personnes âgées et handicapées - Favoriser la réalisation de logements locatifs « bon marché » pour les jeunes et adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire - Aider les communes à répondre aux besoins d'habitat des familles du voyage sédentarisées 	51-52	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et OAP - Règlement et OAP - RP 			<p>Recherche d'une mixité.</p> <p>Recommandation dans les OAP.</p>
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques					
<p>Organiser les sites d'accueil d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Donner la priorité à la requalification et la valorisation des sites d'activités existants à travers leur densification - Mener des opérations de renouvellement urbain sur les friches industrielles - Renforcer l'offre de foncier d'activités sur les axes A13 et RN13, et à proximité des pôles urbains de Vernon/St-Marcel et Pacy-sur-Eure, - Les extensions ou créations de zones d'activités localisées sur la carte du DOG feront l'objet d'une étude de faisabilité, d'une réflexion d'ensemble (intégration dans environnement, desserte en transport en commun) et de procédures de « vigilance 	53-54	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et zonage - Règlement et zonage - PADD - RP, règlement et zonage - Zonage et Règlement 			<p>Pas de secteur dédié au développement économique</p> <p>Conditions pour le maintien et l'organisation d'activités en relation avec le fonctionnement tourisme / loisir du territoire.</p>

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<p>foncière » ou de réserves foncières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les communes rurales, les extensions ou créations d'une zone d'activité sont limitées au sein des zones urbanisées existantes - Pour les pôles secondaires, les extensions ou créations d'une zone d'activité sont limitées à 2 ha maximum - Interdire toute activité industrielle ou d'entreposage en entrée d'agglomération sur St Marcel - Favoriser l'implantation d'activités artisanales selon les modalités adaptées à leurs besoins et leur fonctionnement - Structurer le développement du tertiaire en cohérence avec le renforcement des liaisons en transports collectifs (priorité pour les pôles de Vernon/St-Marcel et Pacy-sur-Eure) 		<ul style="list-style-type: none"> - Zonage - Règlement - Règlement - PADD 			Règlement des articles 1 et 2 des zones U et AU permettant une mixité fonctionnelle, si les activités sont compatibles avec le caractère résidentiel dominant.
<p>Structurer une offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implanter les équipements commerciaux prioritairement en continuité des secteurs commerciaux stratégiques existants - Redynamiser les commerces des centres villes des pôles urbains - Réaménagement urbain des zones d'activités commerciales - Desservir les zones commerciales par des transports en commun et des cheminements doux - Conforter et développer les commerces et les services de proximité (pôles urbains et secondaires) par l'inscription de secteurs spécifiques ou DPU 	55	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et zonage - PADD - PADD, règlement - PADD, Règlement - Règlement et zonage 			Règlement des articles 1 et 2 des zones U et AU permettant une mixité fonctionnelle, et l'implantation de commerces, bureaux, artisans.
<p>Préserver une agriculture dynamique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement - Faire une évaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture 	56	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement et zonage - RP 			<p>Zonage A couvrant les exploitations agricoles</p> <p>Quelques surfaces consommées : 2,2 ha pour la zone de projet, mais ce secteur est affiché de longue date comme zone de projet. L'exploitant et le propriétaire sont informés.</p>
<p>Développer l'activité touristique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la mise en valeur des patrimoines locaux (bords de l'Eure, Seine, Epte notamment) - Compléter l'offre en chemins de randonnées piétonnes ou cyclistes 	57 à 59	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - PADD - PADD - PADD 			Certains chemins existants sont inscrits en éléments remarquables.

OBJECTIFS DU SCOT	Réf. p. DOG	DOCUMENTS DU PLU ²	PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME		
					Observations
<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter et diversifier les capacités d'accueil et d'hébergements touristiques - Valoriser les bords de Seine (communes de la rive gauche) : prescriptions particulières art 8.5 du DOG 		<ul style="list-style-type: none"> - Règlement, zonage et OAP 			Protection des berges de l'Eure par le zonage
9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma					
<p>Améliorer l'accessibilité du territoire (notamment aux futures restructurations de quartiers) en veillant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimiser les impacts des voies nouvelles sur l'environnement, - Améliorer le fonctionnement (ex : Pont Clémenceau) et sécuriser les voies les plus fréquentées et la traversée des zones urbanisées par des aménagements appropriés et adaptés aux différents modes de transport 	60	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement - PADD 			<p>Er pour aménagement des voies à créer.</p> <p>Article 13 réglementés pour imposer des dimensions minimales lors de la création de voie nouvelle.</p>
<p>Développer les équipements et les services à la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Équipements scolaires : prévoir des emplacements pour en construire de nouveaux en fonction des besoins, optimiser leur desserte par les transports collectifs et les modes doux, développer le « pédibus » - Favoriser les réflexions et démarches intercommunales sur le développement des structures de sports, loisirs, culture et santé 	60-61	<p>PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage, OAP, PADD - PADD 			<p>Pas de disposition particulière</p> <p>Les secteurs d'équipements et loisirs sont intégrés</p>
Développer les nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC)	61	PADD			Pas de disposition particulière, intégration dans les articles 14.

3. LE PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CAPE

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure ayant adopté un PLH approuvé le 31 mai 2010. La commune de Chambray doit prendre en compte les éléments la concernant, en matière **d'évolution de l'habitat jusqu'en 2016**. Un bilan sera fait pour comparer l'évolution de la situation avec la prospective. Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et le programme d'action du PLH.

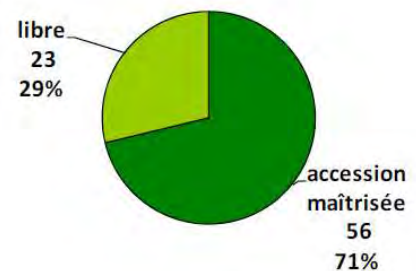
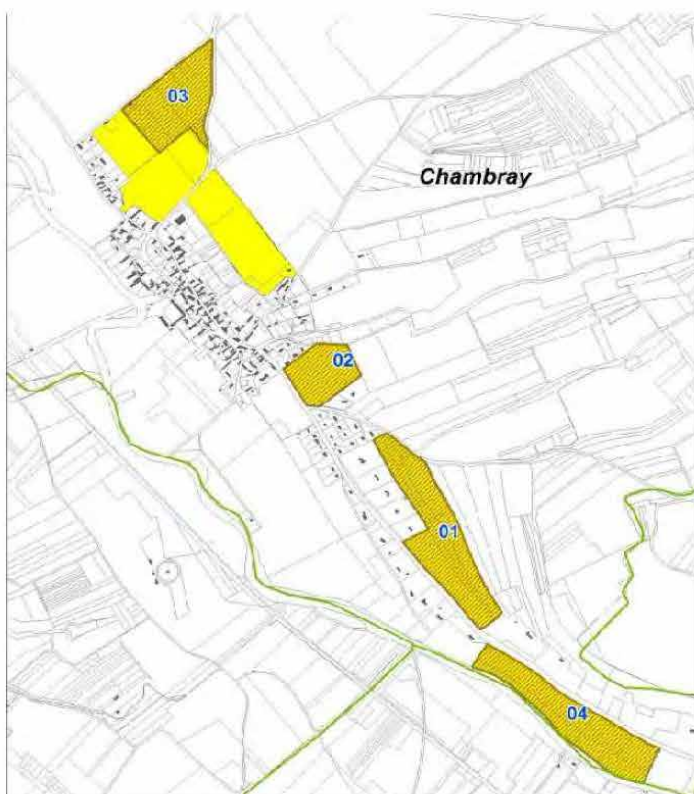
Le décompte pour Chambray est intégré dans une réflexion portant sur 22 communes rurales au développement modéré.

A partir du PLH, **la commune privilégie des secteurs** de développement en fonction des contraintes techniques pour les urbaniser (**réseaux, accès, exposition aux risques et contraintes naturelles, intégration paysagère....**)

Le PLH mise sur l'action foncière comme action importante sur son territoire (action n°1). Il devra respecter le principe de mixité et de développement durable (actions n°2 et 2B) ainsi que l'amélioration du parc privé (action 3).

**PROJETS ET POTENTIELS D'URBANISATION
DES COMMUNES RURALES**
CHAMBRAY, ROUVRAY, MERCEY,
MEREY ET GIVERNY

Répartition de la production indiquée par le PLH pour les 22 communes rurales au développement modéré



Si on répartit l'objectif global de manière égale entre les 22 communes on aboutit à :

- 4 logements sur les 6 ans (soit à peine 1 par an) à produire pour chaque commune,
- Dont 2 à 3 à produire dans les coûts compatibles avec le PTZ (Prêt à Taux Zéro).

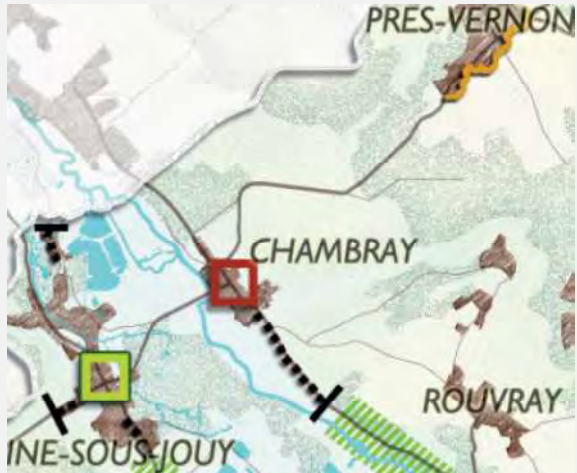
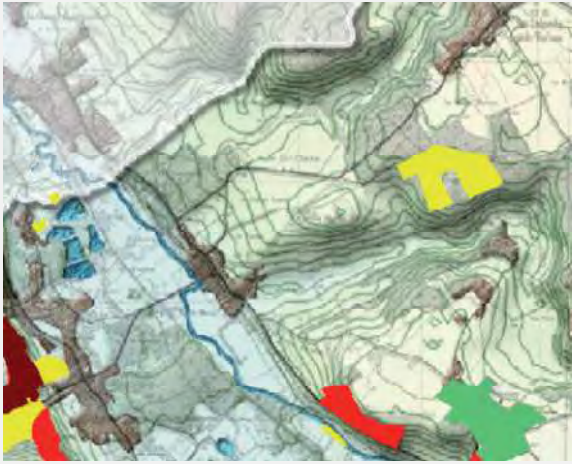
Le projet de la commune de Chambray se plaçant à une échéance plus lointaine (horizon 2030), il est plus ambitieux pour anticiper l'avenir.

4. LA CHARTE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE DE LA CAPE

La « charte » est un projet de paysage, un projet partagé entre les principaux acteurs de la transformation du territoire. Sa logique consiste à considérer que l'environnement n'est plus seulement le produit involontaire d'activités multiples individuelles, mais devient l'expression d'un intérêt pour la qualité du cadre de vie. La Charte n'a pas de portée réglementaire, mais, ayant été réalisée en préalable et en parallèle, elle a nourri le volet paysage/urbanisme/environnement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CAPE. Par ce biais les orientations définies par la Charte acquièrent une traduction réglementaire dans le SCOT.

La prise en compte des objectifs de la Charte dans le PLU est détaillée dans le tableau suivant :

Orientation et action de la Charte	Prise en compte dans le PLU
ORIENTATION I Pour des villes et des villages agréables à vivre	
ACTION I.1 Réinventer une singularité locale pour l'architecture et l'urbanisme contemporains	Article 9 réglementé
ACTION I.2 Encourager les procédés constructifs et l'usage de matériaux durables	Article 9 réglementé
ACTION I.3 Mettre en valeur les espaces publics et préserver leur image rurale	Article 9 réglementé, notamment pour les clôtures.
La commune est prioritairement concernée par la requalification de ses espaces publics de centre bourg, afin de renforcer leur attractivité.	Emplacement réservé "a" pour création d'un équipement grand public de proximité : aire de jeux
ACTION I.6 Recentrer le développement urbain des villages de vallées	La zone AU est prévue dans la continuité du bourg et en épaissement du tissu urbain et non sous forme d'une urbanisation linéaire. Les hameaux ne sont pas étendus plus que leurs limites actuelles.
Urbanisation linéaire à stopper le long de la route	Les zones Nj et Ap au sud du bourg permettent de maintenir une coupure entre le bourg et la Pierre Fortière afin de stopper l'urbanisation linéaire. Dans le même esprit, zonage A à la Pierre Fortière (sud), au nord de la RD836, afin de ne pas permettre la poursuite de l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la route départementale.
Espace de respiration non bâti à préserver entre deux secteurs urbanisés : entre Chambray et Cocherel.	Zonage N au sud du territoire, sud de la Pierre Fortière, là où des maisons sont installées dans la forêt pour stopper le mitage de la zone naturelle.
ACTION I.7 Promouvoir un urbanisme spécifique pour les quartiers nouveaux implantés sur les coteaux. Adapter les formes urbaines pour leur faire bénéficier des caractéristiques paysagères propres aux coteaux. Élaboration de cahiers des charges spécifiques	Orientation d'aménagement pour la zone de projet (AU)
ACTION I.8 Intégrer la question de l'accueil de la faune et de la flore sauvages dans la conception et la gestion courante des espaces verts	Articles 11 réglementés pour imposer un taux d'espace vert
ACTION I.9 Préserver le patrimoine bâti et poursuivre sa mise en valeur	Articles 9 du règlement imposant des caractéristiques respectant l'identité locale Repérage des éléments remarquables

<p>ORIENTATION I Pour des villes et des villages agréables à vivre</p> 	<p>ORIENTATION II Pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés</p> 
<p>ORIENTATION II Pour des espaces naturels riches, préservés et réappropriés</p>	
<p>ACTION II.1A Accompagner la préservation des éléments les plus remarquables du patrimoine naturel des Portes de l'Eure par une participation active à la démarche Natura 2000.</p>	<p>Mise en valeur des sentiers de découverte agricole Zonage A et N des secteurs naturels sensibles</p>
<p>ACTION II.1B Préserver et renforcer la richesse écologique des pelouses sèches sur les coteaux, reconquérir durablement l'ouverture des secteurs de coteaux secs aujourd'hui embroussaillés Coteau prioritaire pour le débroussaillage et l'entretien</p>	<p>Mise en valeur des sentiers de découverte agricole Zonage N des secteurs naturels sensibles</p>
<p>ACTION II.3A Préserver les surfaces et la richesse des pentes et des fonds de vallée occupés par des prairies, des haies ou des vergers.</p>	<p>Zonage A et N pour les espaces naturels, agricoles, de prairies, vergers, ou boisés. Préservation des prairies haies et vergers par une protection au titre du L.151-19 et L151-21 du code de l'urbanisme.</p>
<p>ACTION II.3B Replanter des vergers de haute tige.</p>	<p>Les vergers protégés doivent être préservés et mis en valeur</p>
<p>ACTION II.3C Retrouver des usages sociaux et économiques aux vergers de haute tige.</p>	<p>Les vergers protégés doivent être préservés et mis en valeur</p>
<p>Corridor biologique d'intérêt local pour la faune terrestre traversant le territoire communal sur le coteau axe Nord-ouest / Sud-est.</p>	<p>Zonage A et N, avec éléments remarquables pour marquer les trames vertes et bleues</p>
<p>ORIENTATION III Pour des espaces agricoles participant positivement au cadre de vie</p>	
<p>ACTION III.1 Inciter à la diversification des pratiques agricoles sur les espaces à enjeux écologiques et paysagers : abords des villages, berges des cours d'eau, lisières des massifs boisés.</p>	<p>Inscription de ces secteurs en zone A et N au PLU pour les protéger</p>
<p>ACTION III.2 Offrir une place à l'arbre dans les espaces agricoles</p>	<p>Protéger les arbres ou haies marquant le paysage agricole</p>
<p><i>ORIENTATION II</i> <i>Carte des corridors écologiques</i></p>	<p><i>ORIENTATION III</i> <i>Pour des espaces agricoles participant positivement au cadre de vie</i></p>

ORIENTATION IV Pour des bords de l'eau attrayants et accessibles	
ACTION IV Ouvrir de nouveaux espaces et parcours liés à l'eau dans les vallées de l'Epte et de l'Eure	Emplacement réservé pour améliorer la halte canoë
Séquence de berges peu ou pas accessible au public, dont l'ouverture partielle ou totale au public est à envisager	Préservation des berges de l'Eure au titre des éléments remarquables. Inscription d'un emplacement réservé « c » pour création d'une halte canoë au bénéfice de la commune.
ACTION IV.3 Mettre en valeur les anciennes gravières et créer un « pôle eau et nature » dans la vallée de l'Eure	Les étangs sont protégés au titre des éléments remarquables et en zone A ou N.
Site riche en étangs potentiellement valorisable en « pôle eau et nature » de la CAPE	
ACTION IV.4 Préserver et renforcer l'aspect naturel des mares dans les villages des plateaux Mare de village valorisation écologique et paysagère du plan d'eau et de ses abords	Identification des mares, à préserver et mettre en valeur au titre des éléments remarquables
ORIENTATION IV Pour des bords de l'eau attrayants et accessibles	ORIENTATION V Pour un territoire aux itinéraires de déplacement attractifs et diversifiés
ORIENTATION V Pour un territoire aux itinéraires de déplacement attractifs et diversifiés	
ACTION V.4 Développer les réseaux de circulations douces	Préservation et valorisation des sentiers de randonnées

Les éléments présentés montrent la prise en compte des orientations de la charte dans le PLU pour assurer sa compatibilité.

5. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Source Site DREAL Haute Normandie

La préservation de la biodiversité constitue un élément phare des dispositions du Grenelle de l'environnement. Ainsi, la loi du 3 août 2009 de programmation et de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, puis la loi du 12 juillet 2010 dite d'engagement national pour l'environnement (ENE) pose le cadre et les modalités de la définition d'une trame verte et bleue dans le but de préserver les continuités écologiques et stopper ainsi l'érosion de la biodiversité.

La préservation de la biodiversité relevant de plusieurs facteurs et demandant une approche intégrée, partagée et pédagogique, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique SRCE identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Il est actuellement élaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région Haute-Normandie, en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés.

Il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité.

Le SRCE a été approuvé le 18 novembre 2014.

L'identification des différents enjeux a permis d'élaborer la carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale. Il est demandé d'identifier les milieux retenus pour cette TVB à une échelle plus petite (1/100 000), en respectant les emboîtements d'échelles tels qu'ils ont été décrits précédemment.

Les outils réglementaires :

- Inscription en zone N ou A dans les PLU des réservoirs et/ou des corridors avec la possibilité de localisation de zonage indicés « corridor et/ou réservoir écologique sensible » ce qui permet des règles spécifiques dans le règlement. Localisation des éléments à préserver au titre des articles L 151-19 et 21 du Code de l'urbanisme. Dans les sites Natura 2000, l'évaluation nécessaire des incidences peut être utilisée pour contribuer au maintien des éléments de la sous-trame. A noter que de nombreuses espèces protégées - oiseaux, chauves-souris- profitent de ces milieux. La destruction peut donc en être réglementée de ce fait.
 - Inscription en zone N ou A dans les PLU des milieux fonctionnels des corridors (lisières, petites pelouses, chemins ruraux sur coteaux,...) avec la possibilité de localisation de zonage indicés « corridor et/ou réservoir écologique sensible » ce qui permet des règles spécifiques dans le règlement. Localisation des éléments à préserver au titre des articles L 151-19 et 21 du Code de l'urbanisme.
- en sites Natura 2000 : contrats et chartes Natura 2000, études d'incidences
– maîtrise foncière et gestion adaptée par le CENHN quand cela est possible, ou par tout autre outil (ENS,...).

