

Département du Val d'Oise

Commune de BRAY ET LÛ

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Réalisation

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme

Anne GENIN et Marc SIMON

6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec

Direction Départementale de l'Équipement

S.A.T.O/S.A.E.T

Vu pour être annexé
à la délibération du :

14 AVR. 2006

Le Maire

P.L.U. APPROUVE LE : 14 Avril 2006



PREAMBULE

Par délibération en date du 13 décembre 1996, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS sur l'ensemble du territoire communal.

Une délibération complémentaire en date du **9 novembre 2001** confirme la révision du P.O.S. devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il intègre un diagnostic et un projet d'aménagement et de développement durable.

Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les plans d'occupation des sols donneront ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser le **droit des sols**.

<u>SOMMAIRE :</u>	<u>Pages</u>
<u>A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement</u>	
I - INTRODUCTION	5
I - 1 Droit existant	6
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement	6
I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional	7
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	9
III - EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	13
III - 2 Évolution du parc de logements	19
III - 3 Équipements publics et services	25
III - 4 Infrastructures et transports en commun	27
III - 5 Développement économique	28
III - 6 Activités économiques	30
IV - RESEAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES	
IV - 2 Réseaux et collecte des déchets	32
IV - 3 Servitudes d'utilité publiques	33
V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
V - 1 Analyse du paysage	34
V-1-1 Relief	34
V-1-2 Hydrologie	37
V-1-3 Géologie	40
V-1-4 Évolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable	42
V - 2 Analyse du site bâti	
V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	51
V-2-2 Développement historique du bourg	55
V-2-3 Composition urbaine et typologie du bâti	65
V-2-4 Entrées de village et éléments patrimoniaux identifiés	76
V-2-5 Fonctionnement urbain et espaces publics	80
<u>B - Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable</u>	
VI - CHOIX RETENUS	88
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
VI - 1 Définition des enjeux de développement au regard du diagnostic	88
VI - 2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus	89
<u>C - Le dispositif réglementaire</u>	
VII - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	95
VII -1 Rappel du droit existant	95
VII -2 Zonage	95
VII -3 Evolution des zonages entre le POS et le PLU	96
VII -4 Evolution des espaces boisés classés	100
VII -5 Emplacements réservés pour équipements publics ou d'intérêt collectif	100
VII-6 superficie des zones	103
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	105
IX - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES	115
<u>D - Incidences des orientations du plan sur l'environnement</u>	
X - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	120
<u>E - Modifications apportées au PLU après enquête publique</u>	123



Diagnostic territorial et
analyse de l'état initial
du village et de
l'environnement

I - INTRODUCTION

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise – 15 mai 2001*

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique opposable aux tiers.

Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :

- Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
- La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les prescriptions particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994,
- La charte du Parc naturel régional du Vexin français adoptée par décret le 9 mai 1995.
En application des dispositions de la charte du PNR, une charte paysagère communale définissant un ensemble de recommandations a été signée le 9 avril 2005.
- Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (P.D.U.I.F.)

Les autres prescriptions :

- Les risques naturels,
- Le risque d'exposition au plomb,
- Les sites archéologiques,
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation*

- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement*

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable : *P.A.D.D.*
- Des orientations d'aménagement (facultatives)
- Les documents graphiques,
- Le règlement du P.L.U.
- Les annexes.

I - 1 Le droit existant :

Le Plan d'Occupation des Sols de BRAY et LÛ a été approuvé le 22 janvier 1988. Il a fait l'objet d'une révision partielle le 1er septembre 1995. Des mises à jour ont été effectuées les 3 avril 1990, 8 octobre 1996, 12 novembre 2002 et 25 octobre 2004.

Par délibération en date du **13 décembre 1996**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du P.O.S. sur l'ensemble du territoire communal.

Une délibération complémentaire, en date du **9 novembre 2001**, décide de poursuivre les études de révision du P.O.S. selon la procédure d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) et de mettre en œuvre la concertation qu'il y a lieu d'engager avec la population, suite à la publication de la loi n° 2000-1208, du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) et de ses décrets d'application.

Le 21 juin 2002, la commune a prescrit par délibération la mise en révision d'urgence du Plan Local d'Urbanisme pour adapter rapidement le P.L.U.(ex POS) afin de permettre la réalisation d'un collège sur son territoire. Celle-ci a été approuvée le **6 février 2003**.

Une modification du POS partiel de 1988 a été approuvée, le **5 septembre 2003**, pour permettre la construction du nouveau centre de secours.

I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Le village de BRAY-ET-LÛ se situe en frange Ouest du Vexin Français, dans la vallée de l'Epte, qui constitue la limite entre le Val d'Oise et l'Eure.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs :

- d'envisager un développement modéré de l'urbanisation conforme aux prescriptions du S.D.R.I.F. et de la charte du P.n.r.V.f. et prenant en compte les orientations de la charte paysagère communale,
- d'intégrer les éléments de la charte paysagère communale,
- de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général,
- de prévoir l'accueil d'activités sportives de plein air liées à la découverte de l'eau en permettant la reconversion de bâtiments agricoles au centre du village, en bordure de l'Epte,
- de favoriser le développement de l'activité touristique et hôtelière.



I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional:

Commune de 371,8 hectares située en limite Ouest du département du Val d'Oise, BRAY-ET-LÛ est un ancien village de la vallée de l'Epte dominé à l'Ouest et à l'Est par des buttes couronnées de massifs boisés. La rivière de l'Epte qui constitue la limite communale à l'Ouest du territoire est également la limite des départements du Val d'Oise et de l'Eure et la frontière historique entre la Normandie et l'Ile-de-France. Il fait partie du canton de MAGNY-EN-VEXIN et de l'arrondissement de Pontoise.

Le territoire communal est délimité par 7 communes :

- MONTREUIL SUR EPTE au Nord,
- AMBLEVILLE et CHAUSSY à l'Est,
- AMENUCOURT au Sud,
- FOURGES, BUS ST. REMY et AVENY dans le département de l'Eure à l'Ouest.

Il est distant d'une dizaine de kilomètres de MAGNY-EN-VEXIN au Nord, d'une trentaine de kilomètres de la Préfecture, CERGY-PONTOISE et d'une cinquantaine de kilomètres de PARIS. A l'Ouest, la ville de MANTES (Yvelines) se trouve à 25 kilomètres.

Les voies de desserte principales qui bordent le village sont, à l'Est, la R.D. 37 qui mène à SAINT CLAIR-SUR-EPTE au Nord et VERNON/MANTES au Sud, et à l'Ouest, la R.D. 5/RD. 146 qui longe l'Epte. Ces deux axes sont reliés par la RD. 86 (MAGNY-EN-VEXIN/GASNY) et la RD.142 (CHAUSSY-GASNY) qui traversent le centre de la commune.

Sa situation géographique est caractérisée par :

- La qualité exceptionnelle de son site naturel :
Près de la totalité du territoire est repérée au plan de référence du P.n.r.V.f. en zone naturelle d'intérêt paysager primordial et en zone naturelle d'intérêt écologique. Le site inscrit du Vexin français recouvre toute la commune et le site inscrit de la vallée de l'Epte s'étend sur le périmètre bâti et ses abords. Le site classé de la vallée de l'Epte concerne la majeure partie du territoire communal, à l'exception de la zone urbanisée et de quelques parcelles à la périphérie.
- Une configuration de village de vallée isolé, dominé par les buttes boisées de la vallée de l'Epte, très perceptible dans le site environnant,
- Une organisation spatiale urbaine composée de deux unités, l'une ancienne, l'autre récente, séparées par un ruban de prairies humides qui offre des vues remarquables sur le grand paysage et le patrimoine bâti.



Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÛ – Rapport de présentation

Situation de l'aire d'étude Axes de circulation

ESSIO



Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÔ – Rapport de présentation

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise – 15 mai 2001*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes:

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de BRAY-ET-LÛ comprend:

- un espace urbanisé existant correspondant au village (trame "saumon clair"),
- un espace naturel paysager ou espace vert (trame "vert clair") à préserver autour du village existant,
- un espace boisé (trame "vert foncé") correspondant au massif forestier du "Bois de Tiron", au sud de la commune. Toutes les formes d'utilisation des sols y sont interdites ou limitativement autorisées. Ces zones ont vocation à être classées en "N" au P.L.U. et à être couvertes par une protection d'espace boisé classé.

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte adoptée par décret le 9 mai 1995.

Les communes du Parc en adoptant la charte se sont engagées:

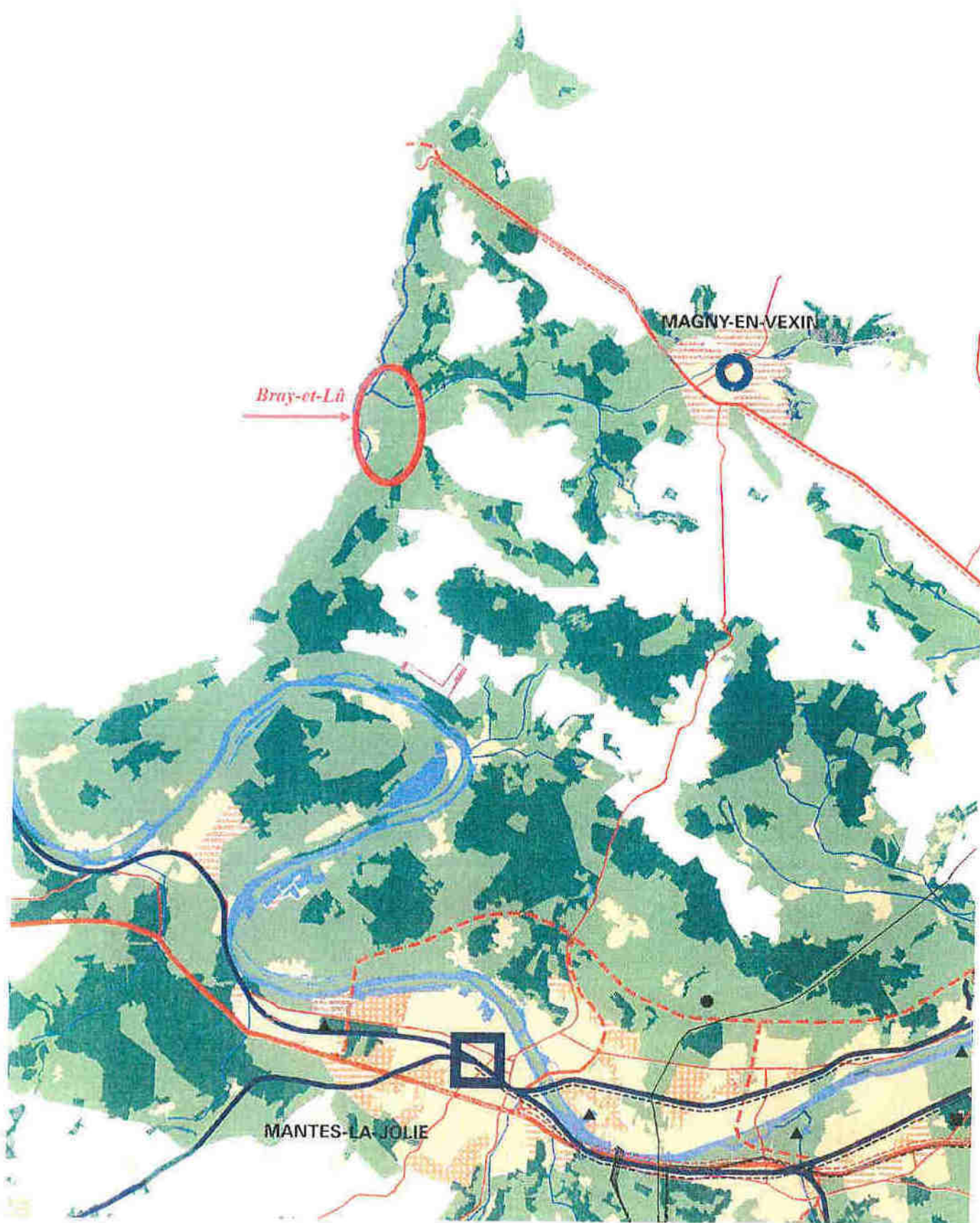
- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme, les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.

Les principes d'aménagement ci-après devront être respectés:

- sauvegarder et enrichir les espaces naturels,
- réhabiliter, réutiliser le patrimoine bâti, restaurer et mettre en valeur le patrimoine culturel,
- maintenir et développer l'agriculture dans le respect de l'environnement,
- encourager un développement économique local actif, créateur d'emplois,
- inciter le développement d'un tourisme vert et culturel maîtrisé.
- favoriser la vie locale
- être un lieu de communication, d'information, d'échanges et de promotion.

SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

Préfecture de la Région Île de France -D.R.E.-Avril 1994



Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocations préférentielles pour BRAY-ET-LÛ, sont rappelées ci-après:

Les zones naturelles et forestières:

Au plan de référence, la presque totalité du territoire de BRAY-ET-LÛ, est classée *espace paysager naturel d'intérêt primordial* ; et est également repérée comme *zone naturelle d'intérêt écologique*.

Compte tenu de leur qualité paysagère et écologique, plusieurs secteurs naturels du territoire sont concernés par des inventaires assortis de zonage qui signalent l'intérêt des milieux et alertent sur les menaces qui pèsent sur leur avenir :

La partie sud « Villa des Prés » et « Bois du Tiron » et la partie centrale du territoire occupée par le Marais d'Ambleville et le Bois du Marais de Becquerel sont en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II ;

Ces zones n'ont pas vocation à recevoir de carrières, ni de nouveaux golfs ; la fréquentation touristique doit y être maîtrisée.

Les zones agricoles:

Les zones jaunes intitulées "zones agricoles à conforter ou à reconquérir" doivent être préservées.

Les zones urbaines:

Les zones blanches bâties correspondent aux " zones urbaines existantes"

Les zones urbaines ou urbanisables:

Les zones blanches non bâties correspondent aux éventuelles" zones d'extension urbanisables"

La croissance démographique autorisée sur l'ensemble du territoire du parc, prévue à l'art. 7 de la charte, est de 0,75% par an.

Le nombre de logements annuel moyen autorisé pour BRAY-ET-LÛ, représenté par une pastille de couleur, est de 3 à 5 logements nouveaux, tant en termes de créations nouvelles qu'en possibilités de réhabilitation du bâti.

Les extensions urbaines seront limitées aux zones inscrites en blanc dans le plan du Parc ; elles seront implantées sous forme de greffe en continuité du bâti existant.

Des zones non constructibles seront préservées en bordure des massifs boisés et des rivières.

- La Charte Paysagère Communale

La charte paysagère communale de BRAY-ET-LÛ a été signée le 9 avril 2005.

Ce document se compose d'une phase diagnostic, d'un cahier de recommandations et d'un programme d'actions à prendre en considération dans l'élaboration du PLU.

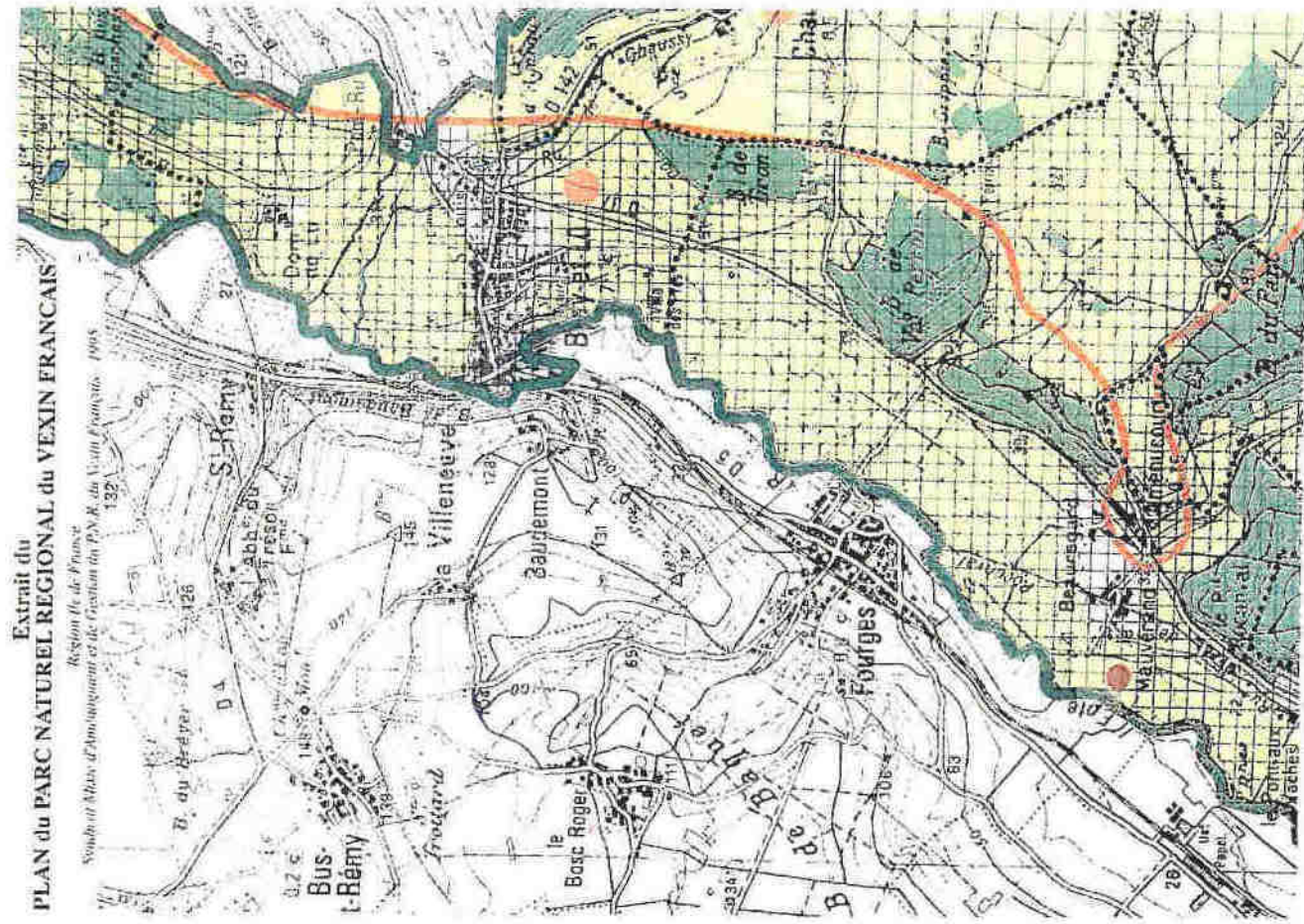
Bilan et objectifs poursuivis par la commune

Les directives régionales qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme sont le Schéma Directeur de la Région Île de France et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :

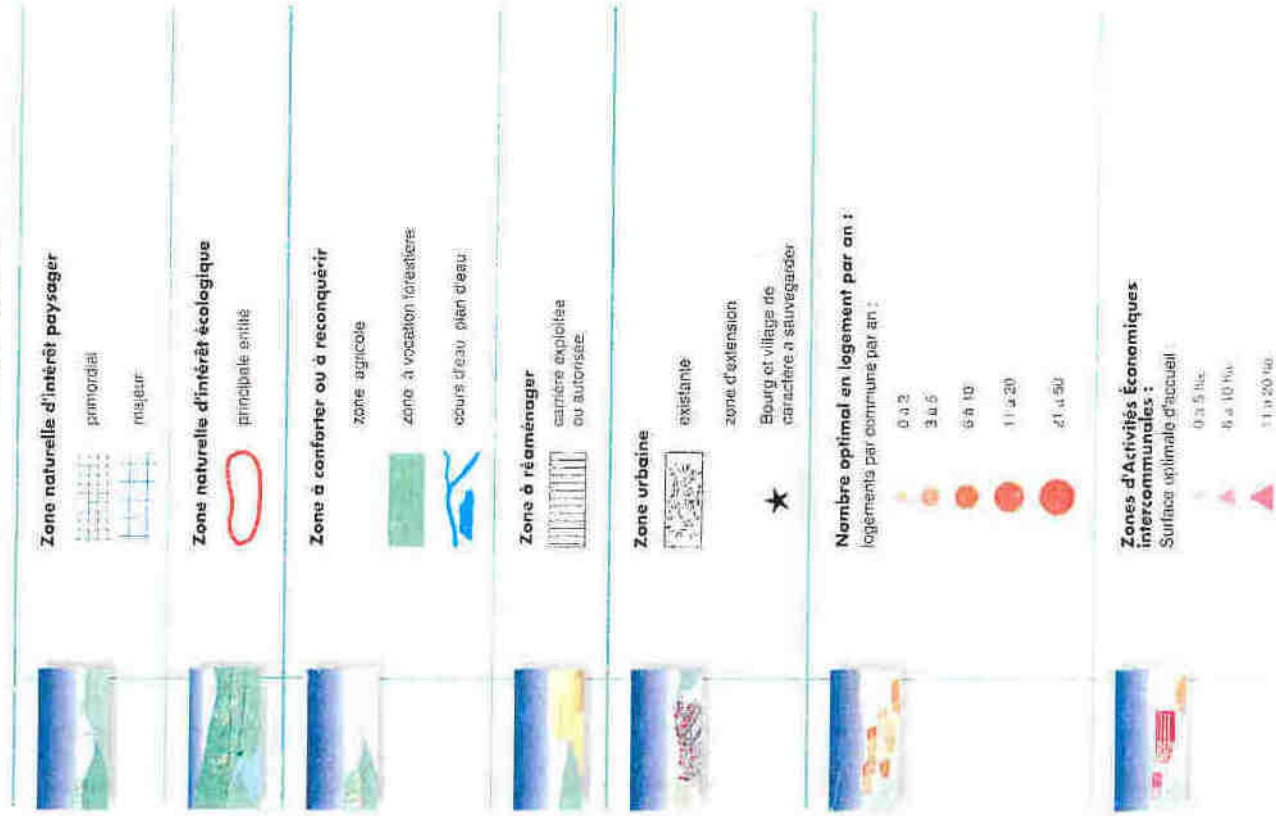
- zone naturelle d'intérêt paysager primordial à préserver,
- zone naturelle d'intérêt écologique,
- espaces agricoles à conforter ou à reconquérir,
- la commune dispose d'un potentiel de création de 3 à 5 logements nouveaux en moyenne par an.

Dans ce contexte particulier, la municipalité souhaite promouvoir un développement harmonieux de la commune conciliant :

- les possibilités de développement modéré de l'urbanisation,
- la préservation de la qualité de vie du village et son environnement remarquable,
- la prise en considération des dispositions de la charte paysagère communale .



VOCATION PRÉFÉRENTIELLE DES ZONES



III – EVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

Sources : Fiches Communes-Profiles INSEE-RGP 82 -90 -99

Préfecture du Val d'Oise - Direction Départementale de l'Équipement : données socio-économiques

Rapport de présentation POS de BRAY-ET-LU et POS partiel - approuvés le 03/04/81, le 22/01/88 et le 01/09/1995

III-1 Évolution démographique

IV-1-1 - Variations démographiques

ANNEES	Population sans doubles comptes	Variation	Taux de variation annuel	Solde naturel	Solde migratoire	Population des ménages	Nombre de ménages	Taille des ménages
1962	525							
1968	589	64	1,90%	0,87%	1,03%			
1975	613	24	0,57%	0,50%	0,07%			
1982	521	-92	-2,29%	0,35%	-2,64%	509	165	3,1
1990	713	192	3,89%	0,87%	3,02%	709	233	3,0
1999	753	40	0,61%	-0,41%	1,02%	685	236	2,9

La population communale recensée en 1999 comprenait **753** habitants.

Le **tableau des variations** précise le mouvement démographique de la commune sur les 40 dernières années et permet de comprendre son évolution :

- de **1962 à 1968** : période marquée par une croissance démographique ; la population augmente de 525 à 589 personnes, soit une hausse de 64 habitants correspondant à un taux de variation annuel de + 1,90 % sur ces 6 ans,

- entre **1968 et 1975** : la croissance se poursuit plus faiblement : la population municipale passe de 589 à 613 habitants, soit une augmentation de 24 personnes, et une hausse annuelle de + 0,57 % sur 7 ans. Ce mouvement est essentiellement dû à un **solde naturel** (différence entre les naissances et les décès) annuel plus important que le **solde migratoire** (différence entre les départs et les arrivées de personnes sur la commune) pratiquement nul : respectivement 0,50 % et 0,07 %.

- de **1975 à 1982** : le mouvement s'inverse. Le taux de croissance annuel passe de 0,57 % à -2,29 %. La population décroît de 92 habitants, en raison d'une forte baisse du mouvement migratoire qui traduit un nombre de départs de personnes nettement supérieur à celui des nouveaux arrivants sur la commune ; par ailleurs le solde naturel progresse peu durant ces 7 années. La population totale est la même qu'en 1962.

- de **1982 à 1990** : afin de pallier ce déclin démographique et le vieillissement de la population, la commune favorise la réalisation de nouveaux logements à l'Est du site urbanisé : la Croix Santé (30 maisons -1981), la Résidence de l'Epte (17 maisons - 1982), le Bourg Joli (11 maisons - 1987) soit environ 60 maisons construites sur cette période.

Ces programmes induisent une croissance démographique de 192 habitants (31,1 %), due essentiellement à l'augmentation du solde migratoire qui est de 150 personnes en 8 ans.

- de **1990 à 1999** : la croissance se poursuit plus modérément et en 1999, la commune compte **753** habitants. Sur ces 9 ans, le solde naturel est de -27 personnes et le solde migratoire de + 67 personnes. Cette donnée est liée à l'ouverture d'une maison de retraite en 1985, d'une capacité d'accueil de 60 pensionnaires. L'établissement, étendu en 1995, reçoit à présent 72 personnes.

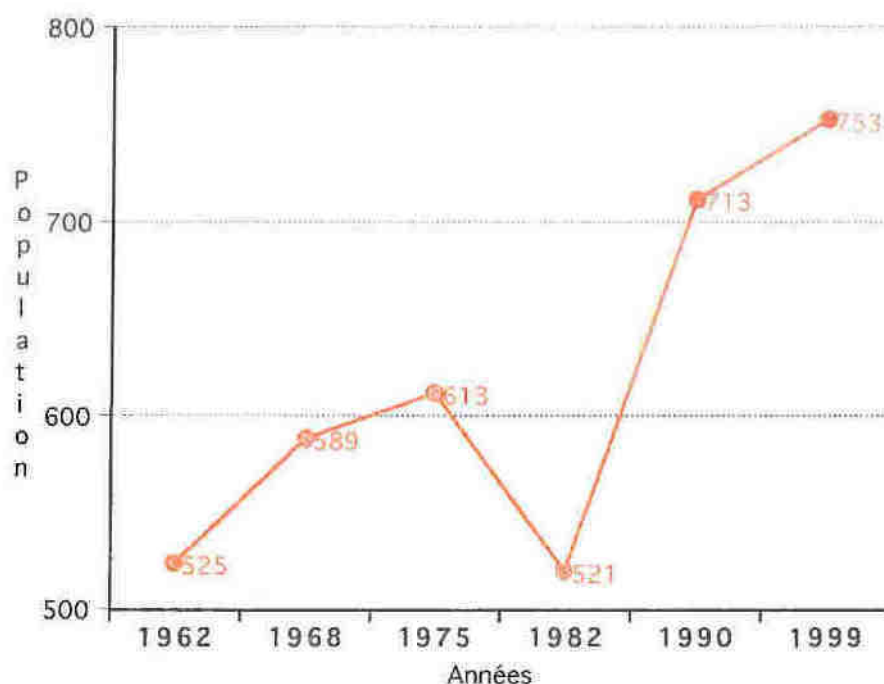
Évolution de 1999 à 2003 :

Le nombre de naissances fut de 22 entre 1999 et 2001 ; celui des décès de 49, soit un solde naturel négatif de 27 personnes.

Le solde migratoire, non estimé, devrait croître sensiblement, avec la construction en 2000 de 8 appartements communaux en centre-ville et la réalisation en cours, du lotissement de la Grande Haie qui comprend 48 pavillons.

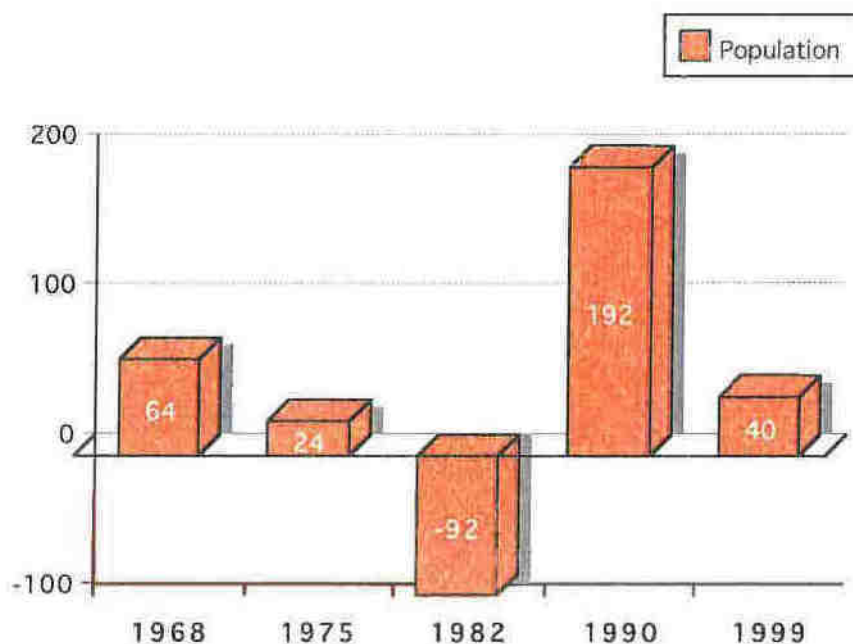
BRAY-ET-LÛ - Évolution démographique

Démographie



BRAY-ET-LÛ - Variation démographique

Variation démographique



III-1-2- Analyse du solde naturel et du solde migratoire :

Taux de croissance annuelle des soldes naturels et migratoires

Sources : RGP INSEE 1968 - 1999

Variations de population	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	525	589	613	521	713	753
Solde naturel		29	21	14	42	-27
Solde migratoire		35	3	-106	150	67
Variation absolue de population		64	24	-92	192	40
Taux - solde naturel		0,87	0,50	0,35	0,87	-0,41
Taux - solde migratoire		1,03	0,07	-2,64	3,02	1,02
Taux de variation annuel		1,90	0,57	-2,29	3,89	-1,02
Taux var. annuel VAL d'OISE				1,40	1,65	0,58

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : l'évolution du parc de logements (Ch. III-2) et les mouvements migratoires des populations.

