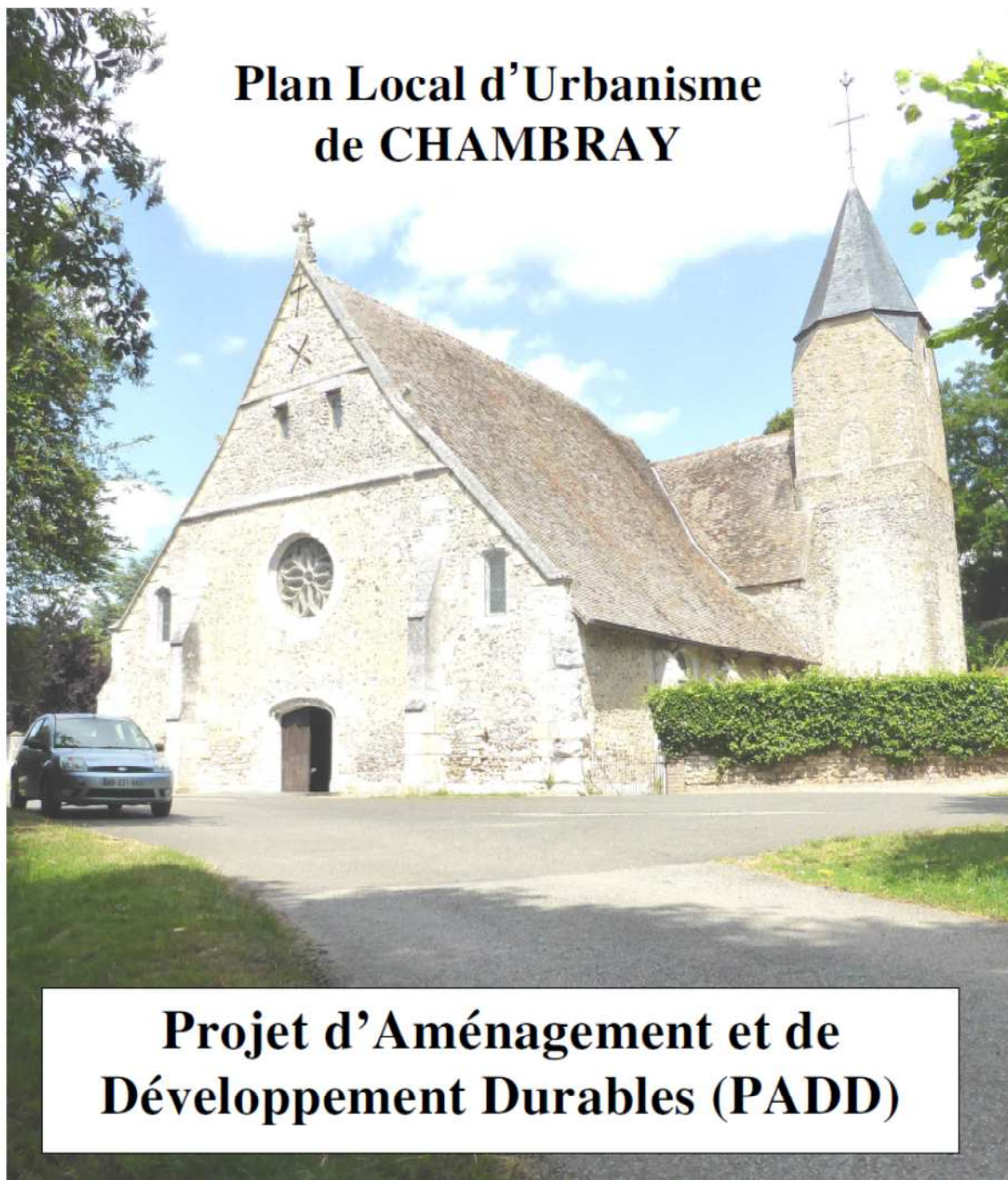


Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme de CHAMBRAY



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

Dossier approbation du PLU

Pièce n° 3

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

SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	2
A.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE TERRITOIRE POUR CHAMBRAY	2
B.	COMMENT A ETE ETABLI LE P.A.D.D. DE CHAMBRAY ?	2
II.	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 4 AXES.....	3
Axe 1.	Conforter le bourg :.....	4
Axe 2.	Mettre en valeur la vallée de l'Eure :.....	9
Axe 3.	Maintenir l'identité rurale et agricole :	11
Axe 4.	Gérer la relation avec le site, les risques et impacts environnementaux	14
III.	LA CARTE DU PADD	16

I. INTRODUCTION

A. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE TERRITOIRE POUR CHAMBRAY

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifié par la loi du 02 juillet 2003, puis par la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010.

