

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°0-0 Rapport de Présentation

### 2<sup>nd</sup>e partie : Projet



**Procédure :**

Prescrit le : 12/12/2011

Arrêté le :

Approuvé le :

**Cachet de la mairie :**

**Signature :**

EUCLYD-EUROTOP  
GEOMETRES-EXPERTS

AGENCE VISU  
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT



<b>1.</b>	<b>HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>8</b>
1.1	ETUDE DE LA RECEPTIVITE DES TISSUS URBANISES .....	10
1.1.1	<b>Les tissus urbanisés du centre-ville.....</b>	<b>10</b>
1.1.1.1	Le centre-ville historique .....	10
1.1.1.2	La Quéronnière .....	19
1.1.1.3	La Vallée aux Bœufs et Callouet .....	23
1.1.1.4	Les Fontaines .....	26
1.1.1.5	La Cabotière – La Vacherie .....	30
1.1.1.6	Le coteau Duret .....	34
1.1.1.7	Synthèse sur la réceptivité des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques .....	37
1.1.2	<b>Les tissus urbanisés des hameaux et groupes bâtis les plus constitués.....</b>	<b>38</b>
1.1.2.1	Feuguerolles .....	38
1.1.2.2	Les Essarts .....	38
1.1.2.3	Launay sous Brionne .....	42
1.1.2.4	Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés des hameaux et groupes bâtis les plus constitués : .....	43
1.1.3	<b>Les tissus urbanisés des zones à vocation économique.....</b>	<b>44</b>
1.2	ETUDE DES ESPACES POTENTIELLEMENT MUTABLES .....	46
1.2.1	<b>Les espaces potentiellement mutables du centre-ville .....</b>	<b>46</b>
1.2.2	<b>Les espaces potentiellement mutables de la Quéronnière .....</b>	<b>48</b>
1.2.3	<b>Les espaces potentiellement mutables des Fontaines.....</b>	<b>50</b>
1.2.4	<b>Les espaces potentiellement mutables de la Vallée aux Boeufs.....</b>	<b>53</b>
1.2.5	<b>Les espaces potentiellement mutables de la Vacherie.....</b>	<b>55</b>
1.2.6	<b>Les espaces potentiellement mutables des Essarts.....</b>	<b>55</b>
1.2.7	<b>Les espaces potentiellement mutables de Launay .....</b>	<b>56</b>
1.2.8	<b>Conclusion sur les espaces mutables du territoire : .....</b>	<b>57</b>
1.3	ESTIMATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	59
1.4	CARACTERISTIQUES DES SITES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU .....	63
1.4.1	<b>Secteur de la gare .....</b>	<b>63</b>
1.4.2	<b>Secteur « des anciens Transports SIRET » et ses abords .....</b>	<b>65</b>
1.4.3	<b>Secteur du parking Eugène Marie et de la Promenade de la Risle.....</b>	<b>66</b>
1.4.4	<b>Secteur de la Quéronnière .....</b>	<b>68</b>
1.4.5	<b>Secteur de la vallée aux Bœufs.....</b>	<b>70</b>
1.4.6	<b>Secteur de la Vallée .....</b>	<b>71</b>

1.5	SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT .....	74
1.5.1	<b>Scénario 1 : privilégier le renouvellement urbain et les projets de la collectivité</b> .....	<b>74</b>
1.5.2	<b>Scénario 2 : recentrer l'urbanisation sur le centre-ville et ses quartiers périphériques</b> .....	<b>75</b>
1.5.3	<b>Scénario 3 : maintenir une offre foncière similaire à celle du Plan d'Occupation des Sols</b> .....	<b>76</b>
2.	<b>PRESENTATION ET MOTIVATION DU PADD</b> .....	<b>78</b>
2.1	Les fondements du PADD.....	80
2.2	Justifications de chaque orientation du PADD .....	86
2.2.1	<b>Brionne, un pôle structurant à conforter</b> .....	<b>86</b>
2.2.2	<b>Brionne, un cadre environnemental de qualité à préserver</b> .....	<b>87</b>
2.2.3	<b>Brionne, une ville d'eau et d'histoire à valoriser</b> .....	<b>89</b>
2.2.4	<b>Brionne, un tissu économique fragilisé à consolider</b> .....	<b>90</b>
2.2.5	<b>Brionne, des solidarités à renforcer</b> .....	<b>93</b>
2.3	Les différentes zones du PLU.....	95
2.4	Traduction du PADD en outils réglementaires .....	99
2.5	PADD et environnement .....	126
3.	<b>PRESENTATION ET MOTIVATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD</b> .....	<b>128</b>
3.1	Le zonage.....	130
3.1.1	<b>Les zones à vocation résidentielle du Centre-Ville</b> .....	<b>130</b>
3.1.1.1	Les zones urbaines (U).....	130
3.1.1.2	Les zones à urbaniser (AU) .....	140
3.1.1.3	Les secteurs Nh .....	144
3.1.1.4	Les secteurs Nm .....	146
3.1.2	<b>Les zones à vocation d'équipements</b> .....	<b>147</b>
3.1.2.1	La zone UE et le secteur 1AUe .....	147
3.1.2.2	La zone UI.....	148
3.1.2.3	Le secteur NI.....	149
3.1.2.4	Le secteur Nté.....	149
3.1.3	<b>Les zones à vocation d'activités</b> .....	<b>150</b>
3.1.3.1	La zone UX .....	150
3.1.3.2	La zone UZ .....	151
3.1.3.3	La zone AUz .....	152
3.1.4	<b>Les zones à vocation agricole (A)</b> .....	<b>152</b>
3.1.5	<b>Les zones à vocation naturelle (N)</b> .....	<b>153</b>

3.2	BILAN DU ZONAGE.....	154
<b>3.2.1</b>	<b>Répartition des différentes zones du PLU .....</b>	<b>154</b>
3.2.1.1	Les zones urbaines.....	154
3.2.1.2	Les zones à urbaniser.....	154
3.2.1.3	Les zones agricoles .....	155
3.2.1.4	Les zones naturelles et forestières .....	156
<b>3.2.2</b>	<b>Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d’Occupation des Sols .....</b>	<b>156</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Bilan des capacités d’accueil .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.3.1</b>	<b>Pour le développement résidentiel .....</b>	<b>157</b>
<b>3.2.3.2</b>	<b>Pour le développement des activités et des équipements.....</b>	<b>162</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Zonage et consommation d’espace.....</b>	<b>162</b>
<b>3.2.4.1</b>	<b>La consommation d’espace projetée pour l’habitat.....</b>	<b>162</b>
<b>3.2.4.2</b>	<b>La consommation d’espace projetée pour les activités et les équipements ....</b>	<b>166</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Zonage et espace agricole.....</b>	<b>166</b>
<b>3.2.6</b>	<b>Zonage et fonctionnement urbain.....</b>	<b>169</b>
3.3	Les secteurs à réglementation spécifique, les protections particulières et les emplacements réservés .....	170
<b>3.3.1</b>	<b>Les secteurs à réglementation spécifique .....</b>	<b>170</b>
3.3.1.1	Les secteurs à réglementation spécifique identifiés sur le plan de zonage .....	170
3.3.1.2	Les autres secteurs à réglementation spécifique .....	174
<b>3.3.2</b>	<b>Les protections particulières.....</b>	<b>176</b>
<b>3.3.2.1</b>	<b>Les espaces boisés .....</b>	<b>176</b>
3.3.2.2	Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur .....	176
3.3.2.3	Les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur .....	179
3.3.2.4	Les sentiers piétonniers.....	180
3.3.2.5	Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination	181
3.3.2.6	Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-1) .....	182
<b>3.3.3</b>	<b>Les emplacements réservés.....</b>	<b>183</b>
3.4	Le règlement écrit .....	186
<b>3.4.1</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>186</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Dispositions spécifiques aux zones urbaines.....</b>	<b>197</b>
3.4.2.1	Dispositions spécifiques à la zone UA.....	197
3.4.2.2	Dispositions spécifiques à la zone UB.....	199
3.4.2.3	Dispositions spécifiques à la zone UC.....	200
3.4.2.4	Dispositions spécifiques à la zone UE.....	201
3.4.2.5	Dispositions spécifiques à la zone UI .....	201
3.4.2.6	Dispositions spécifiques aux zones UX et UZ .....	202

<b>3.4.3</b>	<b>Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser (AU)</b> .....	<b>202</b>
3.4.3.1	Dispositions spécifiques à la zone 1AU.....	202
3.4.3.2	Dispositions spécifiques à la zone 1AUe.....	202
3.4.3.3	Dispositions spécifiques à la zone 1AUz.....	202
3.4.3.4	Dispositions spécifiques à la zone 2AU.....	203
<b>3.4.4</b>	<b>Dispositions spécifiques à la zone A et au secteur An</b> .....	<b>203</b>
<b>3.4.5</b>	<b>Dispositions spécifiques à la zone N et aux secteurs Nh, Nm, NI, Nté</b> .....	<b>204</b>
3.5	Motivations et justifications des orientations d’aménagement et de programmation .....	207
<b>3.5.1</b>	<b>Les OAP thématiques</b> .....	<b>207</b>
3.5.1.1	Les OAP relatives à la thématique « aménagement » .....	207
3.5.1.2	Les OAP relatives à la thématique « habitat » .....	211
3.5.1.3	Les OAP relatives à la thématique « déplacements et transports ».....	212
<b>3.5.2</b>	<b>Les OAP sectorielles</b> .....	<b>212</b>
3.5.2.1	Les OAP relatives aux secteurs de requalification urbaine .....	213
3.5.2.2	Les OAP relatives aux secteurs d’extension urbaine .....	214
<b>4.</b>	<b>ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS, PLANS, PROGRAMMES DE PORTÉE SUPERIEURE</b> .....	<b>216</b>
4.1	Rapport de compatibilité du PLU avec le SCOT, le SDAGE et le PGRI .....	218
4.1.1	<b>Le SCOT du Pays Risle-Charentonne</b> .....	<b>218</b>
4.1.2	<b>Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021</b> .....	<b>227</b>
4.1.3	<b>Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021</b> .....	<b>229</b>
4.1.4	<b>Le SAGE Risle et Charentonne</b> .....	<b>230</b>
4.2	Rapport de prise en compte du PLU avec les autres documents en vigueur sur le territoire .. .....	232
4.2.1	<b>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie</b> .....	<b>232</b>
4.2.2	<b>Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) de Haute-Normandie</b> .....	<b>233</b>
<b>5.</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX DU PADD ET DES OAP</b> .....	<b>236</b>
<b>6.</b>	<b>INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>244</b>
6.1	Incidences générales sur la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales et l’assainissement.....	247
6.1.1	<b>Impacts sur la ressource en eau</b> .....	<b>247</b>
6.1.2	<b>Impacts sur les eaux pluviales</b> .....	<b>249</b>
6.1.3	<b>Impacts sur l’assainissement</b> .....	<b>249</b>

6.1.4	<b>Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la ressource en eau, les eaux pluviales et eaux usées .....</b>	<b>250</b>
6.1.5	<b>Recommandations.....</b>	<b>251</b>
6.2	Incidences générales sur l'énergie .....	252
6.3	Incidences générales sur la biodiversité et les corridors écologiques .....	254
6.4	Incidences des secteurs de renouvellement urbain et de requalification urbaine (secteurs de la Gare, SIRET, SIM) sur la biodiversité et les continuités écologiques.....	262
6.5	Incidences des secteurs d'extension urbaine à l'Ouest de la ville (Vallée aux bœufs, Quéronnière) sur la biodiversité et les continuités écologiques.....	264
6.6	Incidences des secteurs d'extension urbaine au Nord de la ville (secteur Vallée) sur la biodiversité et les continuités écologiques .....	268
6.7	Incidences générales du PLU sur le paysage et le patrimoine .....	269
6.8	Incidences générales du PLU sur les risques naturels, nuisances et pollutions.....	271
7.	<b>INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>274</b>
8.	<b>RESUMÉ NON TECHNIQUE .....</b>	<b>2833</b>

## **1ère PARTIE :**

# **HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT**

---

Quel est le potentiel de renouvellement urbain de la commune ?  
Quels sont les espaces à enjeux ?  
Quelle est la réceptivité résiduelle des tissus urbanisés ?  
Quels scénarios de développement pour la commune de Brionne ?



## 1.1 ETUDE DE LA RECEPTIVITE DES TISSUS URBANISES

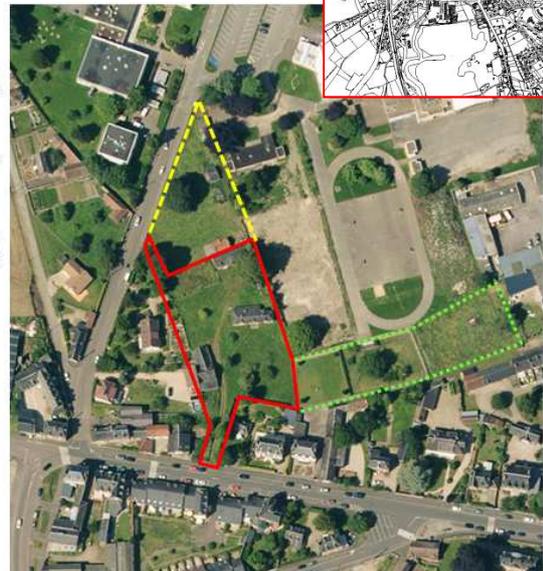
L'étude de la réceptivité des tissus urbanisés prend notamment en compte les espaces les plus significatifs, que ce soit en termes de superficie, de localisation et du potentiel de densification ou de renouvellement urbain qu'ils présentent (caractère urbanisé ou non, état de vétusté des bâtiments, occupation et vocation actuelles...). Aussi exhaustive qu'elle soit, cette étude ne peut toutefois pas intégrer toutes les propriétés susceptibles de faire l'objet de processus de renouvellement urbain, notamment lorsque la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Dans ce cas, ces processus doivent être conduits par les propriétaires eux-mêmes et répondent souvent à des besoins personnels (valorisation du patrimoine, accueillir un proche, extension de la construction existante, etc...). Cette étude reste ainsi une simple appréciation des enjeux et du potentiel urbanisable de chaque espace nu, voire mutable, à plus ou moins long terme...

### 1.1.1 Les tissus urbanisés du centre-ville

#### 1.1.1.1 Le centre-ville historique

##### Secteur 1 : rue du Général de Gaulle et rue Emile Neuville

-  Ancien corps de ferme cédé à la commune pour la création d'une résidence pour personnes âgées : 3800 m<sup>2</sup> env. pour 27 logements (**projet en cours**)
-  Possibilité d'extension à moyen et long terme : 2000 m<sup>2</sup> env. à acquérir par la municipalité
-  Des espaces privés, à priori sans vocation résidentielle, à exploiter comme zone « tampon » avec la zone d'équipements du fait d'une accessibilité difficile ...

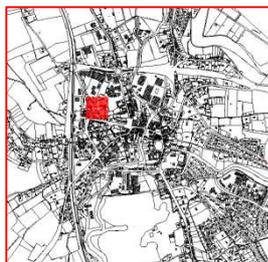


Dans ce secteur où sont rassemblés les équipements scolaires de la commune, un ancien corps de ferme a été acquis par la municipalité en vue de la réalisation d'une résidence pour personnes âgées au regard des besoins identifiés en la matière et de la localisation stratégique de ce terrain. Ce projet est actuellement en cours de réalisation. De fait, les capacités résiduelles de ce secteur sont **de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>** et pourraient être utilisés pour assurer une extension du projet communal...

### Secteur 2 : Rue Emile Neuville



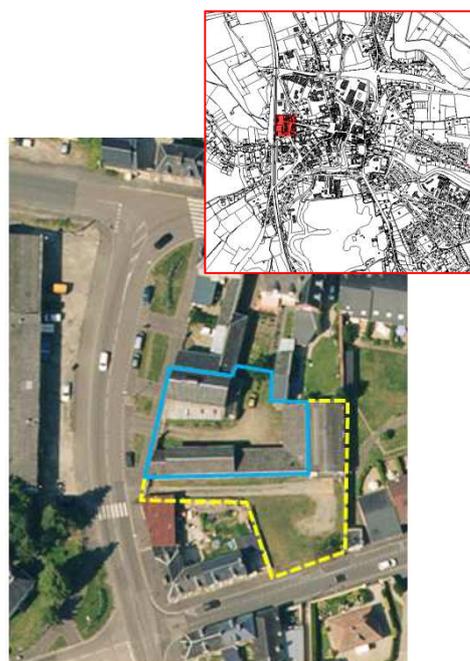
Il s'agit d'un terrain d'agrément de **900 m<sup>2</sup> environ**, situé en zone jaune du PPRI, pouvant ainsi être exploité pour le développement résidentiel du fait de sa desserte et de sa localisation.