Le tableau ci-dessus met en évidence la forte progression du solde migratoire entre 1962 et 1968, suivi d'une baisse de 1975 à 1982, puis d'une forte reprise de 1982 et 1990 et enfin d'une nouvelle baisse entre 1990 et 1999.

On note également une baisse du solde naturel sur la dernière période intercensitaire, qui s'est confirmée jusqu'en 2001 ;

Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements (Ch. III-2).

L'accroissement démographique des années 82- 90 s'explique par la construction de plusieurs opérations d'ensemble sur des terrains vacants en zone urbaine.

III-1-3 - Densité de la population :

Par sa superficie de **371,80 ha.**, le territoire de BRAY-ET-LÛ se classe dans la moyenne des communes du Val d'Oise.

Répartition des 185 communes du Val d'Oise en fonction de leur superficie

de 0 à 40 ha	41 à 80 ha	81 à 160 ha	161 à 320ha	321 à 640ha	641 à 1280 ha	1280 à 2560 ha
1	2	2	24	68	75	13

De 1962 à 1990 la densité de la population communale a varié de 141 à 192 hbts. km² ;

En 1999, elle est de **203 hbts. km²** (753/3,71 km²).

Sur le Val d'Oise la densité moyenne est en 1999 :

- dans le canton de Magny-en-Vexin : 79 hbts. km²
- sur l'ensemble du département : 887 hbts. km².

III-1-4 - Analyse de la pyramide des âges :

Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population de BRAY-ET-LÛ

Classes d'âge	0-4ans	5-14ans	15-34ans	35-59ans	60ans et +	TOTAL
En nombre - 1990	52	124	194	243	100	713
Pourcentage - 1990	7,29%	17,39%	27,21%	34,08%	14,03%	100,00%
En nombre - 1999	34	102	179	265	173	753
Pourcentage - 1999	4,52%	13,55%	23,77%	35,19%	22,97%	100,00%
Val d'Oise - 1999	6,01%	15,44%	29,27%	35,10%	14,18%	100,00%
Ile de France - 1999	5,73%	13,10%	29,83%	34,72%	16,62%	100,00%

La tranche **0-34 ans** qui représentait 51,89 % de la population en 1990, représente **41,84 %** en **1999**, soit une baisse de 10 points.

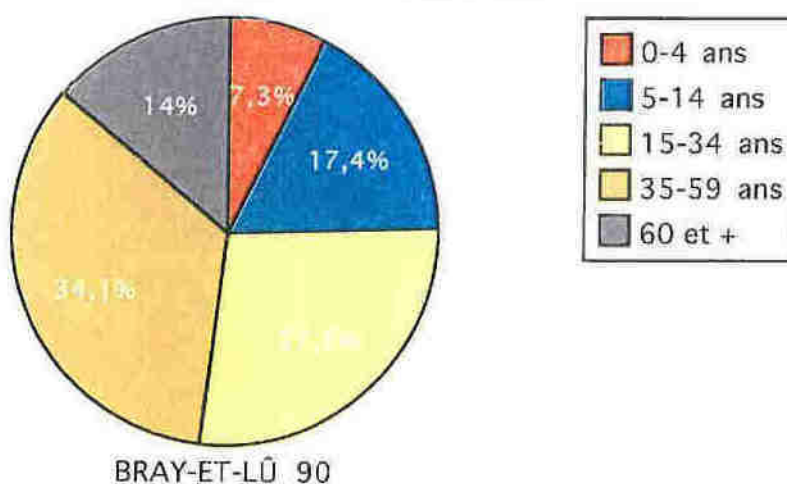
L'ensemble des catégories représentant cette classe d'âge (adolescents et jeunes adultes) baisse sensiblement.

Inversement la tranche des "**35 à 60 ans et plus**" qui constituait **48,11 %** de la population des ménages en 1990, passe à **58,16 %** en **1999** ; elle est due principalement à une augmentation sensible de la catégorie des "60 ans et + " due notamment à l'accueil de personnes âgées dans la maison de retraite ouverte sur la commune en 1985. Sa capacité d'accueil de 72 personnes représente 9,8 % de la population totale.

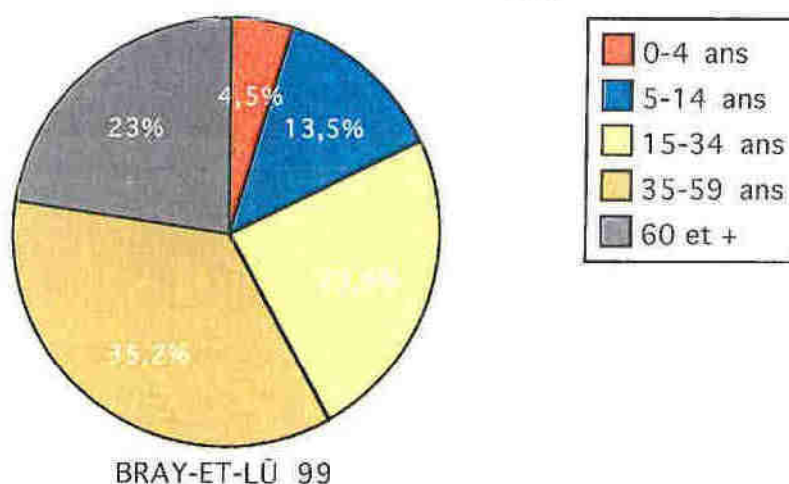
Le pourcentage de la tranche d'âge la plus âgée s'accroît ainsi très fortement sur les dix dernières années ; il est supérieur à celui de département (49,28 %) et de la région Ile de France (51,34 %).

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une forte tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ce phénomène doit être pondéré car il est lié à l'existence d'une maison de retraite dont la capacité d'accueil a augmenté en 1995 et représente près de 10% de la population communale.

Classe d'âge - RGP 1990



Classe d'âge - RGP 1999



III-1-5- Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de BRAY-ET-LÛ

	1982	%	1990	%	1999	%
Total des ménages	165		233		236	
Population des ménages	509		709		685	
Ménage composé de		%		%		%
1 personne	33	20,0%	44	18,9%	43	18,2%
2 personnes	35	21,2%	46	19,7%	69	29,2%
3 personnes	37	22,4%	52	22,3%	43	18,2%
4 personnes	28	17,0%	51	21,9%	47	19,9%
5 personnes	18	10,9%	31	13,3%	23	9,7%
6 personnes et +	14	8,5%	9	3,9%	11	4,7%
TOTAL	165	100,00%	233	100,00%	236	100,00%

L'analyse des données statistiques présentant le nombre et la composition des ménages de BRAY-ET-LÛ souligne la forte augmentation du pourcentage de ménages composés de deux personnes ; celui-ci était de 19,7 % en 1990, et passe à 29,2 % en 1999 ;

Corrélativement, on note la diminution sensible du nombre de ménages de 3 à 5 personnes.

En 1999, la proportion des **ménages de 1 à 3 personnes** atteint **65,6 %**, soit près des 2/3 de l'ensemble des ménages. Elle était de 60,9 % en 1990 et 63,6 % en 1982.

En revanche les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ont tendance à diminuer depuis les vingt dernières années : elles représentaient 19,4 % de la population des ménages en 1982, 17,2 % en 1990 et **14,4 %** en 1999.

Durant les vingt dernières années, la tendance régulière est à la réduction de la taille des ménages.

Cette situation résulte généralement de la baisse du nombre d'enfants par famille et d'un phénomène de décohabitation qui concerne les jeunes adultes quittant le foyer familial,

Conformément à l'image de la structure nationale, les femmes sont en proportion un peu plus nombreuses que les hommes. En 1999, celles-ci représentaient 50,6 % de la population totale, soit 381 femmes et 372 hommes sur une population de 753 personnes. Ce phénomène est peu significatif au plan local, la proportion étant inverse en 1982 et 1990 (49,5 % en 1990 et 47,9 % en 1982)

La taille des ménages (rapport du nombre d'habitants représentant la population des ménages sur le nombre de ménages), conformément au détail de leur composition développé ci-dessus, connaît une évolution en baisse constante de 1982 à 1999 : 3,10 à 2,91. En 1999, elle est cependant supérieure à celle du département (2,74) et de la région (2,38).

Taille des ménages BRAY-ET-LÛ

TAILLE DES MENAGES	BRAY-ET-LÛ	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	3,10	2,90	2,48
1990	3,06	2,87	2,46
1999	2,91	2,74	2,38

En 20 ans, la taille de ménages a sensiblement diminué : 3,10 en 1982 et 2,91 en 1999.

III - 2 Évolution du parc de logements :

Comme l'analyse de l'évolution démographique, l'étude des données relatives au logement s'avère indispensable pour déterminer les orientations d'aménagement futur.

III-2-1 - Type d'occupation et évolution du parc immobilier :

Parc de logements	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales:	166	183	164	233	236
Résidences secondaires et occas.	14	8	4	3	3
Logements vacants:	16	18	32	16	7
TOTAL logements	196	209	200	252	246
Variation		13	-9	52	-6
% R. principales	84,7%	87,6%	82,0%	92,5%	95,9%
% R. secondaires et occas.	7,1%	3,8%	2,0%	1,2%	1,2%
% Logements vacants	8,2%	8,6%	16,0%	6,3%	2,8%

En **1999**, le parc immobilier de BRAY-ET-LÛ comprend **246 logements**, soit une diminution globale de 6 logements par rapport à 1990. Ceci résulte notamment de la démolition de 4 logements pour la réalisation de 8 logements collectifs en 1990 et probablement de la reconversion ou de la démolition de logements vacants vétustes en forte diminution entre 90 et 99.

Par rapport à 1990, on note une légère augmentation du nombre de résidences principales (3), une stabilité du nombre de résidences secondaires qui ne représente que 1,2 % du parc total de logements et une forte diminution des logements vacants (-9).

La proportion du nombre de **résidences principales** évolue de 84,7 % en 1968 à **95,9 %** en 1999. celle des **résidences secondaires** de 7,1 % à **1,2 %**, celle des **logements vacants** de 8,2 % à **2,8 %**.

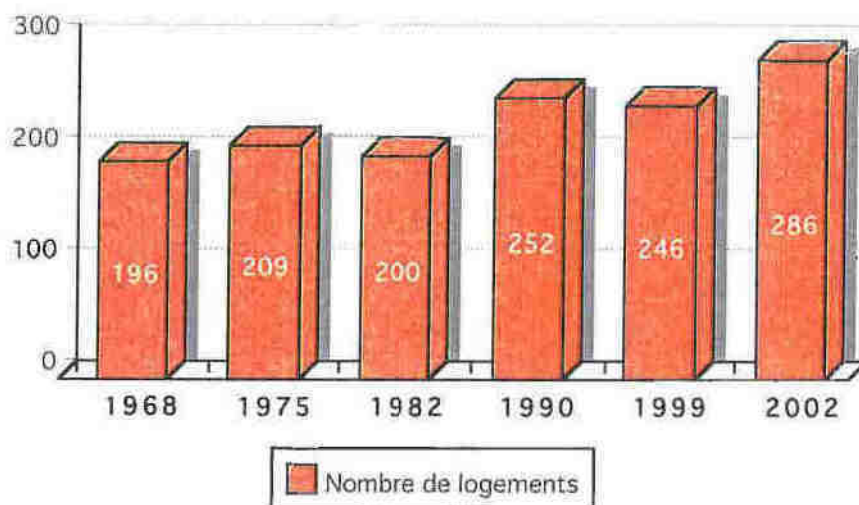
Ainsi en 1999, le nombre de résidences principales est très largement majoritaire, celui des résidences secondaires devient marginal et les logements vacants ont été en majorité réhabilités ou démolis.

Globalement le nombre de résidences principales a ainsi augmenté sensiblement de 1968 à 1990 (67 unités) soit une moyenne de 3 logements/an sur cette période et seulement de 3 unités entre 1990 et 1999 (0,3 % an).

En revanche, les statistiques municipales ont enregistré une inversion de tendance très marquée depuis le dernier recensement, résultant d'une forte augmentation de constructions neuves sur les 3 dernières années : + 40 résidences principales de 1999 à 2002.

BRAY-ET-LÛ - Parc immobilier

Nombre total de logements



Variations du parc immobilier jusqu'en 1999

Parc de logements	Evolut. 68/75	Evolut. 75/82	Evolut. 82/90	Evolut. 90/99
Résidences principales:	17	-19	69	3
Résidences secondaires ou occas.:	-6	-4	-1	0
Logements vacants:	2	14	-16	-9
TOTAL logements	13	-9	52	-6

De 1968 à 1975 :

Le parc immobilier augmente de 13 unités, avec la réalisation de 17 résidences principales, la disparition de 6 résidences secondaires et l'augmentation du nombre de logements vacants (2).

De 1975 à 1982 :

La forte baisse du nombre de résidences principales apparaissant entre 1975 et 1982 (-19 unités) s'explique en partie par la démolition de logements ouvriers vétustes appartenant à l'usine Vieille Montagne.

En revanche l'augmentation du nombre de logements vacants peut être liée à la réalisation de la résidence de la Croix Santé à partir de 1981, dont une partie des logements était toujours en chantier à la date du recensement.

De 1982 à 1990 :

Inversement de tendance : le parc de logements global augmente fortement de 52 unités correspondant à la réalisation de 69 résidences principales nouvelles et à la disparition de 16 logements vacants. Cette croissance du parc immobilier est liée notamment de la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble de pavillons : la Croix Santé (1981 - 30 maisons), la Résidence de l'Epte (1982 - 17 maisons), le Bourg Joli (1987 - 11 maisons).

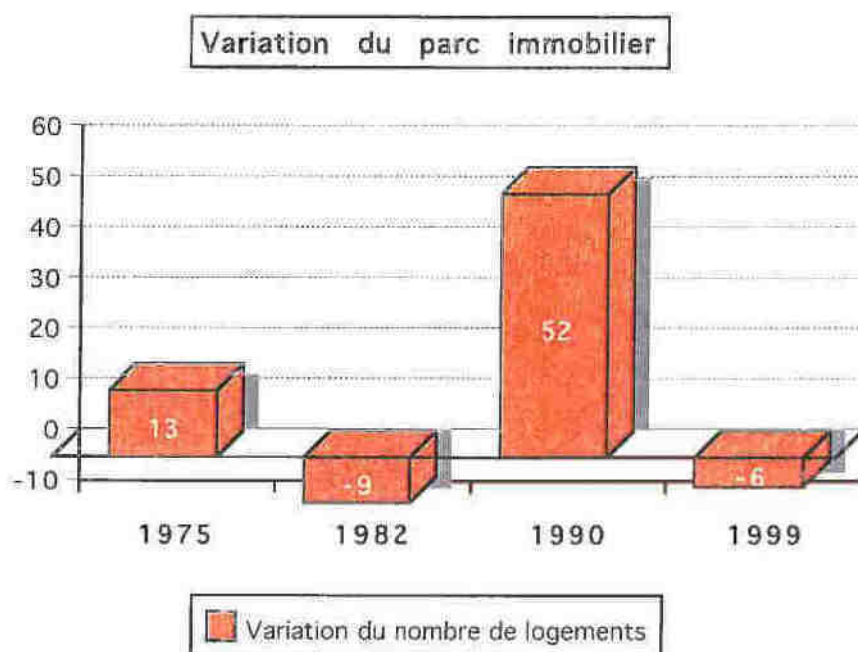
De 1990 à 1999 :

Le parc total de logements diminue de 6 unités : le nombre de résidences principales augmente faiblement (3) ; en revanche le nombre de logements vacants baisse sensiblement (-9 unités) ;

De 1999 à 2002 :

Selon les données communales, le parc total de logements aurait augmenté de 40 nouveaux logements et représenterait **286 logements**.

BRAY-ET-LÛ - Variation du nombre de logements



III-2-2 - Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

En 1999, les 236 résidences principales se répartissent en 221 maisons de type individuel (94 %), 8 logements de type collectif (3 %) et 7 logements autres (3 %) (*logements foyers, pièces louées, chambres meublées, habitat de fortune.*)

Aucune exploitation agricole n'est à présent recensée sur la commune ;

Type de logements	Bray-et-Lû (en nombre)	Bray-et-Lû (en pourcentage)	Val d'Oise	Ile de France
Maisons individuelles	221	93,6%	49,0%	26,6%
Collectifs	8	3,4%	51,0%	69,8%
Fermes	-	0,0%		0,2%
Autres	7	3,0%		3,4%
TOTAL	236	100,00%	100,00%	100,00%

En 1990, la commune abritait 233 résidences principales réparties en 203 maisons individuelles (87 %), 20 immeubles collectifs (8,5 %) et 10 en autres affectations (4,5 %).

Statut d'occupation des résidences principales (RGP-90/99)

	Ensemble	Propriétaire	Locataire privé	Logés gratuitement
<u>1990</u>	<u>233</u>	<u>178</u>	<u>47</u>	<u>8</u>
Pourcentage	100,0%	76,4%	20,2%	3,4%
<u>1999</u>	<u>236</u>	<u>182</u>	<u>45</u>	<u>9</u>
Pourcentage	100,0%	77,1%	19,1%	3,8%

En 1999, les 3/4 des logements de BRAY-ET-LÛ sont habités par leur propriétaire ; De 1990 à 1999, le nombre de propriétaires de résidences principales a augmenté de 1%.

Liste des constructions neuves de 1992 à 2002 et typologie de l'habitat

Source : Mairie et DREIF, - SITADEL - Logements commencés en date réelle

Nbre. de logement par année	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Type												
Individuel pur	2	0	0	0	0	0	0	5	11	12	4	
Individuel groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sous-total Individuel	2	0	0	0	0	0	0	5	11	12	4	34
Collectif	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8
TOTAL logements	2	0	0	0	0	0	0	13	11	12	4	42

Ce tableau illustre la dynamique de la construction depuis 1992 et révèle un arrêt total des constructions entre 1993 et 1998. La reprise est d'autant plus forte à partir de 1999 avec la livraison de 8 logements collectifs et de 5 pavillons, puis de 16 maisons individuelles en 2001 et 2002.

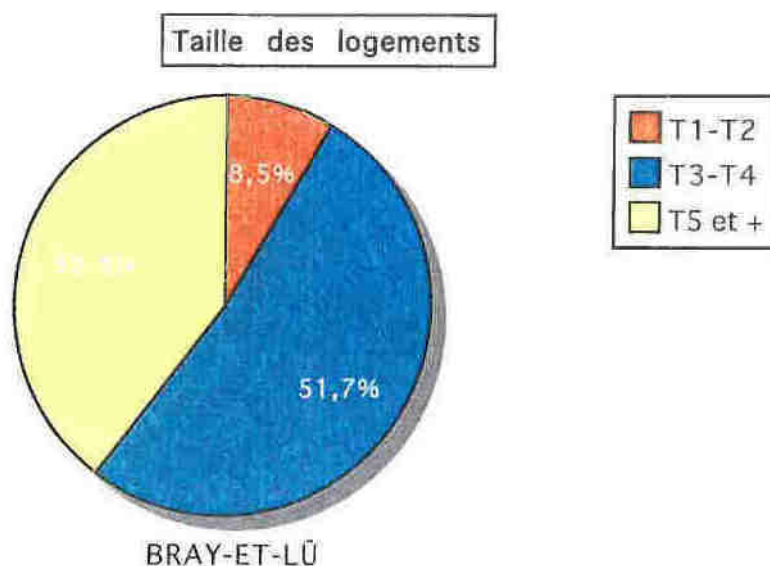
Après une période d'arrêt de l'urbanisation dans les années 90, qui a entraîné la stagnation de l'évolution démographique et la tendance au vieillissement de population, la commune connaît un essor vigoureux sur les années en cours avec la réalisation de programmes de logements diversifiés importants.

III-2-3 - Taille des logements :

Taille des logements de BRAY-ET-LÛ

Type de logements	BRAY-ET-LÛ	Canton de MAGNY	VAL D'OISE
T1 et T2	8,50%	13,00%	16,90%
T3 et T4	51,70%	44,50%	55,40%
T5 et +	39,80%	42,40%	27,70%

Comparativement au canton de MAGNY-EN-VEXIN, le parc de résidences principales comprend une part moins élevée de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (8,50 % contre 13%) et de grands logements de plus de 5 pièces (39,80 % contre 42,40%) ; en revanche les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) représentent la majorité du bâti (51,70 % contre 44,50% sur le canton).



Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales fait apparaître que le parc immobilier de BRAY-ET-LÛ dans son ensemble (ancien et récent) présente une offre plus faible de logements de petite taille (1 à 2 pièces) que la moyenne du canton et du département ; ils représentent 8,5 % du nombre de résidences principales; en revanche l'offre en logements de taille moyenne est importante (51,70%).

Cependant depuis le recensement de 1999, la commune est intervenue afin de diversifier l'offre immobilière, en réalisant 8 logements collectifs communaux en l'an 2000. La Municipalité recense ainsi en 2003, 16 logements locatifs communaux et 17 logements locatifs privés.

Depuis 1999, 2 constructions existantes ont par ailleurs été transformées en 6 petits logements.

III-2-4 - Âge des logements :

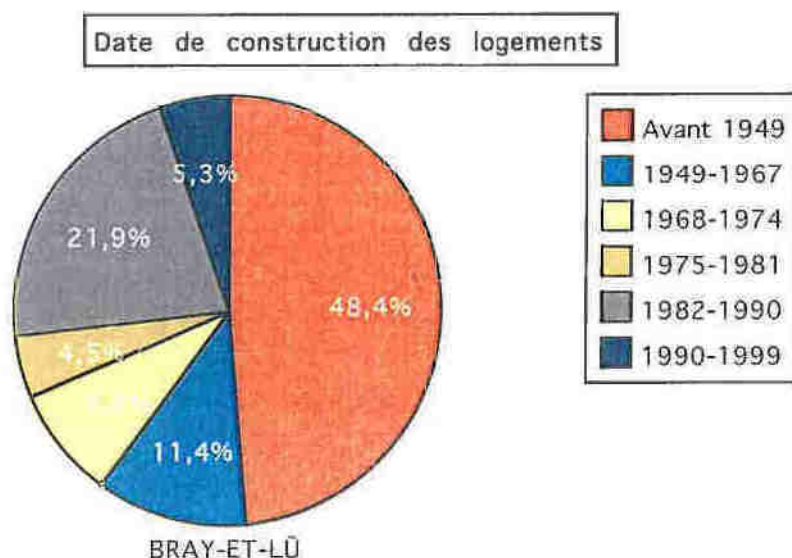
Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 1999

Situation RGP 1999

Date de construction	BRAY-ET-LÛ	VAL D'OISE
Avant 1949	48,40%	19,8%
1949-1967	11,40%	22,9%
1968-1974	8,50%	19,8%
1975-1981	4,50%	13,4%
1982-1990	21,90%	13,0%
1990 -1999	5,30%	11,1%
TOTAL	100,00%	100,0%

La part des logements construits **avant 1949** reste aujourd'hui importante et représente **48,4 %** du parc total de logements en 1999. Cette donnée confirme un renouvellement modéré des habitations depuis cette époque, (0 à 2 logements par an). Elle diffère sensiblement de la moyenne du Val d'Oise, où le parc ancien représente moins de 20 % des constructions existantes.

La période de construction la plus forte se situe dans les années 80-90 (22 % du parc immobilier). Le renouvellement de l'habitat a progressé sensiblement dans les années 80-90 et plus modérément de 1990 à 1999. En revanche, depuis le dernier recensement, la croissance du bâti s'est fortement accentuée.



Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'évolution des données socio-économiques

L'analyse des données démographiques met en évidence une forte dynamique de développement entre 1982 et 1990 : la population a connu un essor significatif (31,1 %) en augmentant de 521 À 713 habitants. Cette croissance démographique est due à la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans les années 80.

Les années 90 sont en revanche marquées par un ralentissement démographique lié à la stagnation de la construction et à un solde naturel négatif.

En 1999, le village de BRAY-ET-LÛ comptait ainsi 753 habitants.

À l'inverse depuis le dernier recensement le solde migratoire, non estimé, devrait croître sensiblement, avec la construction de 1999 à 2005 de 8 appartements communaux en centre-ville et la réalisation en cours, de la résidence de la Grande Haie qui comprend une cinquantaine de pavillons.

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ce phénomène doit cependant être relativisé car il est lié à l'augmentation de capacités d'accueil de personnes âgées dans la maison de retraite établie dans le bourg. Par ailleurs ces données seront sensiblement modifiées à court terme en raison des opérations immobilières nouvellement réalisées depuis 1999.

L'évolution démographique est étroitement liée à celle du parc immobilier. Celui-ci est estimé à 286 logements en 2002 ;

Les résidences principales sont composées en 1999 de maisons de type individuel (94 %), de logements de type collectif (3 %) et de logements d'autres types (3 %). Aucune exploitation agricole n'est à présent recensée sur la commune ;

Comparativement au canton de MAGNY-EN-VEXIN, le parc de résidences principales comprend une part moins élevée de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (8,50 % contre 13%) et de grands logements de plus de 5 pièces (39,80 % contre 42,40%) ; en revanche les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) représentent la majorité du bâti (51,70 % contre 44,50% sur le canton).

Cependant depuis le recensement de 1999, la commune est intervenue afin de diversifier l'offre immobilière, en réalisant 8 logements collectifs communaux en l'an 2000. La Municipalité recense ainsi en 2003, 16 logements locatifs communaux et 17 logements locatifs privés.

Depuis 1999, 2 constructions existantes ont par ailleurs été transformées en 6 petits logements.

La part des logements construits avant 1949 reste importante et représentait 48,4 % du parc total de logements en 1999.

Le renouvellement de l'habitat a progressé sensiblement dans les années 80-90 et plus modérément de 1990 à nos jours. De 1999 à 2005, la commune a connu un essor important du bâti, avec notamment la réalisation d'une résidence de 48 pavillons (1999 –2004) sur le secteur de la Grande Haie qui devrait induire une augmentation démographique conséquente.

Enjeux du P.L.U.

Pour l'avenir la commune souhaite assurer une dynamique de développement modéré du village en autorisant des possibilités d'urbanisation maîtrisée et en favorisant la réhabilitation ou la reconversion du patrimoine ancien compatible avec le maintien de son caractère rural.

L'objectif est ainsi d'assurer le renouvellement démographique nécessaire, de diversifier la composition des ménages et de favoriser la diversité de l'habitat.

III - 3 Équipements publics et services

Source : Mairie - PAC Préfecture -15 mai 2001

Rapport de présentation P.O.S. 1994

La commune de Bray-et-Lû dispose de nombreux équipements sur son territoire.

Équipements existants sur la commune

III-3-1- Équipements administratifs et socioculturels :

- une mairie
- un cimetière
- une église,
- une salle des Fêtes,
- une poste,
- une caserne de pompiers
- une cabine téléphonique avec carte
- deux abribus : un devant la Mairie et un sur la place de la Gare.

III-3- 2 Équipements scolaires :

En 2003, l'école abrite 2 classes maternelles, une classe démontable et 3 classes primaires accueillant 109 élèves ; les effectifs par classe sont de 21 enfants en Petite et Moyenne Sections, 20 en Moyenne et Grande Sections, 19 en CP/CE1, 23 en CE1, CE2, et 26 en CM1/CM2.

Elle comprend également une garderie, une cantine, un plateau sportif et un stade.

III-3-3 Équipements sportifs :

- un tennis,
- un terrain de jeux : basket,
- un terrain de football avec vestiaires et sanitaires,

Prévisions futures :

- construction d'une nouvelle caserne de pompiers. Les travaux en cours devraient être achevés prochainement et elle sera opérationnelle dès l'automne 2005.
- réalisation d'un collège, qui sera le quatrième collège du Vexin Français, sur lequel il serait possible de rattacher une quinzaine de communes environnantes.
L'établissement pourra accueillir 450 élèves à la rentrée 2005 ; il sera complété par un gymnase couvert destiné aux sports scolaires en salle et aux associations sportives.

Équipements hors commune :

La fréquentation des équipements situés hors de la commune se fait autant dans le département de l'EURE dont la commune est limitrophe que dans le VAL D'OISE. Elle concerne principalement :

- Équipements administratifs

- la gendarmerie à CHAUSSY, fusionnée avec MAGNY-EN-VEXIN, l'ANPE à CERGY, la perception à MAGNY-EN-VEXIN.

- Équipements scolaires :

- le collège de MAGNY-EN-VEXIN (Claude Monet) dans l'attente de la construction du collège de BRAY-ET-LÛ, et les lycées de CERGY-ST CHRISTOPHE et CERGY-LE-HAUT (sectorisé), lycée professionnel de CHARS,
- les instituts privés : écoles et collèges de MAGNY-EN-VEXIN (Marie-Thérèse) et de MANTES-LA-JOLIE (Notre Dame)
- l'université de CERGY-PONTOISE et universités parisiennes.

L'éloignement des lycées occasionne des temps de transports et des journées très longues (12 h) pour les élèves qui partent à 7 h 10 le matin et rentrent à 7 h le soir. La grande majorité d'entre eux utilise les transports en commun par car scolaire.

La réalisation du projet de lycée mixte (général et agricole) à MAGNY-EN-VEXIN devrait dans l'avenir améliorer cette situation :

- Équipements sportifs :

Équipements de VERNON, MAGNY-EN-VEXIN, MANTES- LA- JOLIE et CERGY-PONTOISE.

- Équipements culturels

- manifestations à VILLARCEAUX, LA ROCHE-GUYON, théâtres, cinémas, musée, salle d'exposition : MANTES- LA- JOLIE, CERGY-PONTOISE et VERNON

- Services de santé et d'action sociale

- hôpital et cliniques privées de MANTES- LA- JOLIE, Centre hospitalier du Vexin (MAGNY-EN-VEXIN et AINCOURT), hôpitaux de VERNON et de PONTOISE.

- Commerces :

- Marchés, supermarchés et hypermarchés de VERNON, MANTES, MAGNY-EN-VEXIN, GASNY, GISORS.

- Banques :

- VERNON, GASNY, ECOS, MANTES- LA- JOLIE et MAGNY-EN-VEXIN.

Bilan et objectifs poursuivis de la commune en termes d'équipements publics

Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie, cimetière, église, salle des fêtes, terrains de sports, école primaire et maternelle, garderie, cantine, plateau sportif, stade avec terrain de football, vestiaires, sanitaires, tennis, terrain de basket.

Deux projets importants sont en cours de réalisation :

L'aménagement du centre de secours des pompiers et la création en entrée de village du quatrième collège du Vexin Français, d'une capacité d'accueil de 450 élèves, dont le Conseil Général est le maître d'Ouvrage.