Le code de l'urbanisme, dans son article L.151-5, stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD présente des orientations adaptées et répondant aux besoins et enjeux du territoire (intercommunal ou communal) et aux outils mobilisables par la collectivité.

Le PADD peut contenir des éléments graphiques qui doivent rester schématiques : schémas de principes.

Il est débattu au sein de l'organe délibérant au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il n'est pas opposable aux tiers. Ses orientations traduites dans le règlement, et le plan de zonage le sont.

Le cas échéant, des prescriptions particulières figurent dans un document détaché du PADD. Elles prennent la forme d'orientations d'aménagement, relatives à certains secteurs particuliers. Elles sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Au final, le PADD est l'expression de la volonté politique des élus pour leur territoire.

B. COMMENT A ETE ETABLI LE P.A.D.D. DE CHAMBRAY ?

Le diagnostic de la commune a été établi en 2015, consultable par le public à partir d'octobre 2016 et diffusé aux personnes publiques associées et consultées. Le diagnostic a permis d'établir les enjeux pour la commune.

Ces orientations ont été présentées en réunion publique le 15/11/2016 dans le cadre de la concertation.

Le Conseil municipal a débattu des orientations du PADD en mars 2017 (séance publique).

II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 4 AXES

Le PLU met en place les outils pour assurer la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage. Il prévoit les mesures permettant de construire les logements et les équipements publics nécessaires à la population envisagée, et d'assurer un développement économique garantissant des emplois nouveaux.

Le PLU se place également dans une réflexion intercommunale et tient compte des choix faits dans les communes voisines et des documents présentant des orientations à l'échelle du territoire de SNA (Schéma de cohérence territoriale (SCOT), schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), programme local de l'habitat PLH...).

Toutefois, le projet de territoire doit conduire à une prise en compte des spécificités urbaines, 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.

Le projet communal est traduit et organisé en 4 axes dans le PADD :

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.

Prise en compte des thématiques de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Thématique	AXE	Orientation
Habitat	1 & 3	1a / 1d / 1f 3a / 3b
Transports	1	1j
Déplacements	1 & 3	1j / 3e
Communication numérique	1	1k
Équipement commercial	1	1f / 1g
Développement économique	1, 2 & 3	1g / 2b / 3e
Loisirs	1, 2 & 3	1h / 2b / 2c / 3d
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	1 & 3	1b / 1c 3a / 3b / 3e
Paysage et biodiversité	1, 2, 3 & 4	1c / 1e / 1i 2a / 2c / 2d 3c / 3d 4a / 4b

Stratégie d'aménagement du territoire :

Conforter le bourg et son axe historique; maintenir des coupures urbaines pour favoriser la préservation de la qualité des paysages, la biodiversité, et un urbanisme raisonné en termes de réseaux et coûts de fonctionnement.

Développer le bourg central, et limiter l'extension / l'évolution vers le nord en conformité avec le SCOT.

Axe 1. Conforter le bourg :

Diagnostic et enjeux :

Située à l'Ouest du bassin parisien, entre Evreux et Vernon, à proximité de l'A 13 (axe Rouen-Paris), la commune connaît une pression foncière importante car elle présente un cadre de vie agréable, une proximité avec des pôles d'emplois majeurs (zones d'emplois d'Evreux, Vernon, Dreux, Mantes-la-Jolie, et au développement du projet Normandy Parc), et une accessibilité correcte depuis les grands axes.

On constate donc une évolution tendancielle de la population assez dynamique.

Le tissu bâti est réparti principalement dans la vallée entre :

- le bourg ancien, organisé autour de la RD 836,
- les hameaux de la Vallée Bance, et des Bidaux (poursuivant le village de Sainte-Colombe-Près-Vernon),
- l'habitat diffus de la Pierre Fortière, et l'ancienne gare,
- le château.

Objectifs :

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 tendancielle de la population d'environ 40 habitants (pour atteindre environ 465 habitants à l'horizon 2030-2035) par la construction d'environ 20 logements (dont 5 logements permettant de répondre au desserrement démographique) en considérant que le nombre de personnes par ménage va tendre vers 2,4 personnes/ménages, en ligné avec la tendance nationale.

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

- Environ 2 ha pour la production de logement 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.