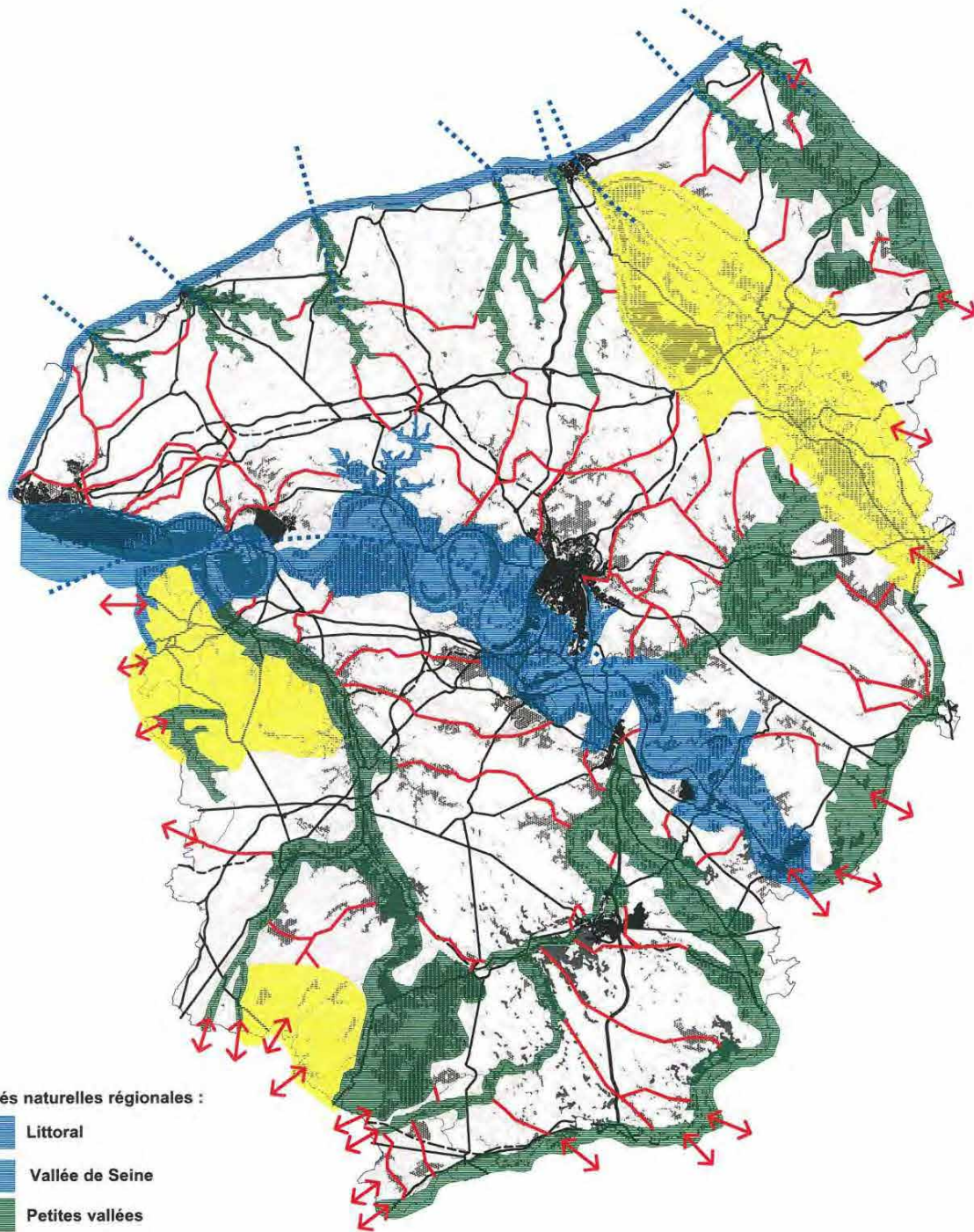
Outils mobilisables par les documents d'urbanisme :

- Classement en zones naturelles (N) ou agricoles non constructibles (A) selon le caractère de la zone ;
- utilisation des zonages indicés pour mettre en valeur certains espaces (Zones humides, réservoirs de biodiversité, corridors...) en définissant des règles associées ;
- utilisation d'inscription graphique (sur-zonage) au titre des articles L 151-19 et 21 du code de l'urbanisme, en définissant les règles associées, pour les éléments d'intérêts paysagers et/ou écologiques (haies, bosquets, mares, arbres isolés...) ;
- utilisation des espaces boisés classés pour la protection de la végétation boisée ;
- mise en place conjointement avec l'Etat de zones agricoles protégées (ZAP) ou de forêts de protection.

En ayant recours à ces outils réglementaires, le PLU de Chambray prend en compte les enjeux de biodiversité du SRCE.

SRCE Haute-Normandie

Enjeux régionaux et inter-régionaux




Entités naturelles régionales :

-  Littoral
-  Vallée de Seine
-  Petites vallées
-  Ensembles bocagers

Connexions d'intérêt majeur :

-  Marins
-  Intra-régionales
-  Inter-régionales

 Eléments de fragmentation

0 10.6 km

6. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE DE HAUTE NORMANDIE (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Haute-Normandie a été arrêté le 21 mars 2013 par le Préfet de la région Haute-Normandie, suite à l'approbation du Conseil Régional le 18 mars 2013.

Il a été établi en application du décret n°2011-678 du 16 juin 2011 relatif aux schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie pris pour application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le SRCAE définit les objectifs et orientations aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux changements climatiques. Il est l'aboutissement d'une démarche concertée avec les acteurs du territoire à travers trois sessions d'ateliers sectoriels (bâtiment, industrie et entreprise, énergies renouvelables, transport et mobilité, agriculture et forêt) durant le premier semestre 2012, suivie d'une phase de consultation publique du 26 novembre 2012 au 26 janvier 2013.

A l'échelle du territoire rural de Chambray, les orientations d'aménagement définies dans le PLU ne portent pas atteinte aux objectifs du SRCAE.

7. PDU (PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN)

L'étude pour le lancement d'un PDU sur le territoire de SNA est actuellement en cours.

Ce document définira les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements.

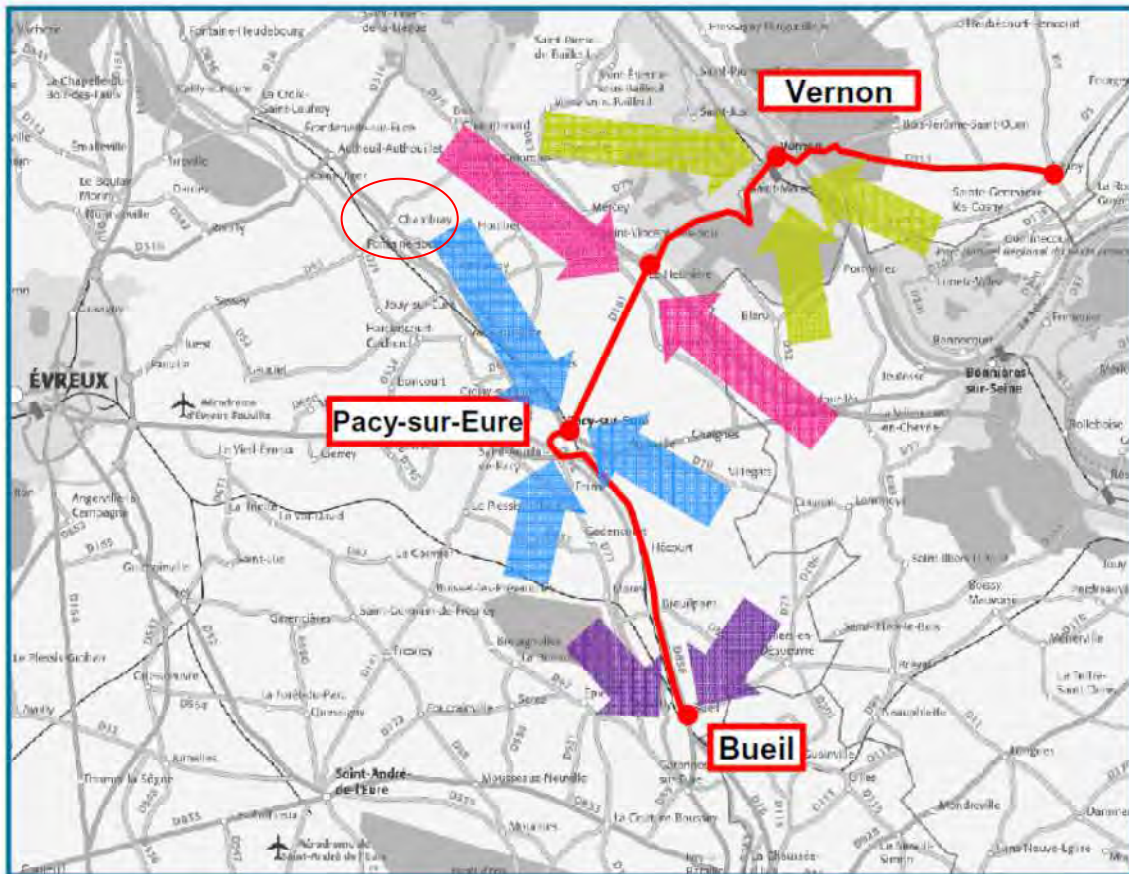
8. LE PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD)

La CAPE a élaboré un Plan local de déplacement (PLD) dont le plan d'action s'articule selon 6 orientations :

1. Informer, communiquer,
2. Adapter l'offre aux besoins,
3. Hiérarchiser, structurer le réseau,
4. Favoriser l'intermodalité,
5. Maitriser l'usage de l'a voiture,
6. Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.

Le programme d'action doit être mis en œuvre par la CAPE afin d'améliorer dans les années à venir l'efficacité des transports en commun sur le territoire, notamment pour adapter l'offre aux horaires et modes de déplacement des actifs et des jeunes.

La commune se trouve à l'écart de l'itinéraire principal des transports en commun sur le territoire. Les dispositions mises en œuvre dans le PLU peuvent notamment accompagner la mise en œuvre des orientations n°5 et 6 en favorisant les déplacements de proximité piéton et cyclables.



Schématisation du rabattement TAD sur les pôles urbains du territoire - Iter

9. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT NUMERIQUE DE L'EURE SDAN

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

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

Le PLU permet le développement des communications numériques.

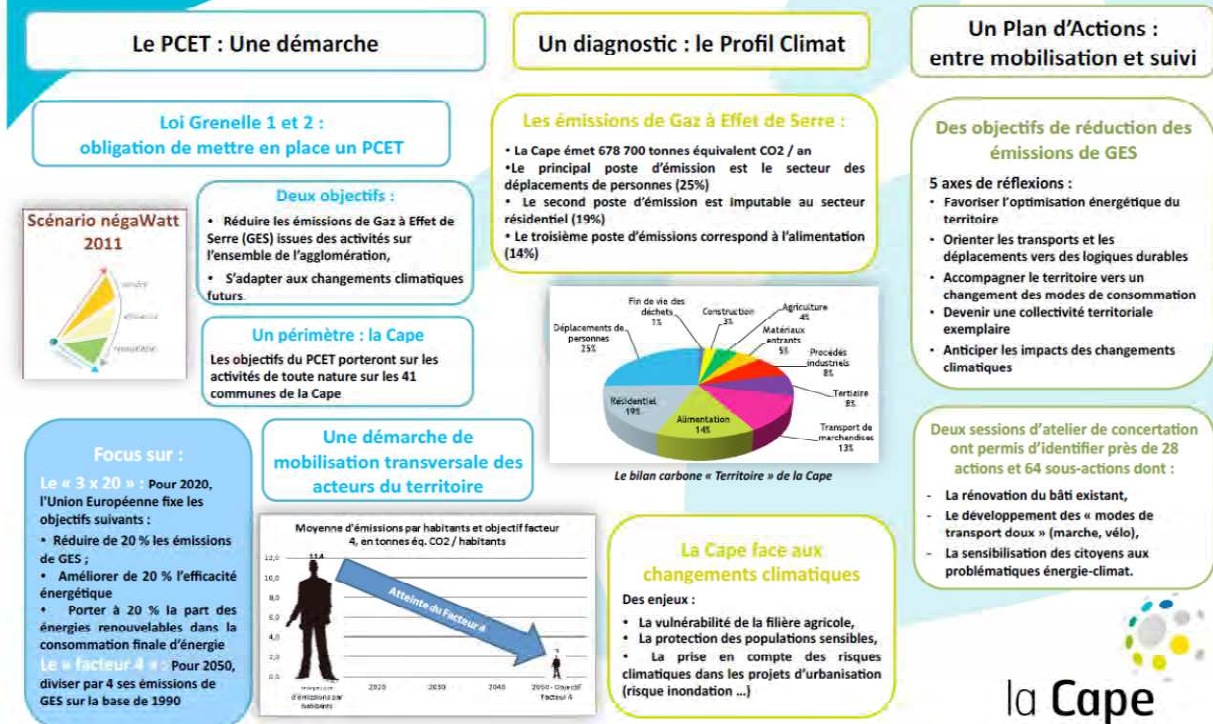
10. LE PCET (PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL) :

Source site internet de SNA, 2018

Le PCET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Le PCET comporte des objectifs chiffrés de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour atteindre dès 2020 les « 3x20 » (-20% d'émissions de GES, +20% d'efficacité énergétique et 20% d'énergie renouvelable) et arriver au « facteur 4 » en 2050 (diviser par 4 les émissions de GES par rapport à 1990).

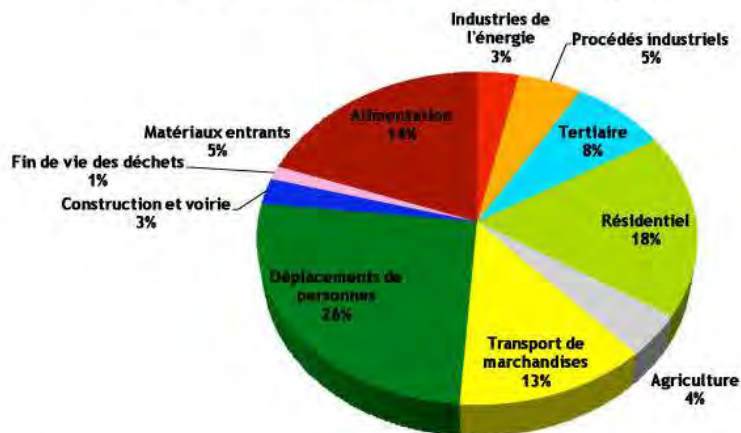
Concrètement, ces objectifs chiffrés sont atteints grâce à la mise en place d'actions propres à la collectivité (développer le covoiturage entre les agents, rénover les bâtiments,...) mais aussi par des actions qui vont s'appliquer sur l'ensemble du territoire en lien avec les acteurs territoriaux (habitants, associations, entreprises).

La Cape s'engage dans une réduction de son impact sur l'environnement : Le Plan Climat Énergie Territorial



Aujourd'hui, SNA dispose d'un PCET qui ne touche que le territoire de l'ex-Cape. Ce PCET a été mis en place en 2013, après la réalisation d'un bilan carbone, c'est-à-dire le calcul des émissions de GES sur le territoire, réalisé en 2012. Les résultats sont présentés dans le graphique ci-dessous.

Emissions de GES du territoire de la CAPE répartition par postes



Source : Profil Climat du territoire de la CAPE, Auxilia

Le bilan carbone fait apparaître de fortes émissions de GES produites par les déplacements, le résidentiel (les émissions des logements) et l'approvisionnement du territoire (alimentation, transport de marchandises).

Dorénavant, les PCET doivent inclure une partie consacrée à l'amélioration de la qualité de l'air : le PCET devient ainsi un PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).

Avec un PCET ne couvrant qu'une partie de son territoire et n'intégrant pas l'aspect « Air », SNA souhaite lancer la définition d'un PCAET pour tout son territoire. Ce nouveau document sera l'occasion de mesurer l'efficacité des actions du PCET précédent, d'intégrer de nouvelles actions (notamment sur la qualité de l'air) et de relancer des actions qui n'ont pas atteint les objectifs fixés.

11. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE (SRADT)

Le SRADT, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire, a été institué en 1995 et repris dans la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999 (LOADDT). Les travaux d'élaboration du SRADT de la Région Haute-Normandie ont été lancés en octobre 2005 et ont fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs socio professionnels haut-normands. Le SRADT a été adopté en décembre 2006.

C'est un document d'orientation stratégique pour le territoire régional à un horizon de 15 à 20 ans qui permet de mettre en perspective les différentes compétences qui s'exercent sur ce territoire.

Un document exprimant les priorités régionales à l'horizon 2015 :

Le SRADT de la Région Haute Normandie exprime les priorités régionales à horizon de 2015 et permet la mise en cohérence régionale de nombreux schémas sectoriels ou territoriaux comme le Schéma Régional de Développement Economique (SRDE), le Plan Régional de développement des Formations Professionnelles (PRDF), le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) ou le Plan de Déplacements Régional (PDR) par exemple.

Un document stratégique :

C'est un cadre de référence pour la négociation de futurs programmes contractualisés avec l'Etat, d'une part mais aussi avec les autres collectivités locales ou leurs groupements. Le SRADT est en effet un document particulièrement stratégique au moment où évoluent les politiques de décentralisation avec des rôles revisités pour la Région mais aussi pour les Départements et où se développent les territoires de projets, agglomération et Pays.

Vingt priorités

Concrètement, le SRADT identifie, sous forme de priorités, une vingtaine d'orientations pour construire l'avenir de la Haute-Normandie. On trouve notamment les priorités suivantes :

- ✓ multiplier et adapter l'offre de logement pour répondre à l'évolution démographique de la région et aux modes de vie de ses habitants,
- ✓ soutenir les secteurs créateurs d'emplois issus du tissu économique régional (nouvelles filières d'excellence, filière agricole, forêt-bois, filière touristique, commerce et artisanat...),
- ✓ renforcer les transports collectifs et mieux gérer les déplacements des Haut-Normands,
- ✓ valoriser l'économie maritime et portuaire d'une région forte de cinq ports,
- ✓ améliorer l'accueil et la prise en charge des personnes âgées et considérer l'évolution démographique haut-normande comme un atout social et économique,
- ✓ maîtriser l'énergie et développer les énergies renouvelables dans une région à fort potentiel
- ✓ généraliser l'accès à la culture et au sport en s'appuyant sur le bon niveau d'équipements existants,
- ✓ accroître le niveau de formation des jeunes et faciliter, à tous les niveaux, l'apprentissage et la pratique des langues étrangères dans une région ouverte sur l'international.