Enjeux du P.L.U.

La commune souhaite améliorer dans l'avenir les liaisons douces entre équipements publics en prévoyant des emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme pour la création ou le réaménagement de chemins de promenade à l'intérieur du bourg et en direction des espaces naturels environnants.

Elle envisage également de favoriser la création de structures d'accueil pour des activités ludiques et sportives éventuellement liées à la découverte de l'eau en autorisant la reconversion d'une ancienne ferme située au cœur du centre ancien, dans un cadre naturel remarquable, aux abords de la rivière de l'Epte, (canoë-kayak, ferme pédagogique).

III - 4 Circulation et transports collectifs

La commune est desservie quotidiennement par 4 lignes régulières de cars :

- La Tridépartementale : Bray-et-Lû/Bonnières/Seine
- la ligne 95.04 : Bray-et-Lû/Cergy-Pontoise
- la ligne 95.42 : Haute-Isle/Bray-et-Lû/Magny-en-Vexin
- la ligne 151 : Vernon/Gisors/Etrépagne

La ligne vers Bonnières (3 passages le matin, 3 passages le soir) qui permet de rejoindre la gare de Bonnières en 20 mn. puis la gare St. Lazare et la station de RER Auber en 3/4 h. est beaucoup plus empruntée que la liaison vers Cergy-Pontoise qui nécessite des temps de trajet beaucoup plus longs.

La bretelle d'autoroute la plus proche se situe à 22 km. (LIMAY) ; le R.E.R. le plus proche : à 40 km (CERGY-PONTOISE) vers PARIS (Châtelet) ;

La gare de MANTES-LA-JOLIE est distante de 25 kilomètres.

L'isolement du village engendre des temps de transport conséquents pour les actifs qui travaillent à CERGY-PONTOISE, à PARIS ou dans la vallée de la Seine vers PARIS ou la province : MANTES, FLINS, mais aussi VERNON, ROUEN (égale distance que PARIS) ou GISORS.

Le village est bordé par quatre routes départementales : la RD. 86 qui relie MAGNY-EN-VEXIN à la RD 5 / RD 146 (VERNON-GISORS) en traversant le centre du village, la RD 37 (ST CLAIR-SUR-EPTE / VERNON-MANTES) qui borde le territoire en partie Est en pied de buttes et la RD 142 qui relie le centre de BRAY-ET-LÛ à AINCOURT (RD 983 MAGNY/MANTES) en passant par CHAussy.

La Grande Rue qui traverse le bourg d'Ouest en Est relie ces grands axes de circulation.

La Commune connaît de fortes nuisances dues à l'importance du trafic de liaison entre la RD 86 et l'EURE et notamment celui de poids lourds vers l'usine de façonnage de zinc mais également vers les entreprises de GASNY : embouteillage, pollution, insécurité susceptible d'occasionner des accidents.

Près de 2440 véhicules par jour empruntent la RD 86 dans la traversée du bourg (comptage routier réalisé en 2002).

Bilan et objectifs poursuivis de la commune en termes de fonctionnement urbain et de transports

Le village est bien desservi par les transports en commun (4 lignes de cars) permettant de relier les pôles d'activités et d'équipements de l'EURE et du VAL d'OISE ainsi que la capitale.

Il est traversé par 4 routes départementales qui génèrent un fort trafic dans la traversée du centre et des nuisances pour les habitants (embouteillage, manœuvres dangereuses de poids lourds, problèmes de stationnement, pollution, bruit, insécurité.)

De nombreux aménagements ont été réalisés ces dernières années pour pallier ces difficultés : aménagement d'un rond-point central devant la Mairie, projet d'aménagement des abords de la salle des Fêtes...

Enjeux du P.L.U.

La Municipalité souhaite développer le maillage de circulations douces par l'aménagement des chemins piétons entre les quartiers d'habitation et les équipements publics regroupés autour de la Mairie et vers les chemins de randonnées parcourant les espaces naturels remarquables alentour.

III - 5 Développement économique :

- Emplois et taux d'activité

III-5-1 Évolution de la population active

Années	Population municipale	Population active	Taux d'activité
1982	521	253	48,6%
1990	713	309	43,3%
1999	753	316	42,0%

La commune de BRAY-ET-LÛ comptait **316 actifs en 1999** représentant 42,0 % de la population municipale. Le taux d'activité (*rapport entre la population active et la population totale*) est sensiblement inférieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; On constate une baisse constante du taux d'activité depuis 1982 (-6 %).

Population des retraités

Années	Population municipale	Total des retraités	%
1982	521	52	10,0%
1990	713	44	6,2%
1999	753	104	13,8%

Le nombre de retraités a plus que doublé sur la dernière décennie, ce qui confirme la tendance au vieillissement de population constatée précédemment. Il représente près de 14 % de la population ; il est très supérieur à la moyenne départementale (0,23 %). Ce phénomène doit être pondéré car il est lié à l'existence d'une maison de retraite dont la capacité d'accueil a augmenté en 1995 et représente près de 10% de la population communale.

III-5-2 Travail dans la commune - Taux de chômage

Années	Population active	Pop active occupée	Actifs employés sur la com.	Chômeurs	% chômage
1982	253	239	160	20	7,9%
1990	309	276	121	36	11,7%
1999	316	286	86	40	12,7%

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de 12,7 % de la population active en 1999. Il est supérieur à celui du département (12,0 %) et en augmentation constante par rapport à 1990 : (4,8 %).

III-5-3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes - Domicile/travail

Années	actifs ayant un emploi sur la commune	%	actifs ayant un emploi sur des communes différentes	%
1982	160/239	66,9%	79/239	33,1%
1990	121/276	43,8%	155/276	56,2%
1999	86/286	30,1%	200/286	69,9%

Le pourcentage du nombre d'actifs travaillant sur la commune très fort en 1982 (66,9 %) a diminué de moitié entre 1982 et 1999. Ce phénomène est à comparer avec celui du taux de chômage en constante augmentation.

Ceci est du principalement à l'évolution des techniques de production de l'usine de façonnage de zinc, UMICORE, établie dans le bourg et principal employeur de la Commune, qui exige des compétences et des qualifications nouvelles. Le mode de recrutement a également évolué.

Près du tiers des actifs (30,1 %) ont actuellement un emploi sur la commune. Inversement les actifs travaillant hors de BRAY-ET-LÛ sont devenus majoritaires occasionnant des migrations alternantes en augmentation vers les pôles d'emplois environnants : vers la vallée de la Seine en direction de PARIS ou de la province : MANTES (25 km), FLINS, VERNON, ROUEN ou vers CERGY-PONTOISE (40 km) et PARIS (75 km).

Évolution catégories socioprofessionnelles :

Source INSEE - RGP- Communes - Profil

Catégories socio-professionnelles - en nombre

Catégorie socio-professionnelles	1982	1990	1999
salariés			
Ouvriers	108	152	120
Employés	76	72	116
Professions intermédiaires	8	44	44
Cadres et professions intell. sup.	0	24	16
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	36	28	12
Agriculteurs exploitants	8	0	0
TOTAL	236	320	308

Catégories socio-professionnelles - en pourcentage

Catégorie socio-professionnelles	1982-%	1990-%	1999-%	Val d'Oise -99
Ouvriers	45,8%	47,5%	39,0%	22,09%
Employés	32,2%	22,5%	37,7%	30,73%
Professions intermédiaires	3,4%	13,8%	14,3%	26,77%
Cadres et professions intell. sup.	0,0%	7,5%	5,2%	14,76%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	15,3%	8,8%	3,9%	5,42%
Agriculteurs exploitants	3,4%	0,0%	0,0%	0,22%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

En 1999, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires : ils constituent près de 91 % de la population active. La forte proportion des ouvriers, supérieure de 17 % à la moyenne du département en 1999, est cependant en diminution régulière depuis 20 ans (-7 %) au profit de celle des employés et des professions intermédiaires en augmentation sensible (5,5 % et 10,9 %).

La proportion des cadres est faible au regard de la moyenne du Val d'Oise (5,2 % - 14,76 %).

Les agriculteurs, au nombre de 8 en 1982, ne sont plus représentés sur la commune.

III - 6 Activités économiques

Source Mairie Récapitulatif propriétés non bâties-bâties - MOS. 99 - S.I.G.R. - I.A.U.R.I.F.

Évolution de l'activité économique:

L'agriculture et l'élevage :

En 1999, l'agriculture (terres, prés, bois) occupe 311 ha soit 84 % du territoire communal (371,80 ha).

Nombre d'exploitations en activité (1999) : Alors que le recensement de 1982 dénombrait 8 agriculteurs en activité en 1982, celui de 1999 n'en recense aucun. L'ensemble des terres qui appartenaient à des agriculteurs partis en retraite a été vendu ou loué à des exploitants extérieurs à la Commune.

Les cultures pratiquées sont essentiellement le blé et le maïs.

Il n'y a pratiquement plus de vergers sur le territoire.

Les activités

Entreprises

La Commune abrite depuis le XIX^{ème} siècle, une usine de tréfilerie-laminage de zinc puis de façonnage et d'ornement d'art (anciennement VIEILLE MONTAGNE), implantée au bord de l'Epte et de la voie ferrée abandonnée depuis 1989.

L'usine UMICORE, qui a fermé l'unité de tréfilerie entre 1995 et 1997, a récemment déplacé les Ateliers d'art d'Evry sur BRAY ET LÛ. Elle emploie actuellement environ 180 personnes, dont environ 50 % habitent la Commune et 50 % à l'extérieur.

Une entreprise de maçonnerie générale et une entreprise de peinture en bâtiment ont également leur siège sur la commune.

Artisans

Peintres décorateur, tapissier décorateur, plombier, société de dépannage, pépiniériste, entretien espaces verts, fabricant d'équipements aérauliques...

Commerces et services :

La commune est bien équipée en commerces divers :

- 2 hôtels-restaurant
- 1 brasserie-bar-tabac,
- 1 boucherie-charcuterie,
- 1 supérette assurant l'alimentation générale,
- 1 garage
- 1 coiffeur

Services médicaux :

- 1 pharmacie,
- 1 cabinet médical (2 médecins)
- 1 infirmière,

Société de services- bureaux d'étude

- 1 cabinet d'architecte
- 1 bureau d'Etude de marchés

Cependant, depuis quelques années les commerces de proximité tendent à disparaître. Ainsi la boulangerie, récemment fermée n'a pas été reprise.

Ressources fiscales : La présence de nombreuses sociétés dont une usine importante permet à la Commune de bénéficier de ressources importantes en terme de taxes professionnelles.

Les finances locales sont saines et permettent des travaux d'entretien d'équipements publics et d'investissements pour l'avenir.

Emplois communaux

La municipalité emploie actuellement 2 secrétaires de mairie et 7 agents d'entretien.

Bilan et objectifs poursuivis de la commune en termes de développement économique

Le village de BRAY-ET-LÛ comptait 316 actifs au dernier recensement.

La commune, après avoir connu un fort taux d'emploi au début des années 80 (66,9 %) a perdu plus de la moitié de ces emplois en 20 ans. Ceci est dû principalement à l'évolution des techniques de production de l'usine de façonnage de zinc, principal employeur de la Commune, qui exige des compétences et des qualifications nouvelles. Le mode de recrutement a également évolué.

Près du tiers des actifs (30,1 %) travaillent cependant actuellement sur la commune. Inversement les actifs travaillant hors de BRAY-ET-LÛ sont devenus majoritaires ; cette évolution génère un flux de migrations alternantes en augmentation vers les pôles d'emplois environnants.

Le tableau d'évolution des catégories socio-professionnelles fait apparaître sur la dernière décennie une forte diminution du pourcentage des ouvriers qui constituaient près de la moitié des actifs de BRAY-ET-LÛ en 1990 au profit des employés et professions intermédiaires. L'ensemble de ces catégories représente 91 % de la population active (79,6 % sur le Val d'Oise). Les cadres et artisans sont faiblement représentés. L'agriculture (terres, prés, bois) occupe 311 ha soit 84 % du territoire communal (371,80 ha) mais il n'y a plus d'agriculteur enregistré sur la commune. L'ensemble des terres qui appartenaient à des agriculteurs partis en retraite a été vendu ou loué à des exploitants extérieurs au village.

La Commune bénéficie de l'implantation depuis le XIX^{ème} siècle, d'un établissement industriel important : l'usine de tréfilerie-laminage de zinc puis de façonnage UMICORE (anciennement VIEILLE MONTAGNE) qui emploie actuellement environ 180 personnes, dont environ 50 % habitent la Commune et 50 % à l'extérieur.

Plusieurs entreprises artisanales, commerces et services sont également établis dans le bourg mais les commerces de proximité (boulangerie) tendent à disparaître.

La commune abrite également des restaurants et hôtel de charme dans un cadre paysager remarquable au bord de l'Epte, particulièrement bien situé par rapport aux nombreux sites historiques environnants.

Enjeux du P.L.U.

Permettre le maintien de l'usine de façonnage de zinc qui contribue principalement au dynamisme économique et au développement de la commune,

Développer le potentiel touristique du village : aménagement de chemins de promenade, ferme pédagogique, accueil d'activités ludiques éventuellement liées à la découverte de l'eau (canoë-kayak ...)

IV - RESEAUX ET SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUES

*Sources : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales
Préfecture du Val d'Oise - Direction Départementale de l'Équipement*

IV - 2 Réseaux et collecte des déchets

Les services à la population (réseaux publics, collecte des déchets) sont gérés par des syndicats intercommunaux.

- Collecte des ordures ménagères et traitement

La commune de Bray-et-Lû fait partie du Syndicat Mixte Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (S.M.I.R.T.O.M.) de la région de Vigny.

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine le mercredi et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre - papiers - plastiques, a lieu une fois par semaine.
- La collecte des objets encombrants est assurée 3 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium...)

- Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal et Interdépartemental des Eaux de la région de Bray-et-Lû.

Le réseau de distribution, affermé à la Compagnie Générale des Eaux est alimenté à partir d'un captage situé sur la commune de Bray-et-Lû par l'intermédiaire d'un réservoir implanté sur la commune de Bus – Saint Rémy

Le captage d'eau de distribution publique est situé au Nord du bourg au lieudit « Pierre Friche ». Un arrêté préfectoral, du 23 juin 1987, portant déclaration d'utilité publique (DUP) a institué des périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du captage afin d'interdire tout déversement de matières sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

Cet arrêté de DUP, qui selon les périmètres de protection définit un ensemble de prescriptions qui limitent l'utilisation du sol, est joint aux annexes du PLU.

- Réseau d'assainissement

La Commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif pour la collecte de ses eaux usées et pluviales. L'assainissement des eaux usées est assuré par un réseau public qui dessert toutes les constructions, selon un système séparatif.

Les eaux pluviales sont dirigées par des canalisations vers l'Epte.

Les eaux usées sont traitées dans une station d'épuration communale située en point bas de la vallée (lieudit « les Maisons Neuves »), d'une capacité de 2000 habitants.

L'étude du **Schéma Directeur Local d'Assainissement** communal est en cours. Elle préconise le réaménagement de l'installation existante afin d'assurer une meilleure épuration des eaux et réduire les risques de pollution des sols.

Bilan et objectifs poursuivis de la commune en termes de réseaux

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif pour la collecte de ses eaux usées et pluviales.

Dans le cadre du Schéma Directeur Local d'Assainissement la commune envisage une extension de la station d'épuration existante afin d'améliorer le traitement des eaux usées et prévenir les risques de pollution des sols.

IV - 3 Servitudes d'utilités publiques

Le territoire communal est soumis à des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

- Site classé de la Vallée de l'Epte : Arrêté du 20/01/1982

Une grande partie du territoire communal, hormis la zone urbanisée et quelques parcelles aux abords, est concernée par le Site Classé de la Vallée de l'Epte institué le 20/01/1982.

Les demandes de permis de construire après avoir recueillies l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sont soumises à l'avis de la Commission Départementale des Sites avant leur transmission au Ministre de l'Environnement.

- Site Inscrit du Vexin Français: arrêté du 19/06/1972

L'ensemble du territoire communal fait partie du Site Inscrit du Vexin Français institué le 19/06/1972.
et

- Site Inscrit de la vallée de l'Epte : arrêté du 02/12/75

Ce périmètre s'étend sur le village et ses abords qui ne sont pas concernés par le site classé.

Tout projet de construction est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Zone de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (PPR) : arrêté du 08/04/1987

Une carrière abandonnée est située à l'est du territoire communal au lieu-dit « la Vallée de Chaussy »
Dans ce secteur, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les communes riveraines de l'Epte (PPRI) : approuvé le 20/09/2004

Ce plan de PPR détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation liés, d'une part aux crues de l'Epte et d'autre part, au ruissellement.

- Protection des eaux potables et minérales : arrêté du 23.06.87

Dans le cadre de la DUP, des périmètres de protection ont été instaurés et assortis de prescriptions visant la protection des eaux.

Dans le plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique figurent en annexe. Celles qui affectent le sol ou le sous-sol font l'objet d'un rappel dans le règlement et de prescriptions particulières.

Bilan et objectifs concernant les réseaux, les contraintes d'aménagement et les servitudes

Le territoire est soumis à des servitudes d'utilité publique qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Epte, risques d'effondrement liés à la présence de carrières, site classé, sites inscrits, protection des eaux potables et minérales.

V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

V-1 Analyse du paysage

Source : Charte paysagère communale – Nord-Sud Paysages-P. Gaucher-N Bouts Paysagistes – Parc Naturel Régional du Vexin Français

V- 1 - 1 Relief

Le territoire de BRAY-ET-LÛ, d'une superficie totale de 371,8 hectares, s'inscrit à l'extrême partie Ouest du Val d'Oise dans la plaine alluviale de la Vallée de l'Epte

L'ensemble géographique communal est composé d'une plaine alluviale, longue d'environ 3 km du Nord au Sud et large de 300 à 1200 m ; elle se situe à la confluence des vallées de l'Aubette de MAGNY et du Ru de CHAUSSY qui rejoignent la rivière de l'Epte à l'Ouest.

Le village s'est développé à l'origine au bord de l'Epte puis s'est étendu au 20^{ème} s. en partie Est vers le centre de la plaine .

Il est dominé à l'Ouest et à l'Est par les coteaux verdoyants du Bois de Baudemont dans l'Eure et par les buttes de la Vieille Côte et de la Côte Sucrée à l'Est, dans le Val d'Oise ;



La vallée de l'Epte depuis le village



La plaine centrale

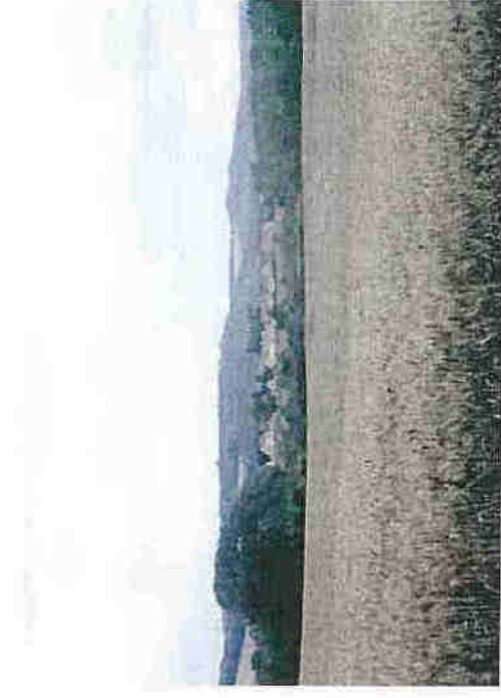
L'altitude moyenne du territoire varie de la cote 25 m NGF au pied de la butte de Baudemont à l'Ouest, à 130 m. au Nord-Est (bois de la Garenne) et à 120 m. NGF au Sud-Est (Bois de Tiron) au sommet des coteaux qui façonnent les vallées de l'Aubette et du Ru de Chaussy.

Les pentes de coteaux varient de 7 à 15% selon une dénivelée d'environ 100 m

La couverture des sols comprend de vastes espaces naturels qui représentent environ 84% de la superficie communale. Le fond de vallée est occupé par une mosaïque de prairies humides, de marais, de friches, de cultures et de peupleraies formant un paysage remarquable, repéré en Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Les coteaux de la vallée de l'Aubette de Magny et du vallon du ru de Chaussy couronnés de boisements en partie haute (Bois de la Garenne, Bois de Tiron) sont voués à des cultures diverses principalement céréalières, ou sont laissés en friches (anciens pâturages, prairies sèches, ancienne carrière)

Le tissu urbanisé actuel, assez diffus, occupe environ 11% de la superficie communale;

BRAY-ET-LÔ Perceptions éloignées



V -1- 2 Hydrologie

Sources : Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise – 15 mai 2001

- Cours d'eau et bassin versant

Le territoire de BRAY-ET-LÛ est entièrement situé dans le bassin versant de l'Epte qui s'étend sur l'Ouest du Thelle et l'Ouest du Vexin sur une superficie de 200 km².

Deux affluents, l'Aubette de Magny et le Ru de Chaussy se rejoignent au marais de Becquerel et viennent grossir le cours de la rivière.

Le Syndicat Intercommunal et Interdépartemental de la vallée de l'Epte prend en compte les problèmes hydrauliques et la gestion des crues . Un programme de curage de la rivière et de remise en état des ouvrages a été lancé en 1980 . Ceci a permis de modifier le régime des eaux : le débit de l'Epte est plus rapide et les crues moins fréquentes.



La rivière de l'Epte dans la traversée village vue depuis le pont de Runneval

Contraintes naturelles

Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles et géotechniques limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

- Risque d'inondation de la Vallée de l'Epte :

Des crues d'une ampleur considérable sont survenues ces dernières années dans la vallée de l'Epte.

Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte a été approuvé le 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Outre le risque lié au débordement de l'Epte, ce PPRI prend en compte l'ensemble des risques d'inondation (Aubette de Magny, Ru de Chaussy) et d'écoulement d'eaux pluviales.

- Les terrains de fond de vallée qui constituent la presque totalité du territoire comportent des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail (inférieur à 2 kg/cm²) avec une nappe aquifère située à moins de 2 mètres de profondeur.

- Un captage d'eau de distribution publique est situé au Nord du bourg au lieudit « Pierre Friche ».

Les périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du captage ont été institués, par arrêté préfectoral du 23.06.87 portant DUP, afin d'interdire tout déversement de matières sur le sol, susceptibles de polluer cette réserve d'eau.

La Commune est par ailleurs dotée d'un réseau d'assainissement collectif pour la collecte de ses eaux usées et pluviales. L'étude du **Schéma Directeur d'Assainissement** communal est en cours.

L'assainissement des eaux usées est assuré par un réseau public selon un système séparatif.

Les eaux pluviales sont dirigées vers l'Epte.

Les eaux usées sont traitées dans une station d'épuration communale située en point bas de la vallée (lieudit « les Maisons Neuves »), d'une capacité de 2000 habitants.

Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal et Interdépartemental des Eaux de la région de Bray-et-Lû.

Le réseau de distribution, affermé à la Compagnie Générale des Eaux est alimenté à partir d'un captage situé sur la commune de Bray-et-Lû par l'intermédiaire d'un réservoir implanté sur la commune de Bus – Saint Rémy.



Station d'épuration existante

V - 1 - 3 Géologie

Sources : B.R.G.M. - Cartes géologiques n°151 - Mantes-la-Jolie - XXIII-13 et n° 125 - Gisors - XXI-12

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 15 mai 2001
Charte paysagère communale - Nord-Sud Paysages-P. Gaucher-N Bouts Paysagistes - Parc Naturel Régional du Vexin Français

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent.

Sur BRAY-ET-LÛ la majeure partie du territoire est occupée par la plaine alluviale surplombée par des buttes en partie Est qui délimitent les vallons de l'Aubette de Magny et du ru de Chaussy.

D'Ouest en Est, il est sous-tendu par plusieurs natures de sols:

- l'horizon Fz correspondant à la plaine alluviale de l'Epte, qui occupe la majeure partie du territoire communal est constitué d'alluvions modernes ou holocènes.

Elles contiennent des nodules calcaires et renferment des lits de tourbe interstratifiés d'une épaisseur de l'ordre de 2 m. Les alluvions sont à l'origine des Marais de Becquerel à Bray- et-Lû, de Fourges et de Baudemont sur les communes limitrophes. Ce sont des sols frais et humides qui contrastent avec les sols plus secs des alluvions anciennes où dominent des sols bruns calcaires. Ces contrastes s'observent bien en fin d'hiver, depuis le Bois de la Garenne qui domine le domaine de Lû.

- l'horizon C: *dépôts de pente à silex ou à meulière*, formation caillouteuse de pente qui dépend du substratum: silex et craie sur crétacé et argile à silex, fragments de calcaire grossier enrobés dans une matrice argilo sableuse jaune: on trouve ces dépôts sur le bas de coteaux qui bordent la vallée de l'Aubette de Magny.

- l'horizon c6: *craie blanche à Bélemnites*: Cette craie est exploitée à Mantes pour la fabrication du ciment; elle constitue la formation qui soutend la partie supérieure des coteaux Est (altitude 50 à 80 m NGF environ) au-dessus des colluvions de fonds de vallée et de dépôts de pente.

- l'horizon Rs : *argile résiduelle à silex*. C'est un produit d'altération de la craie, développé sur les plateaux du Vexin Normand à l'Ouest de l'Epte, le Mantois et le Vernonnois. Cet argile ferrugineuse renferme des silex anguleux et des résidus de formation tertiaire (argile, sable, meulière, quartz). Elle pénètre dans des poches de dissolution pouvant atteindre 10 m de profondeur.

- l'horizon e5: *calcaire grossier du Lutétien*: cette assise qui surplombe l'horizon c6, débute par un calcaire sableux, glauconieux à dents de Squales et à petits galets noirs.

Ce sol a été largement exploité pour pierres à bâtir, généralement en carrières souterraines, aujourd'hui abandonnées. Il est fréquemment perforé par des puisards et galeries karstiques dans lesquels s'engouffrent des eaux. L'habitat traditionnel de Bray-et-Lû est constitué de ces matériaux locaux extraits des carrières à présent abandonnées et à ciel ouvert qui se situent en rebord de plateaux.

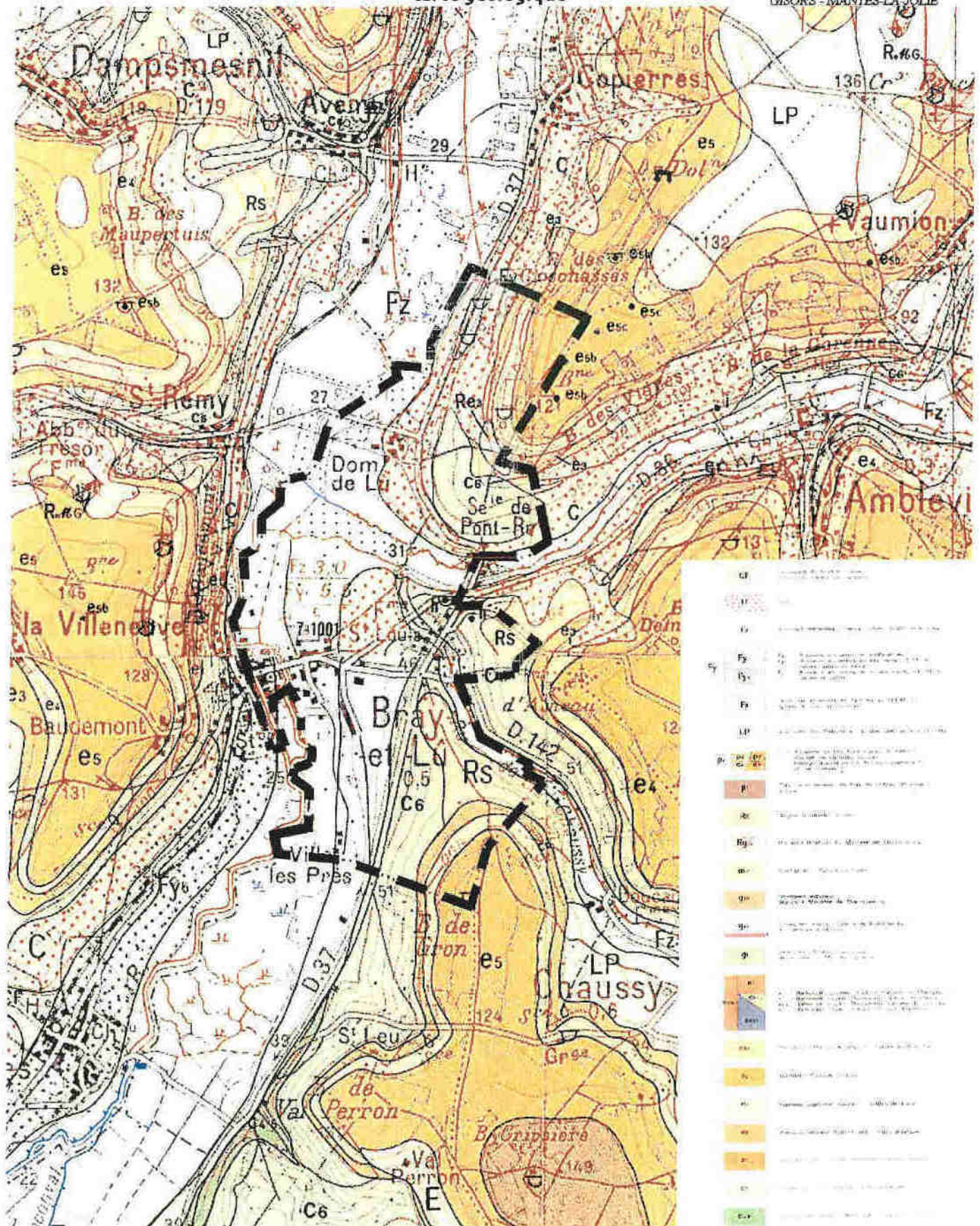
L'épaisseur du Lutétien varie de 30 à 40 m. Il se situe à l'altitude 100, en une ligne continue autour des vallons qui structurent le territoire.