Raisonnement vis-à-vis du SCOT :

Le SCOT permet l'ouverture à l'urbanisation de 6 ha (sous réserve de justification par rapport à l'évolution attendue de la population, et de l'absence de capacité de renouvellement urbain ou de mutation dans les parties actuellement urbanisées ; soit 6 ha x 12 logts = + 72 logts => + 173 habitants.

Pour CHAMBRAY, le point mort étant évalué à 5 logements, la construction de 67 logts supplémentaires est justifiée.

Le projet respecte le SCOT et limite la consommation d'espaces naturels.

La production de logement doit se répartir entre renouvellement urbain, capacité de mutation, et extension urbaine.

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.

Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :

a. Assurer le renouvellement urbain et la densification du tissu existant (Densifier la zone urbanisée en comblant les dents creuses, et épaissir la zone bâtie) :

La commune choisit conformément à la loi SRU, aux principes de développement durable et aux orientations du SCOT de SNA, de limiter l'extension urbaine, de définir les zones de développement au plus près de l'urbanisation existante (concentration du développement sur l'espace bâti autour du bourg) afin de limiter au maximum la consommation d'espaces agricole et naturel.

Le bourg sera donc peu étendu par rapport aux limites actuelles de l'urbanisation. Son évolution consommera peu d'espace agricole et naturel (le SCOT autorise une capacité en extension selon indication des flèches rouge au plan à concurrence de 6 ha. La commune ne souhaite pas tout consommer dans le PLU compte tenu des capacités dans le tissu urbain). L'urbanisation reste cadrée par les chemins ruraux ou des limites naturelles liées à la topographie et la vallée de l'Eure.

Afin de conforter le bourg ancien, l'évolution sera concentrée sur le renouvellement urbain et la densification du tissu existant. Cette évolution du village permettra de répondre à la pression foncière forte tout en respectant sa forme urbaine.

Elle prendra différentes formes :

- Comblement des dents creuses,
- Évolution des parcelles mutables, ou mutation de bâti (peu de capacité).
- Réhabilitation du bâti ancien ou délaissé,
- Densification du tissu existant, notamment en renforçant le centre bourg, pôle central actuellement organisé entre la Mairie et la Poste
- Extension au nord du bourg.

La volonté est de développer une forme urbaine cohérente (centre bourg) en évitant les secteurs concernés par le PPRI et les secteurs de coteaux marquant le grand paysage.

L'ouverture à l'urbanisation programmée de ces secteurs permettra de répondre à la pression foncière forte provoquée par la proximité de pôles d'emplois.

Ces secteurs respectent la forme urbaine. Toutefois, certaines contraintes devront être respectées pour leur aménagement,

Le choix de règles adaptées dans le règlement permettra d'atteindre cet objectif. Mener une politique communale de maîtrise foncière facilitera la réalisation des projets (emplacements réservés, droit de préemption urbain).

b. Gérer les relations avec les espaces naturels alentours / Gérer les franges urbaines pour assurer une transition douce entre la zone bâtie et la zone agricole et définir les limites durables de l'urbanisation :

Les paysages liés aux franges seront préservés par des aménagements qualitatifs (haies, bosquets, arbres...) imposés en limite de zone urbanisée par le règlement (article 11) afin de préserver le paysage naturel en intégrant le paysage bâti dans les vues vers le village.

Les extensions linéaires, consommatrices d'espaces verts, sont proscrites afin de mieux gérer le traitement des franges urbaines, et de limiter l'impact paysager.
Les coupures urbaines seront préservées.

Les nouvelles zones d'urbanisation comprendront une trame verte afin d'offrir un cadre valorisant aux futurs habitants. Cette trame assurera la transition avec l'espace agricole et naturel. Elle pourra être constituée d'un maillage d'essences locales, associé à des cheminements de loisirs et jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Pour cet objectif, le projet de PLU limite également le mitage des espaces naturels et le développement des hameaux.

La réalisation des nouvelles zones ne devra pas remettre en cause le fonctionnement écologique des espaces agro-naturels repérés sur la carte du DOG du SCOT de SNA, et le SRCAE.

c. Stopper l'extension linéaire et le mitage des espaces naturels :

La commune choisit de maintenir les limites actuelles de l'urbanisation pour respecter les limites paysagères et ne pas porter davantage atteinte aux espaces naturels.