### Secteur 3 : rue Tragin

 Corps de bâtiments traditionnels à priori toujours exploités situé en zone jaune du PPRI qu'il est prévu de maintenir en l'état dans l'immédiat du fait des activités existantes et de la reconversion amorcée des bâtiments (logements);

 Espace potentiel de densification sur 700 m<sup>2</sup> laissé à l'initiative du propriétaire : pas d'enjeu de maîtrise foncière pour la collectivité ;



Dans ce secteur déjà densément bâti, proche des équipements scolaires, des transports en commun (gare à proximité immédiate) et des commerces et services du centre-ville, les capacités résiduelles sont fortement limitées et estimées à **700 m<sup>2</sup> environ**. Toutefois, cet espace est déjà construit et la cour sert d'accès au bâti existant implanté en arrière du front bâti. Sans enjeu immédiat de maîtrise foncière pour la collectivité du fait de la faible superficie de cette « dent creuse » et des projets déjà en cours sur les autres quartiers de la ville, la rétention foncière y sera très élevée...

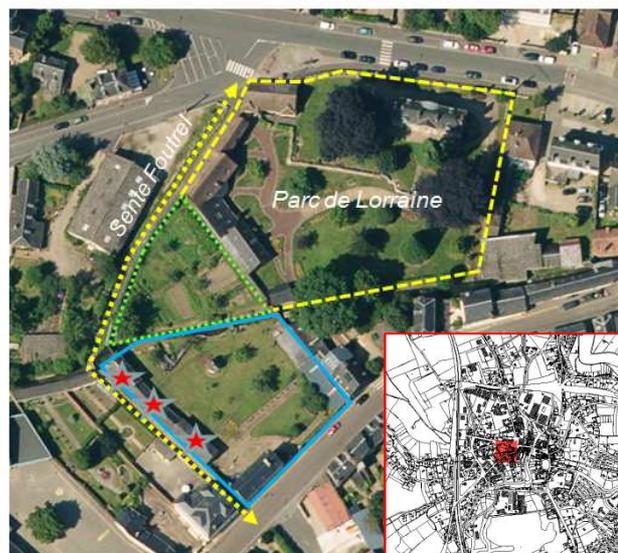
### Secteur 4 : rue Saint-Denis

 Corps de bâtiments traditionnels avec pigeonnier (2000 m<sup>2</sup> environ) rattaché à un jardin potager (1000 m<sup>2</sup> environ) par un ponton sur le ruisseau des Fontaines situé en zone jaune du PPRI

 Préservation du jardin potager limitrophe au Parc de Lorraine dans la logique de maintenir « la nature en ville » et du fait également des difficultés d'accès de ce terrain ;

 Possibilité de réhabiliter les bâtiments existants sans réaménagement ou imperméabilisation du terrain

 Maintenir la sente Foutrel dans les parcours de liaisons douces



Ce secteur traditionnel et emblématique de la commune (la maison de Lorraine abritant l'Office du Tourisme) présente des parcs et jardins de qualité permettant de maintenir une certaine biodiversité et des ouvertures visuelles sur la nature existante. Il fait ainsi l'objet de forts enjeux de préservation et non de densification. Ce secteur n'est donc pas retenu comme potentiel urbanisable...

### Secteur 5 : Impasse de la Croix Béranger

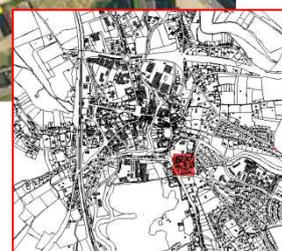
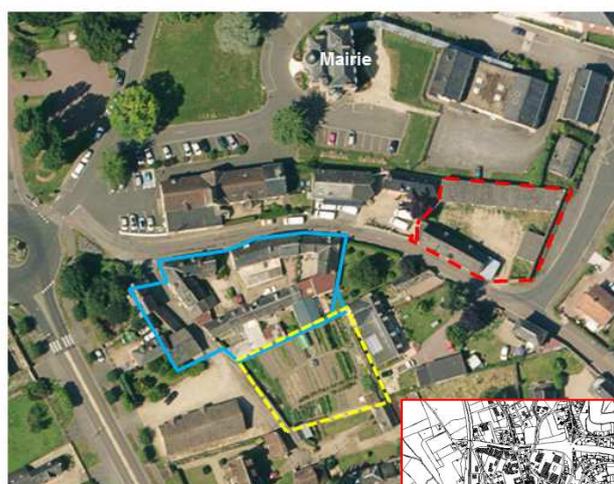
Il s'agit d'un secteur bâti traditionnel à réhabiliter (travaux sur façades et toitures), à usage d'habitat, situé à proximité des centralités et en dehors des zones du PPRI. Il importe de valoriser ce quartier d'habitat situé à proximité immédiate de la Mairie (cadre de vie et image « positive » de la ville), mais les enjeux de densification y sont limités malgré la présence d'un terrain nu à vocation de potager et d'un ensemble bâti plus ou moins désuet qui pourrait être démolé et reconstruit...

 - Conserver ce secteur, l'un des plus anciens de Brionne, sans l'ouvrir sur le Boulevard de la République : réhabiliter le bâti existant

- Réfléchir sur l'aménagement de ce secteur et sur sa densification du fait de la présence :

 - d'un terrain nu (potager), cet espace participant à la qualité de vie du quartier et au principe de maintenir la nature en ville ;

 - d'un groupe de bâtiments (garages, bâti traditionnel) plus ou moins désuet à proximité immédiate de la mairie ;

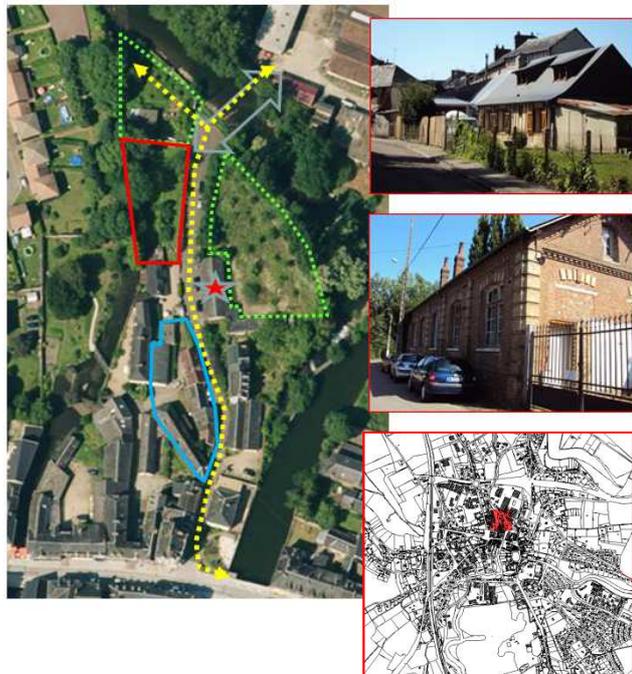


Toutefois, ces espaces concernent des faibles superficies (**environ 800 m<sup>2</sup>**) et il n'existe aucun enjeu immédiat de maîtrise foncière de la collectivité... Ainsi, la rétention foncière risque d'y être très élevée et des enjeux de préservation pèsent davantage sur le potager. Ce secteur n'est donc pas retenu comme potentiel urbanisable.

### **Secteur 6 : Rue de Campigny**

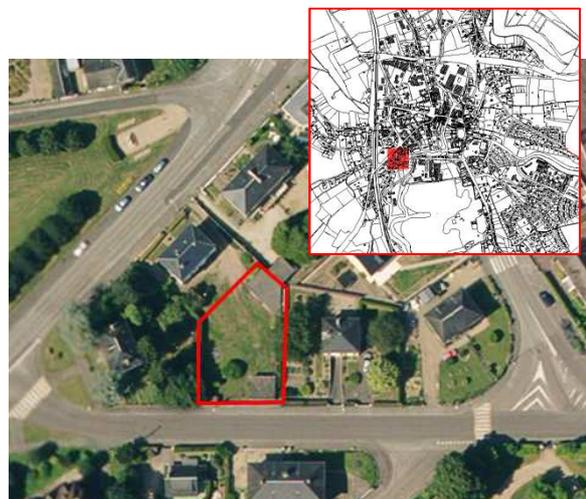
Il s'agit d'un secteur bâti traditionnel présentant des annexes dans un état de vétusté parfois avancé et des terrains nus, notamment à l'extrémité de la voie, situés en zone bleue du PPRI. Ce quartier présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate du centre-ville et aux abords de la Risle. Les enjeux qui pèsent sur ce secteur sont davantage des enjeux d'aménagement au regard de sa situation et des possibilités de desserte qu'il offre sur les espaces limitrophes. Consciente de cet enjeu, la municipalité s'est déjà porté acquéreur des propriétés du bord de Risle. Les possibilités de densification y sont limitées et **seuls 500 m<sup>2</sup> environ** pourraient ainsi être exploités.

-  Préserver et valoriser le patrimoine bâti en vue d'un équipement ou service à la population (maîtrise foncière communale) ;
-  Etudier l'opportunité de créer du stationnement pour accès direct au centre-ville et au cabinet médical en préservant les abords de Risle: maintien et valorisation du corridor écologique le long de la Risle;
-  Etudier, aménager et agrémenter les parcours de liaisons douces en centre-ville et poursuivre la liaison piétonne « base de loisirs/camping » ;
-  Désenclaver le site des transports SIRET par la création d'un franchissement sur la Risle, piéton ou routier, selon exploitation et devenir du site ;
-  Veiller à la requalification du bâti pour inscrire les réhabilitations ou les constructions neuves au sein du cadre existant ;
-  Exploiter le potentiel de densification à proximité immédiate du centre-ville



### **Secteur 7 : Boulevard Eugène Marie**

Il s'agit d'un terrain d'agrément de **500 m<sup>2</sup> environ**, situé en zone jaune du PPRI, pouvant ainsi être exploité pour le développement résidentiel du fait de sa desserte et de sa localisation, mais il présente un accès direct sur le Boulevard Eugène Marie le long duquel existe un mur de briques. Il est aussi en contrebas de la voie. Des obstacles pouvant être sources d'une forte rétention foncière...



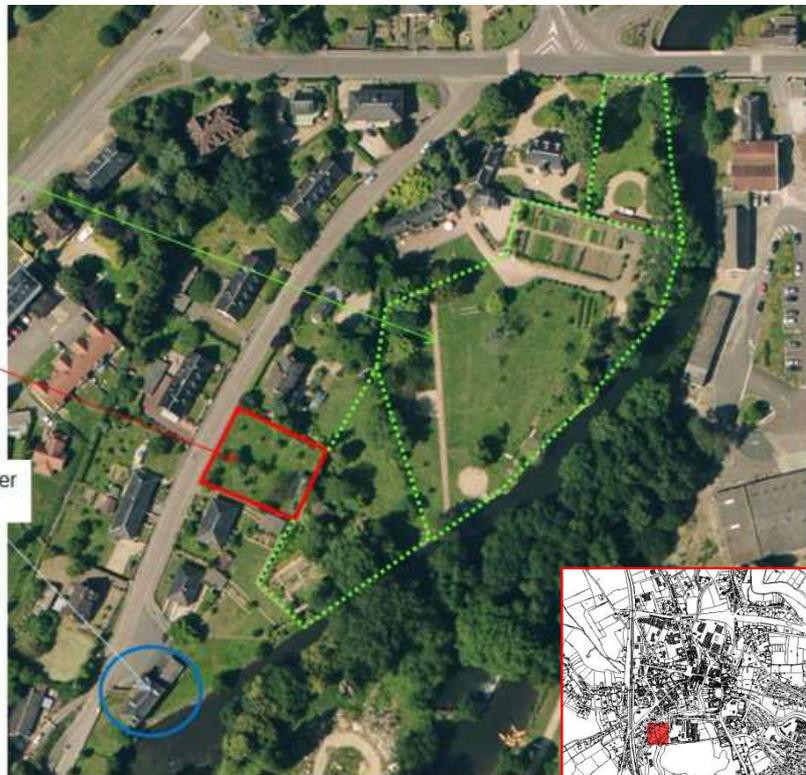
### Secteur 8 : Rue des Martinières

Si les enjeux qui pèsent sur ce secteur sont davantage des enjeux de préservation au regard de la proximité de cet espace avec la Risle et de son caractère paysager et naturel, il demeure un terrain d'une surface de **800 m<sup>2</sup> environ** avec un potentiel de densification et une construction existante au sein de laquelle des logements pourraient être réaménagés...

Jardins privatifs associés à des constructions de caractère, situés le long de la Risle en zone bleue et rouge du PPRI (bande inconstructible de 30 m) :  
⇒ Espaces de nature à préserver du fait de leur intérêt paysager et du risque d'inondation

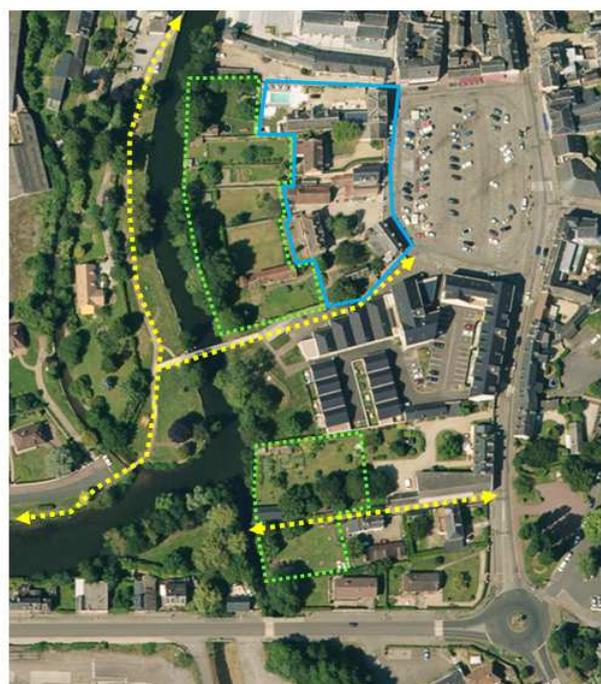
Terrain en zone bleue du PPRI desservi par la Rue des Martinières

Construction à réhabiliter en logements



### Secteur 9 : Les jardins privatifs des propriétés de la Place Frémont des Essarts

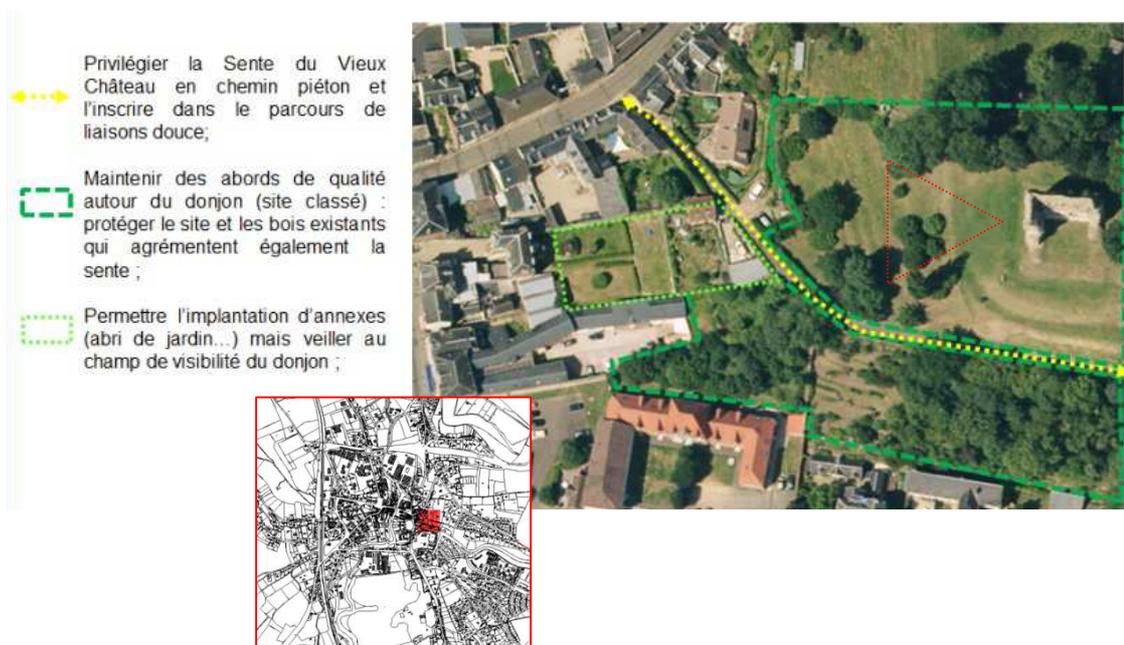
-  Des jardins et des espaces verts à préserver pour conforter la nature en ville à proximité de la Risle (soutien à la restauration des continuités écologiques) d'autant plus que leur accessibilité est peu aisée (uniquement depuis la place). Dans cet espace, il convient de veiller à l'implantation et/ou à la réhabilitation des annexes existantes du fait d'une bande de 30 m inconstructible depuis les berges de la Risle ;
-  un patrimoine bâti de qualité à préserver en cœur de ville et à valoriser par l'aménagement de la Place;
-  un parcours de liaisons douces amorcés en centre-ville qu'il convient de conforter et des accès à la Risle à préserver



Il s'agit de vastes espaces verts et plantés à proximité immédiate du centre-ville, situés en zone bleue du PPRI, qui viennent renforcer les caractéristiques paysagères et écologiques de la Risle en insérant cette dernière au sein d'une coulée verte. Les espaces ouverts au public ont été aménagés pour favoriser les liens fonctionnels entre quartiers, afin que la Risle ne soit plus ressentie comme une « césure » mais comme une composante à part entière du centre-ville que les habitants peuvent à présent s'approprier... Ce secteur présente ainsi de multiples enjeux qu'ils soient écologiques, paysagers ou fonctionnels, mais aucun potentiel de densification. Il sera nécessaire au contraire de veiller à la préservation de ces espaces.