Plaine alluviale et coteaux

Commune de BRAY-ET-LÔ Carte géologique

Cartes BRGM - 125 et 151
GISORS - MANTES LA JOLIE



Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÔ

V -1- 4 Évolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable

Sources : *Récapitulatif Foncier bâti et non bâti - 2002*

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise
15 mai 2001*

Typologie des espaces	Superficie (ha)	Pourcentage
Terres agricoles	179,6931	48,33%
Prés	94,0514	25,30%
Bois	38,6978	10,41%
Eaux (Etang)	1,7023	0,46%
Jardins potagers	7,0286	1,89%
Terrains d'agrément	7,0090	1,89%
Terrains à bâtir	2,0409	0,55%
Sols construits	26,4806	7,12%
Contenance non cadastrée-voirie	15,0963	4,06%
Superficie du territoire: TOTAL	371,8000	100,00%

Évolution de la répartition : Espaces naturels/espaces urbains – voirie

Les espaces naturels : terres agricoles, prés, bois, étangs, occupent 84,5% du territoire ; ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour du noyau bâti que constitue le village. Leur superficie a diminué d'environ 2% entre 1994 et 1999 selon le SIG (Système d'Information Géographique Régional).

- les espaces agricoles et prairies

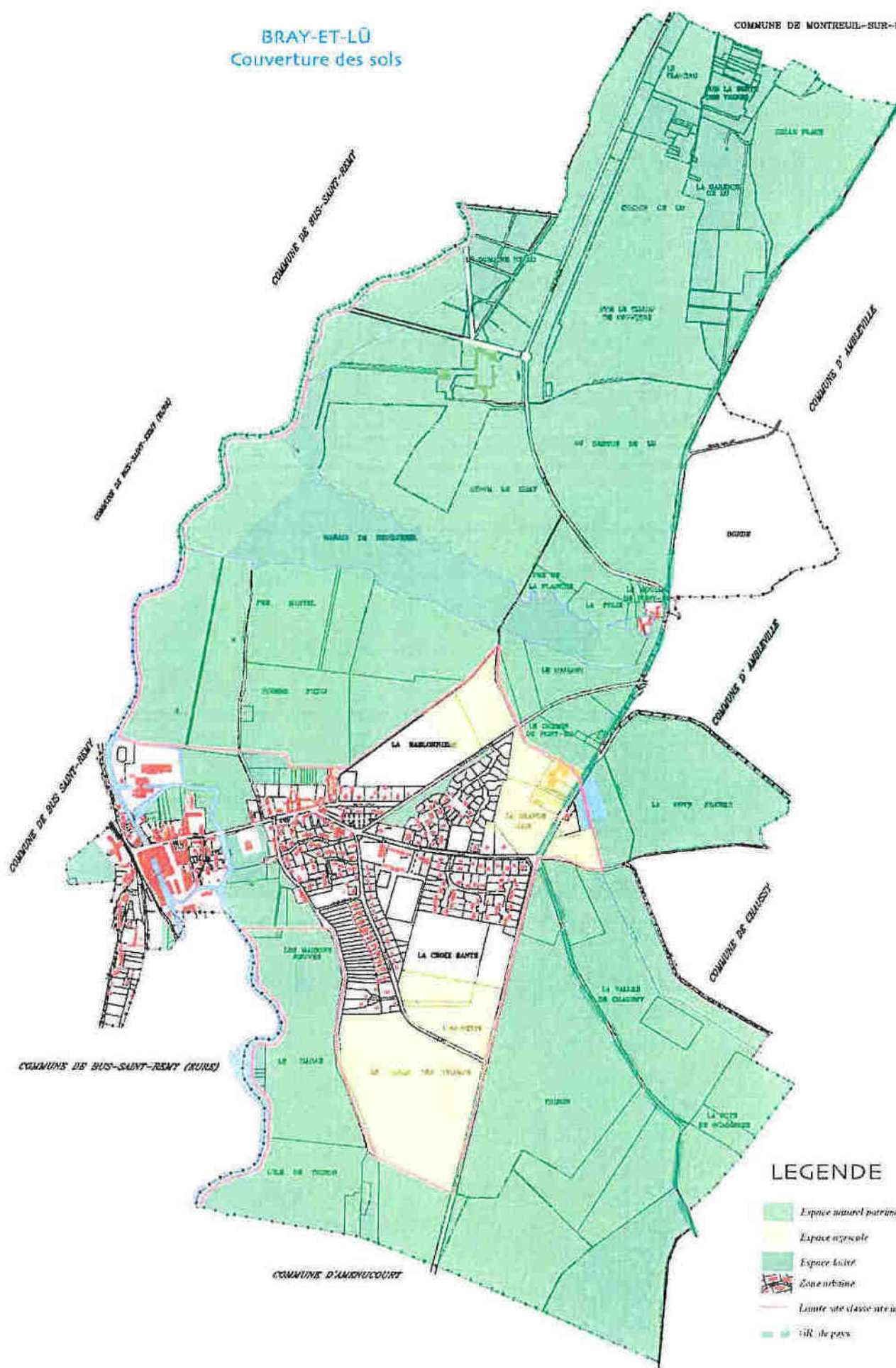
En 2002, les **terres agricoles** représentent 179,6931 ha soit **48,33%** de la superficie du territoire communal. Les espaces cultivés constitués de vastes champs céréaliers ouverts occupent les versants calcaires et les zones de confluence entre l'Epte et l'Aubette de Magny. Par endroits des champs de maïs ponctuent la plaine humide (entre la « Pierre Fiche » et l'Epte).

Les **prés** (herbages ou pâturages) représentent 94, 05 ha. soit **25,3%** de la superficie communale. Ces pâtures, souvent encloses et destinées à l'élevage de bovins apparaissent en fond de vallée. Entourés de haies arbustives ou de clôtures en bois rustiques, elles font partie intégrante du patrimoine paysager communal.

Alors que le recensement de 1982 dénombrait 8 agriculteurs en activité, celui de 1999 n'en recense aucun. L'ensemble des terres qui appartenaient à des agriculteurs partis en retraite a été vendu ou loué à des exploitants extérieurs à la Commune.

Depuis le XIX^{ème} s. les causes de dégradation et de disparition des zones humides s'accroissent en raison de la disparition progressive des prairies. Celles-ci, par souci de rentabilité, sont abandonnées et remplacées par des cultures ou des peupleraies. A présent, elles représentent le quart du territoire alors qu'elles occupaient la quasi totalité des fonds de vallée autrefois.

COMMUNE DE MONTREUIL-SUR-EPTE



BRAY-ET-LÛ
Espaces agricoles et prairies



Espaces agricoles autour du village



Prairies dans le village - Pont de Runneval

- les espaces boisés

En 2004, la commune comptait 37,40 hectares de **bois**, soit **10,1%** de la superficie communale.

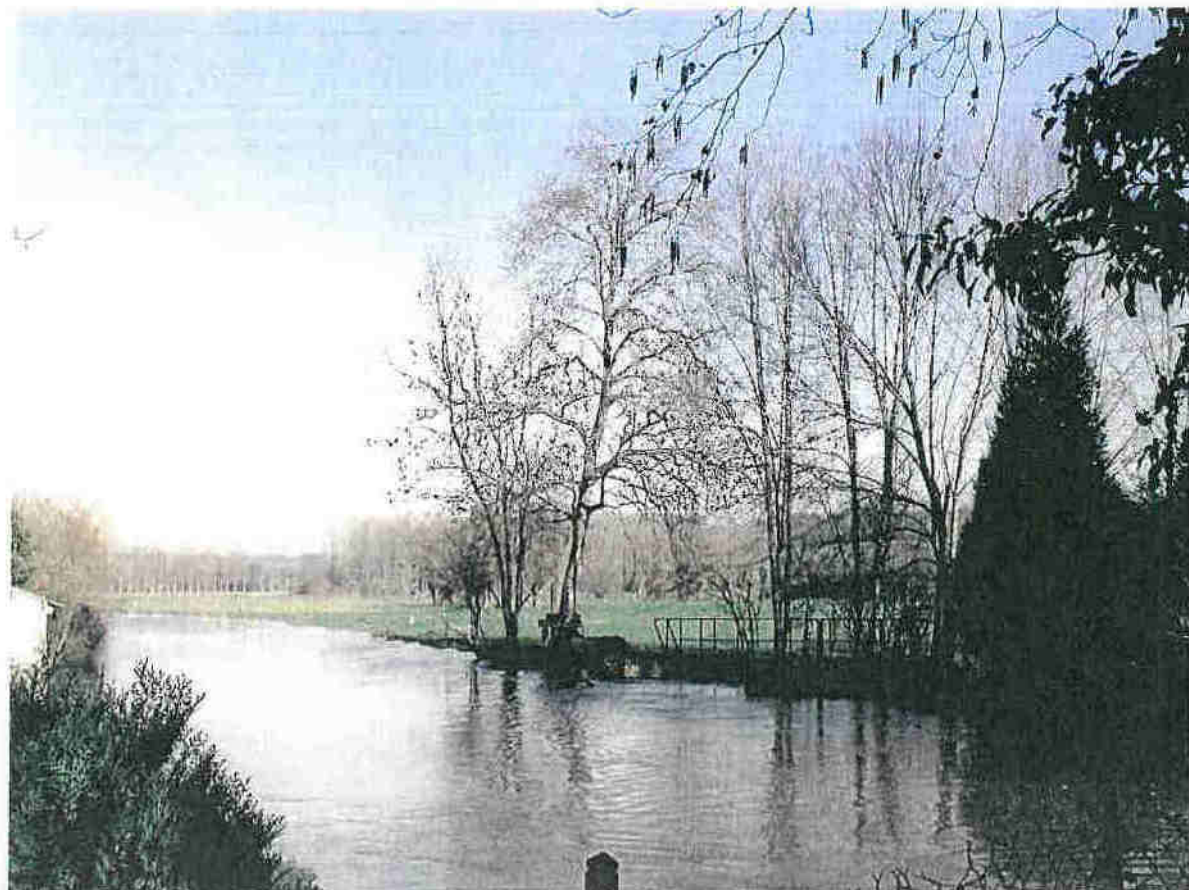
La commune abrite quelques boisements (le Bois de la Garenne au Nord-Est). Un massif boisé de plus de 100 ha, situé sur les communes voisines de BAUDEMONT et d'AMENUCOURT, s'étend sur le territoire de BRAY ET LU aux lieudits « l'Île de Tiron » et « le Haras ». Localisés en sommet de coteaux ou près des berges, leur surface s'est cependant accrue depuis les années 50 par le raccordement de friches ligneuses ou de petits massifs.

Les **peupleraies** et pépinières comblent le fond de vallée marécageux (Bois du Marais de Becquerel, Domaine de Lû).

La plantation massive depuis le début des années 50 de peupliers sur l'ensemble du fond de vallée au détriment des prairies humides (marais de Frocourt, marais de Becquerel, marais d'Ambleville) a contribué à la banalisation du paysage et à la disparition de plus de 60% des zones humides. Depuis 1996, un plan d'aménagement a été engagé par le Syndicat intercommunal du Marais de Frocourt et le Parc Naturel du Vexin afin d'orienter la gestion du marais vers la restauration de prairies humides et la reconstitution d'une forêt alluviale composée d'aulnes, de frênes et de saules, essences adaptées au milieu humide et ne nécessitant pas de drainage. Le programme de travaux est prévu sur une quinzaine d'années.

Les **haies** peu nombreuses sur ce territoire sont principalement constituées d'alignement en bas de coteaux ou en entrée de village (la Grande Haie). Elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis et constituent des éléments du patrimoine naturel à préserver.

Les **ripisylves** (boisements de rives) subsistent sur les berges de l'Aubette de Magny et du ru de Chaussy. Elles sont boisées sur presque toute leur longueur. En revanche dans le village de Bray-et-Lû, l'urbanisation et l'implantation de l'usine entre les deux bras de l'Epte ont conduit à la minéralisation de certaines rives. Ces ripisylves généralement composées de saules et d'aulnes ont cependant un intérêt écologique qu'il convient de préserver.



PLAN DES MASSIFS BOISÉS DDAF



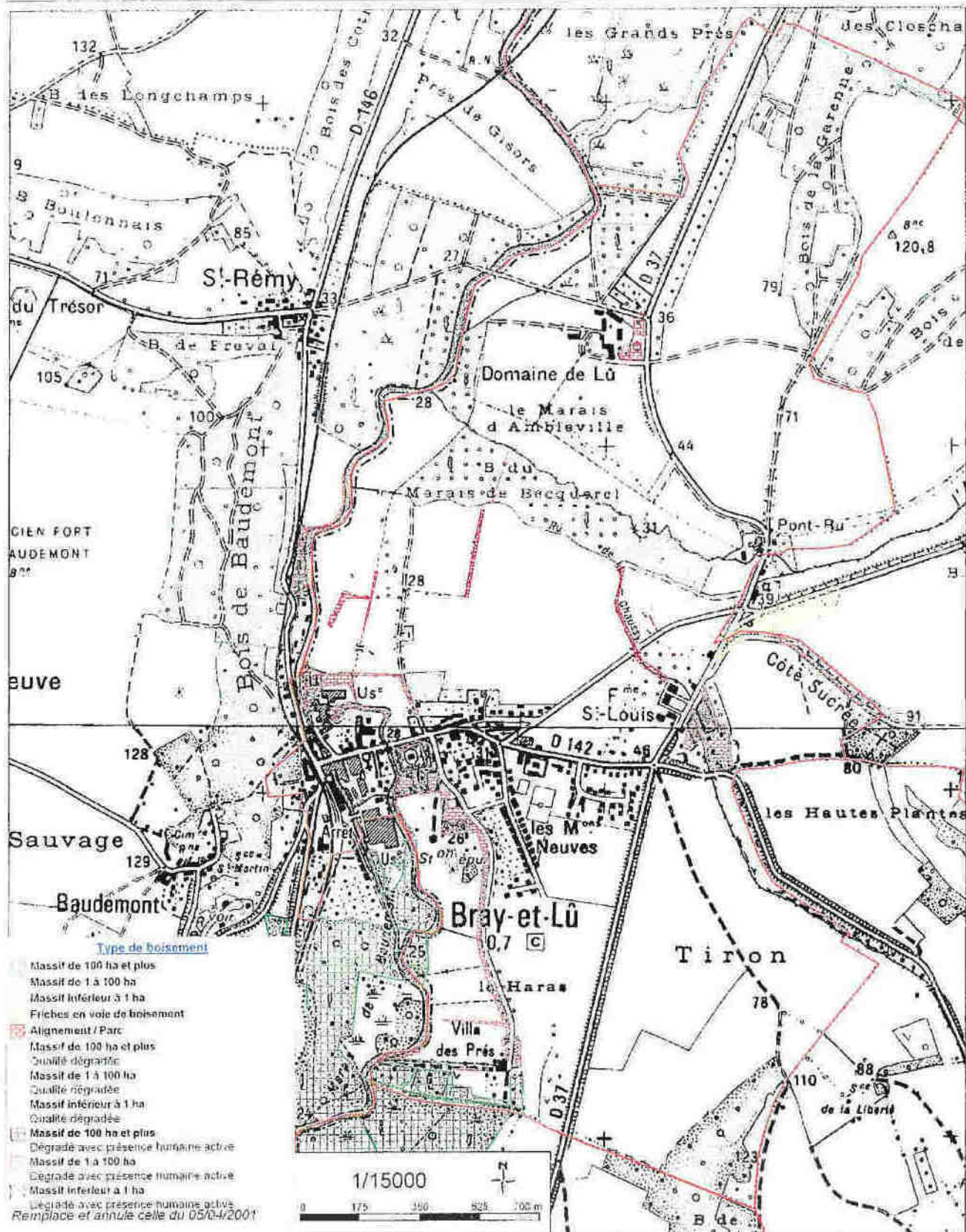
Direction Départementale
De l'Équipement Rural et des Forêts
Du Val de Seine

BRAY ET LU

Plan local d'urbanisme

Carte des
massifs boisés

16/11/2004



- le site urbanisé et impact sur le site naturel

Le site urbanisé de BRAY-ET-LÛ s'est développé à l'origine sur un îlot délimité par les deux bras de la rivière sur lequel fut érigée la première église au XIII^{ème} siècle et le long de la route longeant la rivière et reliant St. Clair-sur-Epte à Vernon .

La rue principale du village (RD 86) traverse le centre historique perpendiculairement à cette voie et au lit de la rivière. Elle relie la route de Magny à Vernon (RD 37) qui longe le territoire à l'Est.



Le centre historique et la rue principale

À partir des années 1930, le village s'est développé sensiblement, à l'Est du centre ancien, par étapes successives dans le cadre d'opérations groupées liées au développement de l'usine de zinc implantée au bord de l'Epte.

Les espaces urbanisés (terrains bâtis ou à bâtir et terrains d'agrément) ainsi constitués représentent une superficie d'environ 11 % de la superficie communale .

Trois zones d'aménagement futur étaient inscrites aux P.O.S. partiels approuvés les 22/01/88 et 01/09/1995 (La Grande Haie (NA) et la Croix Santé (INA et IINA)). L'une d'elles a été ouverte à l'urbanisation avec la réalisation de 48 pavillons.

Le développement urbain des 20 dernières années s'est localisé sur les terres agricoles sous forme de lotissements réalisés de part et d'autre des voies de communication .

Un patrimoine naturel et bâti remarquable

Il faut souligner la **qualité remarquable de l'ensemble paysager** qui borde le village et offre des vues sur sa silhouette d'ensemble et le grand paysage : prairies humides sillonnées par le lit de la rivière à l'Est dominée par les coteaux boisés à l'Ouest et à l'Est.

Cette qualité paysagère reconnue a généré un ensemble de **protections** conservatoires sur les sites et les milieux naturels :

- **site inscrit du Vexin Français** institué le 19 juin 1972, sur l'ensemble du territoire et **site inscrit de la vallée de l'Epte** institué le 2 décembre 1975 sur le village et ses abords hors site classé.
- **site classé de la Vallée de l'Epte** institué le 20 janvier 1982 sur la majeure partie de la commune.

Au plan de référence du Parc naturel régional du Vexin Français, l'ensemble du territoire est classé "**Zone naturelle d'intérêt paysager primordial** " ; il est également repéré comme **zone naturelle d'intérêt écologique**.

Il est également concerné par des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** (Z.N.I.E.F.F.) de type II- inventaire coordonné par le Museum National d'Histoire Naturelle recensant les espèces floristiques et faunistiques remarquables :

Elles couvrent de grands ensembles naturels, tels que vallées, massifs forestiers riches et peu modifiés, offrant de potentialités biologiques intéressantes.

- La partie sud « Villa des Prés » et « Bois du Tiron » et la partie centrale du territoire occupée par le Marais d'Ambleville et le Bois du Marais de Becquerel

La qualité remarquable des espaces naturels ainsi reconnue nécessite des règles de protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme.



*Le Marais de Becquerel
Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique*

Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'analyse de l'environnement

La situation géographique de Bray-et-Lû est caractérisée par :

- la qualité exceptionnelle de son site naturel ;

Près de la totalité du territoire est repérée au plan de référence du P.n.r.V.f. en zone naturelle d'intérêt paysager primordial. Il fait partie du Site classé de la Vallée de l'Epte et des Sites Inscrits du Vexin Français et de la vallée de l'Epte.

- une configuration de village de vallée isolé, dominé par les buttes boisées de la vallée de l'Epte, très perceptible dans le site environnant,

- une organisation spatiale urbaine composée de deux unités, l'une ancienne, l'autre récente, séparées par un ruban de prairies humides qui offre des vues remarquables sur le grand paysage et le patrimoine bâti.

Au plan environnemental, la couverture des sols est diversifiée. L'espace naturel représente plus de 84 % de la superficie communale.

Le fond de vallée est occupé par une mosaïque de prairies humides, de marais, de friches, de cultures et de peupleraies formant un paysage remarquable, repéré en Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Les coteaux de la vallée de l'Aubette de Magny et du vallon du ru de Chaussy couronnés de boisements en partie haute (Bois de la Garenne, Bois de Tiron) sont voués à des cultures diverses principalement céréalières, ou sont laissés en friches (anciens pâturages, prairies sèches, ancienne carrière)

Les terres agricoles représentent 48,3 % de la superficie du territoire ;

les prés et pâtures qui encadrent le village et contribuent à la qualité remarquable du site en constituent 25,3% ;

Les espaces boisés (10,4%) sont localisés principalement au Nord et au Sud du territoire.

Le tissu urbanisé actuel, assez diffus, occupe environ 11% de la superficie communale ;

Au plan hydrologique et géologique, le territoire est soumis à des contraintes naturelles et géotechniques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

- risques liés aux carrières souterraines abandonnées au lieudit « la Vallée de Chaussy »,
- risque d'inondation de la Vallée de l'Epte,
- terrains de fond de vallée compressibles présentant un faible taux de travail,
- captage d'eau de distribution publique autour duquel sont institués des périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné).

La commune est par ailleurs dotée d'un réseau d'assainissement collectif pour la collecte de ses eaux usées et pluviales. L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement communal est en cours.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de contenir le développement urbain en instituant des mesures de protection et de mise en valeur destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales du site.

V – 2 Analyse du site bâti

V-2 - 1 Disposition urbaine et réseau viaire

Les axes de communication

L'organisation urbaine de BRAY-ET-LÛ est structurée par deux routes départementales qui longent son territoire à l'Ouest et à l'Est : la RD 5 / RD 146 (VERNON-GISORS) et la RD. 37 (ST CLAIR-SUR-EPTE / VERNON-MANTES) reliés par un axe perpendiculaire qui traverse le village en patte d'oie pour rejoindre MAGNY-EN-VEXIN au Nord (RD 86) et VERNON au Sud (RD 37).



R.D. 142 – rue de l' Ecole



R.D. 86 – rue principale

La **disposition d'ensemble** du village dont l'origine remonte au Moyen-Âge a sensiblement évolué au cours du XX^e siècle. Il est composé de deux entités distinctes :

- le centre ancien bien préservé à l'Ouest en bordure de l'Epte
- les quartiers plus récents réalisés sous forme de lotissement en périphérie Est le long des 3 voies qui desservent cet ensemble urbain.

Il s'est développé dans la plaine et ne présente aucun relief . Entouré d'espaces agricoles et de prairies il est largement perceptible dans le site notamment au Sud depuis la RD 37.

Son **organisation spatiale** est structurée dans le centre ancien par la rue principale unique qui le traverse et dans la partie récente, par un carrefour central d'où rayonne un réseau de voies internes à chaque unité.

Les écarts

Le Domaine de Lû

A environ 2 km de l'Eglise, le long de la RD. 37 en direction de St. Clair-sur-Epte se trouve le Domaine de Lû, ferme héritière du château de Lû qui appartenait à une seigneurie existante au XII^e s. , distincte de celle de Bray. Au XVIII^e s. le hameau de Lû fut rattaché à la paroisse de Bray .

Les bâtiments remarquables sont construits en pans de bois et témoignent de la proximité du Vexin Normand. L'entrée de la cour est signalée par un pigeonnier porche, primitivement constitué d'une ossature de bois et de hourdis en briques. Il a été gravement endommagé puis restauré. C'est un modèle de pigeonnier associé à une porte charretière qui fut élargie pour s'adapter à la mécanisation de l'agriculture et au passage de nouveaux véhicules, hauts et larges.

L'ensemble fait partie du patrimoine local identifié à préserver.



Pigeonnier-porche-Domaine de Lû

Le Pont Rû

Plus au sud, à environ 1,5 km du centre bourg, fut implantée une scierie sur les bords de l'Aubette de Magny. Une chute d'eau d'une puissance de 4 chevaux actionnait des scies circulaires. Plusieurs essences d'arbres y étaient débitées : chêne, orme, frêne, peuplier, poirier ...

Actuellement, les bâtiments ont été réaménagés en habitations. Ils se situent dans le site classé de la Vallée de l'Epte.

Le Domaine Saint-Louis

A l'est du village, le long de la RD. 37 était établie l'ancienne filature du moulin Saint-Louis qui employait 70 ouvriers en 1826. Elle filait du chanvre, du lin et du coton de Nouvelle-Zélande. Deux étangs étaient spécialement aménagés à proximité pour aider à la production. Ils existent toujours à l'Est de la RD 37.

Le bâtiment de filature fut démoli. Seuls subsistent d'anciens bâtiments de ferme réaménagés.



Pont-Rû



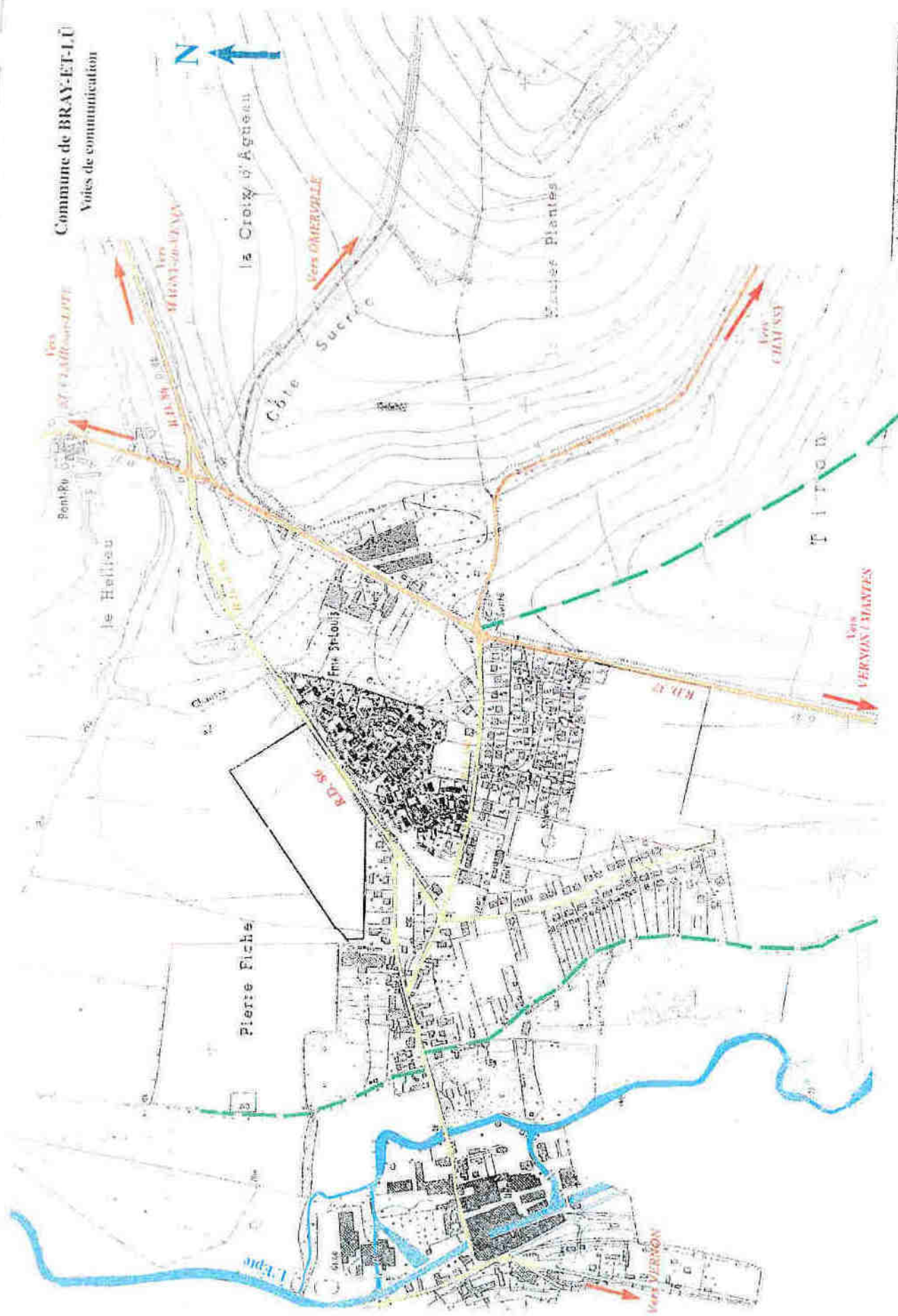
Ferme Saint-Louis

Les chemins

Complémentairement aux axes routiers, les espaces naturels environnants sont parcourus par de nombreuses sentes rurales qui forment un réseau de chemins de randonnées diversifié dont le G.R. de pays reliant La Roche-Guyon à St. Clair sur Epte: C.R. n° 2 (GR de pays) Sente rurale n° 4. Chemin des Prés, sentes rurales n° 7 et 8 autour du village, C.R. 11 près du Domaine de Lû,

Ils constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver.





Agence d'Architecture et d'Urbanisme
 Anne GÉNIN et Marie-SOLÈNE

Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÛ – Rapport de présentation



Commune de BRAY-ET-LÛ
Photographie aérienne
Document G28

V - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : CD Rom de BRAY-ET-LÛ – J. Gilles - 2000

Patrimoine des communes du Val d'Oise – Tome 2 - Flohic Editions – 1999

Nouveau Guide du Vexin Français- Amis du Vexin Français – Ed. du Valhermeil

La structure urbaine du village de BRAY-ET-LÛ résulte d'un processus de développement historique ancien qu'il importe de rappeler afin de déterminer les atouts et contraintes à prendre en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Vestiges archéologiques

Étymologiquement Bray proviendrait du prégaulois « bracu » (vallée, marais) et Lû du latin « lucus » (bois).

Le menhir de la Pierre Friche, disparu, au lieu-dit du même nom témoigne de la présence fort ancienne de l'homme sur le site.

Au Moyen-Âge la localité était composée de 3 seigneuries : Beaudemont, Lû et Bray qui furent un temps sous occupation normande. Au XII^e s., Baudry de Bray descendant d'un compagnon de Guillaume le Conquérant se rallia au roi de France.

La commune recèle plusieurs sites archéologiques pour lequel la D.R.A.C. (Service Régional de l'Archéologie) demande à être consultée pour avis sur tout projet de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en application du décret 86.192 du 5 février 1986.