Pour les secteurs occupés par de l'habitat diffus, ou mitage, il convient de mettre des règles adaptées pour conserver les spécificités urbaines actuelles dans ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) : articles 4, 5, 6, 7, 8, et 11 règlementés pour conserver un tissu urbain lâche, avec des transparences au niveau des clôtures permettant de garder des vues traversantes, une perception du site et une relation visuelle avec les espaces naturels alentours.

Le règlement mettra des dispositions pour préserver les percées visuelles vers l'espace rural, et les vues traversantes vers le site naturel.

d. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Compte tenu de la recherche d'optimisation des capacités théoriques actuelles dans la PAU, pour éviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels, l'évolution en surface respecte la forme urbaine et les limites géographiques des zones équipées. En effet, la PAU est estimée à environ 43 ha, et les zones U du PLU représentent environ 37,6 ha.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Le PLU concentre l'évolution communale sur un secteur de 2,2 ha en contact direct avec le tissu urbain constitué. Les zones U et AU du PLU totaliseront donc une superficie de 39,8 ha.

e. Donner une qualité et une identité au tissu bâti :

Une implantation réfléchie des bâtiments, et le respect des normes d'isolation permettront d'assurer la qualité de l'habitat. Le règlement apportera des outils pour maîtriser :

- une morphologie urbaine adaptée, respectant les formes traditionnelles du bâti :
 - implantation (retrait ou alignement) (article 4),
 - orientation des constructions futures (article 4 et 9 pour l'ensoleillement ou l'exposition au vent),
- un aspect village :
 - réglementation des clôtures (article 9) pour maîtriser la qualité des espaces publics,
 - réglementation des façades (article 9),
 - encadrement des annexes (article 9),

- utilisation de gamme de matériaux en accord avec les techniques anciennes et locales (article 9),
- obligation de planter (article 11).

En application du code de l'urbanisme, les documents réglementaires pourront délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale (à déterminer) et des secteurs comprenant la réalisation de logements locatifs aidés.

f. Traiter les entrées de village / Sécuriser et requalifier les déplacements :

Les entrées de village marquent le territoire urbanisé et doivent présenter une qualité d'aménagement marquant l'identité de la commune. Préserver la qualité des entrées de village en conservant leur localisation marque la volonté de privilégier un développement modéré et le respect des objectifs de la loi.

Hors PLU, des aménagements spécifiques, et l'homogénéité du mobilier urbain permettent d'atteindre ces objectifs et de traiter des questions de sécurité routière : ralentir la circulation, sécuriser les carrefours.

Un travail d'aménagement des espaces publics sera réalisé afin de ralentir la circulation et sécuriser les carrefours, par des aménagements urbains et de la signalétique.

Valoriser ainsi les entrées de village par des aménagements spécifiques, ou par l'implantation du bâti permet d'affirmer durablement les limites de l'urbanisation.

Cette orientation se traduira par la création de bandes paysagées pour intégrer les nouvelles constructions :

- en bordure de la RD 836 ;
- au niveau de l'accès au château ;
- au niveau de l'entrée de ville sud ;
- rue de Sainte-Colombe.

Les aménagements publics actuels peuvent être améliorés ou complétés : parking de la Mairie, trottoirs, cimetière, salle des fêtes, espaces verts...

L'objectif est de valoriser la traversée du village par l'aménagement de séquences : entrées de village, centralité, et mise en place d'éléments paysagers.

g. Dynamiser le village et assurer la mixité et la cohésion sociale par une offre diversifiée de logements et d'équipements

La mixité sociale sera assurée au moyen d'une offre diversifiée, adaptée et suffisante en matière de logements et d'équipements pour :

- Développer l'offre en logements de taille moyenne et accessibles aux jeunes ménages ou personnes âgées à revenu modeste,
- Développer une part de logements locatifs,
- Définir des réserves foncières permettant de développer des équipements ou du logement locatif aidé,
- Maintenir les conditions favorables pour les activités économiques compatibles avec le caractère du village, dont l'agriculture.

En complément, le développement des services à domicile, à l'échelle de SNA, favorisera le maintien d'une mixité sociale en permettant aux personnes en difficulté de rester dans leur cadre de vie.

Le développement d'un logement dense est facteur de dynamisation en termes de commerces, de services publics, et permet de protéger les espaces naturels et les ressources.

Cette orientation sera reprise et précisée dans la définition d'orientation d'aménagement et de programmation sur les zones de projet.

h. Préserver et développer les services et le commerce de proximité

Afin de permettre aux habitants de disposer, à proximité de leur domicile, des produits de première nécessité, et pour maintenir de l'activité et de l'animation dans le bourg, le PLU présente des dispositions réglementaires pour assurer une mixité fonctionnelle dans la zone urbaine.