Les huit axes du SRADT s'organisent de la façon suivante :

LES HAUT-NORMANDS DANS LA SOCIÉTÉ DE LA CONNAISSANCE

AXE 1 → La formation et la connaissance, ou l'homme au cœur du développement

LES ACTIVITÉS DES HAUT-NORMANDS

AXE 2 → L'affirmation de la fonction d'interface maritime et internationale

AXE 3 → Une économie consolidée, diversifiée, aspirée par le haut, créatrice d'emplois

AXE 4 → Une gestion performante et durable des déplacements et de l'énergie

LES HAUT-NORMANDS DANS LEUR TERRITOIRE

AXE 5 → Une société plus humaine, dans un souci de cohésion territoriale

AXE 6 → Un nouvel équilibre démographique, dans une région ouverte à l'accueil

AXE 7 → Culture, sports et activités de loisirs, enjeux du développement des territoires et de l'épanouissement des Haut-Normands

AXE 8 → Un environnement et un espace qualifiés et reconnus

Les principes et orientations d'aménagement présentés dans le PLU ne vont pas à l'encontre des orientations du SRADT.

12. LE DOCUMENT DE GESTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS DU DEPARTEMENT DE L'EURE

Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008. Conformément à l'article R 124-5 du code de l'urbanisme, sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Il identifie les grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

Afin d'être compatible avec les orientations de ce document, le PLU :

- présente des zones urbaines correspondant à la partie actuellement urbanisée,
- ouvre des zones à urbaniser limitées consommant peu de terre agricole (<2,5 ha),
- classe les secteurs occupés par les exploitations et constructions agricoles en zone A,
- classe les secteurs agricoles en zone A, et les espaces agricoles présentant une sensibilité particulière en zone Ap ou les espaces protégés en zone N.

Il répond bien aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, et assure la pérennité de l'activité.

13. SCHEMA DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le schéma de développement commercial (SDC) est un document qui rassemble des informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique.

Il comporte, dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L.122-1 du code de l'urbanisme, une analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. C'est un document de référence stratégique, d'aide à la décision et de dialogue.

Les enjeux du développement commercial du Département de l'Eure :

- Optimiser le maillage commercial du département et veiller d'une part à la bonne répartition de l'offre et d'autre part à l'équilibre entre les différentes formes de distribution.
- Coordonner le développement commercial des pays et agglomérations avec ceux des territoires limitrophes (en terme de développement des pôles commerciaux et au regard du maintien des commerces de proximité).
- Accompagner la nécessaire adaptation de l'offre commerciale (niveau, qualité, diversité...) notamment dans les secteurs d'activité où l'on constate une attractivité trop faible et une évasion significative de la clientèle.
- Veiller à une implantation équilibrée et maîtrisée des grandes surfaces en zone péri-urbaine.
- Assurer et renforcer une armature de proximité commerciale et de services dans les centres-bourgs, les villages, les quartiers (éviter la désertification commerciale).
- Faire face à la paupérisation de l'offre et à la baisse de l'attractivité commerciale des centres-villes.
- Accompagner les mutations qui seront liées à l'ouverture prochaine de l'autoroute A28 tant sur le paysage économique que commercial.

A l'échelle du territoire rural de Chambray, les orientations d'aménagement définies dans le PLU ne portent pas atteinte aux objectifs du SD commercial.

14. SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC), institué par la loi du 4 janvier 1993, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Il est approuvé par le préfet, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et du conseil général.

Le schéma départemental des carrières doit constituer un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières en application de la législation des installations classées. Ces autorisations doivent être en effet compatibles avec les orientations et objectifs définis par le schéma.

Actuellement, le SDC n'est pas opposable aux documents d'urbanisme qui lui sont géographiquement inférieurs (ScoT, POS, PLU et Cartes Communales). Le SDC doit être compatible ou rendu compatible avec le SDAGE et les SAGE.

En application de l'article L122-4 du code l'Environnement, le Schéma départemental des carrières doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale**. Il ne présente pas d'enjeux pour Chambray.

A l'échelle du territoire rural de Chambray, les orientations d'aménagement définies dans le PLU ne portent pas atteinte aux objectifs du SD des carrières.

15. LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS (SDAGE)

Pour le territoire de la commune, et en application de la loi sur l'eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992, modifiée en 1995, renforcée par l'application de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques), le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands au titre de l'article L 212-1 du code de l'environnement.

Le SDAGE constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau, afin de protéger les milieux naturels et la qualité des eaux.

Le SDAGE de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) a été adopté par le Comité de bassin le 29/11/2015, et est applicable depuis le 1^{er} janvier 2016.

Il concerne environ 550 000 habitants, un territoire de 75 000 km², 10 régions, 28 départements et 9 000 communes.

Les grandes orientations (8 défis) définies dans le **SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands** correspondent à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Au travers de 2 leviers principaux :

- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Le SDAGE intègre dans son 10^{ème} programme les objectifs de quantité et de qualité fixés par la directive européenne cadre sur l'eau adoptée le 23 octobre 2000, qui fixe comme objectif le bon état des eaux superficielles pour l'échéance 2021. Ce bon état est défini par des paramètres écologiques, chimiques et quantitatifs.

L'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN) a repris la grille de classement de l'état initial des cours d'eau qui fixe le bon état écologique des masses d'eau à l'horizon 2021 ainsi que le principe de non dégradation. Celle-ci concerne tous les cours d'eaux drainant un bassin versant d'une surface à 10 km² sont identifiés et individualisés : Très Bon État, Bon Etat, Très Mauvais État.

Le SDAGE fixe, pour une période de six ans :

- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux " (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- les adaptations aux changements climatiques " (article L.211-1 du code de l'environnement)
- la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole " (article L.430-1 du code de l'environnement).

Les objectifs de qualité et de quantité sont définis à l'article L.212-1 du code de l'environnement et correspondent à :

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

Ce SDAGE s'accompagne d'un programme d'actions permettant d'atteindre ses objectifs. Sa mise à jour est effectuée en concertation avec les usagers de l'eau, dans le cadre du comité de bassin.

En application de l'article L. 2224-10 du CGCT, un SDA doit être élaboré sur le bassin versant.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie qui constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau notamment parce qu'il met en application les orientations suivantes :

Orientation du SDAGE 2015-2021	Prise en compte dans le PLU
Prise en compte de l'orientation n°2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives :	Le PLU incite à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de surfaces (article 14). Il règlemente l'emprise au sol (article 7 et prescrit un coefficient d'espace vert planté dans la plupart des zones en réglementant l'article 11 afin d'optimiser les surfaces perméables et de limiter les rejets d'eau pluviale.
Prise en compte de l'orientation n°4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :	Le plan de zonage du PLU indique les axes de ruissellements principaux marquant les thalwegs pouvant entraîner des désordres en zone urbaine. Le règlement renvoie aux dispositions du SDA qui s'appliquent dans toutes les zones. Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés soumis au code forestier ou éléments remarquables protégés. Ainsi, avec les mesures décrites précédemment (orientations 2 et 4), le PLU met en place des mesures pour réduire les transferts de polluants vers l'Eure et le réseau hydrographique.
Prise en compte de l'orientation n°25 : Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future :	Le PLU prend en compte les périmètres de protection pour protéger la ressource en eau (périmètre de captage sur le territoire communale, et présentation de la ressource dans l'annexe 7c).
Prise en compte de l'orientation n°33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en	Le PLU présente des extensions urbaines maîtrisées, avec des orientations d'aménagement et

zones rurales pour réduire les risques d'inondation :	de programmation imposant la mise en place de tampons paysagés jouant également un rôle dans la gestion des eaux de surface et le maintien de secteurs d'infiltration, et un règlement imposant un coefficient d'emprise au sol (article 7), et coefficient d'espace vert planté dans la plupart des zones (article 11). Ainsi, l'artificialisation des surfaces urbanisées doit rester maîtrisée pour limiter les volumes d'eaux de ruissellement nouveaux provoqués par l'imperméabilisation des sols.
--	---

En prenant des dispositions réglementaires, et des orientations répondant aux orientations du SDAGE citées précédemment, le PLU est compatible avec les orientations du schéma d'assainissement et de gestion des eaux de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, et reprend ses préconisations.

16. LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT (SDA) DE LA CAPE :

Les éléments du SDA sont présentés dans les annexes du PLU.

Le SDA ne préconise pas de surface minimale constructible, mais pour être constructible, un terrain doit avoir une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement non-collectif.

Compte tenu des variations dans les types de sols rencontrés, des filières distinctes sont préconisées selon l'aptitude des sols. La carte d'aptitude à l'assainissement définit quatre secteurs en fonction de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non-collectif.

Il peut-être envisagé des solutions semi-collectives pour le traitement des eaux usées dans le cadre d'opération d'urbanisation nouvelle, ou pour améliorer la situation de l'existant.

Les préconisations du SDA se traduisent notamment à travers :

- **les choix réglementaires faits dans les articles 7, 11 et 14 du règlement du PLU,**
- **la présence sur le plan de zonage des axes de ruissellements pour améliorer la gestion des eaux pluviales.**

A terme, et en application du SDAGE (Schéma directeur de gestion des eaux) et du Code général des collectivités territoriales (art. 2224-10), la commune prévoira la réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales (problématique à considérer à l'échelle intercommunale, ou à l'échelle du bassin versant).

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la Communauté d'Agglomération de la SNA, en charge de l'assainissement.

Les filières compactes et micro-stations sont autorisées dans toutes les zones à partir du moment où les filières sont agréées (<http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/dispositifs-de-traitement-agrees-a185.html>).

Toute construction nouvelle devra se référer aux dispositions du SDA et au règlement du SPANC et permettre un assainissement suffisant adapté au type de construction et à la nature des sols.

Les éléments sont présentés dans les annexes 7 du PLU.

17. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE L'EURE 2011-2014

Plus qu'un toit, le logement constitue le socle à partir duquel chacun peut construire sa vie sociale et familiale, son parcours professionnel et réaliser ses projets personnels. L'augmentation du prix de l'immobilier, l'accroissement de la facture énergétique et la précarité économique constituent des obstacles que rencontre une partie des Eurois pour accéder à un logement.

Le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) répond à ces enjeux.

A l'issue des échanges et de la concertation engagés avec les partenaires concernés par les problématiques liées au logement et à l'hébergement, 7 orientations stratégiques ont été définies :

- Assurer l'effectivité et la pérennité du Plan par un pilotage et une gouvernance large et active,
- Repenser les modalités de coordination et de mutualisation de l'accompagnement social et sanitaire,
- Favoriser l'accès au logement,
- Favoriser le maintien dans les lieux,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Couvrir les besoins des populations spécifiques,
- Organiser le dispositif d'accueil d'hébergement et d'insertion.

Le PLU permet de compléter l'offre en logement et d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle.

18. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) :

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été approuvé le 07/12/2015 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre pour le bassin Seine Normandie d'ici 2021 pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Les grands objectifs sont :

1. réduire la vulnérabilité des territoires
2. agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
3. raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
4. mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Les 63 dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs,.... Chacun a en effet un rôle à jouer face aux risques d'inondation.

Les préconisations du PGRI se traduisent notamment à travers les choix réglementaires faits dans les articles 4 et 13 du règlement du PLU qui permettent de prendre en compte les risques dans l'aménagement en favorisant une bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle, et en imposant un coefficient d'espace vert à respecter pour limiter l'imperméabilisation et maintenir des secteurs d'infiltration en amont de zones inondables. Ces mesures permettent de ralentir le ruissellement des eaux pluviales du territoire, donc de réduire la vulnérabilité des territoires à risque situés en aval de la vallée de l'Eure (Territoire à Risques important d'inondation - TRI de Rouen-Louviers-Austreberthe).

Ainsi, le PLU comprend des dispositions compatibles avec les recommandations du PGRI.

19. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PPRI) DE L'EURE MOYENNE (SECTION SAINT-GEORGES-MOTEL A FONTAINE-HEUDEBOURG).

Le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRI) de l'Eure moyenne (section Saint-Georges-Motel à Fontaine-Heudebourg), approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2011, concerne la prévention du risque d'inondation lié aux crues de l'Eure et vise à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et aux activités, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'expansion des crues. Le document graphique est présenté dans le rapport de présentation, et en annexe du PLU.

Le PPRI a connu 2 modifications pour modifier le zonage de quelques parcelles cadastrales : le 20 novembre 2014, pour les communes de Fains, Gadencourt et Pacy-sur-Eure, et le 14 septembre 2016 pour Pacy-sur-Eure.

Le PPRI prévoit des restrictions et des prescriptions à l'utilisation et à l'occupation des sols en fonction de quatre zones réglementaires (vert, rouge, bleu et jaune).

La méthode de croisement des aléas et des enjeux ayant permis la délimitation des zones est détaillée dans la note de présentation du PPRI. La commune de Chambray est concernée par les zones vertes, bleues et jaunes de son règlement, qui sont définies comme suit :

Zone VERTE :

Zone caractérisant des secteurs non urbanisés, soumis à un aléa d'inondation faible à fort ou qui seraient fortement impactés par la rupture d'une digue.

Ces secteurs sont voués à l'expansion des crues de l'Eure, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur la commune concernée et celles situées à l'aval.

C. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les fiches générales sur chacune des servitudes sont consultables dans la partie 7a « Annexes – SUP » du PLU.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF ...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations ...).

La liste des SUP, dressée par décret en conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques classés :
 - Les parties suivantes du château de Chambray (Eure) : les façades et toitures de l'ensemble des communs, la chapelle en totalité - AM du 24/05/1973.
- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :
 - L'église Saint-Martin - AP du 22/07/1996.
- **AS1** Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :
 - Captage F1 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 21/11/1985,
 - Captage F2 de Fontaine-sous-Jouy, au lieu-dit "Les Grands Prés" - AP du 22/11/1993.
- **I1** Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression :
 - Pipeline Le Havre/Grandpuits (550mm) (décret du 17/02/1996).
- **I1b** Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte de transports pétroliers par pipe-lines (T.R.A.P.I.L.) :
 - Pipeline Le Havre/Paris (813mm), tronçon Port-Jérôme/Vernon (décret du 04/03/1976).
- **I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz :
 - Canalisation 500mm du Havre à Beynes (67,7 bars),
 - Canalisation 600mm de Saint-Illiers-la-Ville à Saint-Pierre-de-Bosguérard (67,7 bars) - AP du 05/07/2002.
- **PM1** Servitudes résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles :
 - Plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure moyenne - AP du 29/07/2011.
- **PT2** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - Station de Chambray - DCE du 27/09/1991,
 - Liaison hertzienne Chambray/Pacy-sur-Eure, tronçon Chambray/Saint-Aquilin de Pacy - DCE du 27/09/1991.
- **PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques :
 - Câble pleine terre RG 2712G.
- **T4** Servitudes aéronautiques. Servitudes de balisage (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- **T5** Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) :
 - Base aérienne d'Evreux/Fauville (270 347 01) - AIM du 09/06/1972.
- **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 24 km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

La compatibilité avec le PPRi (servitude PM1) est développée dans le point précédent.

L'article 9 du règlement du PLU impose des obligations garantissant la qualité et la préservation de l'identité architecturales des constructions, pour préserver le paysage rural du village et des hameaux.

Les servitudes d'utilité publique (détail et plans) figurent dans les annexes du PLU (pièce 7a).

PARTIE 8 :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR

L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES

COMPENSATOIRES

A. CONSOMMATION DE L'ESPACE ET RESPECT DES ESPACES NATURELS

- Le Projet d'aménagement et de développement durables fixe comme objectif une amélioration du traitement des franges entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou cultivés.
- Le développement de la commune est modéré pour préserver les espaces naturels principalement agricoles, les espaces boisés et les secteurs protégés par la zone Natura 2000.
- Les secteurs concernés par le développement de l'urbanisation sont situés en continuité, ou dans l'enveloppe urbaine constituée, ils ne présentent aucune caractéristique remarquable d'un point de vue paysager et botanique.
- Les terrains retenus présentent de faibles surfaces. Leur consommation ne porte pas atteinte à l'équilibre d'exploitations agricoles.
- Le règlement est élaboré pour assurer une bonne intégration des futures constructions (implantation respectant la typologie locale, hauteur limitée, coefficient d'espace vert pour favoriser la plantation des terrains).
- Le plan local d'urbanisme protège par un classement en zone naturelle (N) les parties boisées ou la vallée humide de l'Eure, qui présentent une sensibilité plus forte, ainsi que la zone NATURA 2000. Un zonage agricole spécifique (Ap) est également adopté pour les secteurs sensibles sur le plan paysager,
- Le PLU protège les éléments remarquables du paysage bâti et végétal.
- Le PADD et le règlement favorisent l'utilisation d'essences locales pour leurs qualités paysagères et écologiques (cf. notice annexée au règlement),
- Le zonage et le règlement permettent d'appréhender par une inscription graphique et un renvoi aux textes les contraintes du PPRI de l'Eure moyenne.

Ainsi la consommation d'espace pour le développement du village ne se fait ni au détriment de l'agriculture, ni au détriment du paysage ou de l'environnement, et prend en compte la proximité de la zone Natura 2000 et les risques naturels.

B. GESTION DES EAUX

1. EAU POTABLE

A partir des données présentées dans l'annexe sanitaire, et le rapport de présentation, on constate que les capacités actuelles de pompage et de stockage sont exploitées avec un rendement moyen de 65 %.

Les réseaux actuels peuvent supporter l'augmentation mesurée de la population. Un renforcement de ces réseaux pourra être envisagé le cas échéant.

Le plan ne prévoit aucune implantation d'activité fortement consommatrice d'eau.

Les capacités d'alimentation en eau, par un réseau complet, et maillé, géré par SNA sont donc suffisantes et peuvent répondre à une augmentation de la demande qui restera faible (estimée à + 9,5 % par rapport à la consommation actuelle de CHAMBRAY, mais moins de 1% par rapport à la capacité totale de SNA).

De plus, les capacités sont suffisantes pour assurer la défense incendie des zones urbaines ou à urbaniser.

Les périmètres de protection des captages F1 (DUP du 21/11/85) et F2 (DUP du 22/11/93) de Fontaine-sous-Jouy, touchent une partie non urbanisée à l'ouest du territoire communal de Chambray. Ce secteur est classé en zone A (zone agricole) et inondable (concernée par le plan de prévention du risque inondation PPRI de l'Eure moyenne).

Le PLU ne porte pas atteinte à la ressource en eau.

2. EAUX PLUVIALES

La direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure a connaissance d'une étude de bassin versant touchant le territoire communal. Il s'agit de l'étude du bassin versant de la Vallée d'Eure réalisée en 2003/2006 par SEEN sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Eure Madrie Seine.

Le PADD et le règlement favorisent l'infiltration des eaux sur la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

- Les surfaces imperméabilisées sont limitées au minimum (règlement des articles 7 et 11 pour conserver un coefficient d'emprise au sol en zone résidentielle de 10 % à 50 % selon les zones),
- La gestion alternative des eaux pluviales est encouragée dans l'article 14,
- Des recommandations et inscriptions graphiques figurent au plan pour améliorer la gestion des eaux pluviales et les capacités de rétention sur le passage d'axe de ruissellement important.