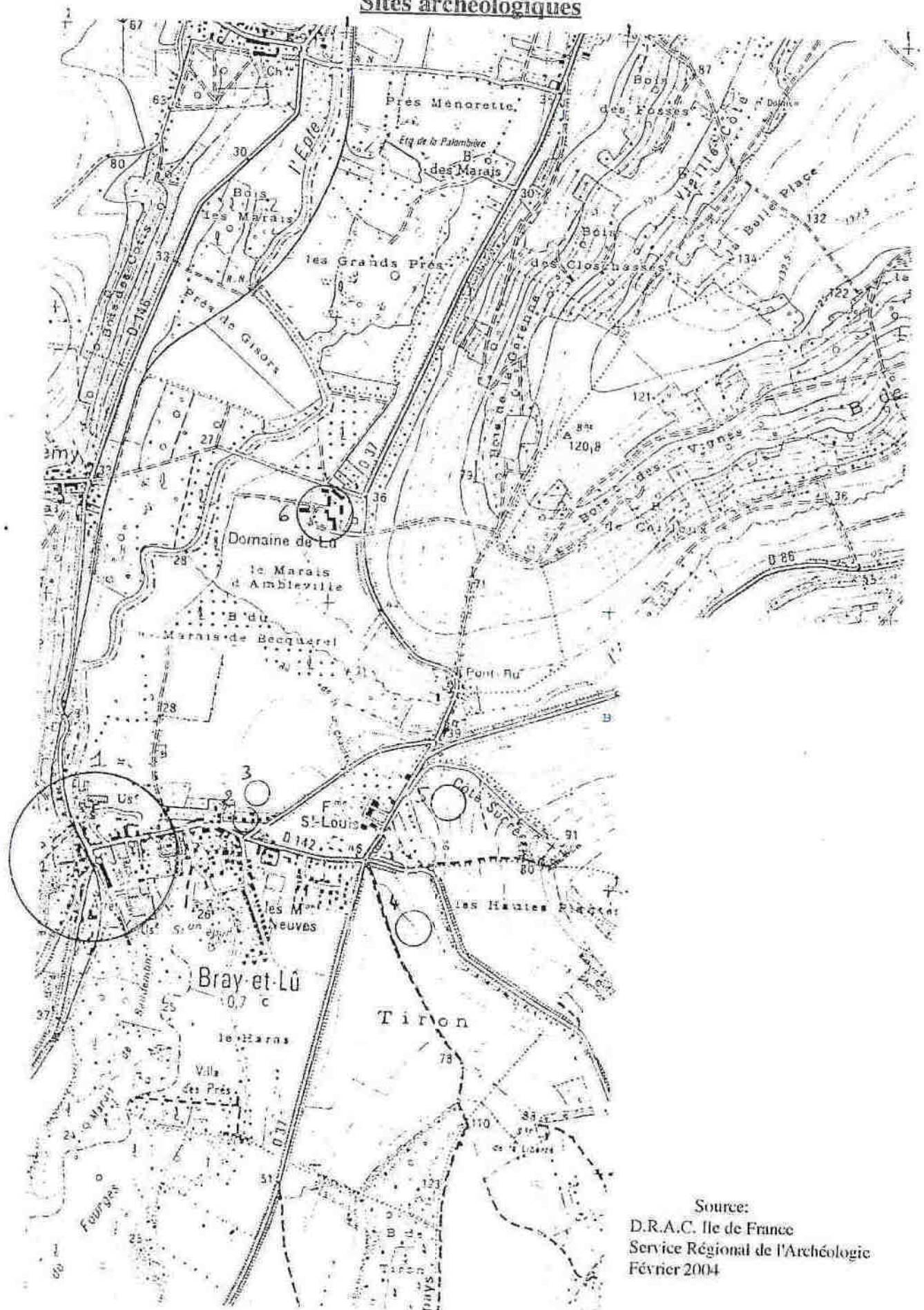
Il s'agit de :

- 1) Bray – village médiéval avec probablement une fortification et des moulins sur l'Epte,
- 2) Bray-et-Lû – maladrerie médiévale dont la localisation exacte reste à préciser
- 3) La Pierre Friche – indice de site gallo-romain,
- 4) Tiron – indice de site d'époque Moderne (période allant du 16^e au 18^e siècle)
- 5) Côte Sucrée - indice de site gallo-romain,
- 6) Lu – village médiéval avec église.

Sur l'ensemble du territoire communal 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'archéologique.

Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour notamment l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalités de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers ...)

Sites archéologiques



Source:
D.R.A.C. Ile de France
Service Régional de l'Archéologie
Février 2004

Schéma organique du tissu urbain.

La première église de Bray-et-Lû fut édifiée au XII^e s à l'emplacement du monument actuel édifié au XIX^e s. Un prieuré fondé sur le territoire communal perdurera jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Au XVIII^e s le hameau de Lû fut associé à la paroisse.

Des témoignages cartographiques apparaissent au 18^e siècle et nous informent plus précisément sur son développement urbain.

- Carte de Cassini :

La **carte de Cassini** levée par ordre du Roy, datant de **1736**, représente l'église au centre de l'îlot formé par les deux bras de l'Epte, un hameau au Pont de Rû et le château de Lû, à présent converti en ferme : le Domaine de Lû.

- Plan de 1819

Le plan cadastral napoléonien figure le château de Bray qui fut détruit au cours du XIX^e s et le noyau ancien composé de bâtiments d'exploitation agricole et de maisons rurales alignées le long de la Grande Rue et la route de Vernon. Ils entouraient l'Église érigée au centre de l'île formée par les deux bras de l'Epte.

Trois écarts ont été préservés : le Domaine de Lû, ancienne ferme remarquable héritière du château de Lû, située à 2 km du centre, Pont-Rû ancienne scierie installée sur l'Aubette et le Domaine de St. Louis, ancienne filature du Moulin de St. Louis dont les bâtiments fondés en 1823 ont été démolis.

Evolution récente

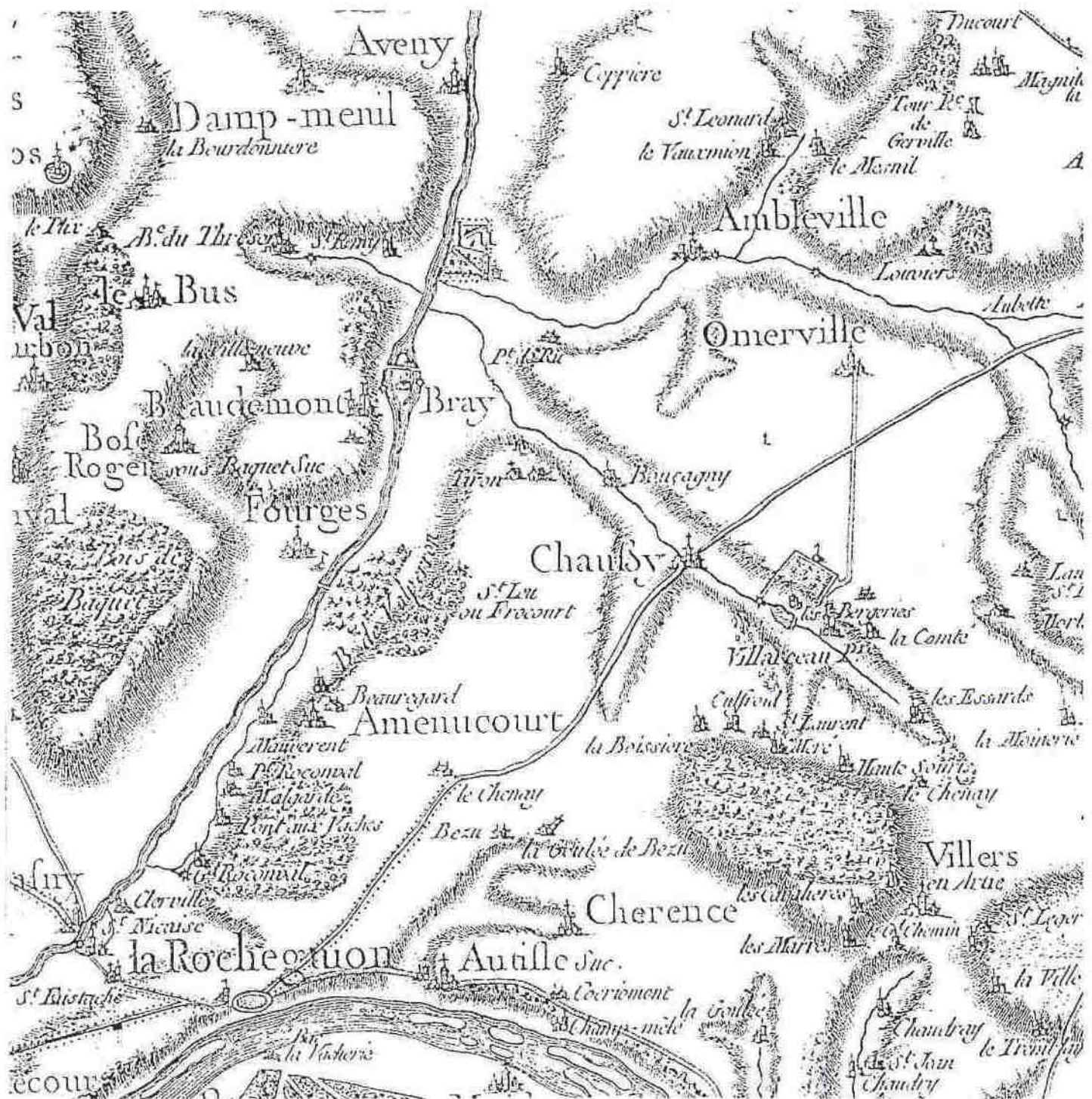
Au début du XIX^{ème} siècle, la structure urbaine se modifie sensiblement avec la fondation en 1837 de l'Usine de transformation du zinc « La Vieille Montagne » qui s'est accompagnée de la réalisation de maisons ouvrières route de Vernon et de maisons de ville dans la Grande Rue. L'ouverture de la ligne de chemin de fer Gisors-Gasny et la création de la gare de Bray à la fin du XIX^{ème} s contribueront à son développement au siècle suivant.

L'exiguïté du centre ancien enserré entre les coteaux abrupts de la butte de Baudemont et le lit du cours d'eau ainsi que les contraintes naturelles liées aux risques de crues aux abords de la rivière ont imposé un développement du village en partie Est, au-delà d'une bande de prairies préservées en espace naturel pour favoriser l'écoulement des eaux.

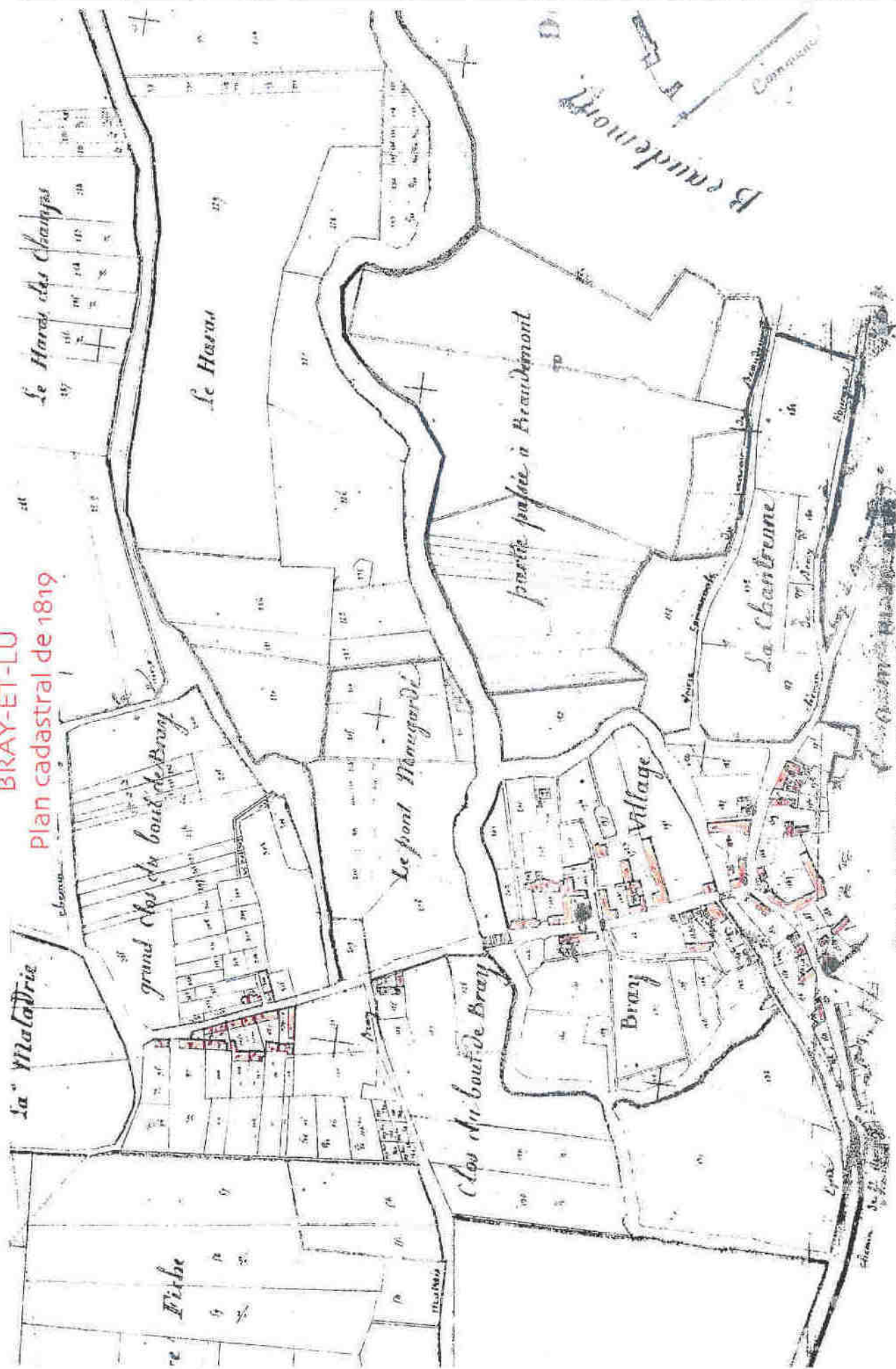
Ces contraintes sont à l'origine d'une disposition du village en **deux entités distinctes** tant sur le plan spatial qu'architectural : **le centre ancien et le secteur d'extension.**

BRAY-ET-LÜ

Carte de Cassini - 1736



BRAY-ET-LÔ Plan cadastral de 1819

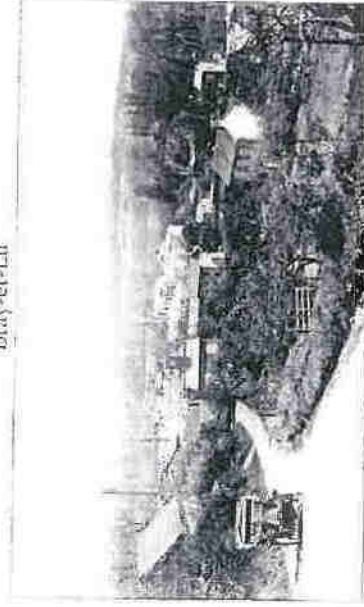


BRAY-ET-LU

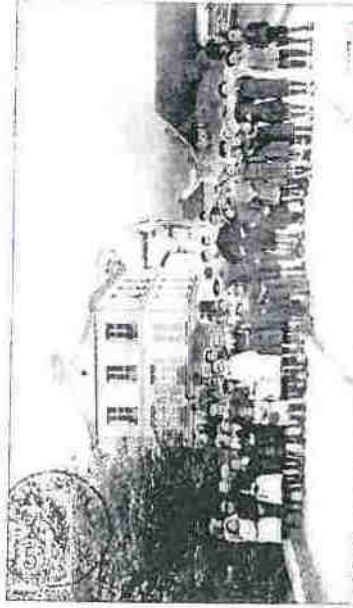
Patrimoine historique

Source: Mémoire en Images-Le canton de Ragny-en-Yverain

Bray-et-Lu

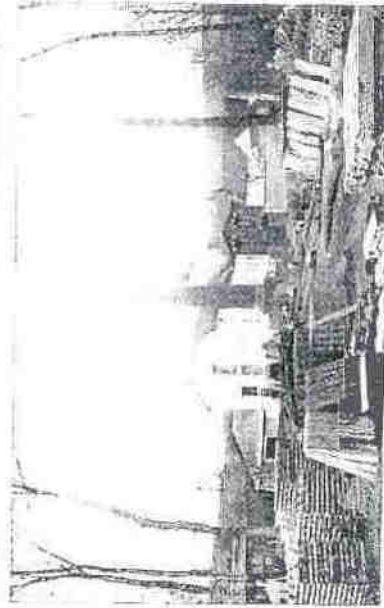


Le village au début du XXe siècle

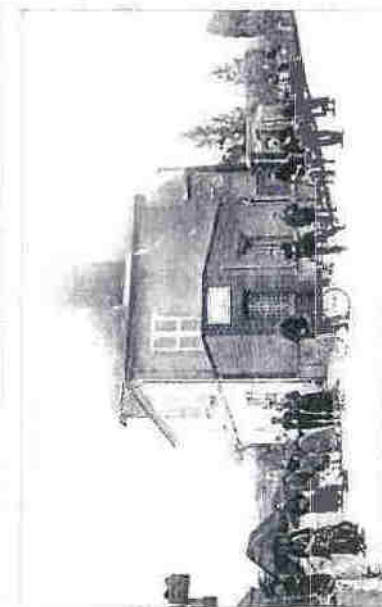


Pendant tout les années du village, pendant toutes les années de la commune de Bray-et-Lu, c'est tout le monde qui se réunissait au village de Lu.

Le Pont de Ragnyval



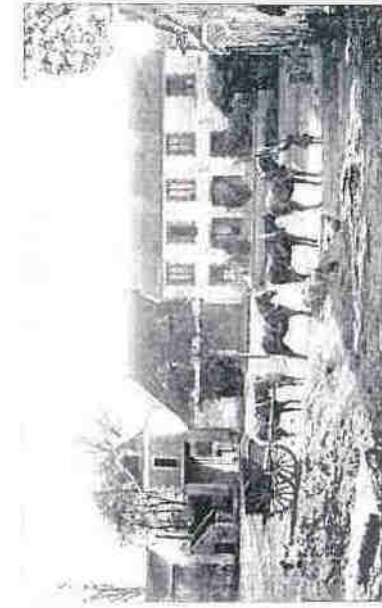
La scierie de Pont-Ru



La Poste



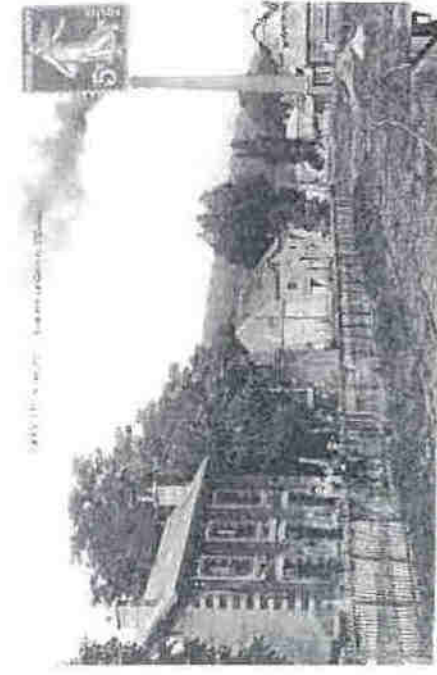
Le pont de Ragnyval de Bray-et-Lu - rapport de présentation



Le Domaine de Lu



Usine de façonnage du zinc



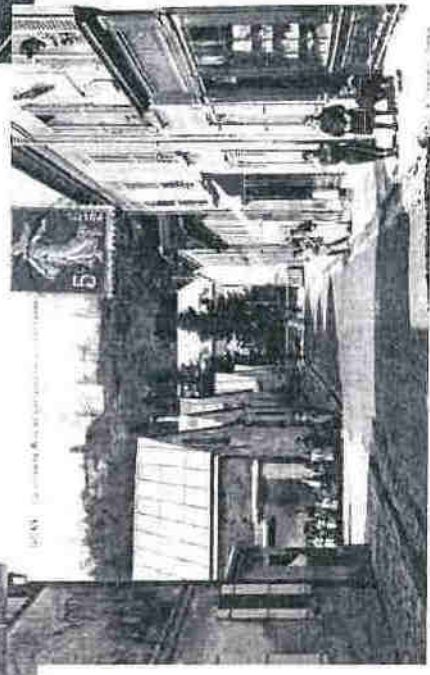
Vue sur la gare

BRAY-ET-LÛ

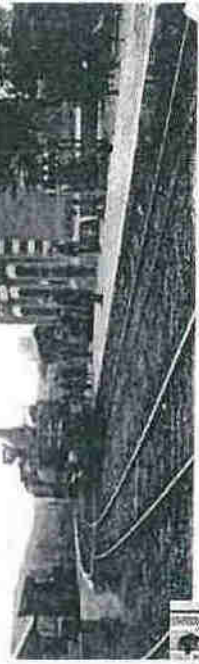
Patrimoine historique

Source: Cartes postales anciennes IHP

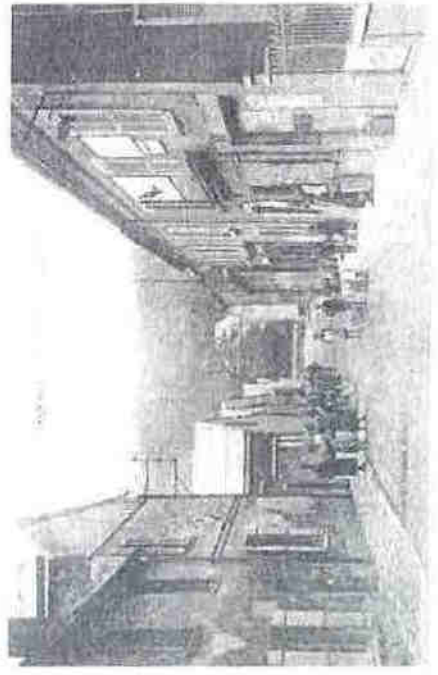
Le village au début du XXe siècle



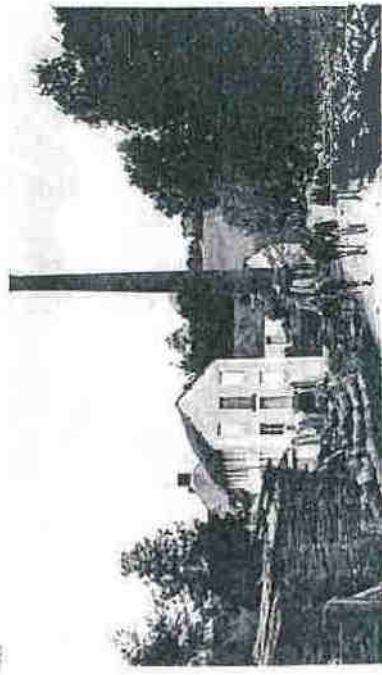
La Grande Rue



La gare de Bray-et-Lû



La Grande Rue



BRAY-ET-LÛ (18-19-20) - Scierie Mécanique de Pont-lu

Scierie mécanique de Pont-lu

Patrimoine historique remarquable

Le village de BRAY-ET-LÛ ne comporte pas de monument historique inscrit ou classé mais recèle plusieurs édifices patrimoniaux d'intérêt à préserver.

- L'Église Notre Dame

Cette église de style « romano gothique » fut construite selon les plans de Blondel entre 1881 et 1887 sur l'emplacement de l'ancienne église du Moyen-Âge grâce aux dons de paroissiens. L'édifice est en pierres de taille provenant des carrières de Saint-Gervais ; la couverture en zinc, signalée par un fin clocher élancé est une réalisation de l'usine locale de production .



Eglise Notre-Dame



Grande rue - Pont de Runneval - Eglise

- Les maisons remarquables

Le centre ancien de Bray-et-Lû abrite quelques demeures d'intérêt architectural dont les caractéristiques méritent d'être préservées lors de travaux d'aménagement ou d'entretien :

- Alignement de maisons : 22 – 28 route de Vernon – Ces constructions sont de même type que les corons des cités minières de l'époque. Les maisons avec modénature en briques, accolées, disposées en alignement furent construites au XIX^e siècle par l'Usine de la Vieille Montagne pour ses ouvriers. Cet ensemble spécifique, préservé jusqu'à nos jours devra être restauré à l'identique.



Alignement de maisons – route de Vernon

- Villa de Bourjolly: 16 Grande Rue. Cette maison bourgeoise diffère de la construction traditionnelle vexinoise ; elle reflète l'évolution de la société après la guerre de 1870 et le renouvellement des classes aisées qui optent pour un choix des matériaux et la conception de résidences qui s'inspirent de ceux des châteaux. La pierre est remplacée par la brique et la tuile plate par l'ardoise. Cette maison de caractère comporte un niveau sur rez-de-chaussée surmontés d'un toit à quatre pans abritant un comble ornés de lucarnes en pierres. Elle est à présent convertie en hôtel – restaurant de charme entouré d'un beau parc arboré longé par la rivière et préservé en tant qu'espace boisé classé.
- Immeuble : 14 Grande Rue. La façade de cette belle construction implantée au bord de l'Epte, dominant le Pont de Runneval est dotée d'un fronton triangulaire en pignon. Son architecture d'inspiration néo-classique est bien représentée à Magny-en-Vexin au XIX^e siècle.
- L'ancien château : 2-4 route de Vernon – La résidence actuelle a remplacé l'ancien château de Bray démoli au XIX^e siècle qui a abrité un pensionnat tenu par les bénédictines de Villarceaux. C'est à présent une maison de retraite. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et de 2 niveaux soulignés par des bandeaux moulurés . Toit à 4 pans recouverts en zinc, agrémentés par 4 lucarnes à capucine .



- Le patrimoine industriel

L'évolution récente du village est étroitement liée depuis le début du XIX^e siècle à la fondation d'une usine de transformation de zinc sur les rives de l'Epte qui fait ainsi partie intégrante de son patrimoine historique.

- L'usine de transformation de zinc : Cet établissement fut fondé en 1837 par la société « la Vieille Montagne » qui possédait de nombreuses usines et employait des milliers de salariés. Elle assurait toutes les étapes de transformation du zinc depuis l'extraction du minerai jusqu'à la distribution des produits finis. Cette usine est à présent exploitée par la Société « Umicore » .
Les ateliers de production comprennent une fonderie, huit laminoirs, une zinguerie, une filature, les magasins et les bureaux .
L'ensemble agencé autour d'une cour s'étend sur une surface de 6 hectares. Les bâtiments en partie détruits par des bombardements furent reconstruits après la Seconde guerre mondiale. L'architecture de l'usine est caractéristique des bâtiments industriels de cette époque : façades en briques, acrotères et frontons cintrés en béton armé, larges baies filantes horizontales, couverture en panneaux de zinc.
- L'Ecluse : L'écluse de l'usine de tréfilage de zinc est caractéristique des aménagements industriels du XIX^e siècle. Elle est construite sur le canal de dérivation de l'Epte, percé depuis 1844, qui alimente en eau l'usine de la Vieille Montagne. Les laminoirs furent alors dotés d'une cinquième roue hydraulique.



- Le domaine de Lû

Ces bâtiments de ferme du XVIII^e siècle sont les vestiges du château de Lû, propriété des Archy, puis des Mornay. Construits en pans de bois ils rappellent l'architecture du Vexin Normand. L'entrée de la cour est signalé par un pigeonnier – porche, qui a perdu son aspect d'origine (ossature en bois et hourdis de brique) lors de sa restauration.



Éléments du patrimoine rural et naturel

La commune abrite par ailleurs de nombreux petits édifices ruraux anciens qui constituent le patrimoine local traditionnel également repéré aux plans de zonage 1/2 et 2/2 comme éléments du patrimoine identifiés; ils méritent d'être préservés et valorisés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme .

- Le pont de Runneval : ce pont enjambe un bras de la rivière et offre des vues remarquables sur les prairies humides préservées au Nord et la rivière au sud. Il assure la transition entre la partie ancienne du village à l'Ouest et la partie récente à l'Est.
- La Croix Santé sur la RD 37 : cette croix située au carrefour de la RD. 37 et de la RD. 142 n'est plus à son emplacement primitif, qui était à l'origine celle d'une maladrerie existante au XII^e siècle. Elle fut pendant longtemps l'un des points d'arrêt des processions organisées chaque année aux Rameaux et à la Toussaint.



V -2 - 3 Composition urbaine et typologie du bâti

La composition urbaine du **centre ancien**, délimitée à l'Est par le pont de Runneval franchissant l'Epte, s'ordonne de part et d'autre d'une voie principale, la Grande Rue bordée de maisons de ville, de commerces, de propriétés bourgeoises et de bâtiments d'exploitation.

Cet ensemble est fortement marqué par la présence de l'usine de façonnage de zinc, important pôle d'activité qui occupe six hectares au croisement de la Grande Rue et de la route de Vernon.

BRAY-ET-LÔ

Le centre ancien



À l'Ouest, l'emprise de l'ancienne voie ferrée GASNY-GISORS dont l'ancienne gare de BRAY rappelle le souvenir, constitue un espace en friches que la commune souhaite réaménager, face à l'alignement de maisons en briques caractéristiques de l'architecture de cités ouvrières du XIX^es.



Au droit du pont de Runneval qui enjambe l'Epte, une large prairie inondable au Nord et un vaste parc arboré au Sud assure une **coupure naturelle** entre ce noyau bâti originel et un second quartier ancien qui rassemble, le long de la Grande Rue, maisons rurales groupées, commerces et anciennes fermes.



Pont de Runneval



la Grande Rue à l'est du pont de Runneval

Cette entité constitue un tissu de liaison avec la partie contemporaine du village, **secteur d'extension** qui s'est développé entre les deux guerres pour héberger le personnel de l'usine puis s'est progressivement étendu jusqu'à la RD 37, actuelle limite d'urbanisation.

Ce développement s'est réalisé depuis les années 1930, à partir d'un rond-point central, à la jonction de trois voies principales qui desservent les quartiers plus récents : rue de l'Ecole, rue de l'Epinette et la RD. 86.

Les équipements publics sont rassemblés autour de ce carrefour structurant : cimetière, mairie, salle polyvalente, stade, école et collège (2005).