### **Secteur 10 : La Sente du Vieux Château**

Aux abords de cette sente, il demeure des fonds de cour difficiles d'accès depuis les voies existantes qui ne présentent pas de ce fait un réel potentiel de densification, malgré leur proximité immédiate avec le centre-ville. Au contraire, ils jouent un rôle d'agrément fort important au sein de cet espace urbanisé et un avant-plan de qualité au donjon :



### **Secteur 11 : Rue Lemarrois**

Il s'agit d'un terrain sur lequel des projets de construction ont été déposés sans qu'ils n'aient pu aboutir du fait notamment de dispositions réglementaires trop restrictives et d'un accès difficile depuis la rue Lemarrois. Pourtant, ce terrain est situé à proximité immédiate du centre historique de la ville, de ses commerces et de ses équipements et jouit d'un accès direct sur la Risle offrant ainsi des perspectives dégagées sur cette dernière et pouvant permettre de composer un cadre de vie de grande qualité. Ce terrain présente une superficie de **l'ordre de 1600 m<sup>2</sup> environ** ce qui représente un potentiel de densification non négligeable :

Des abords de Risle encore naturels qui font le pendant des propriétés situées sur l'autre rive (rue de Campigny) : bande de 30 mètres du PPRI

Des fonds de cour non urbanisés (AE n°317 de 512 m<sup>2</sup> et AE n°316 de 445 m<sup>2</sup>) mais aujourd'hui aménagés en terrains d'agrément :

Un accès préservé depuis la Rue Lemarrois, mais plus d'accès par la Place du Chevalier Herluin :



Aménager le terrain de 1600 m<sup>2</sup> env. (appartenant au HLM du logement de l'Eure) selon les conditions qui seront fixées par le règlement

### **Secteur 12 : Site de la SIM**



-  Réhabiliter l'immeuble en façade de la Rue Saint-Denis et y créer des logements (250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'où une hypothèse de 6 logements environ)
-  Désenclaver le site en exploitant des accès existants
-  Densifier les espaces à proximité immédiate du centre-ville (5000 m<sup>2</sup>)
-  Préserver les abords de la Risle dans une logique de restauration des continuités écologiques et du maintien de la nature en centre-ville (aujourd'hui bande de 30 mètres avec le PPRI )

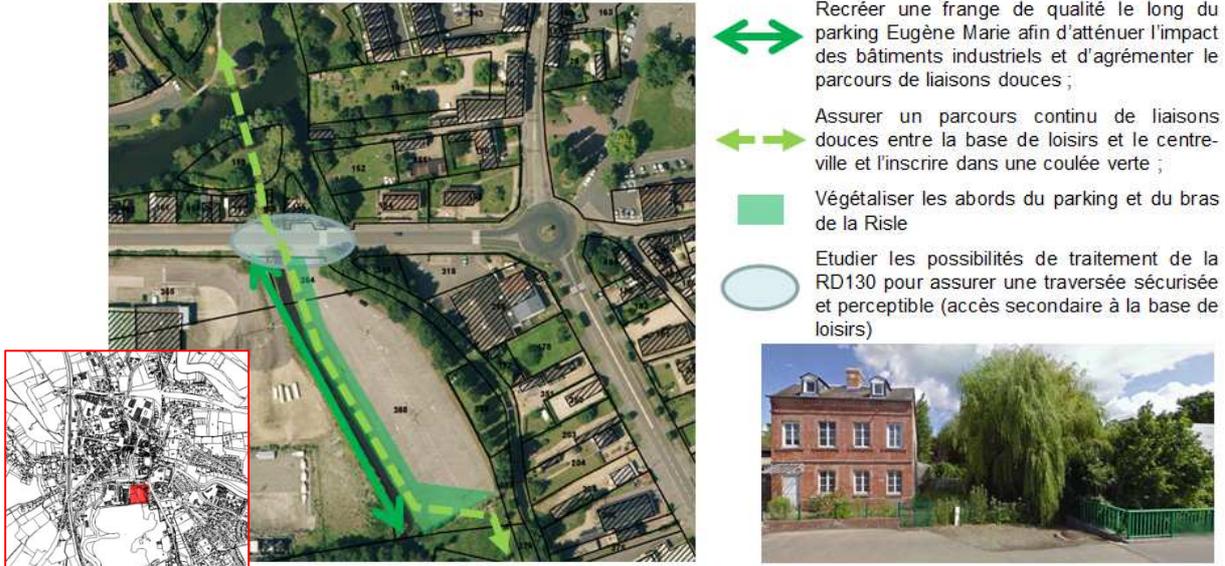


La localisation de ce terrain, comme le précédent, à proximité immédiate de l'hyper-centre, est un atout majeur pour envisager sa densification d'autant plus qu'il présente une superficie importante de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> environ. A l'aide d'outils de maîtrise foncière, la collectivité pourrait se porter acquéreur et engager les travaux tels que la démolition des infrastructures et des constructions existantes, à l'exception toutefois de l'immeuble en façade sur la rue, la dépollution éventuelle du site et la création de nouvel accès...

Si la « préparation du terrain » a un éventuel changement de vocation, notamment en faveur de l'habitat au regard de sa localisation, les dispositions restrictives du PPRI restreignent le potentiel densifiable puisque, après application de la bande de 30 mètres inconstructible le long des berges de la Risle, seul 1/3 de la surface est exploitable **soit 1600 m<sup>2</sup> environ** ce qui est au final extrêmement faible et peu opérationnel...

### **Secteur 13 : Parking Eugène Marie**

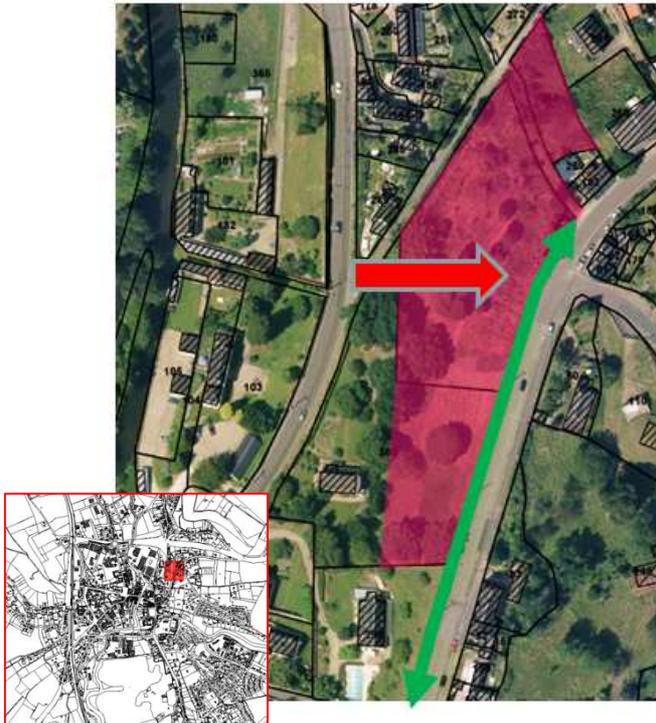
**Rappels des enjeux :** Accompagner la restauration du corridor écologique de la Risle (coulée verte) et assurer une jonction piétonne Nord-Sud entre la base de loisirs, le centre-ville et les zones économiques :



Au regard des enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial, ce parking et l'aire de stockage avoisinante forment une césure sur l'axe de la Risle et notamment au sein de la coulée verte qui l'enserme. Ils isolent ainsi la base de loisirs du pôle de centralité de la ville. Si ces espaces ne présentent aucun enjeu de densification, d'autant plus qu'ils sont classés en zone verte du PPRI, il importe de réfléchir au sein du PLU aux aménagements éventuels à conduire pour assurer la restauration des continuités écologiques le long de l'axe Risle, mais aussi à la restauration des continuités piétonnes et fonctionnelles du territoire de manière à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et favoriser la création d'un axe Nord/Sud capable de lier les 3 pôles de centralité identifiés le long de la Risle.

### **Secteur 14 : Rue Lemarrois/Sente Ligeaux**

Espace semi-urbanisé sur les coteaux de la vallée de la Risle, cet espace offre des vues et perspectives sur l'ensemble de la ville de Brionne. Il présente une topographie difficile (forte pente) et de forts enjeux de covisibilité... Pour autant, ces terrains sont aujourd'hui classés en zone constructible du POS et présentent un certain potentiel de densification (**6400 m<sup>2</sup> env**). Toutefois, au regard de leur caractère paysager, de leur intérêt fonctionnel en terme de liaison entre la ville « basse » et la ville « haute », il importe de réfléchir au sein du PLU au devenir de ce secteur notamment si le secteur de la Quéronnière était rendu constructible afin de pallier les difficultés éventuelles d'une circulation toujours plus dense...



➔ Aménager l'accès à la zone en tenant compte de la topographie du site et des caractéristiques particulières de la Rue Lemarrois pour assurer la densification de ce secteur ;

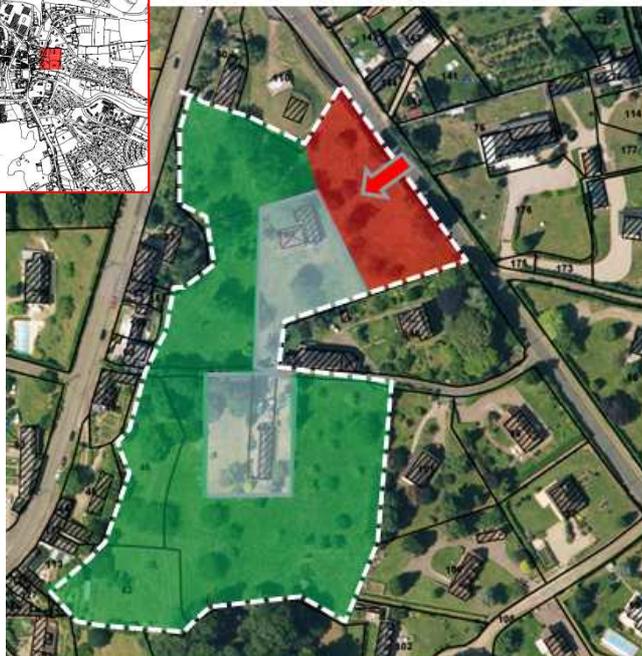
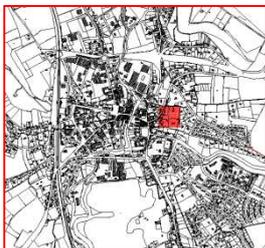
↔ Préserver les abords de la Rue des Canadiens en terme de paysage et de sécurité publique ;

■ Permettre la densification de la propriété bâtie et de l'herbage existant (soit environ 6400 m<sup>2</sup>)

**Faut-il vraiment densifier cet espace au regard de son caractère naturel, de son intérêt paysager, des forts enjeux de covisibilité qui y pèsent et des difficultés de desserte ?**

**Ce secteur ne pourrait-il pas au contraire jouer un rôle essentiel de liaison entre le secteur de la Quéronnière et le centre-ville en se substituant à l'itinéraire existant ?**

### ***Secteur 15 : Les abords du Donjon – Côte de la Quéronnière***



➔ Aménager de nouveaux accès à la zone pour en assurer la desserte ;

■ Densifier les espaces les mieux desservis, c'est-à-dire ceux présents le long des voies carrossables et imbriqués au bâti existant, soit environ 2200 m<sup>2</sup> au total ;

■ Assurer l'évolution du bâti existant ;

■ Préserver les herbages les plus exposés qui participent au cadre paysager du donjon et qui ne présentent pas de desserte immédiate ;

Comme le secteur précédent, il s'agit aujourd'hui d'un site partiellement urbanisé implanté à mi-pente sur les coteaux de la vallée de la Risle à proximité immédiate du Donjon. Il encadre ce dernier dans un écrin vert et constitue ainsi une coupure verte entre l'urbanisation du centre-ville (rue Lemarrois) et celle de la Quéronnière.



*Vue sur la rue Lemarrois et les coteaux depuis le pont de la RD438 (source Google Maps)*

De fait, les enjeux de densification sont limités dans ce secteur et seul un potentiel de **2000 m<sup>2</sup> environ** pourrait être exploité dans une logique de préservation du surplus.

#### **Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés du centre-ville :**

Si le centre-ville dispose de forts enjeux de renouvellement urbain, avec la requalification de certains espaces centraux déterminants pour l'évolution de la commune sur le long terme (le secteur de la Gare, le site des anciens transports SIRET ou le site de la SIM) , le potentiel de densification reste faible. Il peut être estimé à 1.78 hectares avec la prise en compte des 0.64 ha de coteaux compris entre la rue Lemarrois et la rue des Canadiens et les 0.16 ha du site de la SIM.

En privilégiant des enjeux de préservation et de requalification des espaces délaissés, le potentiel urbanisable du centre-ville est ainsi de 0.98 hectares et entre 5 et 10 logements pourraient être créés par voie de réhabilitation... Toutefois, la rétention foncière risque d'être importante dans ce secteur et supérieure à 30% au regard de la superficie des terrains et de la nécessité de subdiviser des propriétés déjà bâties (de nombreux terrains d'agrément...).

#### **1.1.1.2 La Quéronnière**

Quartier périphérique du centre-ville composé essentiellement d'un tissu urbanisé pavillonnaire, le secteur de la Quéronnière présente toutefois quelques possibilités de densification. De plus, deux enjeux majeurs ont été révélés par le diagnostic territorial, à savoir : la reconversion du secteur de terrains de loisirs et l'opportunité d'étendre le développement résidentiel sur les terrains limitrophes...

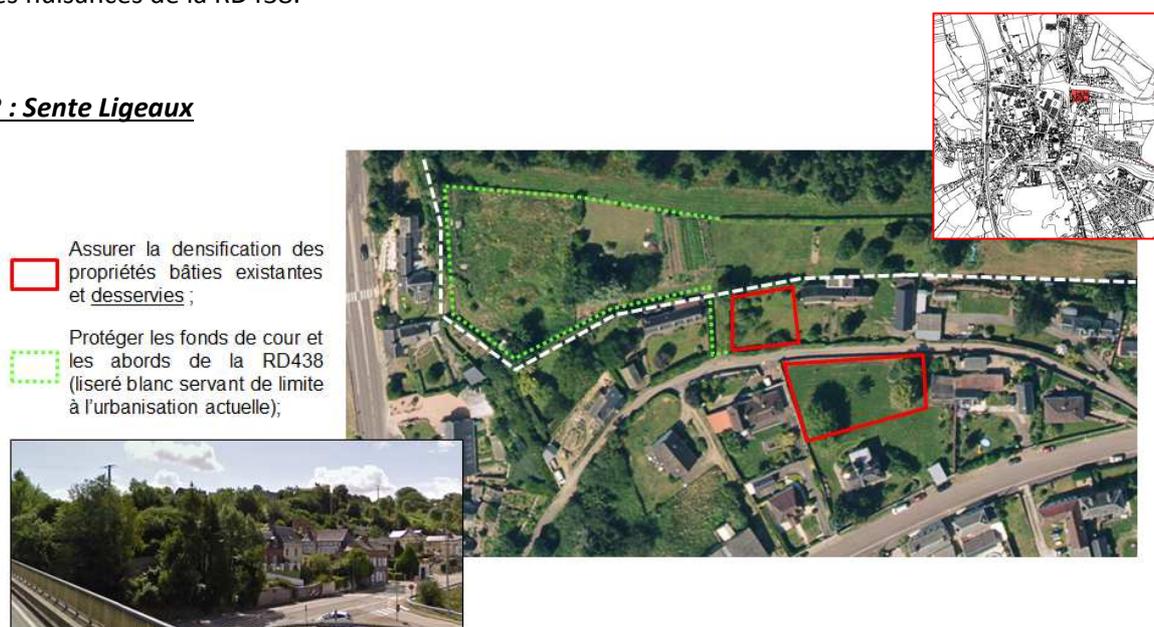
### Secteur 1 : les abords de la RD438

Il s'agit notamment de terrains nus ou fonds de cour implantés le long de la RD438 (nuisances sonores) et situés dans la bande « inconstructible » de 75 mètres depuis l'axe de la voie (Amendement Dupont si en dehors de la zone agglomérée) :



Ces terrains disposent d'une surface de l'ordre de **2000 m<sup>2</sup> environ** et pourraient être exploités pour accueillir de nouvelles constructions en continuité de celles existantes, malgré les nuisances de la RD438.