3. EAUX USEES :

La commune de Chambray n'est actuellement raccordée à aucun réseau d'assainissement collectif, à l'exception du hameau des Bidaux qui est desservi via Sainte-Colombe.

La commune est gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), qui dépend de SNA.

Actuellement, les logements sont raccordés à des systèmes d'assainissement individuels réalisés à la parcelle conformément aux dispositions du SDA (article 14 du PLU).

La réalisation d'unité d'épuration semi-collective ou de micro-station est possible pour améliorer la situation.

Cette gestion des eaux usées conforme à l'application de la loi sur l'eau, des orientations du SDAGE, et des dispositions mises en place par la communauté de communes (SPANC) permet de maîtriser les rejets et d'assurer la protection des milieux naturels.

C. REJETS ATMOSPHERIQUES

L'augmentation de la population va conduire à une augmentation des rejets atmosphériques de la commune : plus de déplacements automobiles et plus de chauffage notamment.

Le projet de la commune restant très modéré, l'impact est négligeable.

Il évoluera progressivement dans le temps pour les raisons suivantes :

Concernant le bâti, les meilleures performances des constructions nouvelles et les évolutions technologiques concernant l'isolation et les modes de production d'énergie devraient faire baisser les rejets par habitants. L'application des réglementations thermiques nationales devrait également contribuer à cette réduction.

Concernant les déplacements : le PLU met en place des dispositions permettant de faciliter les déplacements à deux niveaux :

- Orientations d'aménagement et de programmation permettant d'assurer l'accès et une bonne desserte des secteurs de projet (zones AU) afin d'optimiser les déplacements automobiles et de limiter les rejets polluants,
- Outils de protection des circuits de déplacements doux et des chemins de randonnée pour encourager les modes actifs dans la commune.

Le village étant situé à l'écart d'infrastructures importantes, ou d'industrie, et les vents dominants venant de l'ouest, les secteurs résidentiels ne sont pas soumis aux pollutions.

Au final, le PLU n'aura pas un impact significatif en terme de rejets atmosphériques.

D. EXPOSITION AU BRUIT

Les zones urbaines, et d'extensions urbaines sont situées au-delà de bandes de bruit et d'éloignement définies autour d'infrastructures de transport terrestre.

Les nouvelles constructions ne seront donc pas soumises à des nuisances majeures concernant le bruit.

E. EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les zones urbaines, et d'extensions urbaines sont situées au-delà des secteurs proches des zones de risques technologiques générées par les canalisations de transport de matières dangereuses (Gaz et hydrocarbure). Ce choix permet de ne pas augmenter l'exposition aux risques des biens et des personnes.

F. DECHETS

1. DECHETS MENAGERS ET ENCOMBRANTS

L'augmentation mesurée de la population sera adaptée au système en place géré par la communauté d'agglomération : ramassage des déchets en porte-à-porte et des ordures ménagères.

Le projet de la commune restant très modéré, l'impact est négligeable, et les volumes supplémentaires générés pourront être pris en charge par les structures actuelles.

A terme, les politiques mises en place tendent à réduire les quantités de déchets produits.

2. DECHETERIE ET PLATE-FORME DE COMPOSTAGE

Les déchèteries de SNA : Ecopôle de Saint-Aquilin-de-Pacy et Coparc de Mercey accueillent les particuliers et les professionnels pour leurs dépôts de Déchets Industriels Banals, encombrants et bois.

PARTIE 9 :

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Évaluation préliminaire des incidences des

secteurs de projet

du Plan Local d'Urbanisme sur le site

Natura 2000

La commune étant concernée par la présence d'un site Natura 2000, en application du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, le PLU comprend une partie exposant les éléments d'évaluation préliminaire des incidences des secteurs de projet sur le site Natura 2000.

Article R.151-3 du code de l'urbanisme :

Au titre de **l'évaluation environnementale** lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

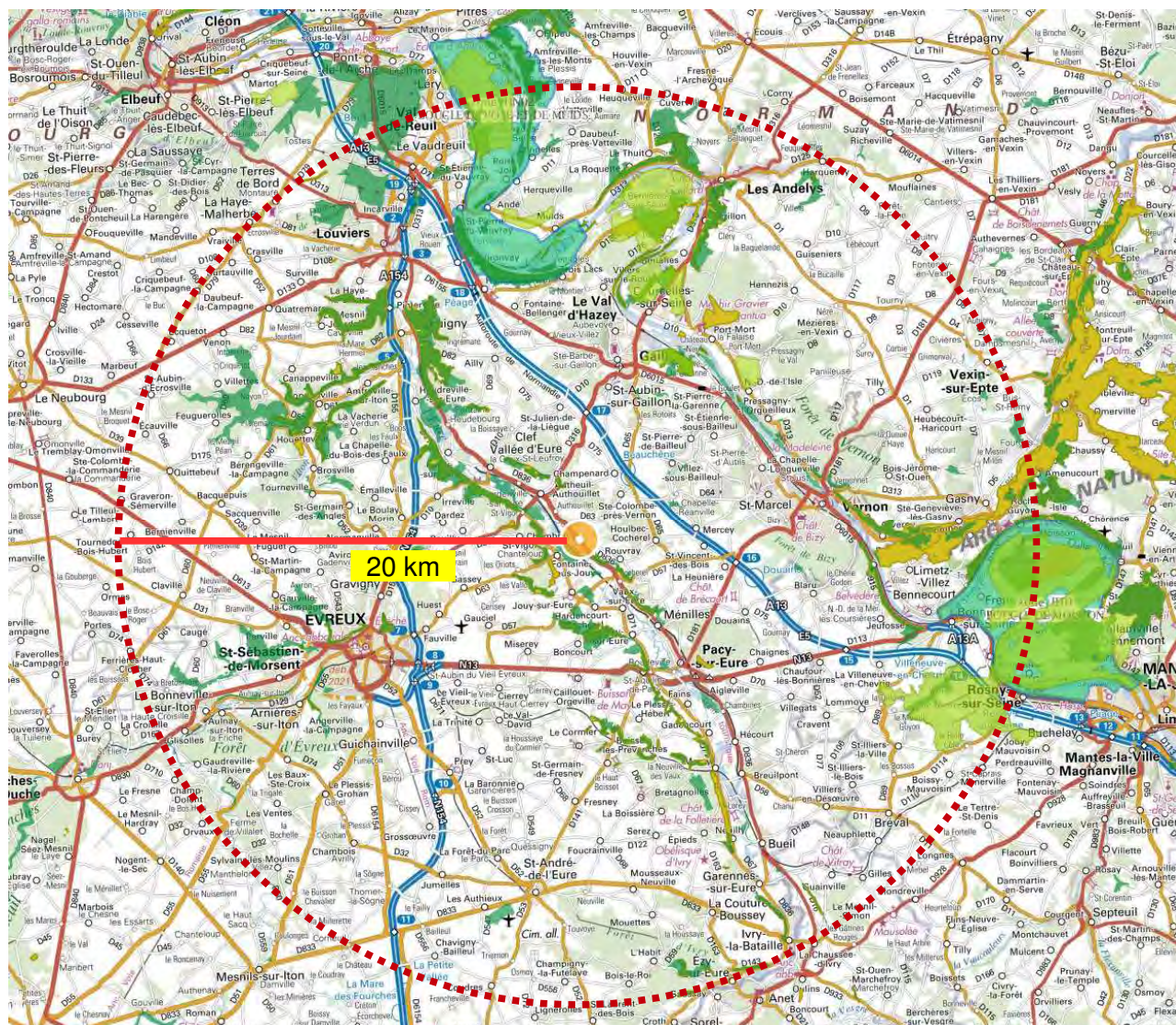
1. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

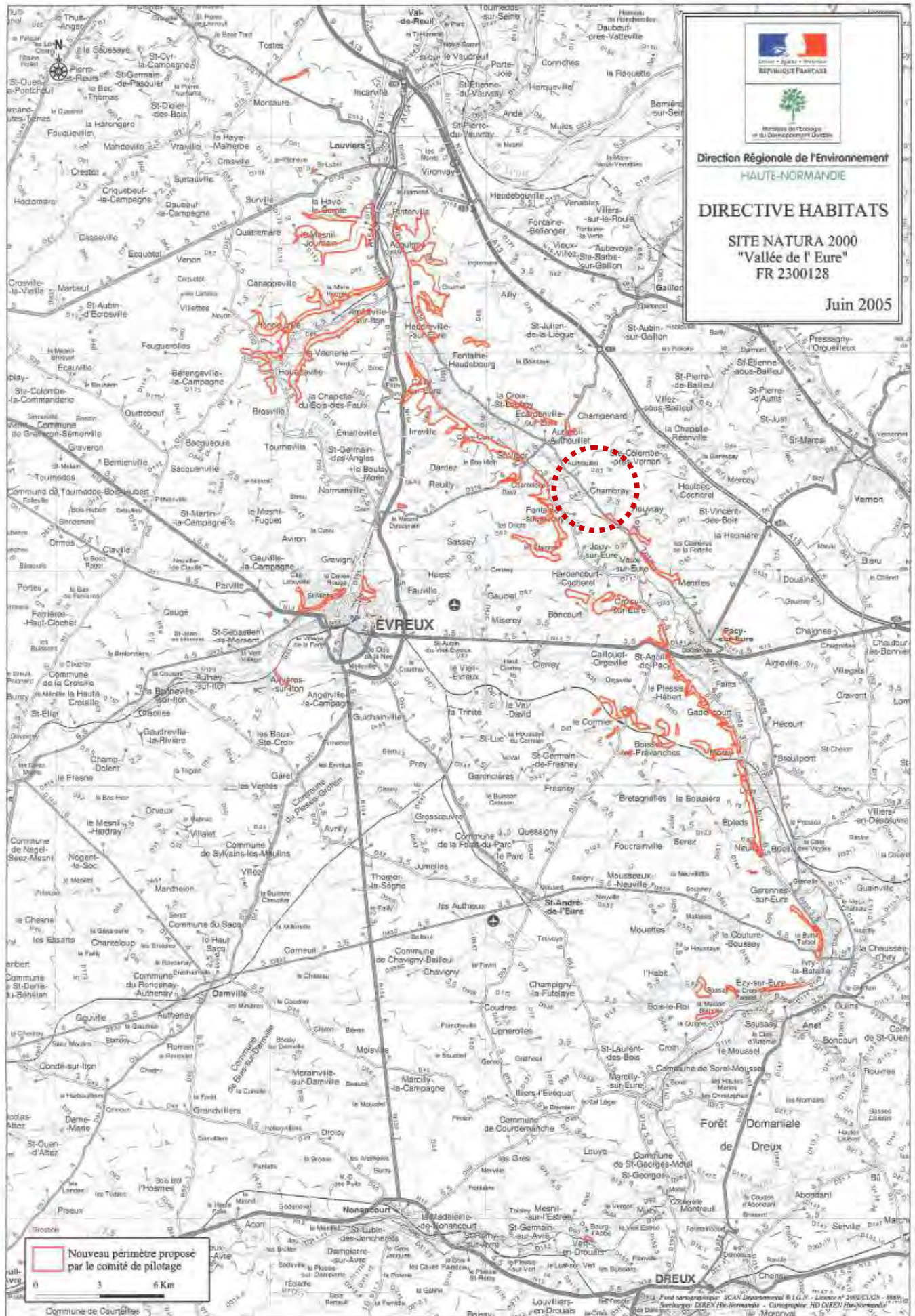
Cette partie correspond à la partie 7 du rapport de présentation. Elle conclut à la compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux.

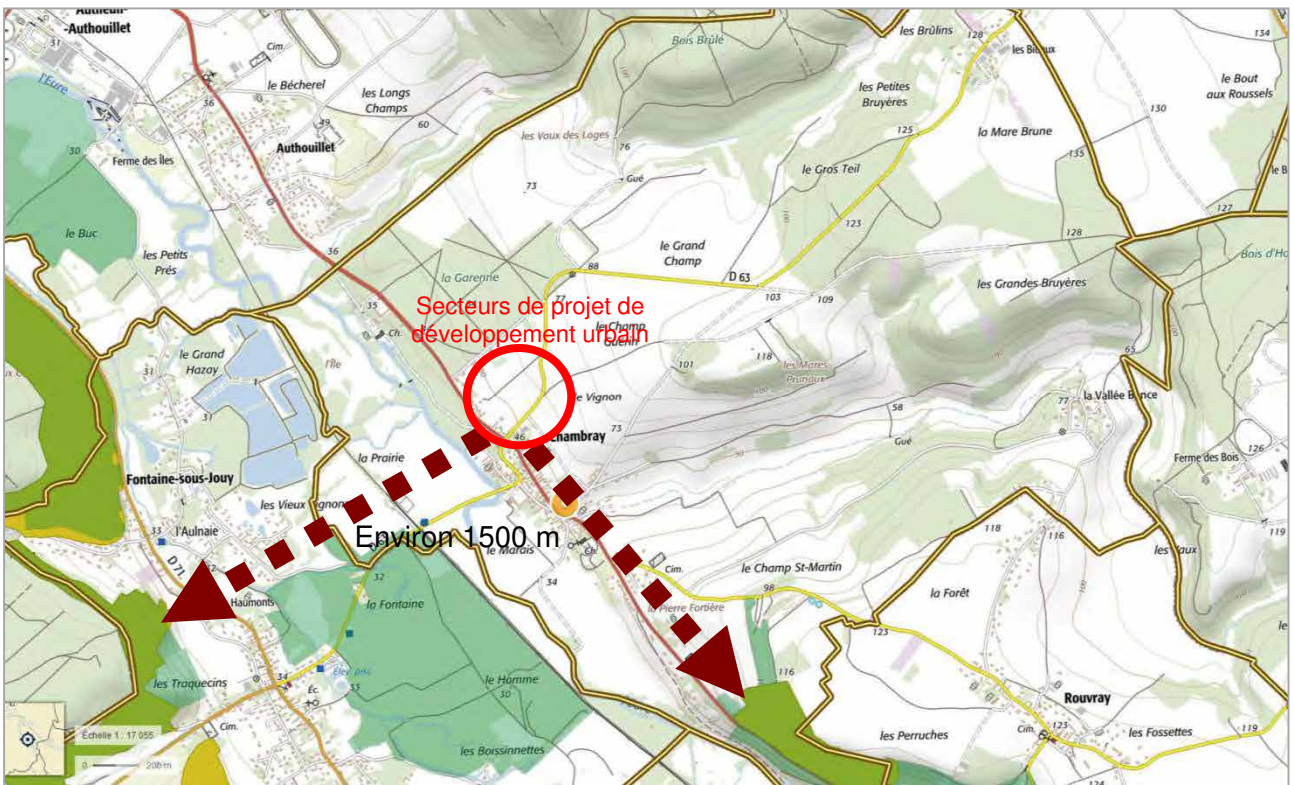
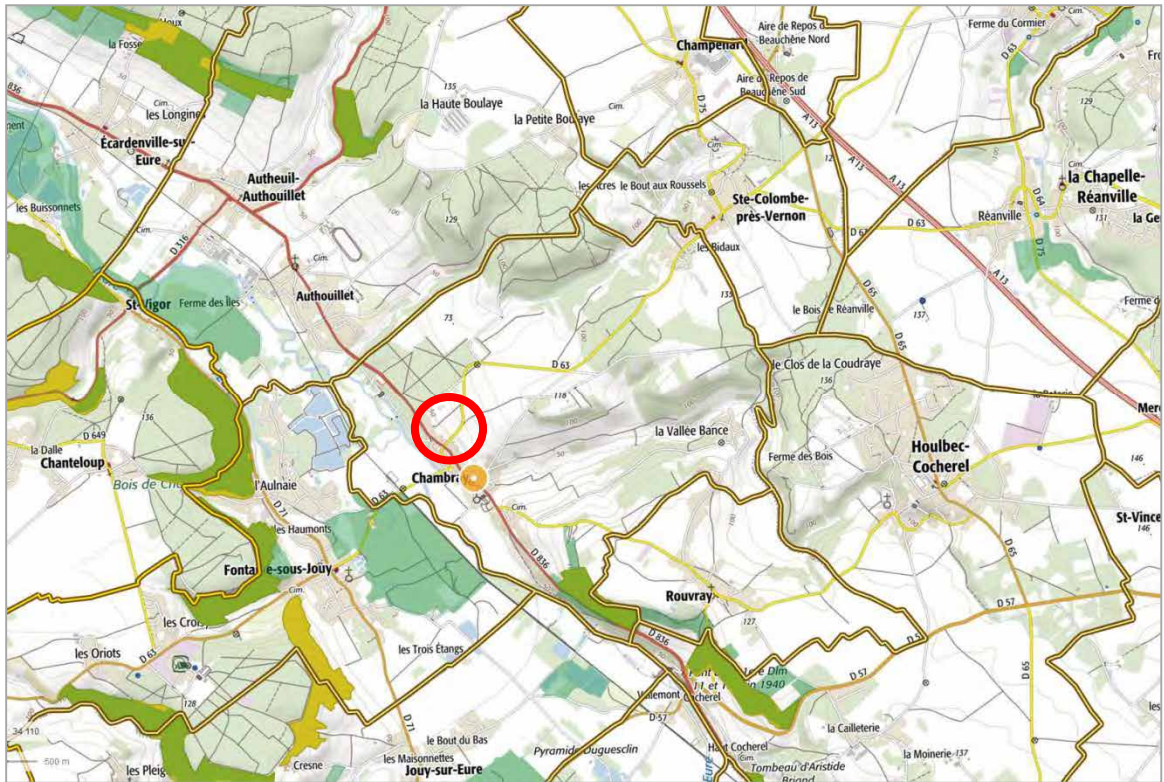
2. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT


La commune de Chambray est concernée et limitrophe, de la zone Natura 2000 FR 2300128 « Vallée de l'Eure » (voir cartes pages suivantes).

Cette carte montre l'organisation de la zone NATURA 2000 liée à la Vallée humide de l'Eure et aux milieux naturels associés dans un rayon de 20 km autour du bourg de la commune de Chambray.







 Délimitation de la zone NATURA 2000

On note bien ici la proximité de la zone NATURA 2000 avec la commune de Chambray au niveau des « Perruches » au sud-est, et des secteurs situés à Fontaine-sous-Jouy à l'Ouest. Les secteurs principaux de projet de développement urbain sont situés à environ 1 500 m du site NATURA 2000.

a. Généralité

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen institué par la directive « Oiseaux » adoptée en 1979, et la directive « Habitats » adoptée en 1992. Il vise à assurer la protection et la constitution d'un réseau de sites naturels reconnus pour abriter des habitats naturels ou des espèces remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité en Europe. Le réseau Natura 2000 comprend :

- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour la conservation des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages figurant aux annexes I et II de la directive 92/43/CEE, dite Directive « Habitats, faune et flore » ;
- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la directive 79/409/CEE modifiée, dite Directive « Oiseaux », ainsi que les espèces migratrices non visées dans cette annexe et dont la venue est régulière.