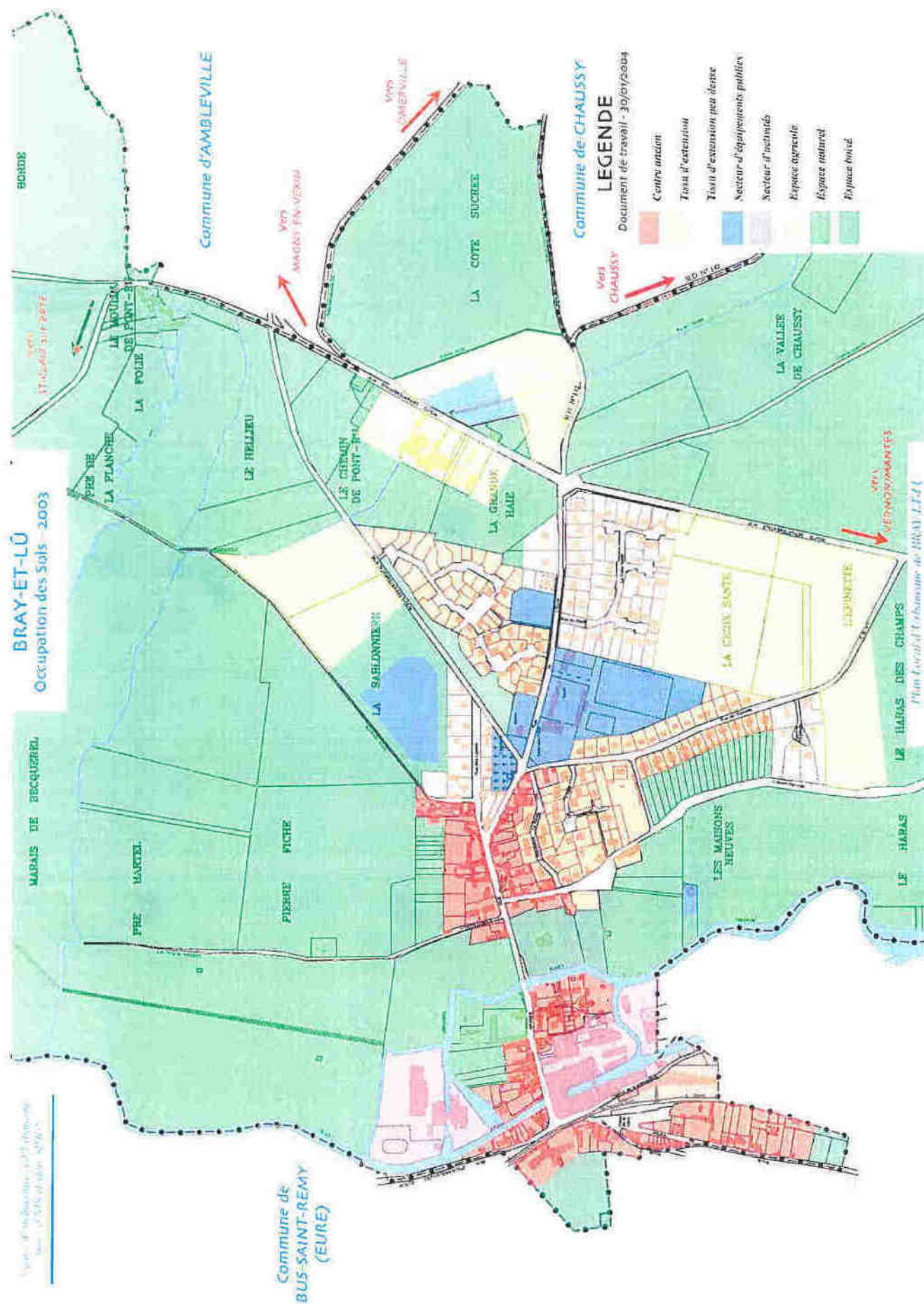


Rond-Point central



Rue de l'Ecole

Le village actuel et ses écarts (Domaine de Lû, Pont-Rû, Ferme Saint-Louis) regroupe 286 logements. Le bâti ancien, antérieur à 1949, reste important puisqu'il représente encore actuellement 48 % du parc immobilier.



Typologie du tissu urbain

Les deux entités formant le centre ancien et le secteur d'extension, comprennent quatre types de tissus urbains différenciés mis en évidence par l'analyse du bâti

Le centre ancien, présente une qualité de composition architecturale et paysagère qui provient de :

- la préservation de sa disposition d'origine, caractérisée par son développement au centre d'un îlot bordé par deux bras de l'Epte et signalé par l'Eglise dont l'origine remonte au Moyen Âge,
- l'homogénéité de sa composition urbaine constituée de maisons de ville et de maisons rurales souvent alignées le long d'une rue principale,
- la préservation de son architecture traditionnelle,
- l'existence d'édifices de qualité rassemblés dans un bel écrin paysager : église du XIX^e s, maison bourgeoise du siècle dernier et son vaste parc arboré, petit immeuble d'architecture néo-classique au bord de l'eau, ancien château, alignement typique de maisons ouvrières en briques...
- la qualité remarquable de l'ensemble paysager qui borde le village et offre des vues sur sa silhouette d'ensemble et le grand paysage : prairie humide sillonnée par le lit de la rivière à l'Est et les coteaux boisés à l'Ouest.

Ce secteur se distingue du tissu d'extension par l'implantation du bâti principalement à l'alignement des voies, sa forte densité ses caractéristiques architecturales, la hauteur et le volume des constructions, la diversité des fonctions : habitat, activités, commerces, équipements...

Il jouxte un **pôle d'activité important**, celui de l'usine de façonnage de zinc, dont les constructions (ateliers de production, fonderie, laminoirs, magasins, bureaux) se sont organisées autour de la rivière nécessaire à son fonctionnement. Les bâtiments d'origine, fortement endommagés par des bombardements, furent reconstruits après la seconde guerre mondiale. C'est un tissu urbain spécifique.

Le secteur d'extension, en rupture avec le centre ancien par son aspect architectural et sa composition d'ensemble, présente la particularité de s'être développé par étapes successives sous forme de lotissements pavillonnaires.

Il comprend deux secteurs distincts aux P.O.S. existants par leur densité :

Le tissu moyennement dense correspond à des opérations groupées sur un parcellaire de petite taille et de faible largeur de façade : rue de l'Epinette, résidences de l'Epte et du Bourg Joli, lotissement de la Grande Haie.

Le tissu moins dense concerne des lotissements avec un parcellaire de plus grande taille: rue des Castors, rue de l'Ecole, place de l'Epinette, lotissement de la Croix Santé.

Un quatrième type de tissu occupe le centre de ce secteur d'extension ; il englobe les **équipements publics** rassemblés autour de la Mairie : l'école, la salle des Fêtes, le stade, le centre de secours des pompiers, le cimetière et prochainement le collège.

Spécificités du bâti et caractéristiques architecturales

- le centre ancien :

Composition d'ensemble et implantation du bâti

C'est le tissu urbain de plus forte densité, caractérisé par un bâti compact, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures et jardins.

La composition de la rue principale est très structurée par la continuité du bâti composé de maisons de ville ou de maisons rurales accolées, de commerces de proximité et d'anciens bâtiments d'exploitation, d'architecture traditionnelle.

Ce tissu s'est développé, le long de la rue de la Grande Rue, de la route de Vernon et de la place de la Gare.

Plusieurs constructions existaient déjà il y a deux siècles, comme en témoigne la comparaison entre le plan cadastral de 1819 et le plan cadastral actuel.

Ces caractéristiques confèrent toute son authenticité au vieux village de BRAY-ET-LÛ et son **aspect d'ancien bourg rural traditionnel** à préserver.

Par ailleurs, l'ensemble bâti, très minéral du centre ancien est particulièrement mis en valeur par le contraste avec les espaces naturels constitués de prés, pâturages et parc arboré qui l'enserrent et bordent l'Epte au niveau du pont de Runneval.

Parcellaire et état du bâti

Le parcellaire est caractérisé par une alternance:

- de parcelles étroites et allongées (6 à 15 m de large) occupées par des maisons alignées sur rue et accolées ;
- et de parcelles plus larges occupées soit par d'anciens bâtiments agricoles regroupés autour d'une cour intérieure, soit par quelques demeures bourgeoises du XIX^e siècle entourées de parc ou jardins d'agrément.

Elles sont orientées perpendiculairement à l'axe des voies.

La superficie des parcelles varie de 100 à 2000 m².

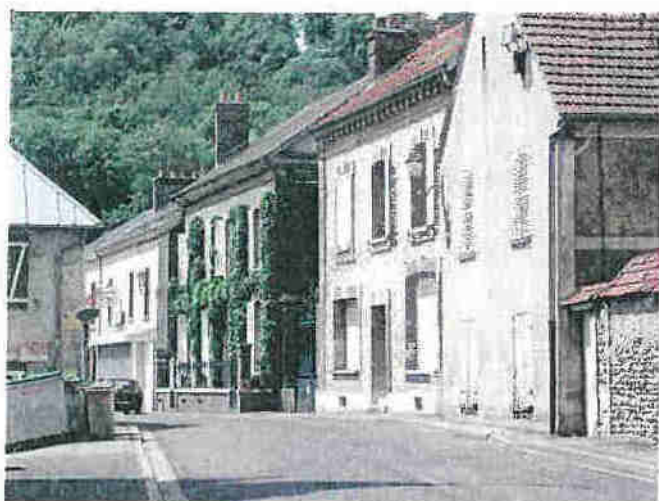
L'emprise au sol des constructions peut atteindre 50 à 80 % de la surface du terrain (maison sur rue).

Aspect extérieur

L'analyse des caractéristiques urbaines et architecturales du vieux village fait apparaître plusieurs catégories d'habitat différenciées:

- les **maisons de bourg**, intégrées au sein d'un alignement bien organisé de rue, comportant un ou deux étages (R+1 à R+2). Le rez-de-chaussée est souvent utilisé pour le commerce. Les constructions sont généralement en maçonneries de moellons enduits. Certaines façades se distinguent par la qualité de leur ornementation (bandeaux, corniches moulurées, encadrement en briques) et l'ordonnancement des ouvertures. La toiture est à deux ou quatre versants. La couverture est en tuiles, en ardoises ou en zinc.

- les bâtiments de "**type rural**", isolés ou rassemblés en petits groupes ; ils constituent le bâti le plus ancien, d'apparence simple et modeste en façade. Les ouvertures sont de formes diverses et disposées de façon asymétrique. Quelques anciens bâtiments d'exploitation se signalent par l'existence d'un porche d'accès sur rue ouvrant sur une cour arrière autour de laquelle s'organisent le bâti principal et les annexes. Les constructions sont généralement en maçonneries de moellons enduits. Les toitures sont à deux versants et la couverture en tuiles.



Maisons de bourg - Grande Rue

- **alignement de maisons** – route de Vernon. L'alignement de maisons ouvrières, étroites, rythmées par les bandeaux et chainages de briques construites au XIX^e siècle par l'entreprise la Vieille Montagne rappelle l'architecture des corons des cités minières. De petits jardinets bordés d'une clôture, à l'origine en briques, surmontée d'une grille et doublée d'une haie, agrémentent les façades situées en retrait de la route de Vernon. Cet ensemble architectural spécifique fait partie du patrimoine local à préserver.



- les bâtiments de type "**bourgeois**" -: le centre ancien abrite quelques anciennes maisons de maîtres ou de notables de un ou deux étages souvent entourées de jardins. L'architecture se distingue des maisons en alignement : édifice isolé de proportions plus imposantes, matériaux de façades différenciés (façades en briques ou enduites avec parements de briques..), moulurations (corniches, linteaux, frontons...), ordonnancement des ouvertures, toiture à croupes, couverture en ardoises ...



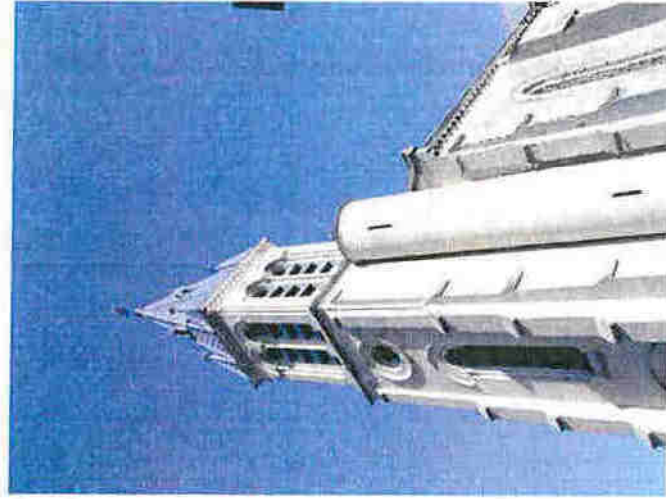
La hauteur des constructions varie de 7 à 9 m à l'égout du toit.



BRAY-ET-LÛ
Centre ancien



Grande Rue



Eglise Notre Dame

Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÛ



- le secteur d'extension à vocation d'habitat

Bray-et-Lû présente la particularité de s'être développé, au cours du XX^e siècle, dans le cadre de **lotissements pavillonnaires successifs**, réalisés en périphérie Est du village ancien.

Ceci est lié au développement de l'entreprise Vieille Montagne qui souhaitait loger ses employés sur place et fit réaliser des lotissements selon les besoins en personnel de l'usine.

Composition d'ensemble

Les quartiers récents constituent ainsi une mosaïque de modèles d'architectures pavillonnaires, caractéristiques du style de chaque époque, dont la société « La Vieille Montagne » fut l'aménageur jusque dans les années 60 :

Années 30 : premier lotissement ouvrier de la rue des Epinettes – 20 maisons - Aménageur : Usine La Vieille Montagne :

Années 60 : 2^{ème} tranche de la rue des Epinettes - 15 maisons - Aménageur : Usine La Vieille Montagne
Rue des Castors – 6 maisons - Opération HLM

A partir des années 70 , les opérations d'ensemble furent menées par d'autres aménageurs.

Années 70 : lotissement de la rue de l'Ecole – 11 maisons

Années 80 : lotissement de la Croix Santé (1981) – 30 maisons

résidences de l'Epte (1982) – 17 maisons et du Bourg Joly (1987) – 11 maisons,

Années 99 – 2005 : lotissement de la Grande Haie – 48 maisons.

Le fonctionnement des quartiers de la rue des Epinettes et de la rue des Castors s'ordonne de part et d'autre de la voie qui les dessert ; le quartier de la Grande Haie et celui du Bourg Joli disposent d'une rue interne reliée aux voies périphériques. En revanche, la résidence de l'Epte et celle de la Croix Santé forment des îlots spécifiques, desservis par une voirie interne en impasse et quelques placettes de retournement.

Parcellaire et implantation du bâti

Chaque lotissement fut réalisé selon un règlement destiné à harmoniser les constructions quant à leur implantation, leur aspect extérieur, leur hauteur, leur densité...

- Lotissement de la rue des Epinettes 1 et 2.

- les terrains de forme très régulière présentent une superficie de 400 m² en moyenne à l'ouest de la rue et 600 m² à l'est ; leur largeur varie de 10 à 12 m à l'ouest et de 18 à 25 m à l'est.

- les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 4 à 10 m. Dans le 1^{er} lotissement les maisons sont regroupées deux par deux ; dans le second elles se situent en retrait des limites séparatives.

- Rue des Castors

- les terrains présentent une superficie similaire de l'ordre de 1200 m² en moyenne; leur largeur varie de 18 m à 20 m .

- les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 4 à 6 m et se situent en retrait des limites séparatives.

- Rue de l'Ecole

- les terrains présentent une superficie similaire de l'ordre de 800 m² en moyenne; leur largeur varie de 20 m à 35 m .

- les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 4 à 6 m et se situent en retrait des limites séparatives.

- **La Croix Santé – Rue du Stade et rue de la Croix Santé**
 - les terrains sont de superficie variable de 600 m² à 1000 m² ; leur largeur varie de 16 m à 20 m.
 - les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 2,50 m à 8 m et se situent généralement sur une des limites séparatives.
- **Résidences de l'Epte et du Bourg Joli**
 - les terrains présentent une superficie variable de 400 m² à 800 m² ; leur largeur varie de 12 m à 25 m
 - les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 3 m à 12 m et se situent généralement sur une des limites séparatives.
- **Résidence de la Grande Haie**

Cet ensemble récent a fait l'objet d'un cahier des charges et d'un règlement très précis soumis par l'Architecte des Bâtiments de France à l'avis de la Commission Départementale des Sites afin de permettre son intégration dans un environnement à présent très protégé (sites inscrits, site classé, parc naturel régional).

Une liaison a été recherchée entre ce nouveau quartier et le tissu environnant : la voie interne – rue de la Grande Haie - est reliée au sud à la rue de l'Ecole et au nord à la RD 86.

 - les terrains présentent une superficie variable de 250 m² à 950 m² dans un souci de diversité de l'offre; leur largeur varie de 10 m à 35 m.
 - les maisons sont implantées à l'alignement des voies et de la place intérieure ou avec un léger retrait ; selon la taille et la configuration du terrain, elles se situent soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une des limites soit sur les deux.

L'analyse du parcellaire ne fait pas apparaître de différences sensibles entre ces quartiers quant aux caractéristiques de terrains et de densité ; pour cette raison il n'apparaît plus justifié de maintenir une différence de zonage sur ces quartiers contemporains du village. En revanche un secteur est institué pour préserver les caractéristiques architecturales et l'unité d'ensemble de certaines opérations.

Typologie du bâti et aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions reflète l'époque de leur réalisation. Les lotissements des années 30 à 80 sont en rupture avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle vexinoise.

En revanche, un soin très particulier a été apporté au traitement architectural des maisons de la Grande Haie pour respecter les règles de construction locales : organisation d'ensemble, implantation du bâti, traitement de façades, proportion des ouvertures, choix des matériaux, tuiles plates petit moule, palette de couleurs.

Le P.L.U. prévoit un **secteur** spécifique pour « la Grande Haie » afin de réglementer ces caractéristiques architecturales à préserver lors des projets d'extension future des constructions existantes.

La hauteur des constructions est inférieure ou égale à **7 m à l'égout du toit** ; elle correspond à des maisons R+1 soit un rez-de-chaussée + un niveau + combles .

La **capacité d'accueil théorique** de la zone urbaine peut être estimée selon la typologie des tissus existants, en fonction des terrains vacants, de leur desserte et des contraintes imposées par le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) à environ 10 à 20 logements (individuel et semi collectif) dans le tissu existant et d'extension (secteur gare).

En raison de la faiblesse du nombre de terrains libres dans le tissu urbain existant, la commune envisage le maintien d'une **zone d'aménagement futur à long terme** (qui pourra être urbanisée dans le cadre d'une modification du P.L.U.) au sud du lotissement de la Croix Santé afin d'assurer, si nécessaire dans l'avenir, le renouvellement démographique souhaité.

BRAY-ET-LÔ Secteur d'extension



Rue de l'Épinette



Rue de l'Épinette



La Croix Santé



Rue des Castors



Rue de l'École



La Grande Halle

- Les zones à occupation spécifique

L'usine de façonnage de zinc occupe intégralement une superficie de 6 hectares en bordure de l'Epte à vocation de **zone d'activités économiques**.

C'est un tissu qui nécessite des **règles spécifiques** adaptées à cette vocation. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites en dehors de celles destinées au gardiennage.



La hauteur des constructions est limitée à 12 m .

Une zone d'équipements publics recouvre les secteurs où sont localisés les équipements publics. Ils sont regroupés en position centrale du secteur d'extension, autour de la Mairie : cimetière, école, salle des Fêtes, terrain de sports, centre de secours, collège en cours de réalisation.

La création d'une zone à réglementation spécifique et souple se justifie afin de permettre la réalisation des équipements en fonction des besoins et de leurs exigences fonctionnelles.



Place centrale et salle des Fêtes



Place centrale et Mairie

V -2- 4 Entrées de village et éléments patrimoniaux identifiés

Les entrées de village :

Par sa position de village de vallée, adossé à la butte de Beaudemont, entouré de prairies et d'espaces agricoles au nord et au sud, BRAY-ET-LÛ est très perceptible dans le site environnant.

Une attention particulière doit être portée sur les entrées du village afin de préserver la qualité de son insertion dans le site.

Au Nord-Est, la RD. 37 offre une vue remarquable sur les extensions récentes du village (résidence de la Grande Haie) dominé au loin par les coteaux de la Seine.

Cette partie du bourg ne subira pas d'évolution par rapport à l'existant ou au projet en cours (réalisation d'un collège) qui ont fait l'objet d'études fines pour leur intégration dans l'environnement.



Au Sud-Est, la perception d'ensemble de la vallée est très large depuis la RD. 37. L'impact du bâti constitué par les pignons de zones pavillonnaires est particulièrement présent et nécessiterait d'être adouci par des aménagements paysagers.

Conformément aux recommandations de la charte paysagère, la commune prévoit un **emplacement réservé pour l'aménagement d'une sente piétonne** plantée de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales en bordure de la Croix Santé en liaison avec le parc des Sports et la rue de l'Epinette.

La zone d'aménagement futur à long terme prévue en partie sud-est devra intégrer ces contraintes d'insertion dans le site.



À l'Est, la vue depuis la RD. 142 porte sur les hauteurs de la butte de Beaudemont. Cette partie de bourg est urbanisée et ne subira pas d'évolution sensible dans le futur.

Au Sud-Ouest, la perception de l'entrée de village est resserrée depuis la route de Vernon.

Les premières parcelles de terrain classées en zone naturelle au P.O.S. sont à présent en friches.

Afin de favoriser l'entretien de ces terrains et améliorer l'entrée de village, la zone urbaine « UA » est prolongée au droit de ces parcelles pour permettre leur constructibilité et leur intégration au domaine bâti.

La réalisation d'une bande de plantations destinées à atténuer l'impact des constructions est imposée.

Dans la continuité de cette entrée, l'emprise de l'ancienne ligne de chemin de fer PARIS-GISORS et de la gare constitue actuellement un site dégradé par le développement de friches.

Un projet de **coulée verte** est actuellement à l'étude sur le parcours de l'ancienne voie ferrée.

La municipalité prévoit sur les terrains qui jouxtent cette emprise, dont elle souhaite maîtriser le foncier, de favoriser la réalisation d'une **opération d'aménagement à vocation mixte** : petit collectif type « maisons de ville », équipements et espaces verts afin de revaloriser cet espace.



Ancienne emprise SNCF

Intérieurement au village, les espaces naturels existants au nord et au sud du pont de Runneval, aux abords de l'Epte constituent des zones d'expansion de crues à préserver.

Ces prairies offrent des **vues remarquables** sur le paysage lointain et sur le village qui sont repérées dans le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.



Espaces naturels au bord de l'Epte

Les éléments patrimoniaux identifiés et les cônes de vue remarquables

L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence d'un patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants (§ V-2-2 Développement historique du bourg – Patrimoine historique remarquable). Les éléments significatifs de ce patrimoine sont repérés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 comme éléments du patrimoine identifiés ; ils méritent d'être protégés et valorisés au titre des articles L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés du patrimoine paysager et bâti:

Les éléments d'intérêt patrimonial identifiés à préserver et repérés sur les plans de zonage du P.L.U. sont notamment :

❖ Le patrimoine bâti

- L'église - 1 -
- L'ancien château - 2 -
- La Villa de Bourjolly - 3 -
- Maison du 14 Grande Rue,- 4 -
- Alignement de maisons, route de Vernon,- 5 -
- L'écluse - 6 -
- Le Domaine de Lû - 7 -
- Le pont de Runneval,- 8 -
- La Croix Santé, - 9 -
- L'arc en pierre sèche devant l'entrée du Domaine de Lû

❖ Les structures paysagères

- L'alignement d'arbres - rue des Castors, - 10 -
- Un arbre isolé sur la place de la Gare et devant le collège (RD 86) - 11
- La haie arbustive bordant la Grande Haie - 12 – et celle à l'entrée du bourg sur la RD 142.
- Le verger - chemin des Prés - 13 –
- Des haies et plantations de rives : rue de Chaussy, le long de l'Epte, lieudits « Pré Martel » et « La Folie »
- Des talus plantés en bordure de la voie communale n°2 et au lieudit « Thiron »
- La cavée plantée du CR. n° 9.

❖ Les sentes piétonnes

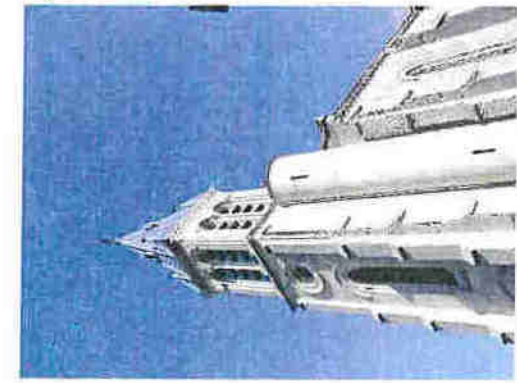
De nombreuses sentes subsistent au cœur ou autour du village ancien et lui confèrent charme et pittoresque. Ils assurent des liaisons du marais de Fourges au Sud, vers le Domaine de Lû et le Marais de Becquerel au Nord et permettent la découverte de milieux naturels et de panoramas remarquables. Elles sont repérées aux plans de zonage 1/2 et 2/2 afin de les protéger au titre de l'article L 123.1 -6° du Code de l'Urbanisme.

- Les sentiers de promenade: chemin des Prés, sentes rurales n° 2, 4, 7 et 8 et 11, la coulée verte sur le tracé de l'ancienne voie ferrée GISORS-GASNY, la liaison piétonne dans l'espace naturel bordant la résidence de la « Grande Haie » le long de la RD 86.

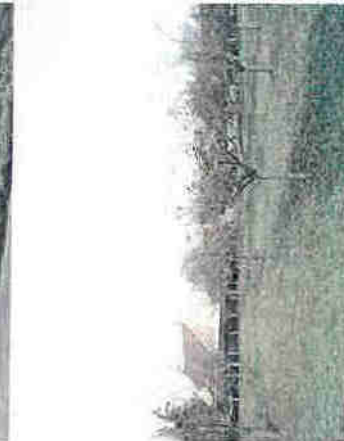
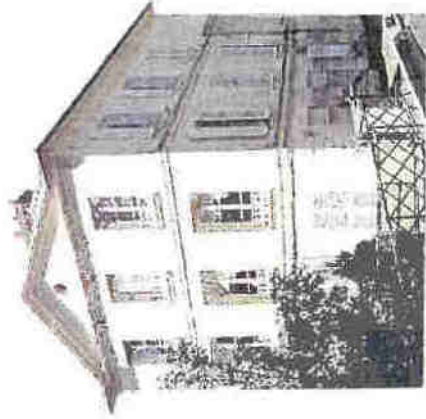
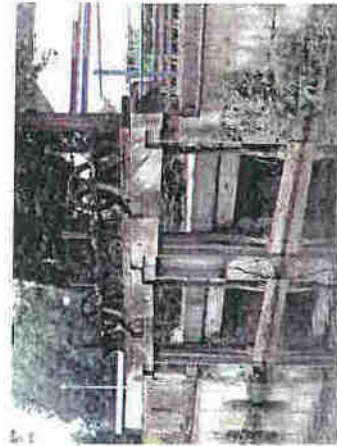
❖ Les cônes de vues et espaces ouverts à préserver :

Les espaces naturels du lit majeur de l'Epte qui constituent des zones d'expansion des crues à préserver à l'intérieur du village, offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage, la silhouette du bourg et les rives de l'Epte. Ces cônes de vue remarquables sont localisés sur le plan de P.A.D.D. du village afin de signaler la composition bâtie et paysagère de qualité à préserver :

- Depuis le pont de Runneval



Commune de BRAY-ET-LD
Éléments patrimoniaux identifiés



V-2-5 Fonctionnement urbain et espaces publics

Fonctionnement urbain

Le territoire communal est longé en partie Ouest et Est en limites communales par deux routes départementales : la RD. 37 (ST CLAIR-SUR-EPTE - VERNON / MANTES) et la RD. 146 (VERNON - GISORS)

Le centre du village est traversé par la R.D. 86, axe de liaison perpendiculaire entre ces deux voies importantes qui relie MAGNY-en-VEXIN par le Nord-Est. La R.D. 142 en provenance de CHAUSSY au Sud-Est croise la RD. 86 au centre du village.

Ces **voies de circulation** entre le VAL D'OISE et l'EURE induisent un fort trafic, notamment de poids lourds, dans la traversée du village et des nuisances pour les habitants (embouteillage, pollution, insécurité.) Afin de diminuer la vitesse des véhicules et de requalifier l'entrée du bourg, un rond-point a été aménagé au carrefour de la RD. 86 et de la RD. 142.

Le village est bien desservi par les **transports en commun** (4 lignes de cars) permettant de relier les pôles d'activités et d'équipements de l'EURE et du VAL d'OISE.

L'intérieur du village parcouru par quelques sentes rurales, bénéficie en revanche du calme d'un cadre rural de grande qualité.

La Municipalité souhaite les valoriser et créer un **maillage cohérent de circulations douces** vers les équipements publics (terrain de sports, collège, mairie, école) et le G.R. de pays de la Vallée de l'Epte (sentes rurales n° 2 et 4).

Pour cela, elle envisage un **emplacement réservé** au sud du lotissement de la Croix-Santé pour l'aménagement d'une nouvelle liaison pédestre vers le terrain de sports, la rue de l'Epinette puis le chemin des Prés. Elle prévoit également la création d'une liaison piétonne dans l'espace naturel bordant la résidence de la Grande Haie le long de la RD 86 en liaison avec le collège et la sente rurale n° 4 à déplacer en bordure du ru de Chaussy au nord-est du lieu-dit « la Sablonnière » (le tracé existant au nord du terrain du terrain d'implantation du collège est supprimé).



La Croix Santé - Sente à créer



Sente n° 4 à recréer en bordure du ru de Chaussy

Espaces et équipements publics

Les équipements et espaces publics sont regroupés autour du rond-point aménagé devant la Mairie.

La commune a engagé un programme d'embellissement et de valorisation du vaste espace public central avec aménagement des abords de la salle des Fêtes et de la Mairie.

Des liaisons piétonnes sont prévues entre cette place, la Mairie et le collège en cours de réalisation.

La majorité des équipements publics jouxtent ce lieu fédérateur : le terrain de football et de basket, l'école, le cimetière, la caserne des pompiers.

Le centre ancien à l'Ouest abrite la Poste et l'Eglise.

Il ne dispose pas d'espace public mais un projet de **coulée verte** est en cours d'étude sur la tracé de l'ancienne voie ferrée GISORS – GASNY. La Municipalité souhaite acquérir les terrains en friches qui bordent cette emprise afin de les valoriser par une opération d'aménagement intégrant un petit programme de logements, des équipements et un espace public.