### Secteur 2 : Sente Ligeaux

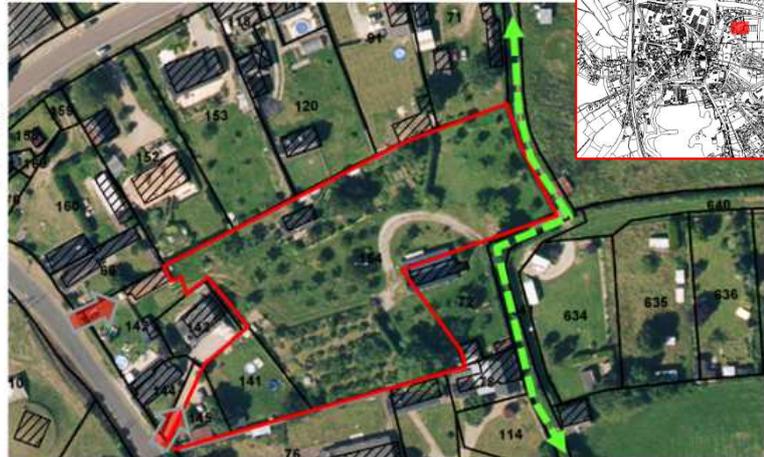


Il s'agit de parcs paysagés attenants à des propriétés traditionnelles et les terrains qui leur sont limitrophes en nature d'herbage et de potager, mais difficilement accessibles par mode routier. L'enjeu serait de combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, mais l'absence de desserte pour les terrains les plus proches de la déviation où les nuisances sont les plus élevées ne peut permettre une

exploitation optimale de ce potentiel. De fait, **seuls 1500 m<sup>2</sup>** de terrains pourraient être densifiés au cours de la prochaine décennie, sous réserve toutefois de la division de ces propriétés bâties de qualité...

### Secteur 3 : Sente de la Quéronnière

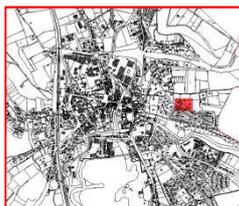
-  suppression d'un espace central de respiration ;
-  aménagement d'accès à prévoir pour désenclaver cet espace, à partir des terrains riverains et à la charge des propriétaires ;
-  maintien de la sente de la Quéronnière en liaison douce



Il s'agit de terrains potager et fruitier d'une surface de **3500 m<sup>2</sup> environ**, imbriqués dans le bâti environnant, présentant une faible desserte routière (sente de la Quéronnière). L'enjeu est une nouvelle fois de combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, mais une réflexion doit être portée sur les possibilités de créer de nouveaux accès, sur le maintien de la Sente de la Quéronnière et de son intégration au sein du parcours de liaisons douces et sur l'aménagement de cet espace qui va induire la suppression d'un espace de respiration...

### Secteur 4 : Route de Calleville

-  Combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
-  Maintenir des possibilités de desserte du surplus depuis la route de Calleville ;
-  Prévoir la liaison entre la Sente de la Quéronnière et la Sente du Donjon dans le parcours de liaisons douces

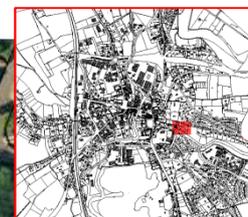


Il s'agit d'un vaste herbager avec une petite façade sur la Route de Calleville qui pourrait parfaitement être densifié, à **hauteur de 1000 m<sup>2</sup> environ**, dans la continuité des terrains créés le long de la voie sous réserve toutefois de maintenir un accès au surplus et vers la sente Dutheil de manière à assurer sur le long terme le désenclavement de ces espaces...

### **Secteur 5 : avenue du Maréchal Leclerc**

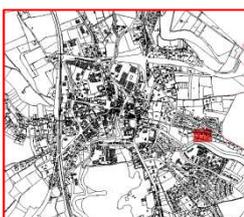
Il s'agit d'un terrain attenant à une propriété bâtie, implantée à proximité immédiate de l'arrêt de bus et des équipements municipaux. Il pourrait s'agir d'un potentiel urbanisable de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> environ, mais cette parcelle est très pentue et boisée. De plus, elle sert d'accès à la construction existante du fait de la circulation et du relief des lieux. De fait, ce terrain, en sortie de ville, est peu approprié à toute forme d'urbanisation ...

 Privilégier la protection des espaces naturels pour conforter le cadre de vie des habitants, les entrées de ville et l'attractivité du territoire...



### **Secteur 6 : la rue du Donjon**

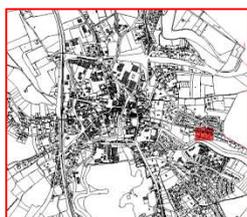
Les abords de la rue du Donjon se composent de vastes propriétés bâties (terrains d'une superficie minimale comprise entre 1500 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup>) qui offrent, à première vue, un large potentiel de densification (zone constructible de l'actuel POS). En effet, les fonds de parcelles sont libres de construction et pourraient ainsi être densifiés via des accès à créer le long de la rue du Donjon... C'est ainsi près de 5000 m<sup>2</sup> de terrain qui pourraient être exploités pour permettre la création de nouveaux logements, mais ces parcelles sont boisées et parfois très pentues. Outre l'intérêt écologique de ces bois, ils servent aussi de « cachet » à ce secteur bâti et doivent ainsi être préservés :



 Privilégier la protection des espaces naturels pour conforter le cadre de vie des habitants et l'attractivité du territoire...

### Secteur 7 : la rue du Donjon

 Combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;



Au sein du tissu pavillonnaire de la Quéronnière, il est envisageable de pouvoir créer de nouveaux logements sur les surplus bâtis existants. Toutefois, le potentiel de densification reste limité au regard de la superficie des terrains et de l'implantation en milieu de parcelle de la construction existante. De fait, deux terrains de 500 m<sup>2</sup> environ chacun ont été identifiés, soit un potentiel de **1000 m<sup>2</sup> environ**...

#### Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés de la Quéronnière :

Malgré un tissu urbanisé pavillonnaire relativement lâche, le potentiel de densification reste extrêmement limité du fait de la configuration des parcelles, de l'intérêt paysager et écologique de la végétation existante (coteau boisé) et de l'implantation délicate des constructions, cette dernière ne pouvant permettre une exploitation optimale du surplus du terrain. Ainsi, il peut être estimé à environ 0.90 hectares. Toutefois, la rétention foncière risque d'être importante dans ce secteur et supérieure à 30% du fait de la nécessité de subdiviser des propriétés déjà bâties (de nombreux terrains d'agrément...).

### **1.1.1.3 La Vallée aux Bœufs et Callouet**

Quartier périphérique du centre-ville composé essentiellement d'un tissu urbanisé pavillonnaire ou de grands ensembles, le secteur de la Vallée aux Boeufs présente toutefois quelques possibilités de densification ainsi que Callouet, secteur bâti plus traditionnel, dont la mutation est amorcée depuis plusieurs décennies.

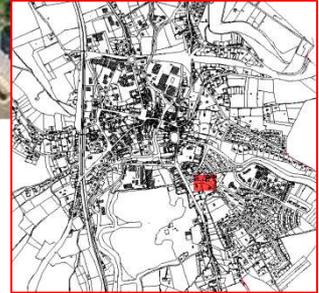
#### Secteur 1 : la côte de Callouet

Il s'agit de cours plantées ou de potagers attenants à des constructions traditionnelles, dont les fonds de cour sont parfois difficile d'accès malgré la présence de nombreuses voies de desserte, du fait d'une topographie difficile et d'une végétation abondante implantée dans la continuité des coteaux boisés de la vallée de la Risle. Au final, c'est près de **3000 m<sup>2</sup> environ** qui pourrait ainsi être exploité...

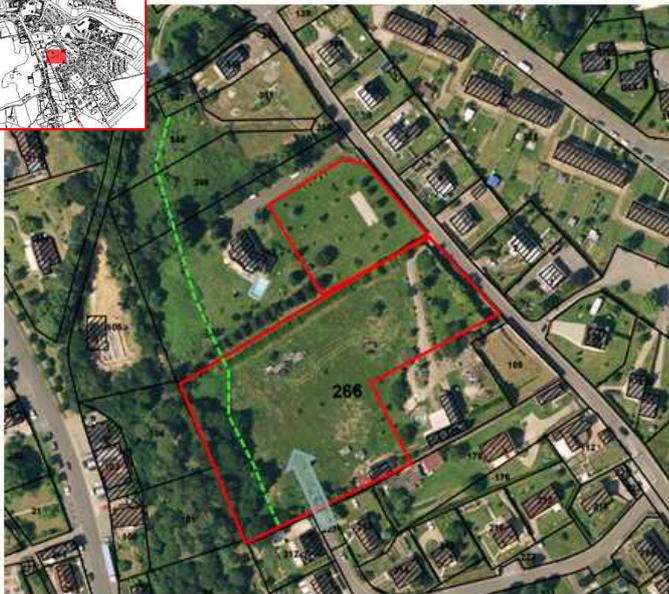
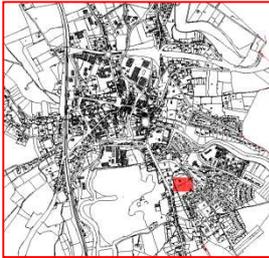
⇒ Combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune :

Exploiter les fonds de cour au risque d'impacter le bâti existant en maintenant constructible ces espaces pour laisser aux propriétaires le choix de densifier ou non leur propriété ;

Assurer la préservation des éléments du paysage (haies, parc paysagé avec arbres remarquables, ...)



### Secteur 2 : la côte de Callouet



2500 m<sup>2</sup> pouvant être exploité par voie de densification et 8500 m<sup>2</sup> à exploiter dans le cadre d'un aménagement cohérent et réfléchi en le rattachant au « bâti » du quartier ;

→ Désenclaver ce secteur et le rattacher à la trame urbaine contigüe ;

Préserver la lisière pentue et boisée des coteaux ;

⇒ Conditionner l'aménagement de ce secteur par des OAP ?

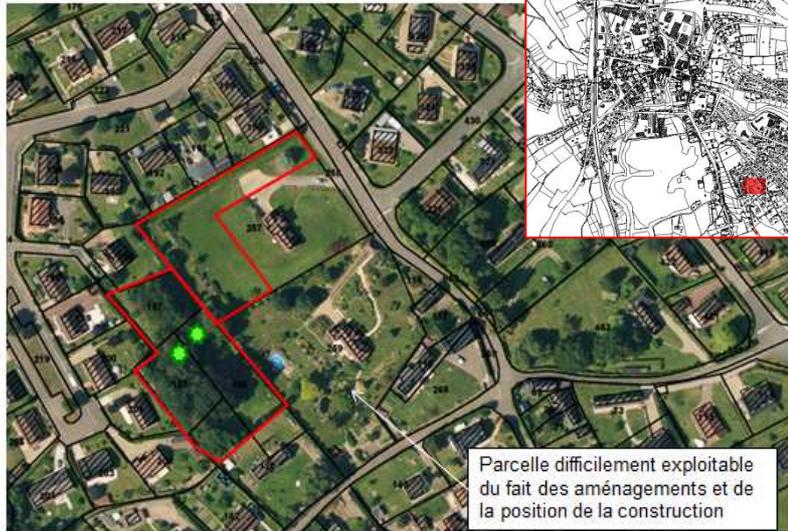
Ce secteur autrefois constitué de trois vastes parcelles a été récemment urbanisé et densifié, puisqu'un terrain a été subdivisé en trois lots à bâtir et un autre a été édifié d'une construction contemporaine. Toutefois, il reste encore un vaste potentiel **de l'ordre de 11000 m<sup>2</sup> environ** qui pourrait être exploité notamment au regard de la localisation des terrains : proximité immédiate du centre-ville, espace de qualité avec la proximité des bois, des amorces de desserte existantes...

### Secteur 3 : la côte de Callouet

⇒ Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;

 Maintenir constructible ces espaces pour laisser aux propriétaires le choix de densifier ou non leur terrain ;

 Assurer la préservation des éléments du paysage (arbres remarquables...), de l'espace de respiration « semi boisé » appelé à muter ;



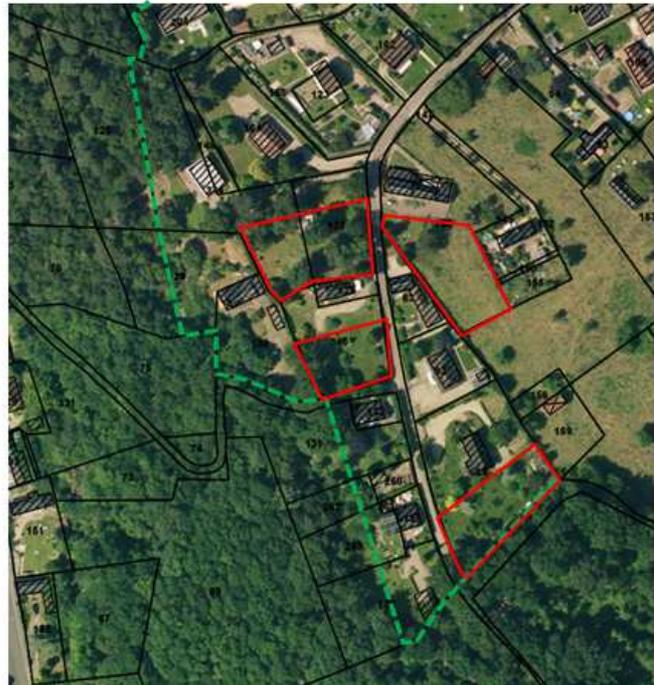
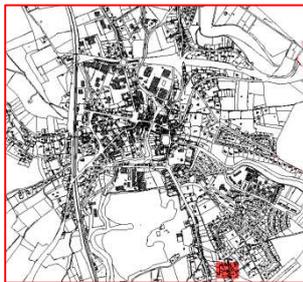
Il s'agit de fonds de cours plantés, voire boisés, attenants à des constructions existantes et non parfaitement desservis par la voie publique ce qui obligera, en cas de division par exemple, à des configurations parcellaires peu respectueuses de la trame existante en l'absence de toute nouvelle trame viaire... Pour autant, ces terrains ne présentent pas d'enjeux majeurs à l'exception d'une végétation à préserver ponctuellement ce qui leur permet de constituer un potentiel urbanisable non négligeable **de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup> environ** avec toutefois un risque de fort taux de rétention foncière.

### Secteur 4 : rue du Bois

⇒ Maintenir constructible ces espaces pour laisser aux propriétaires le choix de densifier ou non leur terrain et assurer la préservation des éléments du paysage (haies, arbres remarquables...) ... mais absence de défense incendie, voie étroite et non aménagée dans sa partie terminale...

 Protection des coteaux et des espaces boisés de la commune pour leur intérêt paysager et écologique ;

 Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;



Il s'agit d'un secteur bâti à la lisière des bois sur lesquels l'urbanisation a eu légèrement tendance à s'étaler...

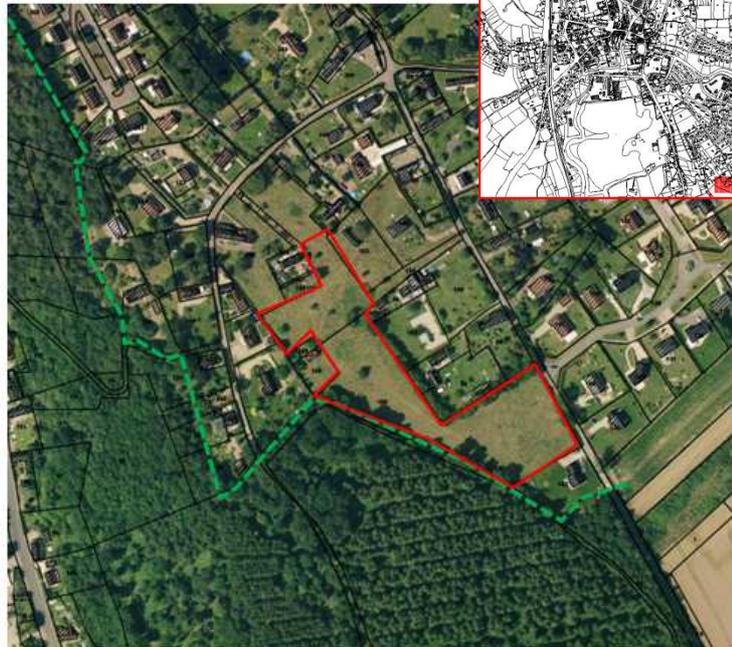
Il importe aujourd'hui de redéfinir une limite tangible entre les espaces urbanisés et les espaces boisés et de valoriser le potentiel de densification existant qui peut être estimé à **environ 3000 m<sup>2</sup>** pour accueillir de nouvelles constructions...

### Secteur 5 : Callouet

 Protection des coteaux et des espaces boisés de la commune pour leur intérêt paysager et écologique ;

 Comblent les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune en veillant aux caractéristiques paysagères de cet ancien hameau afin de conserver son « âme » et intégrer ce secteur dans les logiques de développement pavillonnaire environnante (densification)

⇒ Permettre l'urbanisation au coup par coup sous réserve du respect de certains principes d'aménagement qui pourraient être définis au sein d'OAP ?