Toutefois, la dynamique commerciale est située sur les villes centres alentours, et notamment Evreux, Vernon, Pacy-sur-Eure.

i. Maintenir des équipements publics adaptés et accessibles

Les équipements publics existants seront confortés dans le centre bourg : mairie, église, aire de jeux... etc

La volonté communale est également de valoriser des liaisons piétonnes, notamment pour relier le centre bourg aux espaces naturels de la vallée jusqu'à la rivière.

Améliorer la salle des fêtes et ses abords, notamment le stationnement.

Améliorer les équipements publics de sports et loisirs au niveau de l'ancienne gare ou les relocaliser vers le bourg.

j. Identifier et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire (murs, lavoirs, ...) :

L'identité architecturale du village sera prise en compte et mise en valeur à travers la volumétrie, l'implantation et l'aspect du bâti, les clôtures notamment sur l'espace public...,

Les éléments architecturaux remarquables : patrimoine vernaculaire lié à la commune, église, calvaire, murs, lavoirs, ensemble paysagé, sente, ponts, château et son parc, construction particulière ... sont protégés en application du code de l'urbanisme.

Un inventaire est présenté en annexe du rapport de présentation (pièce n°2).

k. Maintenir les transports

La commune est desservie par quelques services de bus scolaires Ce réseau, et la route permettent de joindre les gares du territoire.

Les habitants peuvent rejoindre Pacy-sur-Eure, ou Vernon tout en bénéficiant d'un logement dans l'environnement privilégié de CHAMBRAY. L'efficacité des transports sera confortée par le développement urbain.

l. Moderniser les liaisons numériques

Un réseau de fibre optique traverse le territoire communal (transport). La commune est concernée par la proximité d'antennes relais de radio-téléphonie mobile.

Le règlement du PLU permettra l'implantation d'équipements ou réseaux terrestres d'intérêt collectif au développement des liaisons numériques (fibres optiques / NRA (nœud de raccordement des abonnés).

Axe 2. Mettre en valeur la vallée de l'Eure :

Diagnostic et enjeux :

Implanté dans un site de vallée humide, le développement du territoire est contraint par la présence de zone de risque inondation, et la nécessité de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel (ZNIEFF, corridor écologique, et site NATURA 2000). Néanmoins, un des enjeux de l'élaboration du PLU est de valoriser la vallée de l'Eure.

Objectifs :

Pour tenir compte de l'implantation dans un site de vallée, le projet de territoire présente des orientations directement liées à la vallée de l'Eure permettant :

- La valorisation de la vallée humide,
- Le développement d'activités économiques ou de loisirs compatibles avec le site,
- La protection des écosystèmes, et bio-corridor,
- La gestion des risques (inondation),
- La préservation des coteaux permettant de valoriser les vues traversantes et les paysages de la vallée,
- La gestion hydraulique de la vallée.

Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :

a. Préserver le site et protéger les espaces naturels, espaces boisés, fond de vallée et les limites végétales de la commune

La ceinture verte du bâti est constituée de jardins arborés en fonds de parcelle autour du bourg et des écarts. Elle constitue une particularité du paysage de CHAMBRAY.

Visible dans le grand paysage, elle participe au cadre de vie rural du village.

La mise en place d'un coefficient d'espace vert permet de garantir la végétalisation des parcelles et de gérer l'imperméabilité des sols.

La protection des espaces naturels se fera en ayant recours à des outils réglementaires (réglementation des essences dans l'article 13 « Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, et de plantations », cahier de recommandations annexé au règlement, et protection des éléments remarquables).

Concernant les grandes entités naturelles, les espaces agricoles et boisés doivent être protégés pour préserver le caractère rural et le cadre de vie. La protection des espaces naturels remarquables et de leur diversité a une fonction dans la sauvegarde des écosystèmes et de la bio-diversité (présence de ZNIEFF, de zone NATURA 2000 qui s'étendent dans la vallée de l'Eure).

Une des particularité de la commune est de présenter un fond de vallée particulièrement arboré : ripisylve, et parc boisé du château.

Ces sites sont reliés par un corridor biologique repéré au DOG du SCoT, d'intérêt local pour la faune terrestre.