Établi pour chaque site désigné d'importance communautaire au regard des habitats et des espèces qu'il abrite, le document d'objectifs (DOCOB) Natura 2000 dresse un diagnostic écologique et socio-économique du site. Il fixe les actions concrètes de gestion que les acteurs locaux auront retenues pour le maintien ou le rétablissement des habitats dans un état de conservation favorable. En somme, il s'agit d'un document d'orientation, de référence pour les acteurs ayant compétence sur le site. Les mesures ne conduisent pas à interdire les activités humaines dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs au vu des objectifs de conservation et de restauration des habitats et des espèces fixés.

b. Présentation du site

La commune de Chambray est concernée par le site NATURA 2000 « Vallée de l'Eure » situé au niveau des « Perruches » au sud-est, et des secteurs situés à Fontaine-sous-Jouy à l'Ouest, d'une superficie de 2 697 hectares, référencé : FR 2300128, par arrêté du 30 avril 2002.

Elle est donc susceptible d'être soumise à évaluation environnementale.

Ce site NATURA 2000 est une **Zone Spéciale de Conservation** (ZSC) recouvrant partiellement un site d'intérêt communautaire (SIC). Les ZSC sont créées en application de la **directive 92/43/CEE** (plus connue sous le nom directive « Habitats »).

Le Document d'Objectifs (DOCOB) correspondant à ce site a été validé en mars 2005. Celui-ci présente le bilan de l'état écologique du site. Les caractéristiques suivantes ont été recensées aux annexes I et II de la directive :

- **8 principaux types d'habitats naturels (dont 4 d'intérêt communautaire prioritaire),**
 - **8 types d'habitats naturels (présents ponctuellement),**
 - **5 espèces animales (dont 1 d'intérêt prioritaire).**
-






Liste des Habitats et espèces

Outre le fait qu'une zone NATURA 2000 est inconstructible, des objectifs précis doivent être respectés afin de préserver au mieux les habitats intéressants pour les espèces patrimoniales. Ces objectifs sont résumés dans le tableau suivant :

Habitats	Présence sur le site Etat de conservation	Objectif général	Actions favorables en accord avec l'objectif « d'optimum écologique »	Actions défavorables en désaccord avec l'objectif « d'optimum écologique »
6110*-Pelouses calcaires karstiques	Très ponctuelles Etat de conservation non déterminé	Maintien de l'habitat Conservation des espèces inféodées, en gérant et en y limitant les activités	Etrépage Fauche tardive, exportation des produits	Activités de loisirs non contrôlées
5130-Formations de Genévrier	Seuls quelques hectares sont localisés sur le site Bon état de conservation	Maintien de l'habitat Maintien d'un mélange de pelouses et de végétation arbustive en privilégiant toutefois le développement de l'habitat de « pelouse » et de ses espèces remarquables	Restauration des pelouses colonisées : déboisement et/ou débroussaillage, fauche, pâturage de restauration, étrépage Entretien des pelouses non ou peu colonisées : fauche avec exportation des produits ou pâturage extensif	Abandon, colonisation naturelle Labour Activités de loisirs non contrôlées
6210(*)-Formations herbues sèches semi-naturelles et faciès d'embaumement	Bonne représentation, mais forte régression sur le site Dynamique spontanée de fermeture : état de conservation globalement non optimal	Maintien des populations de Genévrier	Maintien des Genévriers lorsqu'ils sont présents	Boisement Feu Décharges
6510-Prairies maigres de fauches	Présence ponctuelle Bon état de conservation	Maintien de l'habitat Mise en place de fauches tardives et limiter les apports d'intrants	Fauche tardive	Fauche précoce Fertilisation, utilisation de produits chimiques
8160*-Eboulis médio-européens calcaires	Rares Mauvais état de conservation (éboulis en cours de fixation)	Maintien de l'habitat Maintien de la l'instabilité du substrat crayeux et des espèces inféodées	Débroussaillage Ravivage Etrépage	Utilisation d'herbicides Décharges Urbanisation et projets d'aménagement routier
9180*-Frênaies de ravins à Scolopendre	Présence locale Etat de conservation globalement bon	Maintien de l'habitat Futaie irrégulière sombre et fraîche à base de Frênes et d'Erables, favorisant l'abondance de fougères en sous-bois Incitation aux documents de gestion	Maintien d'un couvert végétal dense à base d'un mélange d'essences spontanées Maintien de taux d'humidité, de l'instabilité du sol Maintien d'arbres âgés et de bois mort	Plantations résineuses en plein Création de nouvelles pistes Coupes brutales ou rases dans les peuplements situés, dans le site, au pourtour immédiat de l'habitat Décharges
9120-Hêtraies-chênaies à Houx	Présence très ponctuelle	Maintien de l'habitat	Maintien ou restauration du cortège des essences de l'habitat	Plantations monospécifiques
9130-Hêtraies-chênaies atlantiques à Jacinthe des bois et à Lauréole	Habitats les plus représentés Bon état de conservation général	Peuplements clairs utilisant, entre autre, Hêtre, Chêne, ... avec respect du sous-étage et favorisant une flore diversifiée Incitation aux documents de gestion	Favoriser l'installation ou le maintien de la strate arbustive Maintien d'arbres âgés et de bois mort Intégrer la sensibilité des sols dans la gestion sylvicole courante	Plantations résineuses en plein Coupes rases sur des surfaces « importantes » Décharges

Tableau 5 : Habitats, espèces, objectifs et actions associées.

Tableau des espèces protégées, susceptibles d'être concernées par l'aire d'évaluation :

Code	Espèce	Image	Répartition régionale/biogéographique	Etat de conservation à l'échelle régionale	Priorité de conservation/dynamique de l'espèce	Aire d'évaluation spécifique
1078	L'Écaille chinée (papillon)		L'Écaille chinée est une espèce du paléarctique occidental. Elle est répandue dans toute l'Europe moyenne et méridionale. L'espèce est présente partout en France. Elle semble très commune dans une grande partie de la France et moins fréquente dans le nord-est.	Cette espèce a été observée sur différents coteaux du site, depuis plusieurs années (1990 et 2001).	-	-
1083	Le Lucane cerf-volant (scarabée)		Europe, l'aire du Lucane cerf-volant correspond globalement à l'aire de répartition des Chênes caducifoliés. En France, il est présent sur l'ensemble du territoire excepté en Corse et ne se rencontre qu'exceptionnellement au-delà de 1000 m.	?	-	-
1324	Le Grand Murin (chauve souris)		En Europe : la plus grande partie de l'Europe, sauf le Nord. Son aire dépasse rarement la latitude d'Amsterdam. En France : partout jusqu'à 1900 m, présence incertaine en Corse. En Haute-Normandie : commune.	Le Groupe Mammalogique Normand, lors de différentes inventaires, a noté la présence du Grand Murin, dans deux principaux sites en Vallée de l'Eure : la cavité d'Amfreville-sur-Iton et dans le Château et la petite cavité d'Ivry-la-Bataille.	Elevée	Maximum 10 kilomètres
1321	Le Murin à oreilles échanquées (chauve souris)		En Europe : occidentale, centrale et méridionale. En France : observé dans toutes régions de France, mais peu abondant. En Haute-Normandie : peu commun. Une colonie de 40 individus est installée à Vittefleury.	Le Groupe Mammalogique Normand, lors de différentes inventaires, a noté la présence du Grand Murin, dans une seule cavité en Vallée de l'Eure : la cavité d'Amfreville-sur-Iton (un seul individu observé).	Elevée	Autour de 40 kilomètres
1304	Le Grand Rhinolophe (chauve souris)		En Europe : région méditerranéenne, Europe occidentale et centrale. Espèce absente en Irlande, de raréfiant au nord des Alpes. En France : partout (y compris la Corse) sauf dans le Nord et en Alsace. Densité des populations en régression. En Haute-Normandie : absente dans le Pays de Bray. Espèce en régression dans la région malgré le nombre de sites favorables.	Ponctuelle	Elevée	Autour de 30 kilomètres

Caractéristiques du site

Le site Natura 2000 de la Vallée de l'Eure est d'une superficie totale de 2 697 hectares, morcelé en de nombreux secteurs qui se trouvent tout le long de la vallée de l'Eure, entre Montaure et Mesnil-sur-l'Estrée, et sur une partie de la vallée de l'Iton, entre Amfreville-sur-Iton et Evreux.

Les différents secteurs de ce site sont localisés sur les versants boisés ou en pelouses de ces deux vallées.

Les coteaux de la Vallée de l'Eure se répartissent sur un gradient de sécheresse-humidité présentant des conditions de plus en plus sèches en descendant vers le sud de la Vallée. De ce fait, en plus de son grand intérêt patrimonial (sites à orchidées remarquables, nombreuses espèces protégées et rares au niveau régional et national, insectes à protéger au titre de la directive Habitats), la vallée d'Eure possède un intérêt biogéographique remarquable.

Cette vallée est considérée comme un couloir d'accès pour beaucoup d'espèces dites méridionales. Elle est ainsi pour plusieurs espèces la station la plus septentrionale ou occidentale et elle assure un couloir de continuité biologique entre les différentes populations d'espèces.

Les coteaux de la Vallée de l'Eure offrent donc un ensemble d'habitats contrastés et fragiles.

Le site est composé de **nombreuses formations herbeuses et de bois.**

Les hêtraies-chênaies à Lauréole ou Laîche glauque, sont des formations forestières qui offrent une grande diversité d'espèces dont quelques unes ont un intérêt patrimonial fort, notamment à l'échelle régionale. La hêtraie-chênaie à Lauréole est l'habitat le plus répandu sur le site de la Vallée de l'Eure. Il se trouve sur l'ensemble des coteaux du site, le plus fréquemment sous forme de faciès pionniers.

Les hêtraies-chênaies à Jacinthe des bois peuvent occuper diverses situations topographiques : plateaux, versants, dépressions. Sur le site de la Vallée de l'Eure, la pente y est généralement faible. La diversité végétale spécifique y est importante. De plus, du point de vue faunistique, certaines espèces présentes sur ce type d'habitat ont une valeur patrimoniale avérée comme par exemple le Lucane cerf-volant (espèce de l'Annexe II de la directive Habitats).

Les frênaies de ravins sont des formations peu répandues et seulement présentes sur de petites surfaces. C'est donc un type d'habitat rare, d'intérêt prioritaire selon la directive Habitats.

Les pelouses et prairies sont observées sur l'ensemble des coteaux du site de la Vallée de l'Eure. Toutefois, elles sont davantage présentes dans les secteurs sud du site. Formées d'une mosaïque de milieux, elles sont à l'origine d'une grande diversité biologique et leur intérêt patrimonial est donc fort. Elles abritent également des espèces remarquables qui font leur intérêt floristique et faunistique.

La faune est représentée principalement par la présence de chauves-souris dont les gîtes d'hibernation sont des cavités naturelles ou artificielles, souvent souterraines et aux caractéristiques bien définies (obscurité, température, hygrométrie, tranquillité).

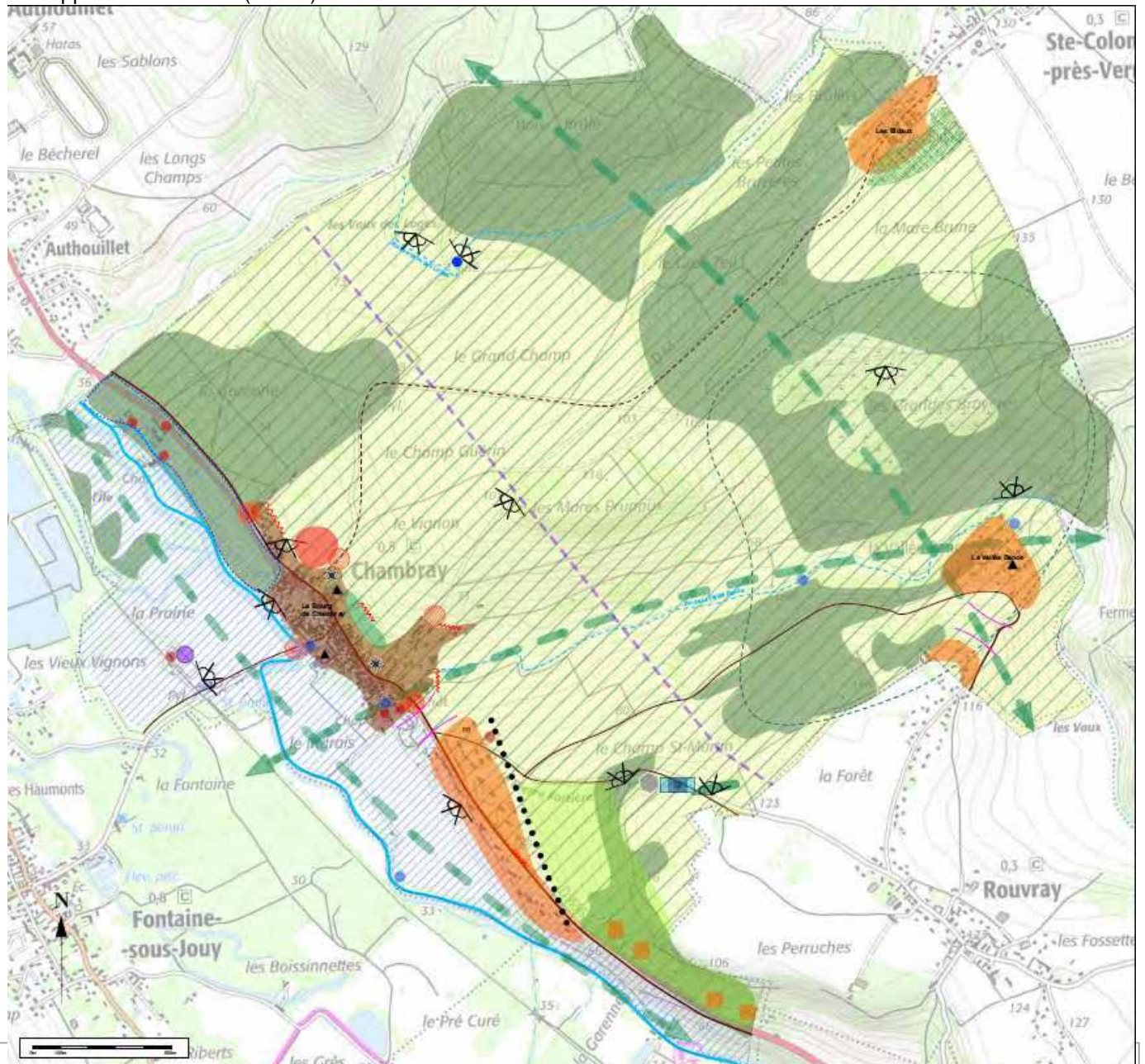
Les gîtes de reproduction sont par contre variés : les colonies occupent greniers, bâtiments agricoles, toitures d'églises, caves, ...

Les secteurs principaux de projet de développement urbain sont situés à plus de 1500 m du site NATURA 2000.

3. EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT, EN PARTICULIER L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

a. Localisation et orientations

Ce projet présente l'ouverture à l'urbanisation de secteurs et une densification possible du tissu urbain. Ces orientations d'aménagement sont présentées dans la carte ci-après du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :



<p>AXE 1 : CONFORTER LE BOURG DE CHAMBRAY</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le bourg Épaissir et développer le tissu urbain, potentiel urbanisable maximal à l'horizon 2030 (4 ha) Dynamiser le village (équipements, commerces, espaces publics), requalification des espaces publics de centre bourg Commerces à maintenir Équipement sportif à requalifier ou à déplacer Qualifier les entrées de ville Gérer les franges urbaines en relation avec les espaces naturels et agricoles Protéger le patrimoine bâti remarquable Valoriser la Grande Rue et son prolongement en entrée de bourg pour accrocher les extensions urbaines au bourg et matérialiser l'entrée dans le village 	<p>AXE 2 : METTRE EN VALEUR LA VALLEE DE L'EURE ET CHATEAU</p> <ul style="list-style-type: none"> Paysage de fond de vallée remarquable, conserver les zones humides porteuses de biodiversité Corridors écologiques et perméabilité biologique à préserver. Grande lésion naturelle à conforter (SCOT) Préserver les cônes de vue Préserver et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau Gestion de l'ensemble du château 	<p>AXE 3 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE DE LA COMMUNE, DONT LES HAMEAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> Paysage de coteau remarquable à préserver. Perméabilité biologique à préserver Maintenir les corridors écologiques. Préserver les espaces boisés, les haies, les arbres isolés Préserver les espaces agricoles, les pâtures, les vergers Secteur agricole et boisé riche en structures végétales à préserver (haies, vergers, arbres isolés, bosquets, prairies permanentes...) Maintenir l'activité agricole dans le bourg Limiter l'étalement urbain des écarts : urbanisation "inéaire" pénalisante pour la qualité des paysages Limites paysagères de développement à respecter Espace de respiration non bâti, à préserver entre deux secteurs urbanisés Espace agricole au contact d'un secteur habité, à valoriser sur un plan paysager : les Bidaux 	<p>AXE 4 : GERER LA RELATION AVEC LE SITE, LES RISQUES, ET LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> Encadrer les constructions isolées Prendre en compte les risques liés à la rivière et au réseau hydrographique : rivière, vallée sèche Prendre en compte les périmètres d'éloignement liés au captage d'eau potable Caméras Prendre en compte la présence des faisceaux gaz, trafil
--	--	--	--

4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS MENTIONNES AU PREMIER ALINEA DE L'ARTICLE L. 151-4

La volonté de la municipalité est de maîtriser une augmentation de la population conforme aux orientations du SCOT (+ 0,5 % / an) d'environ 43 habitants (pour atteindre 510 habitants en 2030) par la construction d'environ 20 logements en considérant que le nombre de personne par ménage va diminuer de 2,6 à 2,4 personnes/ménages, en ligné avec la tendance nationale.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera sur la consommation de quelques espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, et ouvrira à l'urbanisation un secteur situé dans la continuité du bourg et du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement des zones humides sensibles de la vallée de l'Eure,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

5. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER

La vulnérabilité des espèces de la directive, est intimement liée à la dégradation, voire destruction, des habitats qu'elles colonisent. Or, sur le site de la Vallée d'Eure, ces habitats sont principalement des habitats eux-mêmes concernés par la directive. Concernant les espèces de chauves-souris présentes dans certaines cavités du site, les menaces existantes sont liées à des problèmes ponctuels de surfréquentation de certaines de ces cavités et non pas aux projets potentiels d'aménagement.

Par ailleurs le site Natura 2000 touche de façon très limitée le territoire communal, dans des secteurs non urbanisés, et **les zones de projet se situent à environ 1 500 m minimum des limites du site.**

Les espèces présentes sur le coteau vont s'adapter au contexte et aux constructions de nouvelles maisons, car :

- a. Il n'y aura pas de création d'obstacle pour leur déplacement,
- b. Les secteurs de projet concernent des zones agricoles ouvertes, qui n'ont pas d'impact sur les lieux de nichage et de reproduction des espèces recensées,
- c. Les secteurs de projet ne partagent pas directement le bassin versant des Perruches constituant la zone Natura 2000, donc leurs aménagements ne présentent pas de risque de pollution par ruissellement vers la zone NATURA du coteau,
- d. Les projets prendront en compte l'impact lumineux pour le limiter.