Il s'agit encore d'un vaste herbage au sein du « hameau de Callouet » dont le morcellement a été largement amorcé sur son pourtour. Il reste à présent le fond de cour, et donc, la partie moins facile à aménager qu'il conviendra peut-être d'encadrer via des OAP au regard de la superficie résiduelle de l'ordre de **10 000 m<sup>2</sup> environ**... Aucune extension n'est envisageable sur les espaces boisés environnants à préserver.

#### **Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés de la Vallée aux Bœufs et Callouet :**

**Contrairement au secteur de la Quéronnière, le secteur de la Vallée aux Boeufs et de Callouet présente encore un potentiel urbanisable non négligeable de l'ordre de 3 hectares qu'il sera peut-être nécessaire d'encadrer au regard de certaine superficie résiduelle et de la localisation de certains terrains (fonds de cour, absence de trame viaire...)**

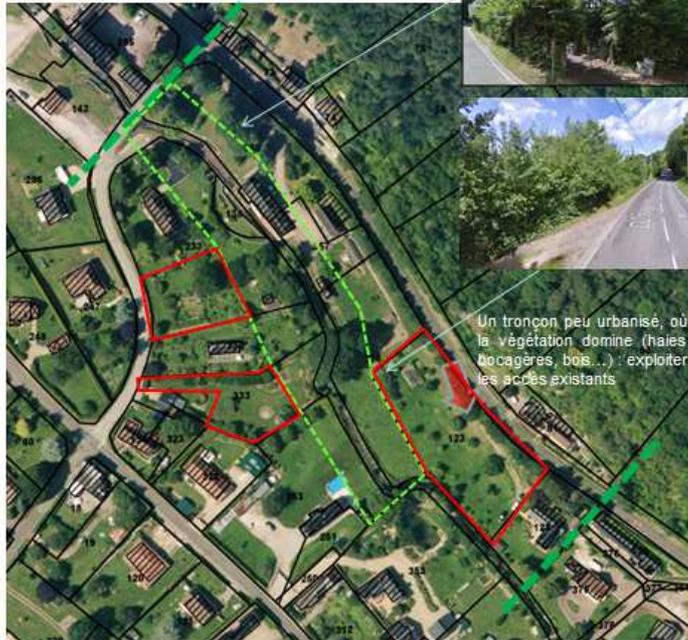
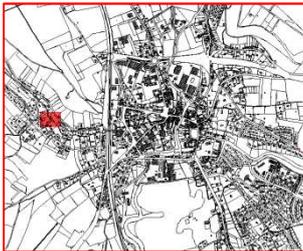
#### **1.1.1.4 Les Fontaines**

Quartier périphérique du centre-ville composé essentiellement d'un tissu urbanisé traditionnel, composé de vastes propriétés bâties, le secteur des Fontaines s'est densifié progressivement et présente encore quelques possibilités de densification.

## Secteur 1 : Route de Cormeilles - Rue Arthème Groult

Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, mais une réflexion à avoir sur la desserte de ces terrains depuis la voie publique ;

Secteur traditionnel traversé par le ruisseau des Fontaines dont le bon état écologique doit être préservé ce qui implique d'assurer la préservation des éléments du paysage et de maintenir une bande de 15 m le long des berges du ruisseau des Fontaines (inondable) ;



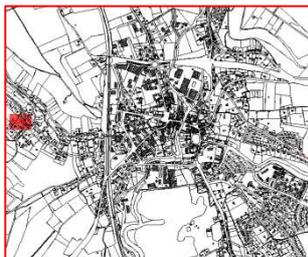
Un tronçon peu urbanisé, où la végétation domine (haies bocagères, bois...) : exploiter les acres existants

Il s'agit de terrains imbriqués dans le bâti environnant, cours ou jardins attenants à des propriétés privées qu'il est potentiellement envisageable de diviser. Toutefois, le secteur des Fontaines est traversé par le ruisseau du même nom dont les abords doivent être préservés et les terrains sont situés en large contrebas de la Route de Cormeilles ce qui rend leur accessibilité plus difficile. Le potentiel urbanisable est ainsi limité et **environ 3000 m<sup>2</sup>** pourrait être exploité pour accueillir de nouveaux logements...

## Secteur 2 : Rue de la Vierge – Rue des Fontaines

⇒ Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, mais une réflexion à avoir sur l'aménagement ultérieur de ce secteur :

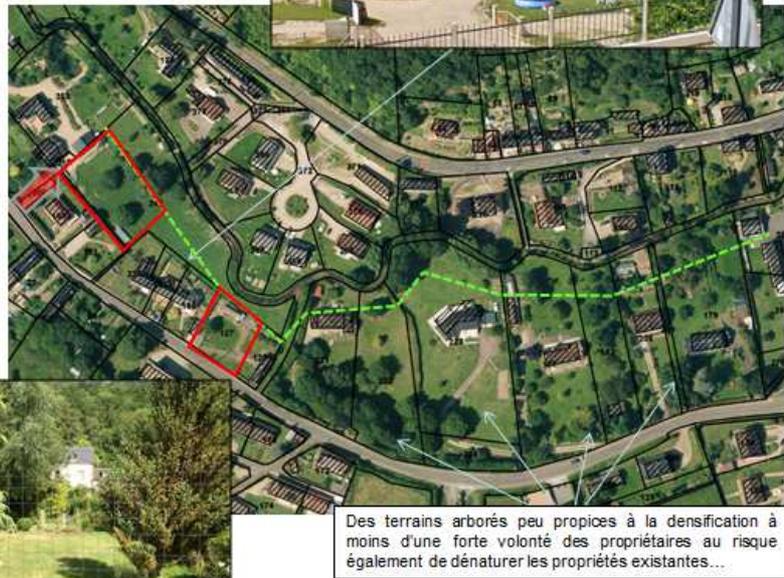
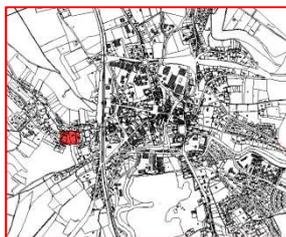
- Soit aménagement privé par le biais des propriétés bâties existantes,
- Soit désenclavement par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble mais une multitude de propriétaires...



Il s'agit des fonds de cour de trois propriétés bâties traditionnelles desservies par la rue des Fontaines, aujourd'hui imbriqués dans le bâti environnant et potentiellement densifiable soit par le biais des propriétés privées existantes (accès à créer le long de la rue des Fontaines) soit par une opération d'aménagement d'ensemble via la création d'une voie sur la rue de la vierge. S'il existe une surface de **l'ordre de 3000 m<sup>2</sup> environ**, la rétention foncière y demeure élevé au regard des aménagements existants et de la multiplicité des propriétaires...

### Secteur 3 : Rue des Fontaines

- ⇒ Un secteur de qualité le long du ruisseau des Fontaines où sont implantées de vastes propriétés bâties dont le morcellement a été amorcé...
- ⇒ Comblent les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, sans consommation d'espace, mais une densification qui peut-être dommageable au caractère des vastes propriétés bâties et à l'âme de ce secteur bâti... Dans ce contexte, le potentiel urbanisable est limité
- ⇒ Une desserte interne à prévoir au sein des propriétés et des rejets limités, voire interdits, vers le ruisseau des Fontaines le long duquel une bande de 15 m est préservée



Des terrains arborés peu propices à la densification à moins d'une forte volonté des propriétaires au risque également de dénaturer les propriétés existantes...

Il s'agit d'un secteur de grande qualité (propriétés bâties traditionnelles implantées dans un cadre arboré) situé entre la rue des Fontaines et le ruisseau du même nom. Les propriétés disposent de vastes superficies potentiellement urbanisables. Toutefois, une telle densification pourrait avoir un impact négatif d'un point de vue paysager et du cadre de vie. Pour autant, au regard du caractère urbanisé du secteur, il n'est pas envisageable de s'opposer à une telle éventualité mais ce potentiel n'est pas pris en compte. Au final, **seuls 2000 m<sup>2</sup> environ** pourraient être réellement exploités.

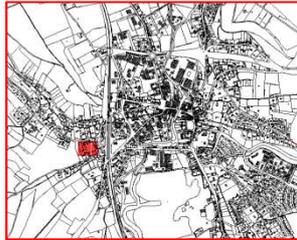
### Secteur 4 : Rue des Sources

La rue des Sources est une voie « nouvelle » qui assure la liaison entre la rue des Fontaines et la Route du Quesney. Ses abords sont faiblement urbanisés, mais la présence de cette voie pourrait permettre de désenclaver les fonds des propriétés bâties implantées le long de la rue des Fontaines et de la route du Quesney :

Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune en limitant la consommation d'espaces, en veillant aux accès directs privatifs sur la rue des Sources, ce qui impose de prendre en compte le potentiel dans son ensemble, mais une pluralité de propriétaires ;



Désenclaver les fonds de parcelles par une possibilité de voie nouvelle ;



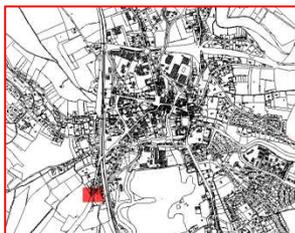
Le potentiel urbanisable est ainsi relativement important, de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> environ, mais il concerne plusieurs propriétés et les possibilités d'accès y sont limitées...

### Secteur 5 : Côte de Bernay

Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, mais veiller à l'accessibilité des terrains, à la sécurité des usagers et aux vues qui se dégagent. La cour plantée offre un avant-plan de qualité sur Brionne et sa base de loisirs ;



⇒ Maintenir en zone inconstructible l'herbage situé en entrée de ville et prévoir une densification sur les espaces résiduels sous réserve d'utiliser les accès existants ...



Dans ce secteur, il subsiste des fonds de cours de propriétés bâties implantées le long de la côte de Bernay et un vaste terrain planté, en entrée de ville, avec des vues dégagées vers la base de loisirs et la ville de Brionne. Cet espace nu offre ainsi une perspective de qualité et agrmente l'entrée de ville de Brionne. A ce titre, il pourrait être préservé de toute forme d'urbanisation... Dans ce contexte, le potentiel urbanisable serait de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> environ...

### **Secteur 6 : Côte de Bernay**

Secteur implanté dans la continuité du précédent où les fonds de cours pourraient être densifiés, soit un potentiel urbanisable de **l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> environ...**



Combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune en utilisant les accès existants sur la RD438 ;



#### **Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés des Fontaines :**

Le secteur des Fontaines présente ainsi un potentiel urbanisable dispersé le long des principales voies de desserte, essentiellement constitué de fond de cours ou de jardins d'agrément, ce qui laisse supposer une forte rétention foncière. Les capacités résiduelles de ce quartier sont ainsi de l'ordre de 1.50 hectares.

#### **1.1.1.5 La Cabotière – La Vacherie**

Le secteur de la Cabotière et de la Vacherie est un quartier périphérique du centre-ville qui s'étend au sud de ce dernier. Compris entre les espaces humides de la vallée de la Risle et ses coteaux boisés, ce secteur est soumis à de forts enjeux paysagers et environnementaux. Il est également concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation qui limite les possibilités de construction. De fait, le potentiel urbanisable est très limité sur cette partie du territoire...

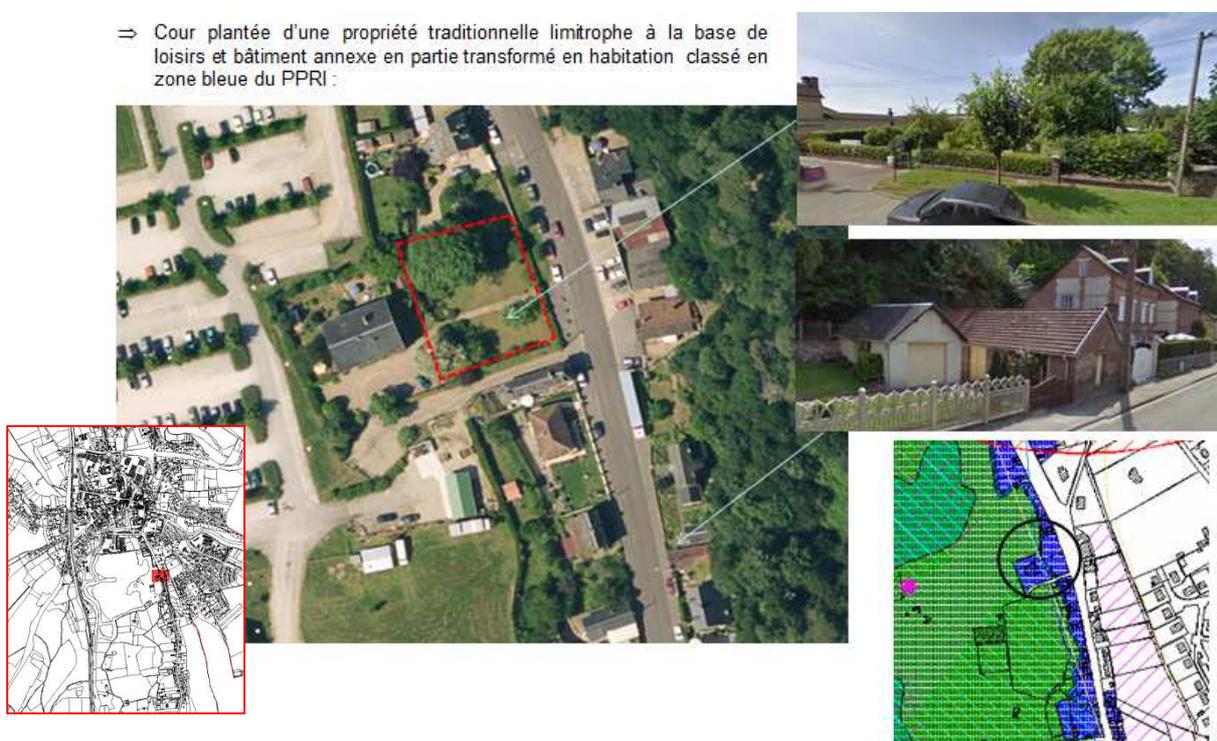
#### **Secteur 1 : Avenue de la République**

La partie de la rue de la République, la plus proche du centre-ville, se compose de propriétés traditionnelles de qualité comprenant des maisons de maître (en fond de cour) et des annexes le long de la voie publique dont certaines ont déjà été transformées en logement. Une dépendance pourrait éventuellement encore être transformée...



Outre ce potentiel de renouvellement urbain, les possibilités de densification y sont très limitées à l'exception peut-être d'un terrain, d'une surface de 600 m<sup>2</sup> environ, situé en zone bleue du PPRI. Toutefois, ce dernier constitue le jardin d'agrément de la propriété bâtie et en permet l'accès... De fait, l'éventualité d'un nouveau logement est très incertaine d'autant plus qu'il s'agit d'une maison d'accueil dont le jardin est nécessaire à l'activité pratiquée. Ainsi, aucun potentiel de densification n'est retenu le long de cette voie. Après ce secteur, le parcellaire est très resserré et aucun enjeu de densification n'a été décelé...

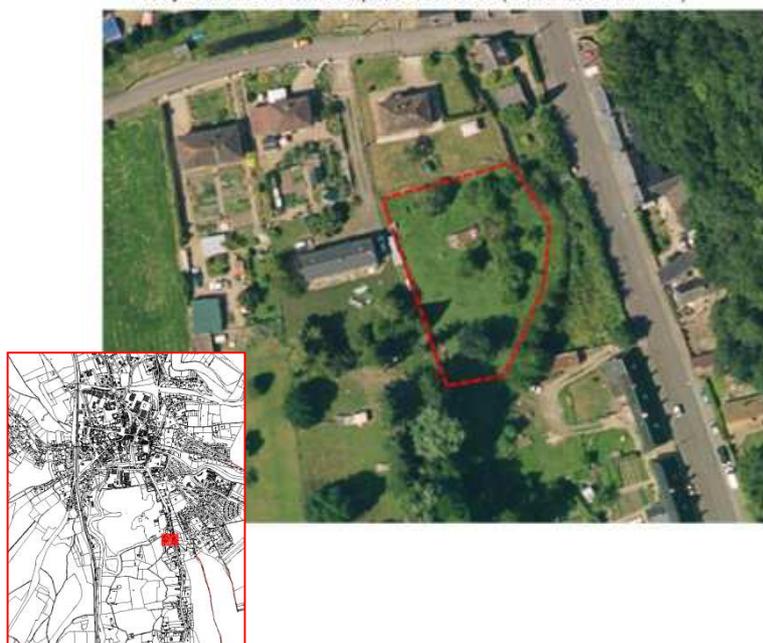
⇒ Cour plantée d'une propriété traditionnelle limitrophe à la base de loisirs et bâtiment annexe en partie transformé en habitation classé en zone bleue du PPRI :



### **Secteur 2 : Rue d'Oc**

Cet herbage de 2000 m<sup>2</sup> environ est susceptible d'être urbanisé du fait de sa localisation en zone bleue du PPRI, de sa desserte par la rue d'Oc et de son insertion au sein d'un site semi-urbanisé. Toutefois, l'application des prescriptions du PPRI et notamment de celle relative au retrait de 30 mètres depuis les berges de la Risle et de ses bras ne peut permettre l'exploitation rationnelle de ce terrain. Dès lors, ce dernier n'est pas retenu...