Les espaces naturels bénéficieront d'une protection adaptée à leur spécificité :

- Vallée humide de l'Eure,
- Vallons secs,
- Espaces boisés,
- Espaces agricoles.

Leur protection sera assurée par un zonage adapté en zones A (agricole) ou N (naturelle), et par l'inscription de certains éléments comme éléments remarquables du paysage.

La présence de la vallée de l'Eure, et des canaux sera affirmée et renforcée avec le maintien des ripisylves associées (ripisylve = formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes

plus ou moins longues : aulnes, , érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés sur le haut des berges).

Ces zonages, associés à un règlement spécifique permettront de conserver les caractéristiques du milieu humide et de lutter contre l'appauvrissement de certains habitats naturels.

b. Conforter les activités touristiques ou de loisirs (gîte, restauration, ...) :

Le PLU comprendra un règlement adapté pour permettre l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs permettant un certain dynamisme économique du territoire, et une diversification de l'activité agricole (hébergement touristique). La mise en valeur ou la protection des chemins de randonnée est liée à cette action également.

c. Développer des activités de tourisme et loisirs liées à la rivière :

Le PLU contribuera à développer le potentiel touristique local :

- en mettant en valeur les sites par un zonage et un règlement adapté (zone N),
- en permettant ponctuellement la présence d'activités économique compatibles avec les sites naturels : pêche, terrain de loisirs...
- en permettant une mise en valeur du petit patrimoine et des paysages liés à l'eau (ruisseau, mare, lavoir ...).
- en développant des voies vertes, les chemins multi-randonnées :
 - protection des chemins de randonnées,
 - possibilité d'aménager une circulation douce entre le bourg et la vallée de l'Eure,
 - valorisation de l'usage touristique de la voie ferrée sur la rive opposée,
- en protégeant les étangs pour respecter le PPRI : ces aménagements constituent des champs de compensation hydraulique des crues, leur comblement doit être évité, ainsi que la sédentarisation à leurs abords.

d. Protéger et conserver les zones agricoles du fond de vallée :

Zonage A ou N, avec un règlement adapté aux contraintes du PPRI et au site NATURA 2000 : non constructible.

Axe 3. Maintenir l'identité rurale et agricole :

Rappel du diagnostic :

Le territoire accueille une vocation agricole forte dans la vallée, et sur le plateau, comprenant une agriculture céréalière dominante, mais également des activités d'élevage / paturage ; ainsi que des activités forestières. La commune comprend des sièges d'exploitation agricole importants. Le fonctionnement du territoire est lié à l'agriculture et aux activités d'exploitation des ressources naturelles au sens large.

La topographie du site lui confère un cadre particulièrement agréable sur le plan paysager et environnemental, au contact de bois, et de la vallée de l'Eure, avec un relief de coteau offrant des vues en belvédère.

De nombreux éléments historiques ou paysagers sont identitaires pour le territoire et doivent être préservés.

Objectif :

Les éléments de paysage et l'environnement doivent être préservés par différentes mesures du PLU.

La commune souhaite préserver son environnement. Elle souhaite favoriser un renouvellement urbain du tissu existant en tenant compte des contraintes environnementales, et en particulier des servitudes liées à la vallée inondable. Ainsi, tel que présenté dans l'axe 1, le développement urbain reste modéré.

De ce fait, l'identité rurale est préservée et le projet de territoire permet de :

- Conserver la possibilité d'avoir un fonctionnement agricole du territoire, cohérent avec le caractère rural de la commune.
- Préserver l'agriculture qui maintient un cadre de vie de qualité et participe à la lecture de la topographie et du paysage, et permet d'entretenir les espaces de vallée inondable.
- Tenir compte des besoins et contraintes des activités d'élevage.

Les orientations suivantes permettront d'atteindre les objectifs :

a. Privilégier une urbanisation maîtrisée :

Le développement sera limité pour conserver la forme urbaine et les perceptions visuelles dans le grand paysage (intégration paysagère), dans le respect des orientations du SCOT.

Le PLU définira les limites durables de l'urbanisation, et mettra en place un règlement adapté pour maîtriser la constructibilité.

b. Préserver la structure des écarts et privilégier une densification maîtrisée

Le développement des hameaux sera limité pour conserver leur forme urbaine et leur perception visuelle compacte dans le grand paysage (intégration paysagère), dans le respect des orientations du SCOT.

On s'appuiera sur les limites existantes : les voies, les chemins ruraux, les haies et les limites parcellaires, pour contenir le développement des hameaux.