Les projets n'auront pas d'impact sur les milieux humides et naturels constituant les sites de nichage des espèces recensées compte tenu de :

- La nature des projets : extension à vocation résidentielle,
- Leur éloignement des zones humides sensibles, notamment par rapport aux formations forestières humides et eaux de surface,
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- L'organisation sur un bassin versant différent.
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti, des mesures mises en place pour favoriser l'intégration paysagère : hauteur des constructions limitée par le règlement du PLU (article 8 : hauteur maximum autorisée = à 7 m à la gouttière, et 10 m au faitage),
- Des mesures mises en place pour favoriser l'intégration environnementale et maîtriser l'impact des projets sur les zones humides situées en aval (rétention et gestion des eaux pluviales en application du SDA).

On peut donc conclure que le projet de territoire sera sans incidence sur le site Natura 2000.

6. DEFINITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Cette partie correspond à la partie 10 du rapport de présentation.

PARTIE 10 :

MISE A JOUR, MODIFICATION OU REVISION

VERS UNE EVALUATION

ENVIRONNEMENTALE DU PLU

A. EVALUATION DU PLU

Article L123-12-1

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, **neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan** au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et **donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.***

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains donne lieu aux évaluations et aux calculs prévus à l'article L. 1214-8-1 du code des transports lors de son élaboration et lors de l'analyse des résultats du plan prévue au premier alinéa du présent article

A la suite de l'élaboration du PLU, en application de l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme, la commune est tenue de procéder à une évaluation du plan local d'urbanisme approuvé 9 ans auparavant, en ce qui concerne les résultats de son application au regard :

- de la satisfaction des besoins en logements,
- de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- de la réalisation des équipements correspondants,
- de l'impact du plan sur l'environnement.

Cette évaluation est réalisée sous forme d'un débat en Conseil municipal, qui délibère sur l'opportunité d'une modification ou d'une révision de ce plan.

Ce débat est organisé tous les neuf ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Une fois le PLU approuvé, il sera donc pertinent que la commune engage une démarche d'évaluation consistant à :

1. Choisir des indicateurs adaptés :

La commune devra procéder aux choix d'indicateurs permettant d'évaluer le PLU et de pouvoir suivre son application dans le temps (Patrimoine, vallée humide, respect des secteurs agricoles, contraintes du site ...etc ...).

2. Évaluer le plan local d'urbanisme :

3. Suivre l'évolution du plan et de ses impacts :

De même le PLU devra être mis à jour ou modifié pour intégrer les évolutions législatives à venir et/ou les éléments issus de nouveaux documents supra-communaux.

Indicateurs de suivi du PLU par thématiques

Tableau de suivi des indicateurs du PLU		
Thème	Indicateur	Source
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Population et taux de variation annuel moyen - Densité résidentielle brute et nette - Production de logements 	Données permis de construire des communes + INSEE et/ou SITADEL (source DREAL) et suivi DDTM
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et surface des logements construits 	
Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et taux de logements sociaux construits - Taille, catégorie, et financement public/privé des logements sociaux 	
Mixité urbaine	Répartition par forme urbaine (individuel, individuel groupé, collectif)	
Économie	Nombre d'emplois et répartition par filière	Données INSEE et UNEDIC (emploi salarié privé)
Équipement	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'équipement par habitant (commercial, administratif, associatif, sportif, culturel) - Taux de fréquentation des équipements - Adéquation des équipements par rapport aux besoins 	
Densification urbaine / Modération de la consommation d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie des opérations engagées <ul style="list-style-type: none"> - logements - zones d'activités - Densité des opérations (logts/ha). Optimisation de l'aménagement des dernières réserves foncières - Surface consommée pour la construction. - Espace consommé par habitant - Logements vacants 	
Renouvellement Urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Opérations de renouvellement urbain <ul style="list-style-type: none"> - surface foncière concernée - surface de plancher construite - Densité des opérations 	
Mobilités / Déplacements / transports		
Transport en commun et intermodalité	<ul style="list-style-type: none"> - Fréquentation, fréquence, et mode (bus, train, ...) - Évolution des modes de déplacements pendulaires 	SNA / Département
Circulation douce	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire d'itinéraires piétons / cycles 	
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des obligations de stationnement - Capacité en stationnement public - Mise en œuvre des ER pour le stationnement 	
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Protection / respect des éléments protégés : éléments remarquables, vallée humide, patrimoine archéologique - Niveau de préservation des paysages et des cônes de vue. 	

Tableau de suivi des indicateurs du PLU		
Thème	Indicateur	Source
Ressource (eau)	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des servitudes de protection des captages, - Évolution de la qualité de l'eau (eau potable et cours d'eau). 	SDAGE, SAGE
Ressource (air)	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la qualité de l'air. 	Département
Ressource (agriculture)	<ul style="list-style-type: none"> - Surface agricole utile - Appréciation de l'existence de circuits courts/vente de proximité 	Chambre d'agriculture
Ressource (tourisme)	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité d'hébergement (lits) - Dynamique d'animation 	Comité Départemental du tourisme
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'opérations pilotes en matière d'énergie (ex nombre de logements labélisés THPE ou BBC....) - Bilan thermique 	SNA
Énergie et climat	<p>Dépendance en kWh/an/habitant</p> <p>Existence de dispositifs de lutte contre la précarité énergétique dans le bâtiment</p> <p>Potentiel de développement de la production locale d'énergie renouvelable en Ktep/an</p> <p>Coût de transport en euros/ménage/mois</p> <p>Coût énergétique des logements : coût de chauffage en euros/ mois/ ménage</p>	<p>Source étude prospective 2012 ADEME,</p> <p>OPAH</p> <p>ADEME</p> <p>MOBITER</p> <p>ENERTER</p>
Risques	<p>Évolution des surfaces urbanisées soumises aux risques : mouvement de terrain ; ruissellement ; risques technologiques, bruit...</p>	Données transmises par les gestionnaires des infrastructures
Aménités environnementales	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de sentiers piéton cycle - Superficie d'espaces verts publics (m²) - % de surfaces imperméabilisées 	
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la TVB, linéaire de haies et surface d'espaces boisés, dont EBC - Qualité des eaux de surface et des milieux humides (catégorie, niveau de pollution) - Superficie d'espaces écologiques protégés et faisant l'objet d'une gestion conservatoire en faveur de la biodiversité (ZNIEFF ...etc ...). - Suivi des inventaires faune / flore par milieu. 	<p>Inventaire national du patrimoine naturel muséum national d'histoire naturelle.</p> <p>DREAL</p> <p>SNA</p>

ANNEXE PAYSAGE

**Comprenant le recensement des éléments remarquables de la commune,
À protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 et 23 du code de l'urbanisme**

Commune de Chambray

Protection des éléments remarquables dans le PLU

au titre des articles L.151-19 ; 23 et 38 du code de l'urbanisme

Préambule :

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut :

« ... identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut :

« ... identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut :

« ... préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.... »

Le présent document résulte de :

- **un travail d'observation sur le terrain,**
- **études bibliographiques sur support papier et numérique**
- **entretiens avec la commission PLU.**

Après ce recensement exhaustif, ce patrimoine a été identifié au travers des fiches descriptives suivantes, destinées à :

- **FAIRE CONNAITRE** le patrimoine de Chambray,
- **IDENTIFIER** les éléments caractéristiques et leur intérêt,
- **PRÉCISER** les éléments intéressants qui les caractérisent.

Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement aux articles 1 (interdictions), 2 (autorisations sous conditions), 9 (aspect extérieur des constructions) et 11 (espaces libres, plantations) des zones concernées, qui mentionnent notamment :

« En matière de démolition :

· La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du CU sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

En matière d'aménagement :

· Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement».

Regarder la ville, observer la qualité des paysages urbains, des espaces publics, comprendre le rôle des de l'espace privé, des clôtures, jardins et constructions, est indispensable pour comprendre l'aménagement du territoire, et prendre des mesures pour les préserver, les valoriser et travailler au renouvellement urbain du patrimoine de demain.

La première mesure est donc l'identification et la préservation des principales séquences urbaines à partir du critère de relation entre l'espace public et l'espace privé. La qualité de cette relation est déterminée par la cohérence entre :

- les constructions elles-mêmes (leurs types, leurs volumes, les matériaux utilisés, et leurs implantations sur la parcelle par rapport à la rue et aux limites séparatives),
- les clôtures (le type, la hauteur, les matériaux, les proportions pleines et ajourées),
- le traitement végétal des jardins devant les constructions et la présence d'arbres à haute tige sur l'espace privé ou public.

Ces séquences présentent soit :

- une forte cohérence et harmonie des critères nommés ci-dessus sur l'ensemble de la séquence.
- une perturbation de la cohérence globale sur quelques parcelles ou quelques critères. Elles peuvent devenir remarquables par des aménagements simples.

Le PLU permettra par exemple d'imposer un certain type de clôture présente dans la séquence (un soubassement maçonné surmonté d'une grille ajourée), un retrait spécifique planté ou un traitement architectural en cohérence avec la séquence.

Les objectifs du recensement et les possibilités d'évolution indiquent, en fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution du bâti et la portée des travaux autorisés selon 3 degrés :

- **Conservation,**
- **Préservation générale de l'ambiance de la séquence,**
- **Aménagement harmonieux.**

Certains éléments de la commune bénéficient d'une notice réalisée par le Ministère de la Culture dans la "Base Mérimée Patrimoine architectural" consultable à l'adresse : "<https://www.pop.culture.gouv.fr>".

Les éléments identifiés figurent sur le plan de zonage.

Patrimoine bâti	Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
1. Le château et les bâtiments annexes	
<p>Les éléments protégés sont le château de Chambray (Eure) et ses annexes.</p> <p>Attention : La protection L.151-19 ne couvre pas les éléments classés Monuments Historiques : façades et toitures de l'ensemble des communs et la chapelle en totalité, qui engendrent un périmètre de 500 m de protection et constituent une zone à forte sensibilité patrimoniale (ZFSP).</p> <p>Dans la base Mérimée du Patrimoine architectural, le château de Chambray fait l'objet d'une notice n°IA27000132 (château) et n°PA00099371 (éléments classés MH). Les descriptions historiques et architecturales reprises ci-dessous sont issues de cette notice.</p>	
<p>Le Château est situé Grande Rue (Lieu-dit Le Château) aux références cadastrales 1825 D 10 à 19, 1983 AE 15, 18. Il est implanté en écart du bourg. L'Eure borde l'édifice et traverse la propriété.</p>	
	
<p><i>Description historique</i></p>	
<p>Château construit au 17^e siècle par le comte de Louviers, peut-être à partir d'éléments plus anciens. Les dépendances (communs, écuries, chapelle) datent du 18^e siècle : les grandes écuries sont construites en 1736, la chapelle est remaniée en 1771. Le logis est très remanié au 19^e siècle ; au début du 20^e siècle, l'architecte Lisch le restaure et l'agrandit par l'ajout d'un pavillon de plan carré au Nord-Est. Le jardin régulier visible sur le plan du 18^e siècle est devenu jardin irrégulier par la suite. Au 17^e siècle, la poétesse Mme Deshoulières (1637-1694) y séjourne. Parmi les propriétaires successifs figurent la famille de Grimouville, la famille de Hanivel, les Clermont-Tonnerre, la marquise de Kerkoent, la marquise de Tourzel, gouvernante des enfants de Louis XVI, la duchesse de Lorges.</p>	
<p><i>Description architecturale</i></p>	
<p>La propriété comprend : château, parc, petit parc, garenne, communs, écurie, remise, orangerie, église, conciergerie, enclos, pont, four à pain, étable.</p> <p>Matériaux du gros-œuvre : Brique, moellon, enduit</p> <p>Matériaux de la couverture : Tuile plate, ardoise</p> <p>Typologie de plan : Jardin régulier ; jardin irrégulier</p> <p>Description de l'élévation intérieure : 2 étages carrés, étage de comble</p> <p>Partie d'élévation extérieure : Élévation ordonnancée</p> <p>Typologie de couverture : Toit en pavillon, toit à longs pans brisés, toit à longs pans</p> <p>Couverts ou découverts du jardin de l'édifice : Parterre ; bosquet</p> <p>Commentaire descriptif de l'édifice : Château en brique et moellons enduits couvert de toits en pavillons en ardoise ; cour des communs formée de deux bâtiments perpendiculaires ; bâtiment avec pavillon central et ailes latérales à arcades ; aile en retour à arcade avec écuries et remises ; communs en moellons enduits avec entourage des baies, angles, frontons et cordons en brique apparente ; toit à longs pans brisés en tuile plate (partie classée : façades et toitures des communs) ; pavillon dit conciergerie peut-être à usage d'orangerie et église dite chapelle (classée en totalité) en moellons enduits et chaînes de brique couvertes en tuile plate ; élévation intérieure de la chapelle avec tribune fermée par une balustrade convexe ; grille en fer forgé ouvrant sur la cour des communs ; pont dit pont de Tourzel dans le parc en brique et pierre. Parc boisé (garenne) et petit parc créé au 18^e siècle avec parterres de jardin, bosquets et rond-points.</p>	
<p><i>Prescriptions de protection</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite, - L'aspect extérieur du château et de ses annexes (volume, matériaux, modénatures, etc...) doit être au maximum préservé. - Le paysage boisé autour du château et de la route est à préserver. 	



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°99 – ZFSP – 19 juillet 2018 – France POULAIN

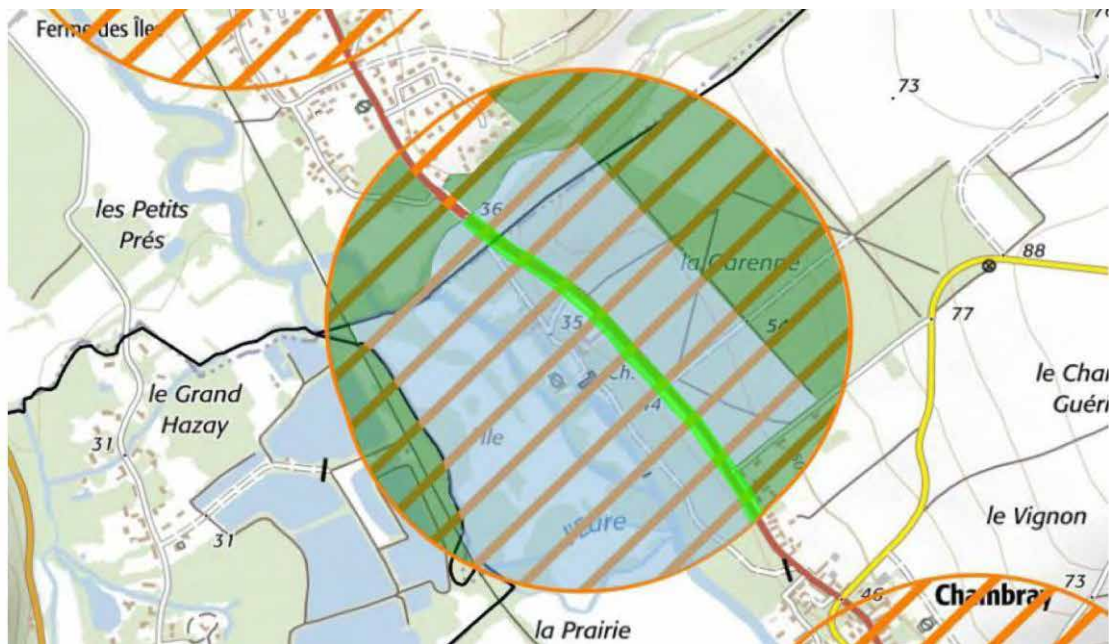
Chambray > Communs et Chapelle du Château

L'église de Chambray est protégée au titre des monuments historiques.

Les communs et la chapelle du château de Chambray ont été classés monuments historiques le 24 mai 1973.

Au XVII^e siècle, le comte de Louviers fit construire le château de Chambray sur un bras de l'Eure selon le classicisme français en vogue à cette époque. Une toiture haute en ardoises vient couronner les façades, rythmées par des chaînes en pierres de taille avec un remplissage de briques. L'édifice est largement modifié au XIX^e siècle. Au début du XX^e siècle, l'architecte Lisch ajoute une tour carrée au corps de logis selon une esthétique proche de la construction d'origine. La chapelle et les communs, plus récents, datent du XVIII^e siècle. Les communs sont composés de deux ailes perpendiculaires à arcades. L'aile sud-est est mise en valeur par un pavillon central avec un portail surmonté d'un fronton. Les façades mêlent la brique et la pierre (moellons enduits au mortier), tandis que les toitures mansardées sont couvertes de tuiles. Les bâtiments, partiellement défraîchis, présentent un bon état de conservation.

Situé sur la rive droite de l'Eure, le domaine est cerné de bois formant un écrin pour les bâtiments. Les communs sont bordés à l'Est par une route départementale qui traverse le parc. Ce paysage boisé autour du château et de la route est à préserver. Un ancien moulin désaffecté du XIX^e, avec ses ouvrages hydrauliques, occupe encore le site, à proximité des communs.



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



Les communs vus de la route



L'aile sud-est



L'aile nord-ouest



Le pavillon central (aile sud-est)



Une lucarne (détail)



Les voûtes en briques des communs

Pour la zone
en bleu clair

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

Pour le reste du
périmètre de 500m

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



Le moulin situé aux abords des communs



Le château sur un bras de l'Eure



L'Eure



Une vue sur la vallée de l'Eure



L'église de Chambray



Le bâti rural à Chambray

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
2. L'ancien moulin et le lavoir	
<p>Les éléments protégés sont le Moulin à blé (moulin à foulon) et le lavoir, dépendances du château, propriété privée.</p> <p>Le moulin à blé fait l'objet d'une notice n°IA27000183 dans la base Mérimée.</p> <p>Les descriptions historiques et architecturales reprises ci-dessous sont issues de cette notice.</p>	
<p>Le moulin est situé Grande Rue (Lieu-dit Le Château) aux références cadastrales 1825 D1 6, 7, 1983 AE 5. Il est implanté à l'écart du bourg. L'Eure traverse l'édifice.</p>	
	
<i>Description historique</i>	
<p>Moulin à blé appartenant en 1846 au duc de Lorges. Figure au cadastre de 1852 comme dépendance du château de Chambray. En 1880, la princesse de Croy est propriétaire de l'usine de Chambray. La statistique de 1887 cite la foulerie de draps de Chambray (4 ouvriers y étaient employés). En 1984, se trouve totalement désaffecté. Vestiges : restes du système d'engrenages de la roue hydraulique dans le moulin. Dans une pièce de l'atelier de fabrication se trouve une grande cuve en maçonnerie avec dépôt argileux.</p>	
<i>Description architecturale</i>	
<p>Epoque de construction : 2e quart 19e siècle ; 4e quart 19e siècle Comprend : atelier de fabrication ; pièce de séchage ; logement patronal ; remise ; canal éléments remarquables : atelier de fabrication ; logement patronal Commentaire descriptif de l'édifice : Site ouvert en contrebas de la voirie. A l'intérieur de l'atelier de fabrication : présence au sol d'un système de canalisation et de bacs en maçonnerie. A l'étage, pièce de séchage aérée par des planches en surcroît ; lucarne à croupe débordante Partie d'élévation extérieure : Élévation ordonnancée Description de l'élévation intérieure : 2 étages carrés, étage de comble, étage en surcroît Typologie de couverture : Toit à longs pans, pignon couvert, croupe Emplacement, forme et structure de l'escalier : Escalier dans-œuvre, escalier droit, en charpente Source de l'énergie utilisée par l'édifice : Produite sur place, énergie hydraulique Matériaux du gros-œuvre : Calcaire, moellon, pierre de taille, brique, enduit, essentage de planches Matériaux de la couverture : Ardoise, tôle ondulée État de conservation (normalisé) : Mauvais état, désaffecté</p>	
<i>Prescriptions de protection</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite, - L'aspect extérieur du moulin (volume, matériaux, modénatures, etc...) et du lavoir doit être au maximum préservé. - La modification des ouvrages hydrauliques est permise si le rétablissement des continuités écologiques, le libre écoulement des eaux ou l'amélioration hydromorphologique de la rivière le nécessite. 	