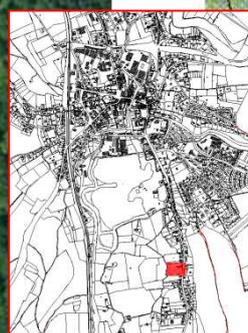
⇒ Cour ou herbage situé en arrière-plan de la RD130 et difficile d'accès depuis cette dernière du fait de la présence d'un bras de la Risle, mais une possibilité d'accès depuis la rue d'Oc (zone bleue du PPRI) :



### Secteur 3 : La Vacherie

Secteur ouvert sur la vallée de la Risle, les enjeux environnementaux et agricoles y sont nombreux. Pour autant, il demeure un terrain classé en zone bleue du PPRI de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> environ sur lequel une construction nouvelle pourrait éventuellement être implantée dans une logique de densification. Toutefois, cette zone est classée comme une zone humide et doit être préservée...

⇒ Herbages attenants à des propriétés bâties traditionnelles (anciens corps de ferme), encore exploités pour les besoins de l'agriculture mais non soumis à des mesures agro-environnementales :



-  Herbages situés en zone verte du PPRI et dans le secteur NATURA 2000 (prairies humides)
-  Potentiel de densification en zone bleue du PPRI

### Secteur 4 : La Mèche

Ce secteur se compose de multiples « petites » parcelles et correspondent globalement à des agrandissements de propriétés bâties sur pieds de coteaux. Ces espaces sont plus ou moins boisés et étaient classés en zone UC au sein du POS. Ils sont essentiellement utilisés pour l'implantation d'annexes ou comme jardins d'agrément. La pente de ces terrains, leur couverture végétale et les faibles possibilités d'accès ne permettent pas de les comptabiliser dans le potentiel de densification... Pour autant, il importerait de conserver la possibilité pour les habitants d'y faire évoluer le bâti existant :



### Secteur 5 : La Mèche



Le secteur de la Mèche connaît un large processus de densification. Des projets sont déjà en cours sur de nombreux terrains qui ne sont ainsi pas comptabilisés dans le potentiel urbanisable. Il demeure toutefois le surplus de deux propriétés bâties, exploité aujourd'hui en terrain d'agrément et ne présentant aucun accès direct sur les voies publiques du secteur ce qui peut fortement contraindre le développement de l'un deux (façade bâtie et accès dangereux sur la RD130). Dans ce contexte, **seuls 3000 m<sup>2</sup> environ** pourraient être exploités...

**Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés de la Cabotière et de la Vacherie :**

**Du fait de forts enjeux environnementaux, agricoles et paysagers, la réceptivité des tissus urbanisés de ce secteur est très faible malgré un bâti « étalé » le long des voies de desserte. La proximité de prairies humides, de bois et de coteaux très abrupts, associée aux restrictions du PPRI ne permettent de dégager au final que 0.3 ha de surface urbanisable... De plus, trois logements pourraient être créés par réhabilitation du patrimoine.**

### 1.1.1.6 Le coteau Duret

Le secteur du Coteau Duret est un quartier périphérique du centre-ville qui s'étend au nord de ce dernier le long de la RD130. Compris entre les espaces humides de la vallée de la Risle et ses coteaux boisés, ce secteur est comme le précédent soumis à de forts enjeux paysagers et environnementaux. Il est également concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation qui limite les possibilités de construction. De fait, le potentiel urbanisable est quasi inexistant sur cette partie du territoire...

#### **Secteur 1 : La rue du Bec**

**⇒ Enjeux et intérêts :**

Comblent les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;

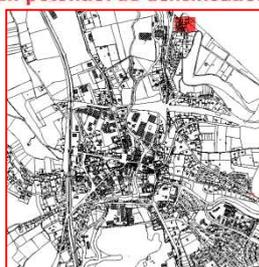
Veiller à la desserte des lots du fait de la largeur des voies et à la présence des réseaux ;

Veiller à la préservation des espaces naturels et au cadre de vie de Brionne et à son attractivité (secteur en entrée de ville) ;

⇒ Préservation des terrains boisés dans une logique similaire aux autres secteurs étudiés ;

⇒ Ne pas poursuivre l'urbanisation sur la rue du Bec du fait des difficultés d'accès et de desserte

**⇒ Aucun potentiel de densification**



Il s'agit de terrains nus ou boisés implantés sur le coteau Duret depuis lequel se dégagent des perspectives sur la vallée de la Risle. Dans une logique de préservation du cadre de vie et au regard de la desserte de ce secteur, aucun potentiel de densification n'a été retenu, les espaces identifiés se rattachant davantage aux espaces naturels environnants...

### **Secteur 2 : La rue Lemarrois**

 Terrains en zone rouge du PPRI, à proximité immédiate de la Risle : seuls les abords de la voie sont urbanisables, mais ils sont déjà bâtis:



 Terrains boisés à préserver rattachés au coteau de la vallée de la Risle ;

 Bâtiment à réhabiliter



Il s'agit de terrains nus ou de cours plantés situés à l'arrière du front bâti de la rue Lemarrois. Si les surfaces potentiellement urbanisables sont importantes, ces dernières sont classées en zone rouge du PPRI et ne peuvent ainsi être densifiées. En pied de coteau, les seuls espaces libres sont plantés et un bâtiment pourrait être réhabilité en vue de la création d'un nouveau logement à l'entrée de la rue Lemarrois. Aucun potentiel de densification n'est ainsi identifié dans ce secteur...

### **Secteur 3 : La rue des Quarante Sous**

Le long de cette voie le terrain est très abrupt et la desserte en réseaux n'est pas satisfaisante. Il est très difficile de pouvoir construire sur cet espace même si une construction récente a été implantée. Toutefois, cette dernière connaît certaines difficultés qu'il importe pour la collectivité de ne pas reconduire... Il est ainsi préférable de conserver en l'état ce secteur même s'il est imbriqué au sein des tissus urbanisés du centre-ville. De fait, aucun potentiel de densification n'y est comptabilisé.

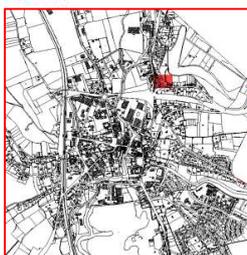
⇒ **Enjeux et intérêts :**

Comblen les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;

Veiller à la desserte des terrains et à leur accessibilité ;

⇒ **Enjeu de préservation des terrains boisés dans une logique similaire aux autres secteurs étudiés ;**

⇒ **Aucun potentiel du fait de la topographie très abrupte des terrains y compris en bordure de voie ;**



**Secteur 4 : La rue des Briquetteries**



Malgré sa proximité avec la RD438 et son implantation en entrée de ville, ce secteur a fait l'objet d'une amorce de densification au cours de la dernière décennie, notamment dans sa partie centrale où plusieurs terrains à bâtir ont été détachés. Aujourd'hui, les abords de cette voie sont végétalisés et doivent être préservés au même titre que les terrains de la Quéronnière. Ainsi, en retrait de cette bande « verte » demeure des surplus de propriété bâtie, parfois en pied de coteau, sur **une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>...** Toutefois, ces terrains sont concernés par une cavité souterraine et feront l'objet d'une forte rétention...

### Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés du Coteau Duret

Du fait de forts enjeux environnementaux et de desserte, la réceptivité des tissus urbanisés de ce secteur est très faible malgré la présence de quelques vastes propriétés ou terrains nus. La proximité de la RD438 et de coteaux très abrupts, ainsi que les prescriptions du PPRI pour les terrains situés en contrebas de la RD430, ne permettent de dégager au final que 0.2 ha de surface urbanisable...

#### 1.1.1.7 Synthèse sur la réceptivité des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques

En conclusion, le centre-ville et ses quartiers périphériques présentent un potentiel de densification non négligeable, de l'ordre de 7 hectares et un potentiel de renouvellement urbain, par réhabilitation du patrimoine bâti et transformation en habitat, de l'ordre d'une dizaine de logements :

Secteur concerné	Potentiel de renouvellement urbain	Potentiel de densification
Centre-ville	10 logements	0.98 ha
La Quéronnière	–	0.90 ha
La Vallée aux Boeufs	–	3.00 ha
Les Fontaines	–	1.50 ha
La Vacherie	1 logement	0.30 ha
Le Coteau Duret	1 logement	0.20 ha
<b>TOTAL :</b>	<b>12 logements environ</b>	<b>6.88 ha</b>

Toutefois, ce potentiel de densification s'apparente plus fréquemment à des fonds de cour, des jardins d'agrément ou des surplus de propriétés bâties qui devront ainsi être aménagés ou divisés par les propriétaires pour accueillir de nouveaux logements. La rétention foncière risque en ce sens d'y être très élevée d'autant plus que, sur ces petites superficies, la commune n'envisage pas d'avoir la maîtrise foncière... Dès lors, seuls des outils fiscaux pourraient permettre d'inciter à la densification des tissus urbanisés du centre-ville, mais leur utilisation risque, dans un contexte économique encore difficile, où il importe de conforter l'attractivité de la ville, d'avoir un effet contraire...

## 1.1.2 Les tissus urbanisés des hameaux et groupes bâtis les plus constitués

Outre le centre-ville et ses quartiers périphériques les plus proches, trois autres secteurs urbanisés sont présents sur le territoire communal : Feuguerolles, les Essarts et Launay sous Brionne. Si les deux derniers peuvent s'apparenter à des hameaux plus ou moins constitués, leur proximité avec le centre-ville et leur desserte leur confèrent certains enjeux de développement résidentiel, notamment par voie de densification, dont le potentiel sera à exploiter ou non selon le projet de territoire de la collectivité. Quant à Feuguerolles, plus isolé des centralités de la commune, il est un quartier pavillonnaire à part entière, rattaché à la commune riveraine dont il est finalement l'extension... Dans ce contexte, il convient aussi d'étudier les possibilités offertes sur ce dernier...

### 1.1.2.1 Feuguerolles

Implanté à l'extrémité sud de la commune, sur le rebord du plateau, ce groupe bâti est circonscrit par les bois, ce qui lui confère une identité particulière d'autant qu'une végétation abondante a également été préservée au sein des propriétés bâties. Si ces dernières présentent des superficies relativement importantes, leur densification reste difficile du fait d'une implantation systématique de la construction en milieu de parcelles et de la présence de nombreux boisements. Si un surplus **de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>** pourrait être bâti, ce sera au détriment des bois...



### 1.1.2.2 Les Essarts

Implanté aux abords de la RD130, le long de la Route des Essarts, ce hameau linéaire traditionnel a été densifié au fil du temps par une urbanisation plus contemporaine. Il reste aujourd'hui quelques terrains nus imbriqués au bâti existant et un certain potentiel de réhabilitation. Toutefois, la proximité de la Risle et ses prairies humides, ainsi que les prescriptions du PPRI constituent de forts enjeux environnementaux à prendre en compte.

### Secteur 1 : La partie nord des Essarts (1)

Comblir les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune, et assurer la valorisation du patrimoine bâti de la commune;



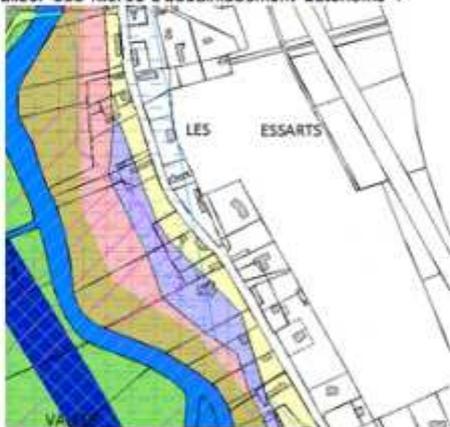
Vaste potentiel de réhabilitation sur la propriété de l'ancien « hôpital » du fait de la présence de nombreux bâtiments traditionnels ;



La partie nord des Essarts se compose de vastes propriétés traditionnelles dont l'ancien hôpital des Essarts où demeurent de nombreuses dépendances susceptibles d'être réhabilitées (5 bâtiments) sous réserve toutefois de la prise en compte des prescriptions du PPRI. Puis, le long de la route des Essarts, l'ensemble des terrains est urbanisé à l'exception de deux fonds de cours, d'une surface de l'ordre de **2000 m<sup>2</sup> environ**, accessible par un chemin herbeux en partie non revêtu et non desservi par les réseaux. Ces cours participent à l'ambiance champêtre et bocagère de cette partie du hameau et assurent un espace de transition de qualité avec les espaces agricoles avoisinants. Elles masquent également les constructions depuis la RD130 étant enserrées de haies bocagères...

### Secteur 2 : La partie nord des Essarts (2)

Comblir les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune en veillant toutefois à maintenir des accès le long de la voie pour les surplus agricoles et à la nécessité de réaliser des filières d'assainissement autonome :



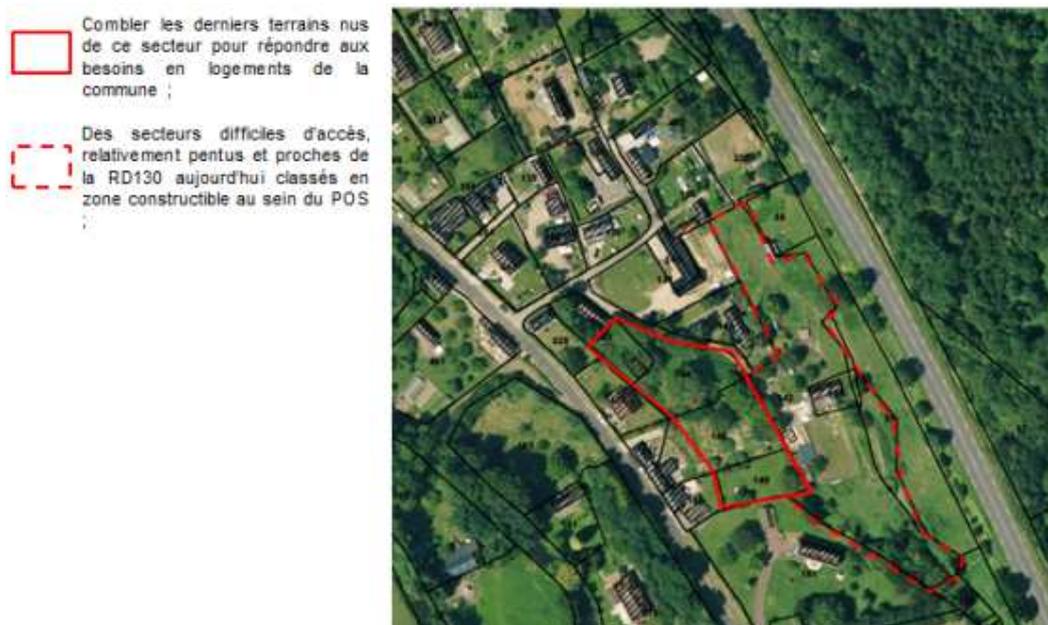
Dans cette partie du territoire, il demeure quelques terrains nus susceptibles d'être densifiés, à hauteur de **4000 m<sup>2</sup> environ**, mais leur urbanisation potentielle devra veiller à maintenir des accès aux espaces agricoles limitrophes et des perspectives visuelles sur la vallée de la Risle. Les terrains situés en contrebas de la voie sont concernés par les prescriptions du PPRI et nécessitent la création de larges accès dont l'impact est important sur le paysage... De plus, ces terrains n'étant pas desservis par le réseau d'eaux usées, il conviendra d'être vigilant sur les installations d'assainissement autonome du fait de la proximité de la Risle afin d'éviter tout risque de pollution...

### Secteur 3 : Impasse du Bec



Dans cette partie du territoire, il demeure quelques terrains nus susceptibles d'être densifiés, à hauteur de 4000 m<sup>2</sup> environ au regard du cadastre, mais sur site, il s'avère que certains d'entre eux sont déjà occupés par des bâtiments annexes aux constructions existantes... Dès lors, le potentiel réellement urbanisable est de **l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> environ** en considérant les seuls terrains non bâtis à ce jour...

### Secteur 4 : Impasse des Essarts



Secteur dense et traditionnel du hameau, les constructions sont nombreuses. Toutefois, il demeure de vastes cours, notamment le long de la RD130, dont l'accessibilité n'est pas facile même si de récents aménagements ont été réalisés pour faciliter les manœuvres au sein de ces impasses étroites. Ces terrains pentus pourraient être densifiés, sachant qu'ils présentent un certain intérêt paysager mais il conviendra de veiller à leur accessibilité notamment pour le terrain proche de la RD130 et les fonds de cour des propriétés, dont les façades sur la route des Essarts sont bâties. Si tout cet espace était rendu constructible, c'est **près de 6000 m<sup>2</sup> environ** de terrain qui pourrait être exploité alors qu'ils servent d'écran bocager depuis la RD130...