Le PLU mettra en place un règlement adapté pour limiter la constructibilité des hameaux (la Vallée Bance, la Fontenelle, Les Bidaux), et maîtriser les modifications ou extensions de l'existant, notamment dans le secteur de la Pierre Fortière.

c. Protéger les vues remarquables, notamment celles sur les coteaux et les boisements / Préserver les vues et les repères visuels

Les cônes de vues vers le grand paysage alentour sont conservés :

- en maintenant des parcelles ouvertes offrant des vues traversantes vers l'espace agricole, les franges boisées, les vallons sec, et la vallée de l'Eure,
- en organisant des vues dans l'axe des chemins ruraux existants,
- en conservant une notion de co-visibilité (préservation des repères visuels (fermes, église...) et des arbres isolés).

Les typologies bâties existantes sont respectées, notamment par des règles concernant la hauteur, les couleurs, l'implantation, pour conserver la perception visuelle des hameaux compactes dans le grand paysage, et du bourg marquant la limite de la vallée humide, en pied de coteau.

- Préserver le paysage en limitant la hauteur du bâti,
- Réglementer les clôtures,
- Maitriser le développement de l'urbanisation.

d. Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel de la commune et en particulier le patrimoine lié à l'eau :

Un inventaire est présenté en annexe du rapport de présentation (pièce n°2).

L'identité architecturale du village sera prise en compte et mise en valeur à travers la volumétrie, l'implantation et l'aspect du bâti, les clôtures notamment sur l'espace public... La commune validera un inventaire des éléments remarquables dans le PLU pour préserver l'identité du village. Cet inventaire définit et protège les éléments intéressants du paysage, bâtis ou naturels, reconnus au titre de la Loi Paysage :

- arbres isolés, haies et bosquets, alignement d'arbres, vergers,
- Patrimoine vernaculaire lié à la commune : église, calvaire, murs d'enceinte, lavoir ...
- Ensemble paysager et maisons remarquables,
- Mettre en scène le petit patrimoine bâti,
- Quelques éléments d'architecture technique : petits ponts dans la vallée...
- Ruisseau...
- Également les sites archéologiques figurant en annexe du PLU.
- Chemin de randonnée thématique : la vraie nature de l'agriculture.

Certains éléments constituent des repères visuels à préserver dans le paysage (fermes, patrimoine vernaculaire...),

Quelques haies et bosquets ou bois participent à la qualité paysagère et écologique de CHAMBRAY en formant des écrans et des repères dans le paysage. De plus, les vergers contribuent également à caractériser le territoire. Ces éléments sont des composantes des paysages bocagers, permettant la préservation de la biodiversité.

Elles ont également un rôle de diversification du paysage, et un rôle de rétention des eaux pluviales et des polluants, de lutte contre l'érosion et de protection contre les vents.

Les règles concernant la protection des haies se trouvent dans différents codes (code civil, code rural, code d'urbanisme, code de l'environnement, code forestier).

Ces éléments du paysage seront protégés en application du code de l'urbanisme.

e. Conforter les activités agricoles et sylvicoles :

Selon le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure, on doit :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,*
- 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.*

Le PLU s'attachera à atteindre ces objectifs en permettant de préserver les conditions optimum pour les activités agricoles et sylvicoles, et en évitant les conflits d'usage en mettant en œuvre d'une façon générale, des zonages adaptés (A ou N) pour les activités concernées, et les orientations suivantes :

- **Déplacement :**

La commune accueille des sièges d'exploitations et bâtiments agricoles importants, les voiries adaptées à la circulation des engins agricoles et sylvicoles, à fort gabarit sont indispensables pour éviter d'augmenter les problèmes de sécurité pouvant se poser.

Les aménagements futurs de voirie, devront être réalisés dans cet esprit, notamment pour le mobilier urbain, et l'emprise de l'espace de roulement.

Les chemins ruraux garderont également leur vocation mixte agricole, sylvicole et multi-randonnée.

- **Diversification :**

Tenir compte de la présence des exploitations agricoles dans le tissu urbain, ou au contact direct de la zone urbaine, et favoriser leur maintien en tenant compte des contraintes (périmètre de protection pour les zones habitables) et des besoins de diversification de l'activité dans les bâtiments existants (gîte rural, location de bâtiment technique ...).

- **Élevage :**

Protéger les espaces naturels de manière stricte pour conserver les espaces ouverts pouvant permettre des pâtures nécessaires au fonctionnement des activités d'élevage.