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
------------------------	---

3. Ancienne gare

L'élément protégé est l'ancienne gare SNCF gare de Chambray - Fontaine-sous-Jouy , propriété privée.

L'ancienne gare est située dans la vallée de l'Eure (Lieu-dit La prairie) aux références cadastrales 1825 D1 6, 7, 1983 AE 5. Elle est implantée à l'écart du bourg.



Source : blog.alain.mionnet.pagesperso-orange.fr

Source : site.annuaire-mairie.fr

Description historique

L'ancienne gare SNCF gare de Chambray - Fontaine-sous-Jouy, était située sur la ligne Rouen-Orléans.
 Cette gare est mise en service en 1893 et ferme aux voyageurs en 1951. Elle se situait entre la gare d'Autheuil-Authouillet, et de la halte de Rouvray.
 Elle est depuis 1993, une voie servant de train de touristique, allant jusqu'à Pacy-sur-Eure, appelé "Le chemin de fer de la Vallée de l'Eure".

Description architecturale

Epoque de construction : 4e quart 19e siècle
 Commentaire descriptif de l'édifice :
 Bâtiment de gare d'un seul volume simple
 Alternance de brique et calcaire pour les chainages d'angle des façades et autour des ouvertures.
 Partie d'élévation extérieure : Élévation ordonnancée
 Description de l'élévation intérieure : 2 étages
 Typologie de couverture : Toit à longs pans, pignon couvert
 Emplacement, forme et structure de l'escalier : Escalier dans-œuvre.

Matériaux du gros-œuvre : Calcaire, moellon, pierre de taille, brique, enduit
 Matériaux de la couverture : tuiles
 État de conservation (normalisé) : Bon état, convertie en maison d'habitation

Prescriptions de protection

- La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite,
- L'aspect extérieur de la gare (volume, matériaux, modénatures, etc...) doit être au maximum préservé.

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
------------------------	---

4. Le Manoir de Chambray

L'élément protégé est le manoir de Chambray, propriété privée, actuellement ferme.
Le manoir de Chambray fait l'objet d'une notice n°IA27000267 Patrimoine architectural Mérimée.

Le Manoir de Chambray est situé rue de la gare, aux références cadastrales 1825 D 176, 177, 1983 AD 114
Il est implanté dans le village, en bordure de l'Eure.



Photographie : Noël Le Boyer

Description historique

Ancien manoir de Chambray datant du 16e siècle. Le colombier a été parfois interprété comme un four à chanvre (source orale).
Destination actuelle de l'édifice : Ferme



Description architecturale

Partie constituante non étudiée
Colombier, grange, écurie
Siècle de la campagne principale de construction : 16e siècle (?), 17e siècle (?)
Matériaux du gros-œuvre : Calcaire, silex, pan de bois
Matériaux de la couverture : Tuile plate
Typologie de plan : Plan rectangulaire régulier
Description de l'élévation intérieure : 1 étage carré
Typologie de couverture : Toit à longs pans, pignon couvert, toit conique
Emplacement, forme et structure de l'escalier : Escalier dans-œuvre
Commentaire descriptif de l'édifice : Logis en calcaire et silex ; dépendances en calcaire et pan de bois ; logis couvert d'un toit à longs pans ; dépendances avec lucarnes à croupes ; colombier avec baie rectangulaire et lucarne à croupe.

Prescriptions de protection

- La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite,
- L'aspect extérieur du Manoir de Chambray (volume, matériaux, modénatures, etc...) doit être au maximum préservé.

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
5. Le château dit Manoir de Montbray	
<p>L'élément protégé est le manoir de Montbray. C'est une propriété privée. Le Manoir de Montbray fait l'objet d'une notice n° IA27000194 dans la base Mérimée du ministère de la Culture, d'où sont tirées les descriptions historiques et architecturales ci-dessous.</p>	
<p>Le Manoir de Montbray est implanté dans le village au n°35, Grande Rue, aux références cadastrales 1997 AD 89,90</p>	
	
<i>Description historique</i>	
<p>Château dit Le Manoir au cadastre de 1825 et dit Manoir de Montbray aujourd'hui ; reconstruit dans les années 1840 à l'emplacement d'un édifice plus ancien, dans un style éclectique : corps central flanqué de deux ailes avec une avancée comprenant un porche dans-œuvre. L'édifice est couronné d'un belvédère qui permet d'embrasser la vue sur la campagne environnante. Dans les années 1950 un projet d'aménagement d'un parc par Vilmorin semble avoir été en partie réalisé. Le manoir possède des murs enduits et un toit en pavillon couvert d'ardoise couronné d'un belvédère. Logis en calcaire et silex ; dépendances en calcaire et pan de bois ; logis couvert d'un toit à longs pans ; dépendances avec lucarnes à croupes ; colombier avec baie rectangulaire et lucarne à croupe.</p>	
<i>Description architecturale</i>	
<p>Matériaux du gros-œuvre : Enduit Matériaux de la couverture : Ardoise Typologie de plan : Jardin irrégulier Description de l'élévation intérieure : 1 étage carré, étage de comble Partie d'élévation extérieure : Élévation ordonnancée Typologie de couverture : Toit en pavillon Emplacement, forme et structure de l'escalier : Escalier dans-œuvre Commentaire descriptif de l'édifice : Murs enduits ; toit en pavillon couvert d'ardoise couronné d'un belvédère Technique du décor des immeubles par nature : Sculpture Indexation iconographique normalisée : Colonne ; volute Description de l'iconographie : Fronton à colonnes et volutes, porches à colonnes ornées de chapiteaux</p>	
<i>Prescriptions de protection</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite, - L'aspect extérieur du Manoir de Montbray (volume, matériaux, modénatures, etc...) doit être au maximum préservé. 	

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
6. Le presbytère	
<p>L'élément protégé est le presbytère. C'est une propriété privée. Le presbytère fait l'objet d'une notice n° IA27000297 dans la base Mérimée du ministère de la Culture, d'où sont tirées les descriptions historiques et architecturales ci-dessous.</p>	
<p>Le presbytère est implanté dans le village au n°6, rue de l'Eglise, aux références cadastrales 1825 D1 144, 1983 AD 98</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<p>Description historique Maison datant peut-être du 18e siècle, réaménagée dans la seconde moitié du 19e siècle : façade en brique avec décor de briques. Dépendances jouxtant la maison aménagées en logis. Comprend : enclos, cour, dépendances.</p>	
<p>Description architecturale Siècle de la campagne principale de construction : 18e siècle, 2e moitié 19e siècle Matériaux du gros-œuvre : Calcaire, silex, brique Matériaux de la couverture : Ardoise Typologie de plan : Plan rectangulaire régulier Description de l'élévation intérieure : 1 étage carré Partie d'élévation extérieure : Élévation ordonnancée Typologie de couverture : Toit à longs pans, croupe Emplacement, forme et structure de l'escalier : Escalier dans-œuvre Commentaire descriptif de l'édifice : Gros-œuvre en calcaire et silex ; parement de brique ; croupe en ardoise</p>	
<p>Prescriptions de protection - La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite, - L'aspect extérieur du presbytère (volume, matériaux, modénatures, etc...) doit être au maximum préservé.</p>	

Patrimoine bâti	<i>Protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</i>
7. Le cimetière	
L'élément protégé est le cimetière	
Le cimetière est implanté voie communale n°6 de Chambray à Mercey par Houlbec-Cocherel, au lieu dit Le Champs Saint Martin en sortie du village, aux références cadastrales 1997 ZE 208.	
	
	
<i>Description historique</i>	
<i>Description architecturale</i>	
<p>Cimetière entouré d'un mur d'enceinte en moellons couverts de tuiles, chaînage d'angle en briques, grille et pilastres. Espace public planté devant le cimetière de part et d'autre de la voie communale desservant le cimetière.</p>	
<i>Prescriptions de protection</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments est strictement interdite, - L'aspect extérieur (murs de clôtures, matériaux, grille, plantations, etc...) doit être au maximum préservé. 	

PATRIMOINE lié à l'eau

**CARACTERISTIQUES A
PRESERVER ET A METTRE EN
VALEUR :**

Protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

1. L'Eure et son animation urbaine



2. La rue de l'église et ses pontons



3. L'Eure, ses berges et sa ripisylve

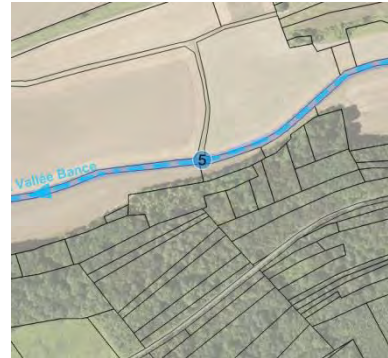
(Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)



4. Le gué du Vaux des Loges



5. Le gué de la Vallée Bance



6. Le puits de la Vallée Bance



Les espaces publics

CARACTERISTIQUES
A PRESERVER ET A
METTRE EN
VALEUR :

Protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

A. La place de l'église



B. La place de la mairie

A valoriser pour mettre en avant l'entrée de la mairie



C. Le chemin du Vignon et les deux venelles redescendant vers la Grande Rue

A conserver en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme



D. L'Eure et son animation urbaine



E Les plateaux sportifs
Football et basket



F. La rue des Aires et le chemin du Bout du Parc
A préserver



La rue des Aires

G. Venelle
A valoriser



H. Sentier de découverte des pratiques agricoles



Les espaces naturels protégés

CARACTERISTIQUES A

PRESERVER ET A METTRE EN

VALEUR :

Protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le verger du Champ Saint-Martin



Les boisements



L'Eure, ses berges et sa ripsylve



Plan Local d'Urbanisme
Commune de Chambray

DIAGNOSTIC DU PAYSAGE COMMUNAL DE CHAMBRAY



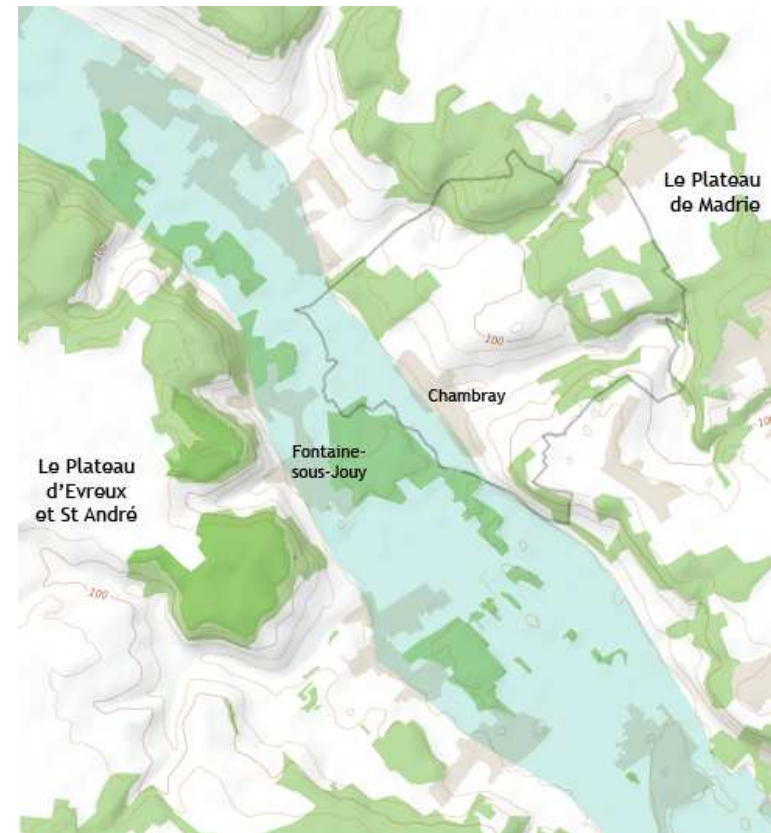
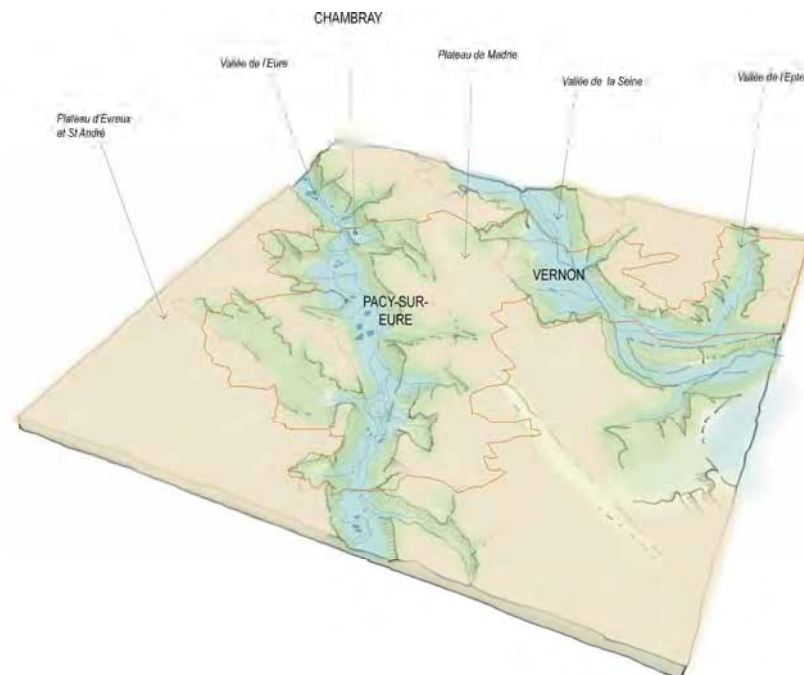
1- Présentation générale de Chambray



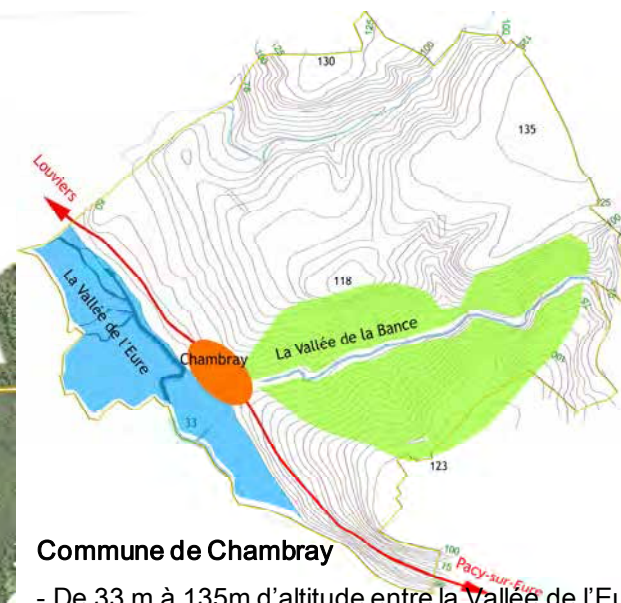
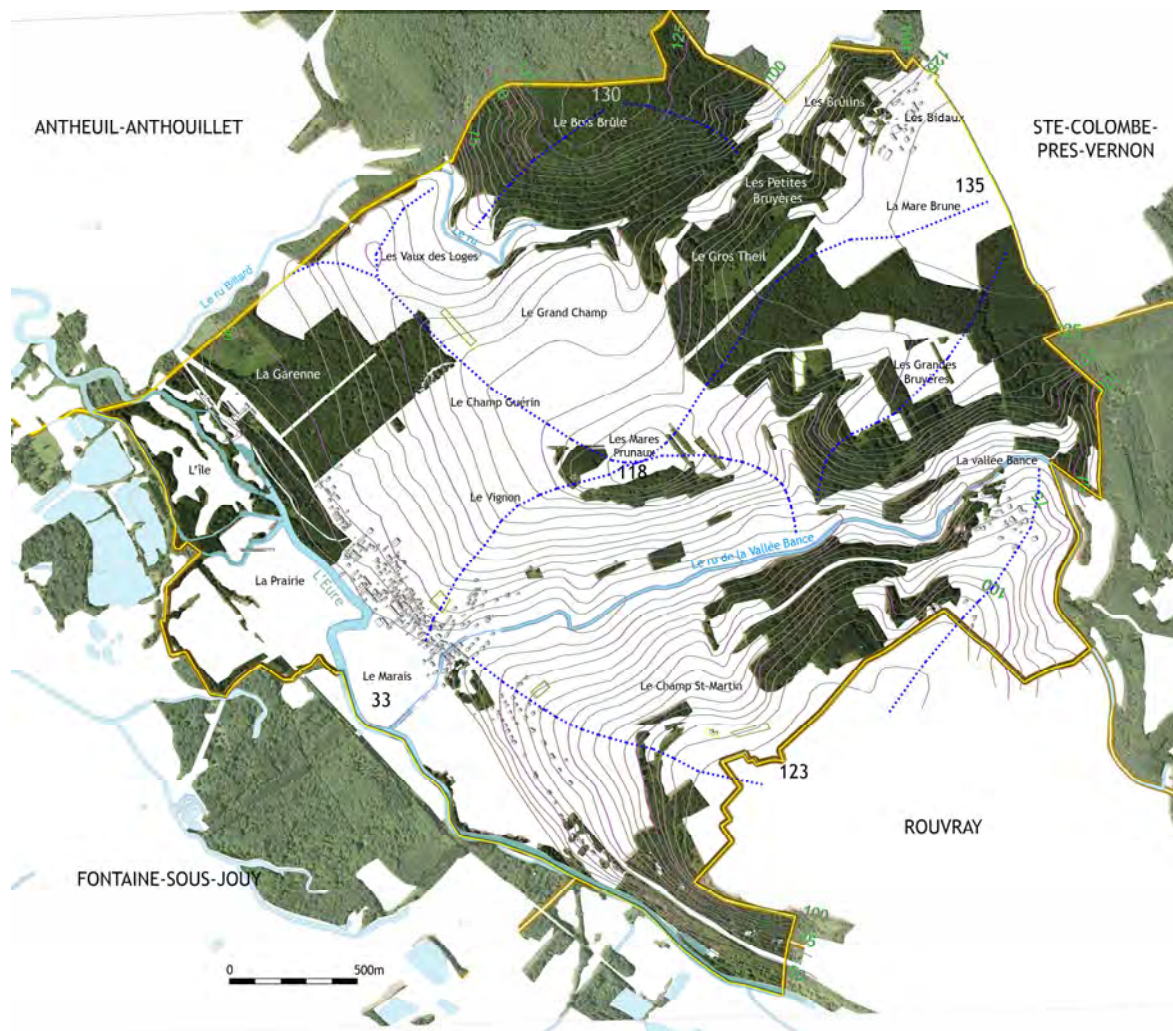
Chambray est située :

-au nord-ouest de Paris à 90km entre la vallée de l'Eure et de la Seine

-sur le versant est de la vallée de l'Eure en limite de plateau de Madrie et regardant le plateau d'Evreux St André



1- Présentation générale



Commune de Chambray

- De 33 m à 135m d'altitude entre la Vallée de l'Eure et le plateau de Madrie
- 2 vallons parcourus par deux rus (*orientés NE-SO*, (*ru de la vallée Bance, ru des Vaux des Loges*)
- 1 éperon géographique central « les Mares Prunaux » repère visuel communal
- le bourg s'installe à la convergence de la vallée Bance et de la vallée de l'Eure et s'étend le long de l'axe Louviers / Pacy-sur-Eure (D836).
- 2 hameaux isolés du bourg (les Bidaux et la Vallée Bance)
- Une ceinture boisée constituée de boisements qui se sont installés sur les coteaux les plus abrupts de la commune sauf le bois de la Garenne extension du parc du Château et la ripisylve de la vallée de l'Eure.
- Logique d'implantation entre occupation des sols et topographie



2- Les entités géographiques et naturelles source de richesse du paysage communal

Le territoire communal est composé de 7 entités géographiques délimitées par les lignes de crêtes entre des vallons, plateaux et coteaux.