Mairie- Salle des Fêtes - Ecole - Cimetière

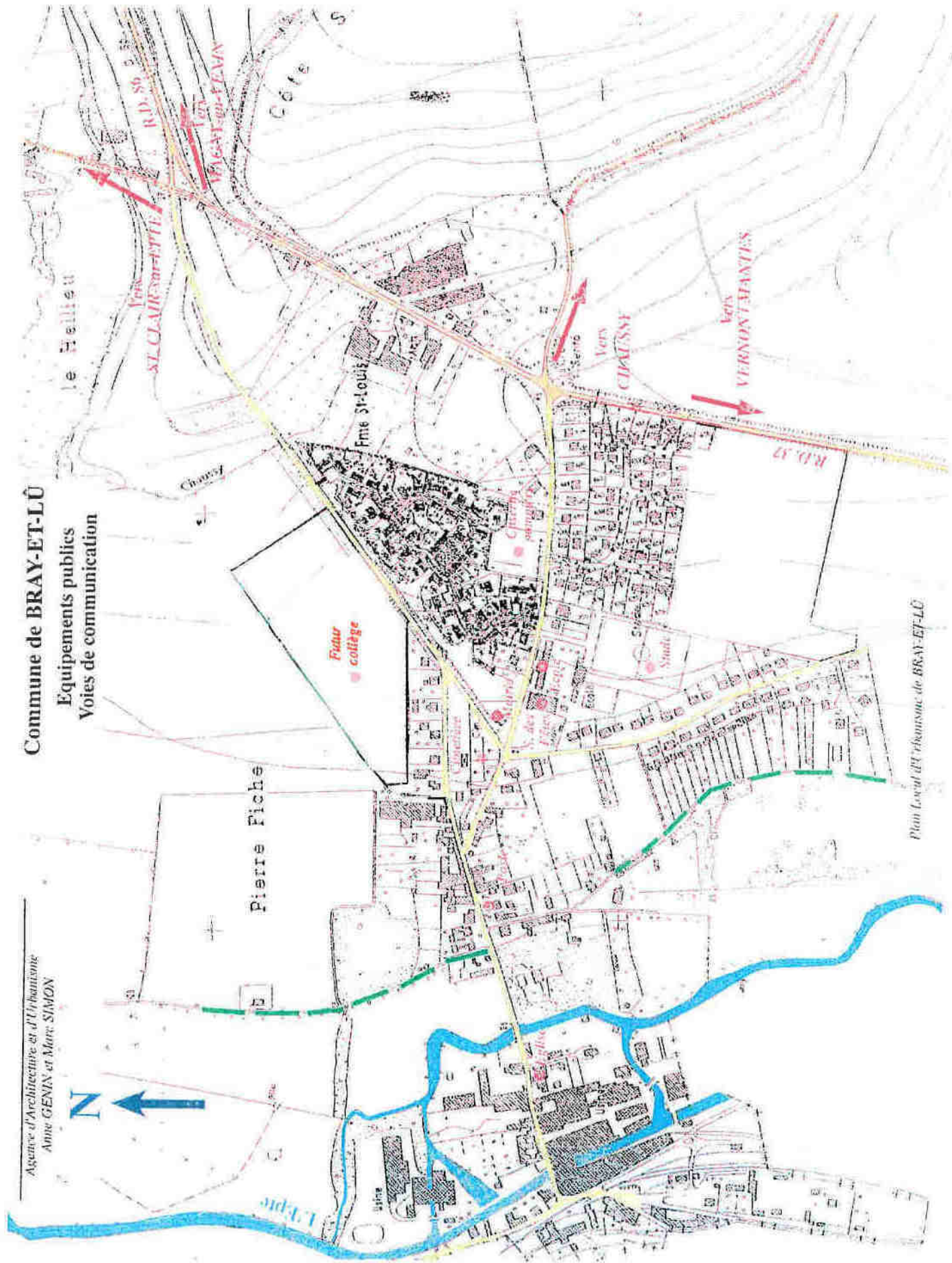


Eglise - Poste



Commune de BRAY-ET-LÔ

Equipements publics
Voies de communication



Plan Local d'Urbanisme de BRAY-ET-LÔ

Activité économique et potentiel touristique

L'usine de tréfilerie-laminage de zinc puis de façonnage UMICORE (anciennement VIEILLE MONTAGNE) emploie actuellement environ 180 personnes, dont environ 50 % habitent la Commune et 50 % à l'extérieur.



L'usine de façonnage du zinc

Plusieurs entreprises artisanales et commerces sont également établis dans le bourg mais les commerces de proximité (boulangerie) tendent à disparaître.



Commerces de proximité

Le territoire recèle par ailleurs un **potentiel touristique** intéressant en raison de son patrimoine naturel de grande qualité reconnu en tant que site classé, deux sites inscrits et zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : vallée de l'Epte, chemins de randonnée, paysages remarquables.

La commune souhaite **développer ce potentiel** :

- par l'**aménagement d'une coulée verte** sur l'ancienne voie ferrée,
- par l'**aménagement des chemins ruraux** assurant la continuité des circuits de randonnée pédestre le long de la vallée de l'Epte.
- en autorisant la **reconversion d'une ancienne ferme** située au cœur du centre ancien, dans un cadre naturel remarquable, aux abords de la rivière, pour une vocation commerciale ou de structure d'accueil à la journée pour des activités ludiques éventuellement liées à la découverte de l'eau (canoë-kayak, ferme pédagogique), ou de logements locatifs.

Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'analyse du site bâti

La disposition d'ensemble du village reflète un développement historique réalisé par étapes successives : Sa formation d'origine sur les rives de l'Epte remonte au Moyen Âge.

Au début du XIX^{ème} siècle, la structure urbaine se modifie sensiblement avec la fondation en 1837 d'une usine de transformation du zinc sur les bords de l'Epte, l'ouverture de la ligne de chemin de fer Gisors-Gasny et la création de la gare .

L'exiguïté du centre ancien enserré entre les coteaux abrupts de la butte de Baudemont et le lit du cours d'eau ainsi que les contraintes naturelles liées aux risques de crues aux abords de la rivière ont imposé un développement du village en partie Est, au-delà d'une bande de prairies préservées en espace naturel pour favoriser l'écoulement des eaux.

Ces contraintes sont à l'origine d'une disposition du village en deux entités distinctes tant sur le plan spatial qu'architectural : le centre ancien et le secteur d'extension.

Cette organisation urbaine est structurée par quatre routes départementales : deux d'entre elles longent le territoire en partie Est et Ouest (R.D. 5/146 et R.D. 37) et les deux autres traversent le village pour les relier.

Ces voies de liaisons entre le VAL D'OISE et l'EURE induisent un fort trafic, notamment de poids lourds, dans la traversée du village et des nuisances pour les habitants (embouteillage, pollution, insécurité.)

Par ailleurs la vallée est sillonnée par de nombreux chemins ruraux reliant le marais de Fourges au Sud, au Domaine de Lû et au Marais de Becquerel au Nord ; ils permettent la découverte de milieux naturels et de panoramas remarquables.

La composition urbaine traditionnelle du **centre ancien**, signalé à l'Est par le pont de Runneval franchissant l'Epte, s'ordonne de part et d'autre d'une voie principale, la Grande Rue bordée de maisons de bourg, de commerces, de propriétés bourgeoises et de bâtiments ruraux.

Cet ensemble est fortement marqué par la présence de l'usine de façonnage de zinc, important pôle d'activité qui occupe 6 hectares au croisement de la Grande Rue et de la route de Vernon.

L'emprise de l'ancienne voie ferrée GASNY-GISORS, parallèle à cette route départementale, dont l'ancienne gare de BRAY rappelle le souvenir, constitue un espace désaffecté à l'état de friches.

À l'Est du pont de Runneval, une large prairie verdoyante sépare ce noyau originel d'un second quartier ancien qui rassemble, le long de la Grande Rue, maisons rurales groupées, commerces et anciennes fermes. Cette entité constitue un tissu de liaison avec la partie contemporaine du village, **secteur d'extension** qui s'est développé entre les deux guerres pour héberger le personnel de l'usine puis s'est progressivement étendu jusqu'à la RD 37, actuelle limite d'urbanisation.

Les deux entités formant le centre ancien et le secteur d'extension, comprennent **quatre types de tissus urbains** différenciés mis en évidence par l'analyse du bâti :

- le **centre ancien**, présente une qualité de composition architecturale et paysagère traditionnelle bien préservé ; cependant le secteur de l'ancienne gare désaffectée est en voie de dégradation et l'objectif de la commune est de le réaménager et le valoriser, en accompagnement du projet de création d'une coulée verte empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée.

- un **pôle d'activité important**, celui de l'usine de façonnage de zinc, dont les constructions (ateliers de production, fonderie, laminoirs, magasins, bureaux) se sont organisées autour de la rivière nécessaire à son fonctionnement. C'est un tissu urbain spécifique qui occupe 6 hectares intégrés au centre ancien.

- le secteur d'extension, en rupture avec le centre ancien par son aspect architectural et sa composition d'ensemble ; il présente la particularité de s'être développé par étapes successives dans le cadre d'opérations groupées. Il constitue une mosaïque de modèles d'architectures pavillonnaires, caractéristiques du style de chaque époque de construction.

- un secteur d'équipements publics rassemblés autour de la Mairie : l'école, la salle des Fêtes, le stade, le centre de secours des pompiers, le cimetière et prochainement le collège.

On constate que les années postérieures au dernier recensement (1999) ont été marquées par une évolution sensible de la structure du village et de son fonctionnement urbain: une importante opération d'aménagement d'ensemble a été réalisée entre 1999 et 2005 (48 maisons) au lieu-dit « la Grande Haie » et un collège est en cours de construction.

Toutes les zones d'aménagement futur inscrites au Plan d'Occupation des Sols et dotées d'un règlement ont été ouvertes à l'urbanisation.

La **capacité d'accueil théorique** de la zone urbaine peut être estimée selon la typologie des tissus existants, en fonction des terrains vacants, de leur desserte et des contraintes imposées par le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) à environ 10 à 20 logements (individuel et semi collectif) dans le tissu existant et d'extension projeté (secteur gare).

En raison de la faiblesse du nombre de terrains libres dans le tissu urbain existant, la commune envisage le maintien d'une **zone d'aménagement futur à long terme** (dans le cadre d'une modification du P.L.U.) au sud du lotissement de la Croix Santé afin d'assurer, si nécessaire dans l'avenir, le renouvellement démographique souhaité.

La commune prévoit par ailleurs d'améliorer les **entrées de village** et l'intégration du site urbanisé dans son environnement : opération d'aménagement à vocation mixte au Sud-Ouest du village, route de Vernon en accompagnement du projet de « coulée verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, aménagement d'une sente piétonne plantée de haies et d'arbres de haute tige en bordure Sud-Est de la résidence de la Croix Santé .

Intérieurement au village, les espaces naturels existants au nord et au sud du pont de Runneval, aux abords de l'Epte constituent des zones d'expansion de crues qui offrent des **vues remarquables** sur le paysage lointain et sur le village à préserver.

L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence d'un patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants. Les éléments significatifs de ce patrimoine sont repérés au plan local d'urbanisme comme **éléments du patrimoine identifiés** afin d'être protégés et valorisés (patrimoine bâti, structures paysagères remarquables, sentes piétonnes, cônes de vues à préserver).

L'analyse du fonctionnement urbain fait apparaître des difficultés en termes de circulation, liées à l'existence de quatre voies départementales qui traversent le village. Des aménagements ont récemment été réalisés pour pallier ces nuisances dans le centre bourg et seront poursuivis (création d'un rond-point central à la croisée de la RD 86 et RD 142, aménagement des abords de la Salle de Fêtes ...).

La Municipalité souhaite ainsi valoriser les sentes rurales internes au village et développer un **maillage cohérent de circulations douces** vers les équipements publics (terrain de sports, collège, mairie, école) et le G.R. de pays de la Vallée de l'Epte (sentes rurales n° 2 et 4).

Pour cela, elle envisage un **emplacement réservé** au sud du lotissement de la Croix-Santé pour l'aménagement d'une nouvelle liaison pédestre reliant le terrain de sports, la rue de l'Epinette puis le chemin des Prés ; elle prévoit également la création d'une liaison piétonne dans l'espace naturel bordant la résidence de la Grande Haie le long de la RD 86 en liaison avec le collège et la sente rurale n° 4 à déplacer en bordure du ru de Chaussy au nord-est du lieu-dit « la Sablonnière » (le tracé existant au nord du terrain d'implantation du collège est supprimé).

Le village bénéficie d'un regroupement des **équipements et des espaces publics** autour de la place centrale devant la Mairie et la salle des Fêtes.

Des liaisons piétonnes sont projetées entre ce lieu fédérateur et les équipements qui l'entourent.

Le centre ancien en revanche ne dispose pas d'espace public mais un projet de **coulée verte** est en cours d'étude sur la tracé de l'ancienne voie ferrée GISORS – GASNY et la Municipalité souhaite acquérir les terrains en friches qui bordent cette emprise afin de les valoriser par une opération d'aménagement intégrant un petit programme de logements, mais également des équipements et un espace vert public.

Le territoire recèle par ailleurs un **potentiel touristique** intéressant en raison de son patrimoine naturel de grande qualité reconnu en tant que site classé, sites inscrits et zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique : vallée de l'Epte, chemins de randonnée, paysages remarquables.

La commune souhaite valoriser ce potentiel en permettant le développement des circuits de randonnée pédestre le long de la vallée de l'Epte et en favorisant la reconversion d'une ancienne ferme située au cœur du centre ancien, dans un cadre naturel remarquable, aux abords de la rivière, pour une vocation commerciale ou de structure d'accueil à la journée pour des activités ludiques éventuellement liées à la découverte de l'eau (canoë-kayak, ferme pédagogique).

L'objectif de la commune est ainsi :

- d'assurer le développement modéré du village en préservant le caractère du centre ancien, en améliorant la qualité de l'environnement

- de favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat en prévoyant une extension modérée de l'urbanisation sur les terrains en friches, jouxtant la voie ferrée.

L'enjeu est de redonner une vocation à cet espace dans le but de le reconquérir afin de restituer un environnement qualitatif au centre ancien et de valoriser cette entrée de village.

- de réserver pour l'avenir un secteur de développement futur au lieu-dit "la Croix Santé, au sud-est du village en continuité du tissu urbain existant,

- de préserver les éléments identifiés du patrimoine local historique et paysager,

- d'améliorer les espaces publics

- de développer le maillage de circulations douces entre quartiers d'habitations et équipements publics et vers les espaces naturels environnants,

- de valoriser son potentiel touristique en développant les sentiers de promenade et en favorisant la réalisation de structures d'accueil liées éventuellement à la découverte de l'eau (ferme pédagogique...).



Collection d'aménagement
urbain
au regard du diagnostic
préalable

VI - CHOIX RETENUS

pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime la **politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

VI-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic :

Assurer le développement modéré du village, favoriser l'accueil d'activités liées à la découverte de l'eau et de la nature, mettre en valeur la qualité remarquable du paysage et préserver l'activité agricole.

La commune a connu un essor important ces dernières années en terme de construction de logements et d'équipements, ce qui a favorisé son dynamisme démographique et économique.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, elle souhaite maintenir un développement modéré du village et prévoir des possibilités d'urbanisation future si nécessaire, à long terme.

Elle envisage également de valoriser son potentiel touristique en favorisant notamment l'accueil d'activités ludiques liées à la découverte de l'eau, en permettant la réhabilitation du patrimoine rural, en développant le maillage de circulations douces.

La presque totalité du territoire de BRAY-ET-LÛ fait partie du site classé de la Vallée de l'Epte. Le site inscrit du Vexin Français s'étend sur l'ensemble de la commune et le site inscrit de la vallée de l'Epte concerne la zone urbanisée et les quelques parcelles aux abords qui ne sont pas localisées dans le périmètre du site classé. Au plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français, une grande partie de la commune constitue un ensemble paysager de qualité primordiale et d'intérêt écologique..

La volonté de la municipalité est de préserver l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage et de valoriser la qualité patrimoniale du site.

Cependant, compte tenu de l'intérêt de préserver ces espaces et milieux naturels, des nouvelles constructions liées à l'activité agricole ne pourront être admises que dans la zone agricole « A » et en ce qui concerne la zone naturelle, dans les secteurs « Na » qui ont été identifiés à proximité des réseaux publics existants.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré du village en étant conforme aux mesures de protection édictées par le plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français et les servitudes de protection du site, de préserver des espaces agricoles susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole à proximité des zones urbanisées.

VI-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus

Orientations générales

Le projet d'aménagement et de développement durable a pour objectifs de :

1 - Assurer le développement modéré du village en préservant le caractère du centre ancien et en améliorant la qualité de l'environnement.

Favoriser le renouvellement urbain :

- en permettant une extension modérée de l'urbanisation sur les terrains en friches, jouxtant l'emprise de l'ancienne voie ferrée, route de Vernon.

La commune souhaite acquérir la maîtrise foncière d'un terrain d'environ 7000 m² afin de réaliser une petite opération d'aménagement mixte (logements, équipements, services, espaces verts) qui permettra de développer l'offre en logements et d'assurer le renouvellement démographique.



Ancienne gare



Emprise de l'ancienne voie ferrée

Renforcer la diversité de l'habitat et la mixité des fonctions :

- en favorisant la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation mixte : petits collectifs type « maisons de ville », équipements publics, services, espaces verts, en liaison avec la future « coulée verte ».



Valoriser et préserver le caractère du centre ancien ,

- *préserver la qualité architecturale et la composition urbaine par des prescriptions réglementaires adaptées aux spécificités du tissu urbain.*

Favoriser la reconversion d'un bâtiment agricole désaffecté en cœur de village et la préservation d'un élément remarquable du patrimoine rural local.

L'objectif de la commune qui a décidé d'acquérir cette propriété est de développer un projet mixte d'activités touristiques et de logements locatifs contribuant à la diversité de l'habitat.



Améliorer l'assainissement communal en prévoyant un emplacement réservé pour une meilleure épuration des eaux et réduire les risques de pollution des sols.

L'étude du Schéma Directeur Local d'Assainissement prévoit le réaménagement de la station d'épuration existante afin d'améliorer l'épuration des eaux et de diminuer les risques de pollution des sols ; il est prévu au Plan Local d'Urbanisme un emplacement réservé de 18 700 m² jouxtant l'équipement existant.

Réserver un secteur de développement futur au lieu-dit "la Croix Santé", au sud-est du village :

- *en permettant le développement à long terme d'un secteur d'habitat, en continuité du tissu urbain existant.*

La commune souhaite réserver une zone d'aménagement futur de 3ha42, vide de règlement, afin de permettre son ouverture à l'urbanisation, si nécessaire, à long terme dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone très perceptible dans le site, se situe en entrée Sud du village, dans la continuité du lotissement de la Croix Santé.



Lotissement de La Croix Santé

2 – Renforcer la protection paysagère du village, préserver l'agriculture et développer les liaisons douces

Préserver l'ensemble des espaces naturels qui contribuent à la qualité remarquable du site: terres de cultures, prairies et bois enserrant le village et assurer le maintien de l'activité agricole.

L'ensemble des espaces naturels protégés au titre du site classé de la Vallée de l'Epte et des sites inscrits du Vexin Français et de la vallée de l'Epte sont préservés. Cependant, certains secteurs limités pourront accueillir des constructions liées à l'activité agricole de manière à ne pas compromettre le maintien de l'activité agricole sur la commune.

Favoriser la création d'une « coulée verte » sur l'ancienne voie ferrée GISORS-GASNY, en liaison avec les chemins ruraux communaux

L'aménagement de l'ancienne voie ferrée Gasny-Gisors en « coulée verte » est engagée par le Conseil Général de l'Eure ; cette sente piétonne à créer est identifiée au plan de zonage 1/2 en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'urbanisme.

Créer un sentier pédestre arboré en périphérie sud du village depuis la Croix Santé jusqu'au chemin des Prés afin de valoriser l'entrée de village Sud et renforcer les liaisons douces entre quartiers,

Un emplacement réservé de 6 m de large pour l'aménagement d'une sente piétonne arborée est institué entre le quartier de la Croix Santé, le stade et la rue de l'Epinette afin d'améliorer l'intégration du front bâti existant très perceptible au Sud du territoire. Cette sente sera agrémentée d'une haie arbustive dense et d'arbres de haute tige d'essences locales en mélange, selon les préconisations de la charte paysagère communale.

Elle permettra d'améliorer les liaisons douces entre quartiers et équipements publics.



Sente à créer

Créer une liaison piétonne depuis le centre du village vers l'espace vert bordant la résidence de la Grande Haie puis le long du ru de Chaussy pour rejoindre la sente rurale n° 4 au nord vers la route de St. Clair-sur-Epte et le Domaine de Lû.

La commune prévoit de supprimer le tracé de la sente rurale n° 4 longeant la limite nord du terrain d'emprise du collège et de le remplacer par la création d'un cheminement bordant la résidence de la Grande Haie, puis longeant le ru de Chaussy afin de rejoindre le tracé de la sente rurale n° 4 au nord vers la route de St. Clair-sur-Epte et le Domaine de Lû.

Ce cheminement permettra un accès piétons sécurisé entre le collège, la résidence de la Grande Haie, la Mairie et la place centrale du village d'une part et vers les espaces naturels environnants d'autre part.

Il est repéré sur le plan de zonage comme sente piétonne à créer.

3 – Valoriser le patrimoine local braylusien

Protéger le patrimoine local naturel et bâti :

- *en identifiant le petit patrimoine local à préserver*

Éléments du patrimoine rural bâti

La commune souhaite préserver l'ensemble des éléments du patrimoine architectural et paysager local identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (Ch. V-2-4) : église, pont de Runneval, façades de maisons remarquables, écluse de l'usine, Croix Santé, domaine de Lû, l'ancien château, l'alignement de maisons route de Vernon.

- *en identifiant les structures paysagères remarquables et les sentes piétonnes*

Les structures paysagères

- l'alignement d'arbres, rue des Castors
- l'arbre isolé sur la petite place devant l'ancienne gare, route de Vernon et celui devant le collège.
- la haie arbustive bordant la résidence de la Grande Haie en entrée Est de la RD 86.
- le verger, chemin des Prés

Les sentes piétonnes

Le village est parcouru par de nombreuses sentes que la commune souhaite protéger : chemin des Prés, chemins ruraux n° 2, (GR. de pays) n°4, n°7, n°8, n°11 ou créer : cheminement de « la Grande Haie », de la coulée verte sur l'ancien tracé de la voie ferrée.

Ces éléments du patrimoine local identifiés sont repérés aux plans de zonage 1 / 2 et 2 / 2.

Maintenir les points de vue remarquables existants au niveau du pont de Runneval sur le paysage lointain du fond de vallée, sur le tracé sinueux de la rivière de l'Epte.

La préservation de prairies aux abords du bras de l'Epte enserrant le centre offre des points de vue remarquables sur les espaces naturels qui entourent le village, la rivière et sur la silhouette d'ensemble du village traditionnel.

4 – Favoriser l'accueil d'activités ludiques et le potentiel touristique du village

Favoriser la création de structures d'accueil pour des activités ludiques et sportives éventuellement liées à la découverte de l'eau :

- *en autorisant la reconversion d'une ancienne ferme située au cœur du centre ancien, dans un cadre naturel remarquable, aux abords de la rivière, pour une vocation commerciale ou de structure d'accueil à la journée pour des activités ludiques éventuellement liées à la découverte de l'eau (canoë-kayak, ferme pédagogique), ou de logements locatifs.*



Ferme désaffectée au cœur du centre ancien



Point de vue remarquable et espace libre aux abords de l'Epte jouxtant la ferme

Développer le potentiel touristique du village :

- par l'aménagement d'une coulée verte sur l'ancienne voie ferrée,
- par l'aménagement des chemins ruraux améliorant la continuité des circuits de randonnée pédestre en liaison avec le G.R. de pays à l'est du village.





Le document présenté

DDE – SATO/ SAET

VII – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII - 1 – RAPPEL DU DROIT EXISTANT

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 22 janvier 1988. Il a fait l'objet d'une révision partielle le 1^{er} septembre 1995. Une révision d'urgence a été approuvée le 6 février 2003 pour permettre la réalisation d'un collège. Le POS approuvé en 1988 a fait l'objet d'une modification, le 5 septembre 2003, pour autoriser la construction d'un nouveau centre de secours. Des mises à jour ont été effectuées les 3 avril 1990 pour l'institution du droit de préemption urbain, 8 octobre 1996 pour l'inscription d'une servitude d'utilité publique relative au plan de prévention des risques liés à la présence d'une ancienne carrière abandonnée, 12 novembre 2002 pour la suppression de servitudes de protection contre les obstacles au voisinage de centres radioélectriques et de faisceaux hertziens, et 25 octobre 2004 pour le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de l'Epte constituant une servitude d'utilité publique.

Par délibération en date du 13 décembre 1996, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS sur l'ensemble du territoire communal.

Suite à la publication de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de ses décrets d'application, le Conseil Municipal a décidé de poursuivre les études de révision du POS selon les dispositions de la loi SRU par délibération en date du 9 novembre 2001.

VII - 2 – LE ZONAGE

Le territoire communal de BRAY ET LU est divisé en sept zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

▪ La zone UA

Elle recouvre le centre ancien du bourg et « le Moulin de Pont ru » composés de constructions denses souvent édifiées en ordre continu.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone, mais on y trouve également des commerces, des services et des activités.

▪ La zone UEP

Cette zone recouvre les secteurs où sont localisés les équipements collectifs.

Les équipements collectifs dans la commune sont situés au nord-est du village entre le centre ancien et les zones d'extension qui se sont développées depuis une trentaine d'années.

La mairie, l'école, la salle des fêtes, le terrain de sport, le centre de secours, le cimetière et le collège (en cours de travaux) sont localisés dans cette zone.

▪ La zone UG

Elle s'étend sur les secteurs d'extension qui se sont développés à l'est du centre ancien, dans le prolongement des axes d'origine, sous forme d'habitat individuel principalement.

Le secteur UGa correspond à un lotissement. Les lots vont être prochainement tous bâtis et les dispositions réglementaires ont pris en compte les spécificités de cette opération.

- La zone UI

Elle est localisée au fond de la vallée en bordure de l'Epte, de part et d'autre de la grande rue. Une usine de façonnage de zinc occupe intégralement cette zone.

- La zone d'urbanisation future « AU »

Elle prolonge le lotissement de la Croix Santé réalisé dans les années 1980.

L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisation.

- La zone A

Elle recouvre des espaces agricoles et la ferme Saint Louis au lieudit « la Grande haie » en bordure de la RD 37.

- La zone N

Elle concerne le reste du territoire communal. Elle s'étend sur tout le fond de la vallée de l'Epte, la vallée de Chaussy et les coteaux à l'est qui s'élèvent au dessus des routes départementales 37 et 86.

De nombreuses servitudes, contraintes et risques, qui souvent se superposent, affectent cette zone : sites inscrits du Vexin français et de la vallée de l'Epte, site classé de la vallée de l'Epte, deux zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF de type 2), plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation, protection des eaux potables, plan de prévention des risques liés à des carrières abandonnées. Le fond de vallée comporte des alluvions compressibles et la nappe aquifère se tient à moins de 2 mètres de profondeur.

La protection en zone « N » a pour principal objectif de préserver ces milieux naturels et les paysages.

Trois secteurs ont été créés

Na : sur des zones naturelles susceptibles d'accueillir des constructions ou installations à destination agricole ;

Nb : sur les franges jardinées à l'arrière du bâti de la rue de l'Epinette, où des abris de jardin, sous certaines conditions, pourront être admis.

Nc : sur l'espace en bordure de l'Epte destiné à recevoir des équipements de sport et de loisirs de plein air, sans construction.

VII-3 - Évolution des zonages entre le POS et le PLU

Évolution de la zone UA

La zone UA a été étendue :

- au centre du bourg ancien, sur un corps de ferme et le hangar situé à l'arrière, classé au POS en zone naturelle « NDbit » ;
- sur la zone UY, qui était réservée au domaine public ferroviaire. La voie est maintenant désaffectée et le classement en UA permettra d'urbaniser ce secteur et d'aménager une coulée verte.
- sur la partie de la parcelle 811 qui était en zone naturelle au POS, Grande Rue, pour permettre l'extension de la construction existante.
- sur une parcelle cadastrée n° 194, chemin des Prés, en UG. La configuration du bâti édifié à l'alignement de la voie est plus compatible avec les dispositions applicables à la zone UA.
- sur deux parcelles à l'entrée du bourg ancien, cadastrées n° 318 et 319 auparavant en zone naturelle ND. Elles sont desservies par la route de Vernon viabilisée et sont situées dans la continuité du bâti existant de la rue, classé en zone urbaine UA. Un écran boisé sera maintenu pour ménager une transition entre la zone naturelle et l'entrée du bourg.

Elle a été réduite pour classement au PLU :

- en zone UG, de trois parcelles, cadastrées n° 175, 179 et 182, desservies par le CR 8, en limite d'un espace boisé classé. La configuration du bâti en retrait à proximité et la présence d'un massif boisé ne justifient pas une continuité du bâti à l'alignement de la voie.
- en zone UG, de la parcelle cadastrée n° 661, qui fait partie de la Résidence du Bourg Joli afin d'harmoniser les règles applicables à l'ensemble de l'opération.
- en zone N, sur des parcelles cadastrées n° 440, 538, 539, 546 et partiellement 433, 434, à l'arrière du bâti de la Grande Rue. Ces parcelles, le long d'un bras de l'Epte, ne sont pas construites et sont localisées en zone verte, vouée à l'expansion des crues au plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte (PPRI).
- en zone N, sur le fond de la parcelle 449, chemin des prés, concerné également par la zone verte du PPRI.
- en zone N, sur des fonds de parcelles, cadastrées 169 et 310, à l'arrière du 2° front bâti de la Grande Rue, pour préserver un espace naturel de transition avec les prairies.
- en zone N, des parcelles non bâties 91, 92 et 93, au lieudit « le Moulin de Pont ru », dans le site classé de la vallée de l'Epte

La zone UEP

Cette zone a été créée, dans le cadre de la procédure de révision d'urgence, pour permettre la réalisation d'un collège. Elle a été étendue, au PLU, à l'ensemble des équipements collectifs regroupés au centre de la zone d'extension qui s'est développée à l'est du bourg ancien, en UH au POS.

Évolution de la zone UG

La zone UG a été étendue :

- sur la zone UH du POS approuvé. Les caractéristiques des terrains, d'implantation et de volume des constructions sont similaires et le maintien de cette zone « résidentielle » ne se justifie pas.
- partiellement sur une propriété au centre du bourg ancien, Grande Rue, cadastrée n° 455 et 456, pour permettre l'évolution du bâti auparavant en zone ND.
- sur les parcelles cadastrées 175, 179 et 182, CR n° 8, en zone UA au POS. La configuration des lieux ne justifie pas une continuité bâtie.
- sur la parcelle 661, de la Résidence du Bourg joli, en UA au POS. Afin d'harmoniser les règles applicables sur l'ensemble de cette opération, cette parcelle est intégrée à la zone UG.
- sur la zone NA de « la Grande Haie ». L'urbanisation de ce lotissement est presque achevée. Un secteur UGa a été créé pour intégrer des prescriptions réglementaires spécifiques à cette opération.

Elle a été réduite pour classement au PLU :

- en UA, de la parcelle cadastrée 194, chemin des Prés. La configuration du bâti est plus compatible avec les dispositions applicables à cette zone.
- en zone N, des parcelles cadastrées 193, 320 et 451, chemin des Prés. Ces parcelles non bâties sont localisées en zone verte, vouée à l'expansion des crues au plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte (PPRI).