### **Secteur 5 : La partie Sud des Essarts**

Dans cette partie du territoire, il demeure des terrains nus, en pied de coteau, avec une topographie assez difficile, dont certains ont déjà été divisés en vue d'être cédés comme terrain à bâtir (3 terrains à bâtir de 1000 m<sup>2</sup> chacun). Un autre terrain, plus vaste, constitue le fond de cour d'une propriété traditionnelle et représente un potentiel de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup>... Mais faut-il rendre urbanisable l'ensemble de ce terrain qui comme les précédents joue un rôle important de transition le long de la RD130 ? Si tel était le cas, le potentiel densifiable de cette partie du hameau serait **de l'ordre de 8000m<sup>2</sup> environ...**



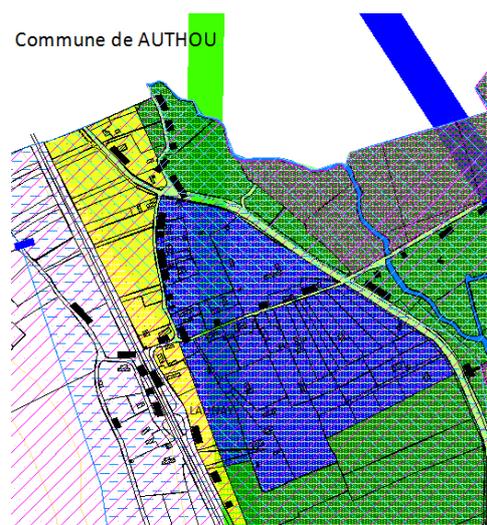
Comblés les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;

### **Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés des Essarts :**

**Au final, si tous les espaces nus de ce hameau étaient comblés, nonobstant leur intérêt paysager ou écologique, c'est près de 2.2 hectares de surface urbanisable qui pourraient être exploités pour la création de nouveaux logements. Toutefois, ce secteur, implanté le long de la RD130 ne dispose pas du réseau d'eaux usées et reste relativement éloigné des pôles de centralité de la commune...**

### 1.1.2.3 Launay sous Brionne

Hameau implanté au nord du centre-ville, au sein de la vallée de la Risle et le long de la RD46, il a fait l'objet d'une certaine densification au cours de la dernière décennie du fait de dispositions favorables au sein du POS comme le secteur des Essarts... Classé en zone bleue et jaune du PPRI, sur un secteur à dominante humide d'un point de vue écologique et favorable aux déplacements des espèces (corridors écologiques), ce secteur est particulièrement sensible, mais son bâti distendu, laisse un potentiel de densification important de l'ordre de 3.5 hectares qu'il convient de revoir du fait des dernières opérations envisagées dans ce secteur :



#### Secteur 1 : La partie Nord de Launay



*Des bâtiments déjà détachés en vue de leur réhabilitation ainsi que plusieurs terrains à bâtir : un potentiel qui se réduit...*

Sur ce secteur, le potentiel densifiable est vaste mais il a été fortement réduit au cours de la dernière décennie du fait de la création de plusieurs terrains à bâtir et des projets de réhabilitation de bâtiments existants. Au final, reste seulement la partie centrale en nature d'herbage à exploiter et les abords de la voie ferrée dans une logique de créer un hameau constitué, mais faut-il intégrer la totalité de cet espace au regard des enjeux écologiques qui pèsent sur ce secteur ? Au final, en intégrant tous les espaces non bâtis et non soumis à projets, il demeure **un potentiel de 1.5 hectares** sur cette partie du hameau...

## Secteur 2 : La partie Sud de Launay

-  Combler les derniers terrains nus de ce secteur pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
-  Terrain à vocation agricole ;



Sur ce secteur, il importe de préserver également les espaces agricoles de la commune et notamment ceux exploités par l'agriculture. Dans ce contexte, **seuls 2500 m<sup>2</sup> environ** pourraient au final être exploités sans nuire à la structure paysagère et agricole de la commune, mais en veillant toutefois à ses impacts sur les enjeux écologiques...

### Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés de Launay sous Brionne :

Au final, si tous les espaces nus de ce hameau étaient comblés, nonobstant leur intérêt paysager ou écologique, c'est près de 1.75 hectares de surface urbanisable qui pourraient être exploités pour la création de nouveaux logements. Toutefois, ce secteur ne dispose pas du réseau d'eaux usées, reste relativement éloigné des pôles de centralité de la commune et présente certains enjeux écologiques dont il conviendra de s'assurer de la compatibilité avec le projet finalement retenu...

### **1.1.2.4 Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés des hameaux et groupes bâtis les plus constitués :**

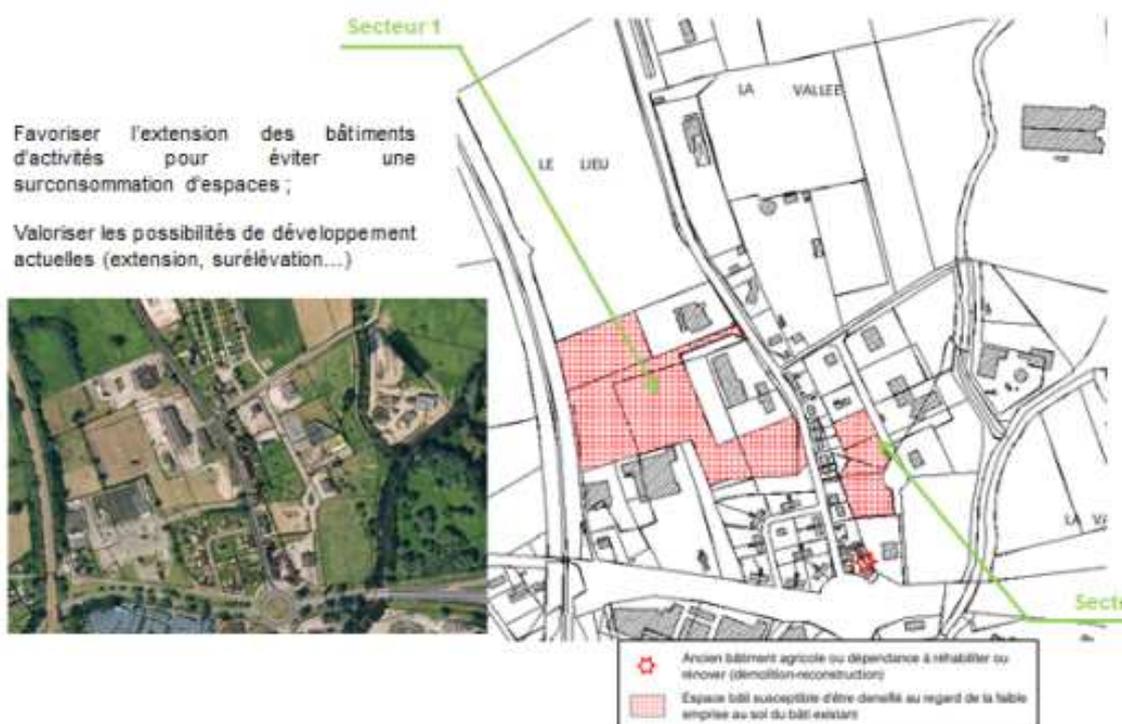
En conclusion, les hameaux et groupes bâtis les plus constitués présentent un potentiel de densification non négligeable, de l'ordre de 4.1 hectares et un potentiel de renouvellement urbain de l'ordre de 5 logements :

Secteur concerné	Potentiel de renouvellement urbain	Potentiel de densification
Feuguerolles	–	0.10 ha
Les Essarts	5 logements	2.20 ha
Launay sous Brionne		1.75 ha
<b>TOTAL :</b>	<b>5 logements environ</b>	<b>4.05 ha</b>

### 1.1.3 Les tissus urbanisés des zones à vocation économique

Brionne possède une zone d'activités économique implantée au nord du centre-ville, ainsi qu'un secteur industriel, au sein desquels demeure un potentiel de densification à exploiter :

#### Secteur 1 : La zone d'activités économique



Il s'agit dans ce secteur d'exploiter le potentiel résiduel, déjà affecté aux activités existantes, pour favoriser leur extension afin d'éviter une surconsommation d'espaces, d'autant plus que la commune n'est pas prédisposée à pouvoir développer de nouvelles zones du fait d'un contexte environnemental riche et de projets communautaires favorisant des secteurs du territoire plus appropriés...

#### Secteur 2 : La réserve foncière d'HOWA-TRAMICO

Il s'agit dans ce secteur d'anticiper le fait que la réserve foncière d'HOWA-TRAMICO pourrait un jour être disponible pour la collectivité, ce qu'elle ne souhaite toutefois pas, préférant que cette activité perdure et se développe... Pour autant, un PLU devant être réalisé à longue échéance, il importe d'intégrer ce terrain dans le potentiel de développement économique de la commune et de prévoir dès à présent sa vocation future si l'entreprise venait à s'en séparer d'autant plus qu'il est situé en zone bleue du PPRI...

Dans ce secteur, l'autre enjeu réside sur la localisation du terrain de camping communal. Ce dernier est certes implanté à proximité des équipements sportifs de la commune, mais dans une zone économique et industrielle. Il reste ainsi éloigné des pôles touristiques de la commune (centre-ville et base de loisirs) et ne bénéficie pas d'un cadre favorisant son attractivité. Prévoir son déplacement sur un site plus favorable à son développement,

comme aux abords de la base de loisirs, parait pertinent et pourrait ainsi permettre de libérer un potentiel foncier pour de nouveaux équipements ou pour de nouvelles activités :

Une entreprise dont les bâtiments sont concentrés (forte emprise au sol, laissant un vaste herbage nu entre cette activité et la zone d'activités de la commune, située en zone bleue du PPR) :



Quel devenir pour le terrain de camping ?

### **Conclusion sur la réceptivité des tissus urbanisés des zones d'activités économiques :**

Le potentiel de développement des zones d'activités est limité du fait des forts enjeux environnementaux qui pèsent sur la vallée de la Risle. Toutefois, il demeure un potentiel de densification et une réserve foncière pourrait être constituée sans pour autant nuire au développement des activités existantes. L'avenir du camping et son éventuelle délocalisation représente aussi un enjeu majeur de renouvellement urbain dans ce secteur...

## 1.2 ETUDE DES ESPACES POTENTIELLEMENT MUTABLES

### 1.2.1 Les espaces potentiellement mutables du centre-ville

#### Secteur 1 : Le secteur de la Gare

Ce secteur présente aujourd'hui de nombreux enjeux, le diagnostic territorial ayant mis en évidence une absence d'appropriation de ce site par les Brionnais et un sentiment d'éloignement du centre-ville. Pour autant, le potentiel de densification y est quasi inexistant et seul un potentiel de renouvellement urbain pourrait être exploité, sachant toutefois que la collectivité ne pourra intervenir sur l'ensemble des secteurs de la Ville... Des choix seront ainsi à faire au sein du projet de territoire de la commune, l'échéance d'un PLU étant fixée en pratique à une décennie. Pour autant, il importe d'anticiper ce qui pourrait être mis en œuvre de manière à instaurer dès à présent les outils qui s'avèreraient nécessaires en terme d'aménagement, d'acquisition foncières, de démolition ou de dépollution...

De fait, au regard de la vocation actuelle de ce quartier et des projets de la collectivité sur d'autres secteurs de la commune, il est envisageable dans un premier temps d'anticiper une évolution future du quartier et de lancer les réflexions nécessaires à sa requalification. Dans ce contexte, **aucun potentiel « mutable » à court et moyen terme** ne peut être exploité au sein de ce secteur dans l'attente de la vocation finale de ce quartier, de la possibilité – ou non – d'y créer un pôle multimodal et des aménagements à conduire sur les espaces publics :

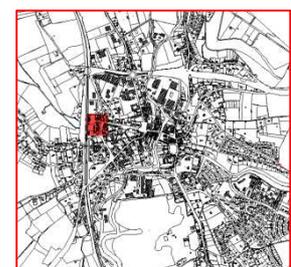
Requalifier l'espace public pour mieux dissocier les différentes fonctions et anticiper la création d'un pôle multimodal :

Traiter le carrefour de la rue Tragin comme un **carrefour urbain** et non un espace public, à privilégier à proximité de la gare, et l'accompagner d'un nouveau front bâti en continuité de celui existant sur la Rue du Général de Gaulle : rattacher le secteur de la Gare au centre-ville : **sur le très long terme**



Etudier l'opportunité d'exploiter les vastes délaissés (espaces verts) entre la voie ferrée et la RD438 pour créer un parking de covoiturage : accessibilité aisée et proximité de la gare, mais un site à sécuriser...

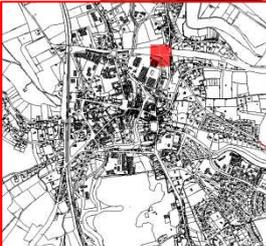
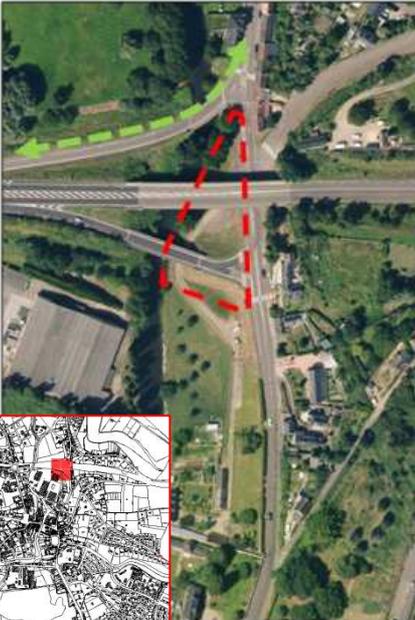
Maintenir les abords de la gare en zone d'activités puisqu'il s'agit de « l'élan naturel » donné à ce quartier dont les coûts d'aménagement ne peuvent être supportés dans l'immédiat par la collectivité...



## Secteur 2 : Abords de Risle et nœud RD438/RD130

Ce site présente de réels enjeux d'aménagement de manière à améliorer le fonctionnement urbain de la Ville : créer du lien entre chaque quartier et favoriser l'accessibilité aux pôles de centralité. Les espaces de ce secteur, d'ailleurs classés en zone verte du PPRI, ne présentent ainsi **aucun potentiel de densification**, mais de forts enjeux de préservation du fait de la proximité de la Risle

**Rappels des enjeux :** Améliorer les connexions visuelles et fonctionnelles entre le centre-ville, le secteur du Coteau Duret et la zone d'équipements scolaires et commerciale :



Aménager les abords du carrefour de manière à assurer une continuité visuelle et esthétique ;

Améliorer le parcours de liaisons douces et notamment les jonctions du coteau Duret à la RD130 (accès zone commerciale et pôle scolaire) en exploitant les délaissés et/ou les herbages maintenus en zone inondable

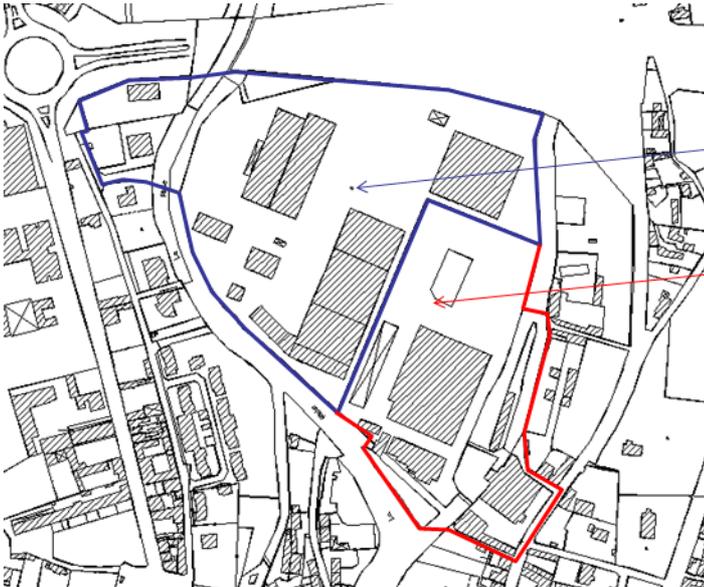
Assurer une continuité paysagère et piétonne le long de la RD438 jusqu'au rond point de la Lune :

- Action qui participe activement à la qualité du cadre de vie des habitants proches de ce secteur et à la mise en valeur de l'entrée de Ville depuis la RD438 : susciter l'attractivité !
- Prévoir les réserves nécessaires au sein du PLU même si ce projet se réalise à long terme ;
- Intégrer l'aménagement au site et le rendre attractif en l'intégrant dans les parcours de liaisons douces à développer à l'échelle communale ;



Exemples d'aménagement...