La topographie et la végétation associées, offrent au paysage communal une diversité de micro-paysages et d'ambiances variées :

A - La plaine alluviale de l'Eure marquée par la végétation accompagnant le parcours de la rivière et de ses nombreux plans et bras d'eau.

B - Le coteau en pente douce de la vallée de l'Eure, lieu d'implantation de Chambray entre les cotes 35 et 45m d'altitude, à la convergence entre l'Eure et la vallée de la Bance.

C - Le coteau abrupt de la vallée de l'Eure offrant des vues en belvédère sur la vallée.

D - La vallée Bance : Elle est composée de trois parties où alterne vallon ouvert ponctué de bosquets, vallon boisé et vallon encaissé habité et entouré de boisements.

E - Les Vaux des Loges : « Couper » de Chambray, cette entité offre un relief marqué avec une partie en vallon encaissé intéressante qui s'ouvre vers le nord-ouest sur la vallée de l'Eure.

F - Les Grandes Bruyères : micro vallon lové au milieu de boisements sans relation visuelle avec le reste du territoire communal mêlant large prairies, pâtures, vergers, landes à fougères et genêts...

G- La Mare Brune et les Bidaux s'ouvrent plus largement sur le plateau de Madrie et la commune de Sainte-Colombe

Il apparaît :

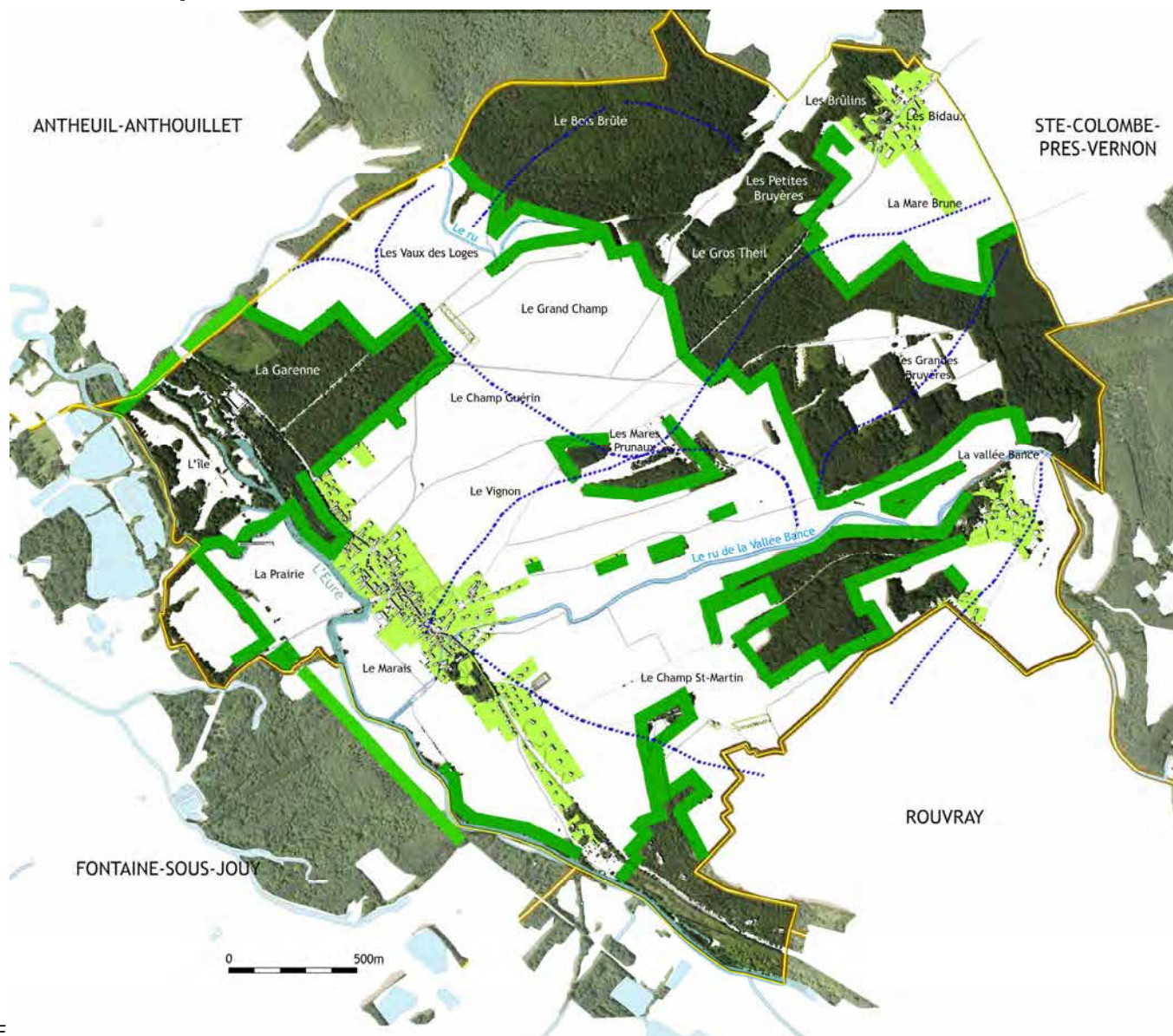
-un repère communal : l'Eperon des Mares Prunaux

-l'importance du plateau d'Evreux Saint-André qui culminant à 125m s'impose dans les horizons lointains vers le sud-Est.

- Des lignes de crêtes qui en créant des coupures visuelles, cadrent les vues et offrent de nombreuses entités paysagères. La limite de la ligne de crête entre les entités « B » et « E » est prolongée par les boisements de l'entité « D ». Cette limite coupe la commune en deux, avec une partie ouverte sur la vallée de l'Eure et d'autres parties « refermées » sur elles mêmes.



2- Les entités géographiques et naturelles offrent de nombreuses vues qui permettent de s'orienter, se repérer et de caractériser le territoire



2- Les entités géographiques : les parties ouest des vallons, ouvertes sur la vallée de l'Eure



2- Les entités géographiques et naturelles : enjeux du maintien de lecture du paysage identitaire évoqué précédemment, devant la fermeture par les boisements des vallons (Carte de l'évolution de la couverture boisée entre 1825 (Plan parcellaire_à gauche) et 2014 (IGN_à droite avec surperposition du plan 1825 en vert clair))

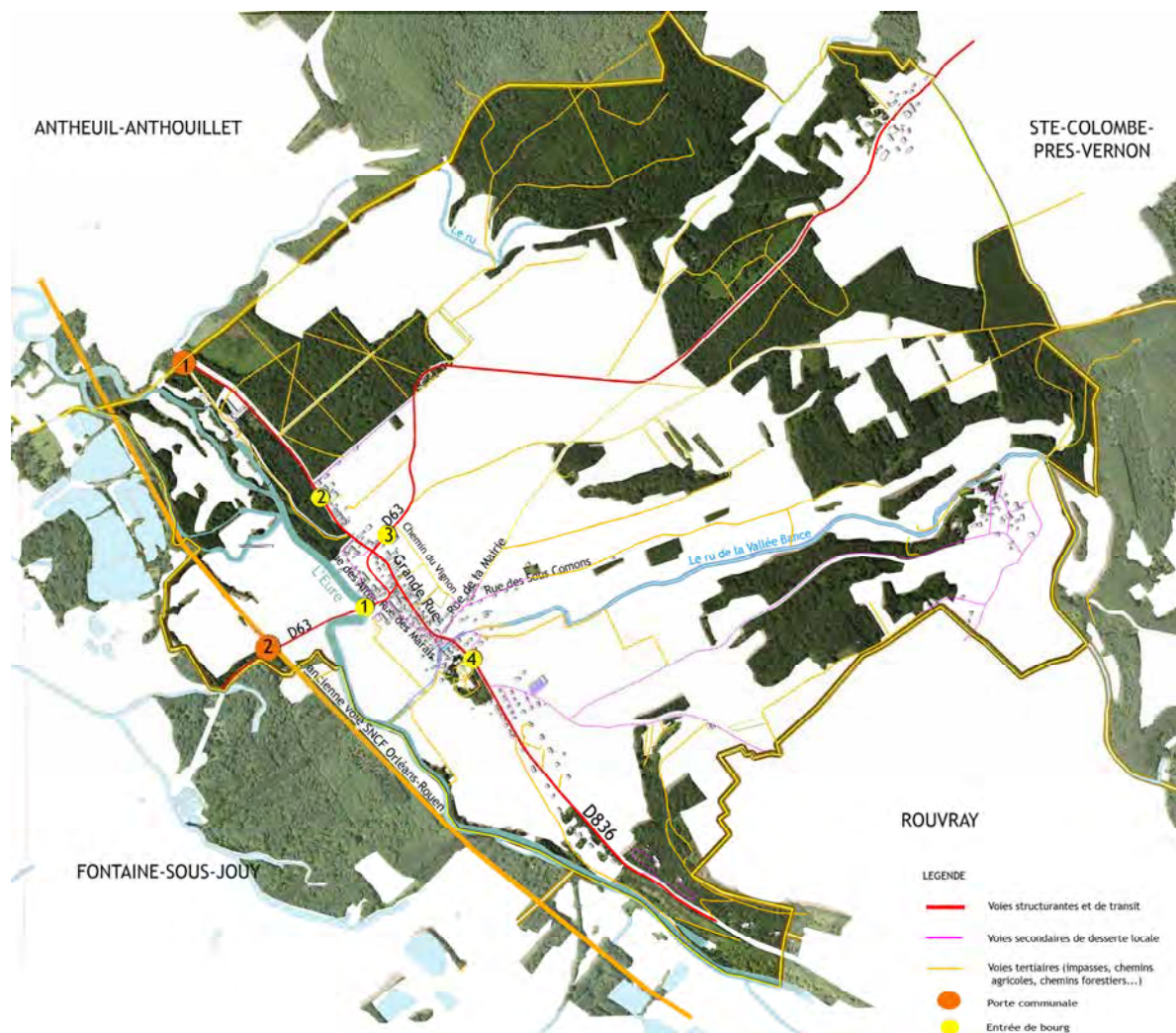


De manière non exhaustive, nous retrouvons actuellement :

- sur les coteaux un boisement de type chênaie-charmaie (avec des charmes, chênes, mais aussi des hêtres, frênes et en sous étage noisetiers, sureaux, aubépines, pruneliers...)
- Sur le boisement du « Gros Teil » présence dominante de châtaigniers associés aux charmes et chênes.
- Au niveau du Bois Brûlé plusieurs peuplements à dominantes de pins sylvestres et noirs.
- En milieu humide des aulnes, frênes, des peupliers...



3- Les entrées dans le territoire communal



- Les Portes végétales à l'ouest (1) et au sud (2) matérialisent l'entrée sur le territoire communal et sur le territoire de la CAPE pour la porte 1. Les autres portes sont moins marquées.

Les entrées sur le « bourg » (entité bâtie) sont peu aménagées mais perceptibles en terme de paysage par :

- entrée sud : le passage du pont et l'apparition des premiers groupes de maison
- entrée ouest : la sortie du bois de la Garenne et l'apparition des premières maisons et aménagement de la rue
- entrée nord : le passage du coteau agricole à l'apparition des premiers jardins clôturés au nord
- à l'est : l'apparition du bourg après la traversée du coteau sud de la vallée Bance.

Enjeux : retrouver une cohérence dans les aménagements des entrées de bourg mais aussi de la D836, du bois de la Garenne à l'ouest jusqu'à l'entrée de bourg à l'est, au niveau de la sortie du bois des « Perruches » et des premières maisons (point 2).



3- Les entrées dans le territoire communal et sur le bourg de Chambray

Entrée Nord-Ouest



Entrée Sud-Ouest



Entrée Nord-Est



Entrée Sud-Est



4- Les entités paysagères de la commune, conjugaison des entités géographiques, naturelles et de l'occupation des sols

- Chambray : un paysage riche et varié,
- Forte identité du paysage communal (*bourg en bord de l'Eure, vallons encaissés, vallon ouvert, coteaux cultivés et ouverts, massifs boisés*),
- les éléments naturels déterminent les vues,
- les boisements créent une ceinture verte en limite communale. Cette ceinture verte permet une continuité écologique intéressante pour les échanges entre milieux ouverts, milieux boisés et milieux humides favorable à la richesse de la biodiversité (faune et flore).



A- L'Eure et sa plaine alluviale cultivée et « boisée »

B- Les Châteaux, le parc, le bois de la Garenne, le moulin, le lavoir.

C- Le bourg de Chambray

D- Les coteaux cultivés et ouverts de la vallée de l'Eure, des parties ouvertes de la Vallée de la Bance et des Vaux des Loges

E- L'éperon des Mares Prunaux

F- Les boisements créant une ceinture verte autour de Chambray

G- Les Grandes Bruyères, clairière vallonnée au milieu du boisement

H- Le hameau de la Vallée Bance

I- Le hameau des Bidaux

Enjeux : maintenir et préserver cette diversité d'entités paysagères ainsi que les espaces ouverts, les milieux humides et la ceinture verte favorable à la richesse de la biodiversité



4- Les entités paysagères de la commune

Paysage bâti, les bourgs et hameaux, lieux de vie



Paysage agricole, espace ouvert permettant de nombreux points de vue et repères



Paysage boisé, ceinture verte communale



Paysage lié à l'eau : intérêt faunistique et floristique, patrimonial et offrant des activités animant la vie locale



5- Le patrimoine de Chambray et les enjeux pour un paysage identitaire



METTRE EN VALEUR ET/OU PRÉSERVER LE PATRIMOINE IDENTITAIRE DE CHAMBRAY

- **Patrimoine bâti**
 - 1 - L'ancien moulin et le lavoir (patrimoine lié à l'eau également)
 - 2 - Le château haut
 - 3 - Le château bas
 - 4 - L'ancienne gare
 - 5 - L'église
 - 6 - Le château
 - 7 - Le cimetière
- **Patrimoine lié à l'eau**
 - 1 - L'Eure et son animation «urbaine» (zone de pêche, de baignade, de promenade)
 - 2 - La rue de l'église et ses pontons
 - 3 - L'Eure, ses berges et sa ripisylve
 - 4 - le gué des Vaux des Loges
 - 5 - Le gué de la Vallée Bance
 - 6 - Le puits de la vallée Bance
- **Les espaces publics**
 - A- La place de l'église à préserver
 - B- La place de la mairie à valoriser pour mettre en avant l'entrée de la mairie
 - C- Le chemin du Vignon et les deux venelles redescendant vers la Grande Rue
 - D- L'Eure et son animation «urbaine» (zone de pêche, de baignade, de promenade)
 - E- Les plateaux sportifs à requalifier / déplacer ?
 - F- La rue des Aires et le chemin du Bout du Parc sont à préserver
 - G- Une venelle à valoriser
 - H- Le sentier de découverte des pratiques agricoles (CAPE), à développer localement ?
- **Le verger du Champ St Martin: repère visuel**

■ Les boisements qui cadrent les vues, orientent et délimitent le territoire communal et offrent une ceinture verte intéressante pour les corridors écologiques.

Les points de vues permettant de percevoir les entités identitaires du paysage communal

- ▲ V1- Point de vue sur l'Eure, la Prairie, le Marais en arrière plan Chambray en toile de fond les Mares Prunaux
- ▲ V2- Parcelle libre permettant une vue rapprochée sur l'Eure depuis la rue des Aires
- ▲ V3- Point de vue en belvédère sur la vallée de l'Eure depuis la D836
- ▲ V4- Point de vue depuis la D836 sur le Champ Guérin, le Vignon et les Mares Prunaux
- ▲ V5- Point de vue panoramique sur Chambray et la vallée de l'Eure
- ▲ V6- Point de vue sur le Champ St-Martin, Chambray sud et la vallée de l'Eure
- ▲ V7- Point de vue sur le Champ St-Martin et la vallée Bance
- ▲ V8- Point de vue sur la partie ouverte des Vaux des Loges
- ▲ V9- Point de vue due la partie encaissée des Vaux des Loges
- ▲ V10- Point de vue sur Les Grandes Bruyères
- ▲ V11- Point de vue sur la partie encaissée de la vallée Bance

- **Maintien des espaces ouverts**
 - 1- Autour des Mares Prunaux pour maintenir ce repère visuel communal
 - 2- En bord de l'Eure pour permettre d'appréhender l'identité du paysage communal avec l'Eure, sa ripisylve et sa plaine alluviale, Chambray installé sur la terrasse alluviale au pied du coteau est de la vallée de l'Eure et en arrière plan fermant l'horizon, les Mares Prunaux éperon avancé du plateau de Madrie.
 - 3- Autour du Champ St-Martin afin d'appréhender la vallée de Bance, la vallée de l'Eure et à la «confluence», Chambray.
 - 4- Autour des Vaux des Loges
 - 5- Autour de la vallée de Bance et de son hameau.

— Valorisation de la Grande Rue et de son prolongement en entrée de bourg pour «accrocher» les extensions urbaines au bourg et matérialiser l'entrée sur Chambray sur cet axe.

- Eviter que les constructions nouvelles ne remontent sur les coteaux, s'imposant dans le paysage et fermant peu à peu des horizons sur des repères naturels ou géographiques du paysage identitaire.
- Préserver les jardins arrières du bas du Vignon qui assure une transition entre le bourg et l'espace agricole

5- Le patrimoine de Chambray et les enjeux pour un paysage identitaire

Le patrimoine bâti et lié à l'eau



5- Le patrimoine de Chambray et les enjeux pour un paysage identitaire

Les espaces publics, les points de vue et repères