La zone UH

Cette zone a été supprimée au PLU. Elle a été classée en UG, UEP et Nb.

La zone UI

Le périmètre de la zone UI du POS approuvé a été maintenu.

La zone UY

Cette zone est supprimée au PLU et classée en UA et N. La zone N correspond à la zone verte du PPRI, vouée à l'expansion des crues.

Evolution des zones I et II NA « la Croix Santé »

Ces zones deviennent zone à urbaniser « AU » au PLU. Elle ne reprend pas intégralement le périmètre des zones I et II NA du POS compte tenu de la présence d'un axe d'écoulement du ruissellement susceptible de se former après les fortes pluies, en zone violette au PPRI. Cette bande de 50 m a été intégrée à la zone agricole « A ».

Évolution de la zone agricole NC devenue A

La zone vouée à l'exploitation agricole et à l'élevage a été étendue sur des espaces cultivés et des prairies qui ne sont pas concernés par le classement du site de la vallée de l'Epte, aux lieudits : la Grande Haie, la Croix Santé, le Haras des Champs.

Elle a été réduite dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Epte, pour classement en zone N :

- à la ferme Saint Louis, lieudit « la Grande haie », de la parcelle cadastrée 818.
- en face de la ferme Saint Louis, sur les parcelles situées au delà de la RD 37, entre le ru de Chaussy et le sentier de Lu.
- du Domaine de Lu (secteur Na).

Evolution de la zone naturelle ND devenue N

La zone naturelle a été étendue

- en UA, UG et UY, sur des parcelles non bâties localisées en zone verte, vouée à l'expansion des crues au PPRI.
- en UA, pour la protection d'un espace naturel de transition avec les prairies, à l'arrière du 2^o front bâti de la Grande Rue ;
et sur des parcelles non bâties, au Moulin de Pont ru, localisées dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Epte.
- en UH, sur les franges jardinées derrière le bâti de la place de l'Epinette (secteur Nb) ;
- en NC dans le périmètre du site classé de la vallée de l'Epte

Elle a été réduite pour classement au PLU :

- en UA : d' un corps de ferme et le hangar situé à l'arrière au centre du bourg ancien ;
 - sur une partie de la parcelle 811 desservie par la Grande rue pour permettre l'extension de la construction existante.
 - et sur deux parcelles en friche cadastrées 318 et 319, à l'entrée du bourg route de Vernon, situées dans le prolongement de la zone urbaine.
- en UG, partiellement sur une propriété au centre du bourg ancien, Grande Rue, pour permettre l'évolution du bâti.
- en A, sur des espaces cultivés et des prairies aux lieudits : la Grande haie, le Haras des Champs, hors site classé de la vallée de l'Epte.

VII- 4 – Évolution des espaces boisés classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « »
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} du livre III du Code Forestier ».
« »

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Superficie des espaces boisés classés :

POS antérieur : 2 ha

PLU : 45 ha

Le classement supplémentaire des espaces boisés classés de 43 ha, par rapport aux POS antérieurs, provient de la prise en compte de l'intégralité des massifs boisés présents sur le territoire communal.

Au centre du bourg, un espace boisé classé, au POS de 1995, a été réduit pour permettre l'évolution du bâti existant et l'extension de la station d'épuration.

VII - 5 – Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquérir le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent au plan de zonage 1/2 et sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS :

A – Équipements de sport, de tourisme et de loisirs.

Emplacements réservés créés ou maintenus au PLU :

1 – Equipements de sport et de loisirs.

Cet emplacement, prévu au POS partiel approuvé le 1.9.95, est maintenu sur la zone naturelle (secteur Nc) au PLU. Il jouxte une ancienne ferme que la commune a pour projet d'acquérir. La ferme est destinée à être aménagée en structure d'accueil à la journée pour des activités liées éventuellement à la découverte de l'eau et de la nature, pouvant accueillir également des logements locatifs et des commerces.

L'emplacement réservé pourra accueillir des équipements sportifs ou de loisirs de plein air. Il permet l'accès à l'Epte, indispensable aux activités qui seront exercées.

Par ailleurs, il préserve une vue sur la vallée depuis la grande rue, au cœur du centre ancien.

2 – Extension de la station d'épuration

La commune doit améliorer le traitement des eaux usées et réduire ainsi les risques de pollution du sol. Pour réaliser les travaux nécessaires, elle a besoin d'acquérir les parcelles cadastrées n° 197, 320 et 457 situées dans le prolongement de la station d'épuration existante.

3 – création d'une sente piétonne.

Afin de renforcer les liaisons piétonnes, un sentier arboré en périphérie sud du village est prévu depuis la Croix Santé jusqu'au Chemin des Prés.

La commune de BRAY ET LU est bénéficiaire de ces emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Équipements de sport et de loisirs	Commune	25 099 m2
2	Extension de la station d'épuration	Commune	18 700 m2
3	Création d'une sente piétonne	Commune	3 019 m2

Adresse du bénéficiaire : Mme. le Maire de BRAY ET LU - Mairie – 95710 BRAY ET LU

VII- 6 SUPERFICIES DES ZONES

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme :

Zones et Secteurs	Superficies des P.O.S. antérieurs (en ha)	Superficies du P.L.U. (en ha)
<u>ZONES URBAINES</u>		
Zone UA	9 ha 3	9 ha 99
Zone UEP		7 ha 10
Zone UG Secteur UGa	5 ha 3	12 ha 31 4 ha 38
Zone UH	12 ha 8	
Zone UI	4 ha 5	4 ha 82
Zone UY	0 ha 6	
TOTAL ZONES URBAINES	32 ha 5	38 ha 6
<u>ZONES D'URBANISATION FUTURE</u>		
Zone NA	5 ha	
Zone INA	2 ha 7	
Zone IINA	2 ha	
Zone AU		3 ha 42
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURE	9 ha 7	3 ha 42
<u>ZONES NATURELLES</u>		
ZONE NC	22 ha 3	
ZONE ND	314 ha 5	
A		26 ha 03
N		295 ha 11
Secteur Na		4 ha 33
Secteur Nb		1 ha 80
Secteur Nc		2 ha 51
TOTAL ZONES NATURELLES	336 ha 80	329 ha 78
TOTAL ZONES « U » « AU » et « N »	379 ha	371 ha 80

Commentaires

L'extension de la zone urbaine provient essentiellement de l'intégration de la zone à urbaniser « NA » de « la grande Haie » à la zone urbaine « UG » (secteur UGa), cette opération étant en voie d'achèvement.

Malgré la progression de 4 ha de la zone agricole « A », la superficie des espaces naturels reste importante compte tenu des nombreuses contraintes et servitudes, qui souvent se superposent, et qui ont pour principal objectif de préserver les milieux naturels et les paysages.

L'écart de superficie du territoire communal, entre le POS et le PLU, peut se justifier par l'amélioration du mode de calcul aujourd'hui informatisé.

VIII – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

– LE RÈGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UA Cette zone à caractère d'habitat, de services et d'activités recouvre le centre ancien du bourg et « le Moulin de Pont ru ». Les constructions denses sont souvent édifiées à l'alignement des voies.	Sont autorisées : les activités commerciales, de services, de bureau, d'artisanat ainsi que les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	Alignement ou retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'alignement des voies sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures si une continuité bâtie doit être assurée.	Implantation obligatoire sur au moins une limite latérale. A défaut d'implantation sur la seconde limite, des marges d'isolement doivent être respectées : 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur totale de 3.50m et une emprise au sol de 10 m ² et les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, sinon respect des marges
Objectifs et justifications	Permettre la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien tout en le préservant.	Ne pas imposer une continuité bâtie stricte à l'alignement des voies si le caractère des lieux ne le justifie pas.	Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.

ZONE UA (2^{ème} partie)

Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
9 m maximum Un dépassement dans la limite de 2 m est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.	<u>Aspect général :</u> -toitures en tuiles mécaniques plates pour les pentes de toiture < à 35° et en tuiles plates pour les pentes > à 35°. Les toitures pourront être réalisées également en zinc. Les ardoises seront utilisées pour la réfection à l'identique. - les maçonneries en pierres ou en moellons seront rejointoyées à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouvertes d'un enduit total. - la suppression de crépi ancien pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être est interdite.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Cependant pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article difficile, la réalisation des places manquantes sur un terrain situé dans le voisinage immédiat peut être admise.	Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.	0,70
Cette hauteur correspond à certaines constructions édifiées dans la zone. Pour celles qui excèdent cette hauteur et pour permettre d'harmoniser un projet avec les constructions voisines, un dépassement de 2 m pourra être possible.	Préserver l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère.	Un COS est maintenu pour préserver les jardins derrière les fronts bâtis qui constituent souvent un espace de transition entre le centre ancien et la zone naturelle. D'autre part, les contraintes liées aux zones humides et compressibles du fond de vallée et aux risques d'inondation (PPRI de l'Epte) ne sont pas favorables à la densification de la zone

ZONE UEP

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous condition	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UEP Cette zone recouvre les secteurs où sont localisés les équipements collectifs.	Sont interdites les installations et les occupations du sol de toute nature si elles apportent des nuisances et ne s'intègrent pas dans le site.	Alignement ou retrait d'au moins 6 mètres. Pour la zone d'implantation au lieudit « la Sablonnière », les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone figurant au plan de zonage à l'exception des locaux annexes qui devront cependant respecter un recul d'au moins 10 m.	Marges d'isolement de 3 m minimum. Pour la zone d'implantation au lieudit « la Sablonnière », les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone figurant au plan de zonage à l'exception des locaux annexes (garages, préau...).
Objectifs et justifications	Les équipements collectifs sont localisés dans des secteurs précis bien délimités, ce qui justifie la création d'une zone spécifique. Les dispositions réglementaires sont réduites au minimum pour permettre l'évolution de cette zone en fonction des besoins.	Ne pas empêcher la création d'un front bâti mais laisser une certaine souplesse pour tenir compte des contraintes liées aux aménagements des accès. La zone d'implantation concerne le collège. Elle a été instituée pour préserver un espace ouvert sur la vallée de l'Epte et les coteaux boisés. Cependant des locaux annexes (garages, préau...) pourront s'implanter dans cet espace ouvert tout en respectant une marge de recul pour l'aménagement des accès.	Maintenir des marges d'isolement entre les équipements et les secteurs d'habitat. La zone d'implantation du collège a été instituée pour préserver un espace ouvert sur la vallée et les coteaux boisés et est destinée à recevoir les principales constructions.

ZONE	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
UEP Cette zone recouvre les secteurs où sont localisés les équipements collectifs	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations.
Objectifs et justifications	Eviter toute aggravation des conditions de circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère.

Zone UG (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10
UG Habitat individuel principalement UGa : secteur de « la Grande haie ».	Sont interdites : -les activités apportant des nuisances et des risques en matière de salubrité et de sécurité publique : -installations classées soumises à autorisation, -activités industrielles, -entrepôts, -agricole,	Alignement ou retrait d'au moins 6 m de l'alignement. UGa : alignement ou retrait d'au moins 2 m de l'alignement.	Implantation possible sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement doivent être respectées : - 4 m minimum ou 3 m minimum en l'absence de baie. Elles doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Exception : les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5 m et 10 m² d'emprise au sol pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. UGa : limites séparatives ou alors respect des marges d'isolement : - 4 m minimum ou au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit en l'absence de baie.	7m.
Objectifs et justifications Cette zone recouvre les secteurs d'extension qui se sont développés vers l'est, le long des voies.	Permettre l'évolution des secteurs d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	Favoriser l'édification des constructions ou des garages à l'alignement des voies pour restructurer les volumes bâtis le long des voies. Le retrait d'au moins 6 m conserve le caractère aéré de certains secteurs et permet de diversifier l'implantation du bâti. Cependant dans ce cas, les garages pourront être édifiés à l'alignement des voies. UGa : ce secteur correspond au lotissement de « la grande haie » en voie d'achèvement.	Préserver l'équilibre du bâti des secteurs d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.	Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.

ZONE UG (2^{ème} partie)

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
UG Habitat individuel principalement UGa : secteur de « la Grande haie ».	Des prescriptions ont été introduites pour préserver la typologie du bâti sur le secteur UGa : - les toitures seront réalisées en tuiles et les pentes seront comprises entre 38 et 42°. Les annexes auront une seule pente à 30°. - Les enduits extérieurs seront en pierre gris-beige soutenu, talochés et/ou grattés. - Les menuiseries seront peintes. - clôtures : les murs de clôture seront réalisés en pierres (moellons assisés) sur la rue principale et autour de la place. - L'arase supérieure du portail et du portillon sera horizontale.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations.	0,50
Objectifs et justifications Cette zone recouvre les secteurs d'extension qui se sont développés vers l'est, le long des voies.	Respecter l'harmonie de ce quartier.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation sur les voies publiques	Favoriser l'insertion paysagère.	Le COS correspond au caractère du tissu bâti et à la densité existante

ZONE UI

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous condition	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
UI Zone d'activités	-les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au gardiennage dans la limite de 150 m ² de SHON.	Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou respecter des marges d'isolement de 4 m minimum.
Objectifs et justifications Cette zone est localisée dans le centre ancien, au bord de l'Epte. Elle accueille une usine de façonnage de zinc.	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées à l'activité.	Respecter le mode actuel d'implantation des bâtiments	Selon les besoins générés par les activités, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou respecter les marges d'isolement.

ZONE	Article 10 Hauteur des constructions	Article 12 stationnement
UI Zone d'activités	12 m	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.
Objectifs et justifications Cette zone est localisée dans le centre ancien, au bord de l'Epte. Elle accueille une usine de façonnage de zinc.	Maintien des hauteurs existantes.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.

ZONE AU

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous condition
AU « la Croix Santé »	Toutes les occupations du sol sont interdites. L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisme applicables dans la zone.
Objectifs et justifications. Favoriser l'extension du village à vocation résidentielle, pour palier au déclin démographique dans les prochaines années.	

ZONE A

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol Interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions	Article 13 Espaces libres et plantations
A Réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage	Tout mode d'occupation du sol est interdit, hormis : - Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une SHON de 250 m2. - l'extension limitée des habitations existantes (250 m2 de SHON, existant + extension). - Les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.	Retrait de 6 m par rapport à l'alignement des voies	marges d'isolement de 6 m minimum	Pour les bâtiments à usage d'habitation la hauteur est limitée à 7 m.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Objectifs et justifications	Assurer le maintien de l'activité agricole.	Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies et notamment aux abords de la RD 37.	Permettre l'intégration des bâtiments par des plantations.	Cette hauteur correspond à la typologie du bâti édifié à la périphérie du centre ancien.	Favoriser l'insertion paysagère.

ZONE N

ZONE	Articles 1 & 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - l'extension limitée des habitations existantes (250 m ² de SHON, existant + extension) - les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.	6 m de l'alignement des voies	Limites séparatives ou marges d'isolement de 6 m minimum
Secteur Na : - les constructions liées à l'activité agricole pourront y être admises.	- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une SHON de 250 m ² . Toute autorisation d'utilisation du sol en site classé est soumise à l'accord du Ministre chargé des sites. - le changement de destination des bâtiments de l'exploitation agricole repérés sur le plan de zonage 2/2 pour des transformations ou installations qui ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages.		
Secteur Nb : franges jardinées.	- les abris de jardin dans la limite d'une SHO B de 10 m ² par jardin		Secteur Nb : Les abris de jardin pourront être édifiés sur les limites séparatives ou en retrait
Secteur Nc : activités sportives et de loisirs en bordure de l'Epte.	- les installations à destination de loisirs et de sports ne comportant pas de construction.		
Objectifs et justifications	Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et permettre l'évolution de l'activité agricole sur des secteurs bien précis ainsi que le changement de destination de certains bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.	favoriser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites latérales. Secteur Nb : ne pas imposer de règles contraignantes sur des parcelles souvent étroites.

<u>ZONE</u>	Article 10 Hauteur des constructions
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites	7 m Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et dans le secteur Na pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Toutefois, elle pourra être limitée si l'insertion de l'équipement porte atteinte au paysage.
Secteur Nb : franges jardinées	secteur Nb : la hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,20 m à l'égout du toit
Objectifs et justifications	Favoriser l'intégration des installations dans le site.

IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales – au chapitre « protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal :

- **Protection du captage d'eau potable**

Le captage d'eau potable a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique le 23 juin 1987.

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné, qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral, du 23 juin 1987, joint aux annexes du PLU, précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Les différents périmètres de protection sont intégralement localisés dans la zone naturelle « N » et secteur « Nc » où les occupations du sol sont très limitées.

- **Risques d'effondrement liés à la présence de carrières**

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage 1/2 un secteur présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Les périmètres de risques, institués en application de l'ancien article R 111.3 du Code de l'Urbanisme valent Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles.

A l'intérieur de cette zone, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone à risques est localisée au PLU en zone naturelle « N » et les occupations du sol admises sont très réduites.

- **Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les communes riveraines de l'Epte** approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 2004, valant servitude d'utilité publique.

Les dispositions du PPRI s'imposent et notamment le règlement qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zones : bleue, jaune, violette et verte.

La zone verte, qui correspond à des secteurs encore assez naturels du lit majeur de l'Epte ayant vocation à constituer des zones d'expansion des crues, est essentiellement localisée dans la zone naturelle « N » au PLU

Les occupations du sol y sont très limitées.

- **Terrains alluvionnaires compressibles.**

Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe IV.

Le village de BRAY ET LU est situé dans la vallée de l'Epte et le règlement rappelle pour chaque zone du PLU, le risque de tassement du sol et les dispositions à prendre avant tout aménagement nouveau.

- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

Un massif boisé de plus de 100 ha, situé sur les communes voisines de BAUDEMONT et d'AMENUCOURT, s'étend au sud du territoire de BRAY ET LU.

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

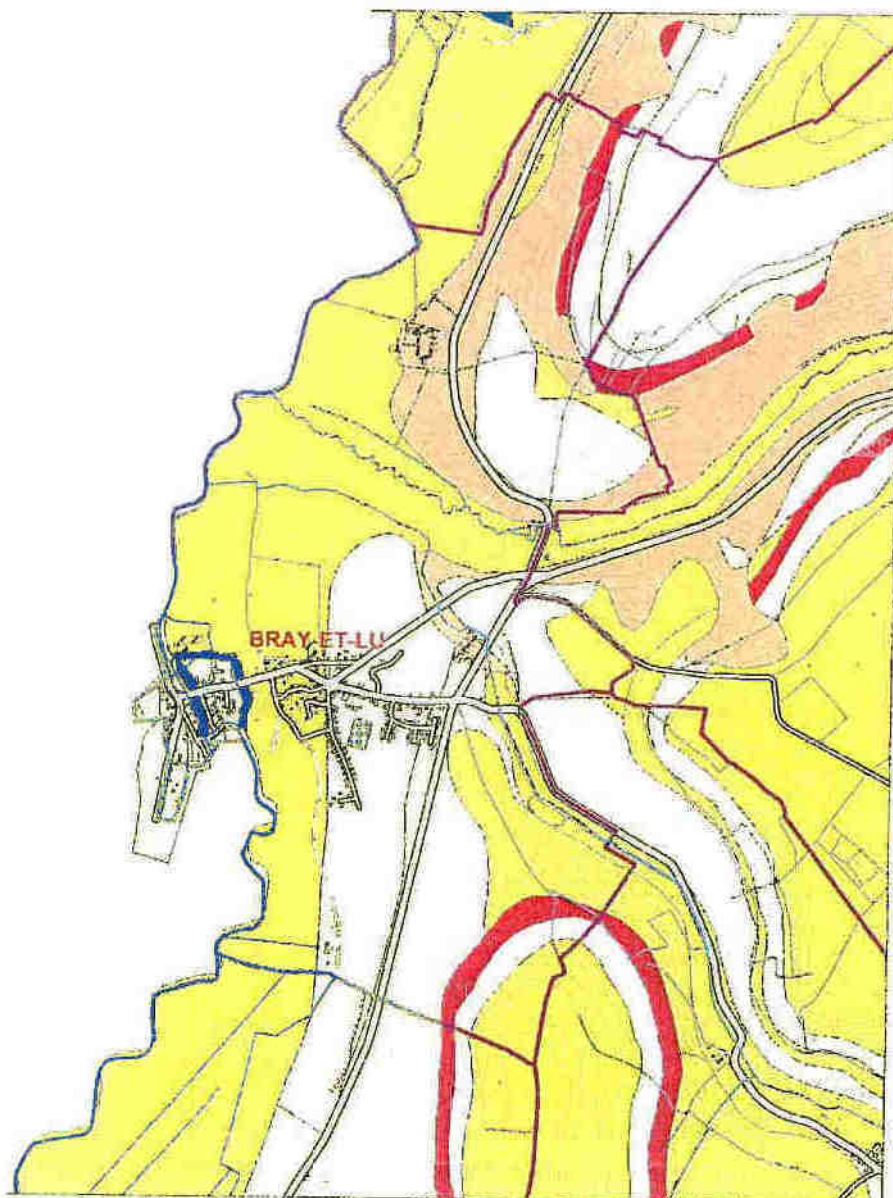
Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Le territoire communal est exposé à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte ci-après localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. La fiche ci-jointe informe les constructeurs sur ce risque et les moyens de prévention à mettre en œuvre.



Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Bray-et-Lu



SUA/BRG le 21 février 2005
Source BRGM 2004

- LEGENDE
- Limite communale
 - Cours d'eau permanent
 - Niveau de susceptibilité des sols
 - Fort
 - Moyen
 - Faible

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

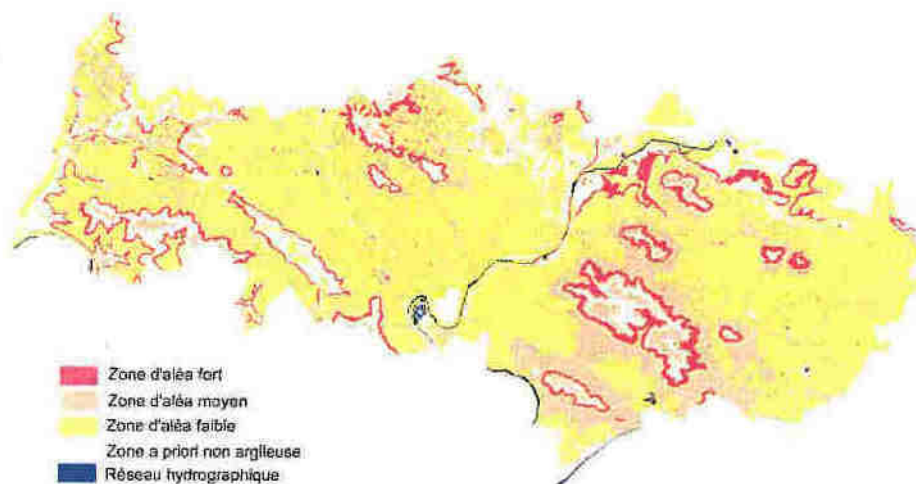


Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

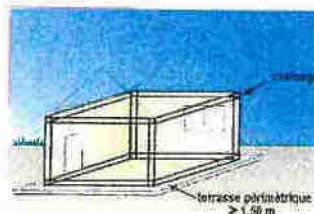


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

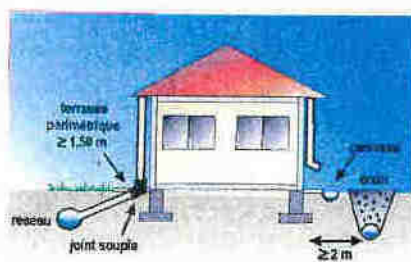
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



-D-

Incidences du
Plan Local d'Urbanisme sur
l'environnement

X - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :

Le Plan prend en compte les protections existantes au titre du Site Classé et des Sites Inscrits et les zones répertoriées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les zones d'extension urbaines sont limitées aux zones prévues à cet effet dans le plan de référence de la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les espaces agricoles sont préservés au plus près du bâti et autour du village en Sites Inscrits.

Les zones sensibles sont protégées et celles boisées font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : franges jardinées, verger, plantation d'alignement, haie brise-vent, arbres isolés, sentes et cheminements à créer ou à conserver et des éléments du patrimoine local bâti.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il prend en compte les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Il mentionne les zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur aux plans de zonage et fait l'objet d'un rappel dans le chapitre « protections, risques et nuisances » du règlement de zones.

Afin de préserver la qualité de l'eau, la zone de protection du captage d'eau potable a été reportée aux plans de zonage. Cette zone, qui correspond aux périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné, fait l'objet d'un rappel dans le chapitre « protections, risques et nuisances » du règlement de chaque zone concernée par cette protection et l'arrêté préfectoral, du 23.06.87, portant Déclaration d'Utilité publique est joint dans les annexes du PLU.

Conformément aux préconisations du Schéma Directeur Local d'Assainissement il prévoit un emplacement réservé pour l'aménagement de la station d'épuration existante pour une meilleure épuration des eaux usées et réduire les risques de pollution des sols.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

4 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant.

Il préserve les éléments patrimoniaux identifiés (bâti d'intérêt, sentes, structures paysagères).

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité.

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidence particulière sur la circulation existante et le stationnement.

Il vise à préserver des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

7 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

- E -

**MODIFICATIONS APPORTEES AU
PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE**

DDE – SATO/SAET

1. Dans son avis du 28 octobre 2005, l'Etat a émis quelques observations sur le projet de PLU arrêté le 8 juillet 2005.

Ces dernières ne remettent pas en cause les dispositions générales du document d'urbanisme, mais nécessitent quelques modifications qui concernent :

Le règlement

L'article 2 (toutes zones). Cet article régit les occupations et les utilisations du sol soumises à des conditions particulières. En conséquence la phrase « sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 » est supprimée.

Zone UA

L'article UA 4 – desserte par les réseaux - demande pour des opérations comportant au moins 2 logements, qu'un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets soit aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

Zone UEP

L'article UEP 10 – hauteur des constructions – ne prévoit plus de limitation pour la hauteur des constructions, cette zone étant principalement destinée à recevoir des équipements publics sur des terrains qui appartiennent à la commune.

Zone A

L'article A 11 – aspect extérieur. En raison de l'impact que pourront avoir les bâtiments agricoles dans le site, cet article a été complété pour signaler que tout projet devra faire l'objet, lors de son élaboration, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale, qu'à son intégration dans le paysage.

Zone N

Pour signaler le caractère exceptionnel de toute construction ou installation en site classé :
Le chapeau de la zone naturelle ou forestière « N » a été complété pour rappeler que le secteur « Na » peut accueillir des constructions strictement nécessaires à l'activité agricole.

L'article N2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – pour les secteurs « Na », a été complété également pour rappeler que seules les constructions ou installations strictement nécessaires à l'activité agricole pourront être admises et que toute autorisation d'utilisation du sol en site classé est soumise à l'accord du Ministre chargé des sites.

L'article N 11 – aspect extérieur – précise que le site classé de la vallée de l'Epte s'étend sur la quasi-totalité de la zone naturelle, classée en « N » et les secteurs « Na » et que toute construction ou installation nouvelle en site classé devra faire l'objet, lors de l'élaboration d'un projet, d'une attention particulière tant sur la qualité architecturale, qu'à son intégration dans le paysage.

L'article N 13 – espaces libres, plantations, espaces boisés – a été complété pour rappeler que dans les espaces grevés de la servitude « espace boisé classé », toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Annexe 1 – définitions

La définition de la « zone de fait » a été supprimée, la commune n'en comportant pas.

Le rapport de présentation - dispositif réglementaire - pages 108 (zone UEP) et 114 (zone N), a été modifié à la suite des observations rappelées ci-dessus.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Page 2, 1^{er} alinéa, en ce qui concerne la reconversion d'un bâtiment agricole désaffecté au cœur du village et la préservation d'un élément remarquable du patrimoine local, il a été précisé que cette opération avait pour objectif d'accueillir un projet d'activités touristiques et de logements contribuant à la diversité de l'habitat.

Le rapport de présentation, page 90, a été complété également et souligne que la commune a décidé d'acquérir cette propriété.

Les couleurs vertes des espaces boisés et de la coulée verte ont été modifiées afin de rendre les cartes des pages 4 et 5 plus lisibles.

Plan des servitudes d'utilité publique

Le plan mis à jour en ce qui concerne les zones d'écoulement pluvial résultant du plan de prévention des risques d'inondation a été substitué.

2. Pour tenir compte des remarques du Parc naturel régional du Vexin français, dans son avis du 4 novembre 2005, des éléments végétaux supplémentaires ont été identifiés :

- haie arbustive à l'entrée du bourg sur la RD 142 ;
 - des haies et plantations de rives : ru de chaussy, le long de l'Epte, lieudits « Pré Martel » et « la Folie ».
 - talus plantés en bordure de la voie communale n° 2 et au lieudit « Thiron », la cavée plantée du CR 9 ;
- ainsi qu'un arc en pierre sèche devant l'entrée du domaine de Lu.

Le rapport de présentation, page 78, « structures paysagères » et « le patrimoine bâti », a été complété ainsi que le règlement pour les zones « UG » et « N », pages 28, 34, 61 et 66 concernées par ces protections.

3 Divers :

Dispositions réglementaires :

- Zone UG : un verger, chemin des Prés, a été identifié au plan de zonage 1/2 et au rapport de présentation, mais ne figurait pas dans les éléments paysagers protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme dans les dispositions réglementaires. Les pages 28 et 34 du règlement ont été en conséquence complétées.

Articles UA 2 et UG 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments est admise si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre. L'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre. Le délai de trois ans, pour déposer la demande de permis de construire peut être contraignant et empêcher la reconstruction d'un bâtiment sinistré. Pour ces motifs, cette disposition est supprimée.

4 Observations de l'Etat, dans son avis du 28 octobre 2005 qui n'ont pas fait l'objet de modification :

Règlement : zone N

Page 59 : l'absence d'interdiction, par principe, des équipements publics à l'article 1 laisse supposer qu'ils sont autorisés en zone N et seulement soumis à des conditions particulières en Na, Nb et Nc. Est ce la bonne interprétation ?

L'article N2 a bien prévu que les équipements publics soient soumis à des conditions particulières en zone N et les secteurs Na, Nb et Nc.

Rapport de présentation

Page 32 : préciser l'existence d'un forage exploité par la SIAEP de Bray et Lu.

Le Syndicat Intercommunal et Interdépartemental des Eaux de la région de Bray et Lu, cité dans le chapitre concernant le réseau d'eau potable, est en fait le même syndicat et il est bien précisé que le captage se situe sur la commune de BRAY ET LU.