Axe 4. Gérer la relation avec le site, les risques et impacts environnementaux

Diagnostic et enjeux :

Implanté dans un site vallonné et varié, le développement du territoire est contraint par la présence de zone de risque de ruissellement, de mouvement de terrain, et la nécessité de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel (ZNIEFF, corridor écologique, et site NATURA 2000).

On note également des infrastructures apportant un risque technologique sur la commune.

Objectifs :

Pour tenir compte de l'implantation dans un site naturel particulier, le projet de territoire présente des orientations permettant :

- La protection des écosystèmes, et bio-corridor,
- La gestion des risques (mouvement de terrain, ruissellement, technologiques).

a. Prendre en compte l'environnement et la gestion des risques :

L'activité humaine est génératrice de risques, ou soumise à des risques.

La commune doit composer avec ces risques et mettre en œuvre certaines règles permettant de protéger les populations et l'environnement.

Il s'agit de :

- Assurer la gestion des déchets,
- Prendre en compte la présence d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) afin de ne pas exposer de nouvelles habitations aux risques de nuisances générées,
- Assurer la compatibilité des zones de développement urbain avec le schéma d'assainissement autonome et le SDAGE,
- Respecter les servitudes liées aux canalisations de transport de gaz haute pression, et d'hydrocarbures,
- Respecter les servitudes liées aux canalisations électriques,
- Considérer la proximité de sites naturels protégés (NATURA 2000, ZNIEFF),
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain du à la présence d'argile dans les sols (mouvements de terrain différentiel).
- Respecter les servitudes liées au PPRI (cf point suivant),
- Assurer la protection de la ressource en eau potable (captage d'eau potable),
- Tenir compte des contraintes imposées par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de la base aérienne 105 (isolement acoustique).

b. Prendre en compte les risques liés à la rivière et au réseau hydrographique :

• Intégrer les obligations du PPRI

Tenir compte du PPRI, en ne développant pas l'urbanisation dans les zones inondables avec aléas fort ou moyen (zone verte ou bleue).

Intégrer les périmètres de zones inondables adaptés, et correspondant aux réalités du terrain.

Encadrer l'évolution des aménagements de terrain (affouillement) et des constructions existantes pour protéger les zones humides de tout risque de pollution, et y interdire toute nouvelle construction.

Réciproquement les aménagements prévus dans les points bas ou humides de la commune doivent être adaptés (pas de sous-sols).

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels humides de la vallée de l'Eure.

Garder une compatibilité des espaces de sports et de loisirs avec la vallée humide (aménagement perméable).

Les aménagements paysagers d'entrée de village, les abords plantés de la zone urbaine sont à protéger pour casser les continuités visuelles du bâti, et ponctuer les paysages de vallées. Ces éléments du paysage seront protégés en application du code de l'urbanisme.

- **Gérer les eaux de ruissellement**

Situé en amont de la vallée de l'Eure, sur un site de crête partageant 2 bassins versants, structuré par des vallons secs, ou thalwegs assurant le ruissellement de l'eau vers des vallées humides, le territoire présente des pentes plus ou moins marquées accueillant des axes de ruissellement non négligeables, dont la Vallée Bance, et la Vallée des Vaux des Loges.

La gestion des ruissellements est d'autant plus importante qu'elle permet de réguler le risque inondation en aval, au niveau du bourg, puis dans la Vallée de l'Eure. Ainsi, on limite l'exposition au risque et on améliore la sécurité des biens et des personnes.

Il s'agit de :

- Encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment la rétention ou l'infiltration,
- Protéger les haies et les boisements, et les bandes enherbées qui participent à la régulation des écoulements.
- Laisser libres de constructions les axes de ruissellement ou vallons secs,
- Ne pas développer de projet d'aménagement aggravant le risque d'inondation par ruissellement, sans aménagement préalable,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Mettre en place un coefficient d'espace vert pour limiter l'imperméabilisation et conserver les capacités d'infiltration des sols,
- Intégrer les orientations du SDAGE Seine-Normandie, et du SAGE (schéma d'assainissement et de gestion des eaux) :
 - Orientation du SDAGE :
 - ✓ Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols,
 - ✓ Limiter le ruissellement et l'érosion avec prise en compte des bassins versants,
 - ✓ Maîtriser les rejets
 - ✓ polluants,
 - ✓ Préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau potable,
 - ✓ Préserver les personnes et les biens et ne pas implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
 - ✓ Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

III.LA CARTE DU PADD