## Secteur 3 : Le site des anciens transports Siret



Maintenir dans l'immédiat ce site à vocation industrielle ;

Privilégier un secteur à vocation mixte en attente d'un projet d'aménagement global de la zone sur le site des anciens transports SIRET ;



Ce site présente des enjeux de renouvellement urbain très importants du fait de son caractère urbanisé, de sa localisation à proximité immédiate du centre-ville et d'une vocation encore non affirmée depuis la fermeture de l'activité de transports. Cela implique de réfléchir à son devenir sur le long terme, sans pour autant nuire à l'activité économique existante et sans exclure une possibilité d'évolution différente d'aujourd'hui sachant toutefois que les contraintes d'aménagement restent nombreuses (accessibilité limitée, de la proximité de la Risle, RD438...). Il s'agit ainsi pour la collectivité, comme pour le secteur de la Gare, d'anticiper la mutation éventuelle de ce secteur à plus ou moins long terme, sans pour autant modifier dès à présent la vocation actuelle de ce secteur... Dans ce contexte, **aucun réel potentiel de mutation** n'est pris en compte dans l'immédiat, la vocation future de cet espace n'étant pas confirmée même si des aménagements, pour en assurer au moins la desserte, sont à prévoir dès à présent...

#### **Conclusion sur le potentiel mutable du centre-ville :**

**Si aucune emprise foncière ne peut permettre aujourd'hui de répondre avec certitude aux besoins en logement de demain, deux sites potentiels du centre-ville ont été identifiés comme mutables à plus ou moins long terme : le secteur de la Gare et le secteur des anciens Transports Siret. Il importe ainsi d'accompagner dès à présent les aménagements à conduire sur ces derniers de manière à anticiper leur développement ultérieur sans modifier leur vocation actuelle d'autant plus que le soutien aux activités économiques existantes est un enjeu majeur pour la ville de Brionne et le maintien de son attractivité...**

## **1.2.2 Les espaces potentiellement mutables de la Quéronnière**

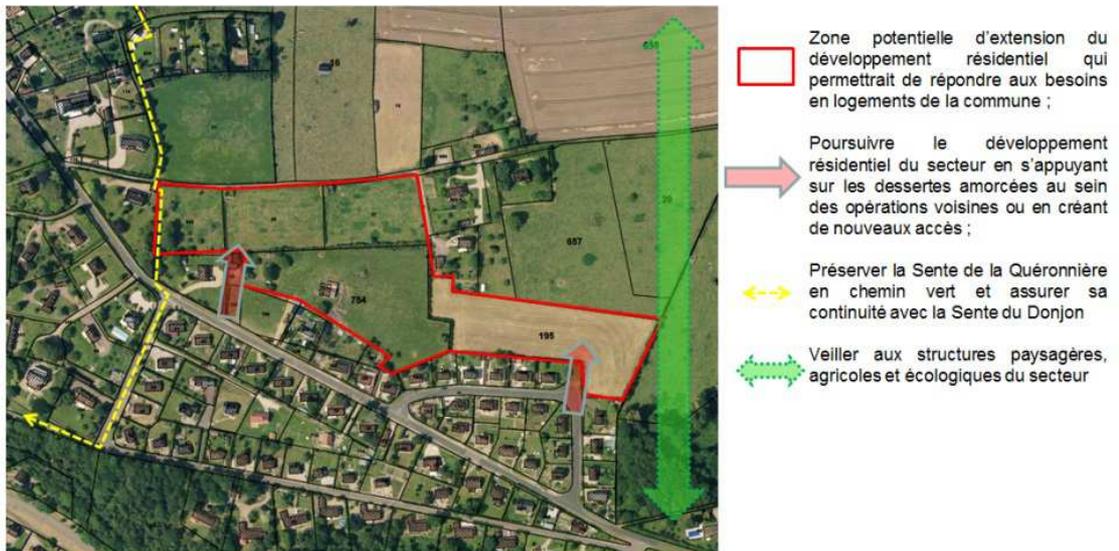
### **Secteur 1 : Potentiel d'extension le long de la sente de la Quéronnière**

Le long de la Sente de la Quéronnière, chemin vert à maintenir et à aménager dans le cadre du parcours de liaisons douces à développer sur le territoire communal, s'ouvrent les espaces naturels et agricoles de la commune déjà partiellement urbanisés du fait de la présence d'un secteur de loisirs (parcelles occupées par des caravanes à titre de résidence principale). Cet ensemble bocager (herbages) est desservi au nord par la rue des Canadiens qui est en impasse et au sud par la rue Dutheil qui s'avère très étroite. Il est situé en dehors du secteur concerné par les prescriptions du PPRI, mais fait partie intégrante du rayon de 500 mètres établi autour du donjon. Sur ce secteur, les enjeux définis par le diagnostic sont de poursuivre la reconversion amorcée du site de « loisirs » et d'y étudier l'opportunité d'étendre le développement résidentiel de la commune au regard des besoins en logements pressentis. Si tel était le cas, il importera de veiller aux aménagements à conduire en terme de voirie et de desserte afin de ne pas engorger davantage l'intersection de la rue des Canadiens avec la rue de la Soie et aux impacts sur la structure agricole du fait de la présence de terres exploitées, sur la structure paysagère du fait de l'ouverture existante et sur la

structure écologique et fonctionnelle du secteur dans la mesure où un corridor écologique avait été identifié par le diagnostic territorial. Ce secteur, outre la superficie des terrains de loisirs, disposerait ainsi d'un **potentiel d'extension de l'ordre de 18 000 m<sup>2</sup>** :



**Secteur 2 : Potentiel d'extension le long de la rue Dutheil**



Au sud de la rue Dutheil, il demeure également des terrains nus, surplus des opérations d'aménagement d'ensemble ou de l'urbanisation linéaire développée le long de la route de Calleville, qui pourraient éventuellement être exploités pour le développement résidentiel en extension des tissus urbanisés extension d'autant plus que des accès, depuis ces derniers, ont été maintenus et aménagés en ce sens. Comme le secteur précédent, ces terrains sont exclus de l'emprise du PPRI, mais ils sont compris dans le périmètre de protection du Donjon, ce qui impose, s'ils étaient retenus comme constructibles, de veiller aux impacts paysagers d'un tel projet, mais aussi aux aménagements à conduire...

En effet, le diagnostic territorial a mis en évidence le fait que toute urbanisation de la Quéronnière pourrait contribuer à engorger davantage l'intersection de la rue des Canadiens avec la rue de la Soie, ce qui implique de réfléchir à d'autres possibilités de desserte ou de circulation. Finalement, ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension a toujours un impact sur la consommation des espaces naturels ou agricoles de la commune. En conséquence, ces terrains, comme les précédents, ne pourront être rendus constructibles, que si les espaces résiduels des tissus déjà urbanisés ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés. Dès lors, **un potentiel d'extension de l'ordre de 35 000 m<sup>2</sup>** pourrait être exploité dans ce secteur...

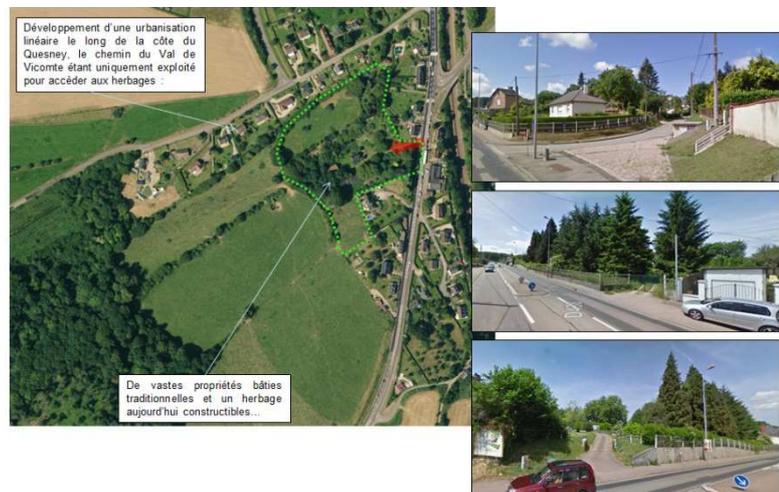
#### **Conclusion sur le potentiel mutable de la Quéronnière :**

**Si aucun potentiel mutable n'a été identifié au sein de ce quartier pavillonnaire, des possibilités d'extension sur les terrains limitrophes aux tissus urbanisés existants demeurent au regard des faibles enjeux environnementaux qu'ils présentent. Pour autant, la constructibilité potentielle de ce secteur nécessitera des aménagements importants pour assurer la desserte des futures constructions et anticiper les problèmes de circulation. Il importera également de veiller aux impacts de cette future urbanisation sur les espaces agricoles et naturels de la commune que ce soit en termes de paysage, de consommation d'espace ou de fonctionnalité. Ainsi, ce potentiel d'extension de 5.2 hectares ne pourra être exploité que si les autres secteurs et notamment les espaces résiduels des tissus urbanisés ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés par le projet...**

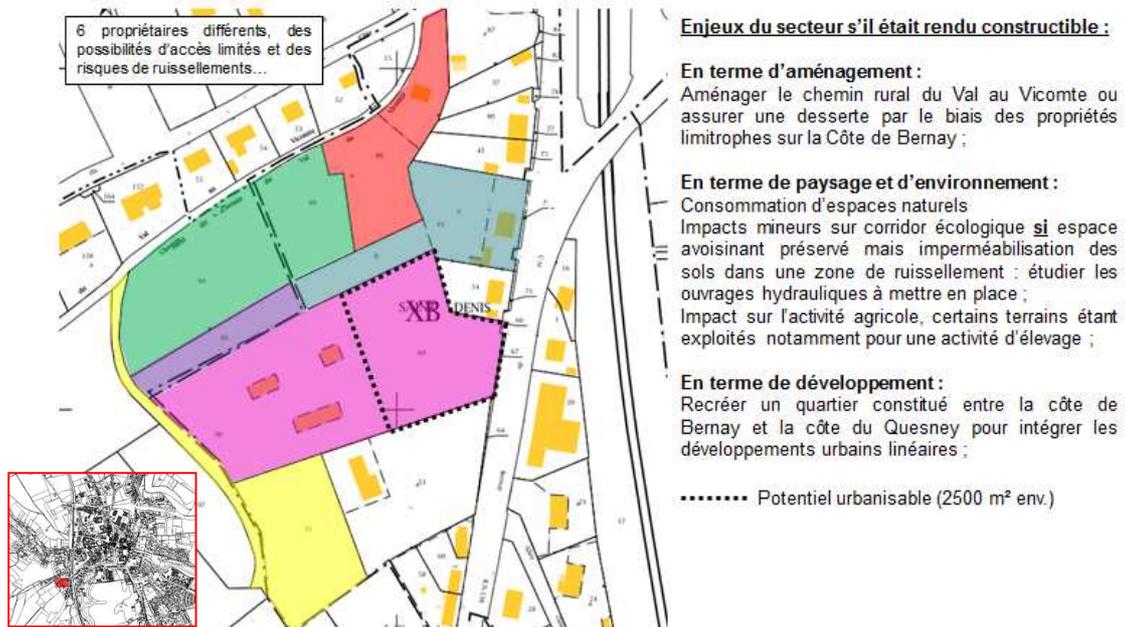
### **1.2.3 Les espaces potentiellement mutables des Fontaines**

#### **Secteur 1 : Potentiel mutable le long de la Côte de Bernay**

Entre la côte de Bernay et le chemin du Val au Vicomte subsiste de vastes terrains partiellement urbanisés en arrière des fronts bâtis existants développés le long de chaque voie. Ils sont situés en dehors de la zone inondable et ne présentent pas d'enjeux majeurs en termes d'environnement.



Toutefois, quelles sont les possibilités de mutation de ce secteur sachant que le chemin rural du Val au Vicomte n'est pas aménagé (chemin vert), qu'un axe de ruissellement traverse cette partie du territoire et que des activités agricoles y sont présentes ? Quels seraient les impacts d'une telle ouverture à l'urbanisation ?



Si cet espace était rendu constructible et donc le potentiel urbanisable exploité (ensemble du secteur hachuré), cette densification aurait des impacts négatifs sur l'activité agricole, sur la consommation d'espace et sur l'environnement en imperméabilisant un secteur sensible d'un point de vue des ruissellements. De plus, des aménagements de voirie sont à prévoir, ainsi que des extensions, voire des renforcements, de réseaux et des ouvrages hydrauliques du fait de la sensibilité du site et de l'imperméabilisation des terrains... Cet espace ne pourrait être exploité que si et seulement si les autres secteurs de la commune ne peuvent permettre de répondre aux besoins de la collectivité, sachant que compte-tenu des contraintes existantes, il n'est pas prioritaire malgré son imbrication aux tissus urbanisés... De fait, aucun potentiel de mutation n'est retenu à l'exception toutefois, des terrains nus situés le long de la côte de Bernay. En effet, ces derniers sont intégrés au sein des espaces urbanisés existants et représentent un potentiel urbanisable de l'ordre de 2500 m<sup>2</sup> environ. Leur urbanisation pourrait permettre de renforcer la densité du secteur, sous réserve toutefois de veiller à la création d'accès le long de la RD438 dans un souci de maintien de la sécurité des usagers...

### **Secteur 2 : Potentiel d'extension le long de la côte du Quesney**

Ce secteur comprend les surplus des propriétés bâties implantées le long des voies publiques, en nature d'herbage et non exploités par l'activité agricole et les espaces cultivés limitrophes, particulièrement ouverts sur le paysage où le relief particulier (pied de coteau du vallon des Fontaines) est à l'origine de forts enjeux de covisibilité qui seront à prendre en compte si ce secteur était maintenu constructible (en partie en zone UC au sein du POS). S'il n'est pas concerné par les prescriptions du PPRI, il présente toutefois des enjeux environnementaux en étant proche d'un corridor écologique :



Cône de vue sur le versant agricole du vallon des Fontaines et sur les bois en arrière-plan ;

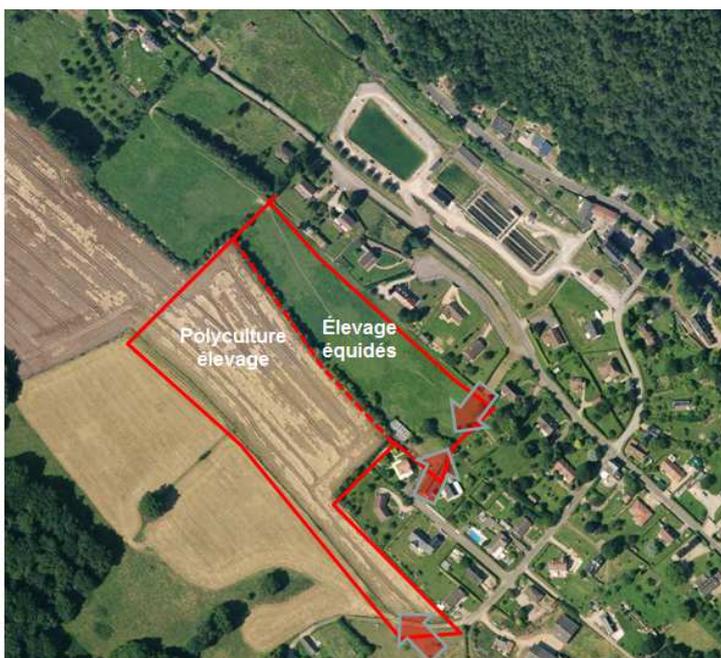
Des fonds de cour difficilement d'accès depuis la rue des Fontaines où subsistent des enjeux de densification ;

Un secteur d'extension urbaine entre la rue des Sources et la côte du Quesney ;



Urbaniser ce secteur pourrait permettre de répondre aux besoins qui seraient pressentis par le projet en recréant un quartier bâti de qualité entre la rue des Fontaines et la côte du Quesney dont l'urbanisation linéaire pourrait ainsi être intégrée dans un ensemble plus structuré. Toutefois, un tel projet, conduit en extension des tissus urbanisés existants, sera consommateur d'espace agricoles et naturels et pourrait présenter de forts impacts paysagers au regard des enjeux de covisibilité. Dans ce contexte et comme tous les secteurs en extension, ce **potentiel de 49 000 m<sup>2</sup>** ne pourra être exploité que si et seulement si les autres secteurs de la commune ne peuvent permettre de répondre aux besoins identifiés.

### **Secteur 3 : Potentiel d'extension le long de la rue de la Vierge**



#### **Impacts :**

##### **En terme d'aménagement :**

Aménager l'extrémité de la rue de la Vierge (sente de Franqueville : itinéraire de randonnée...) pour assurer une desserte du labour ou imposer une desserte par les accès existants dont celui sur la Route des Fontaines, mais 2 propriétaires différents ;

Veiller à l'imperméabilisation du sol (axe de ruissellement en contrebas) ;

##### **En terme de paysage et d'environnement :**

Consommation d'espaces naturels importante (plus de 3 hectares) ;

Impacts sur corridor écologique **à étudier**

Impact sur l'activité agricole et notamment sur l'activité d'élevage, l'ensemble de ces terrains étant exploités par l'agriculture ;

##### **En terme de développement :**

Rattacher un secteur « bâti » au quartier et répondre aux besoins en logements de la commune ...

En arrière du front bâti de la rue de la Vierge, dont l'urbanisation récente a été développée au coup par coup, par le biais de petites opérations d'aménagement sans réelle réflexion d'ensemble au regard des nombreuses voies privées en impasse qui en résulte, ce secteur bocager et agricole est classé en zone constructible au sein du POS et pourrait être maintenu comme potentiel d'extension. Toutefois, il présente un intérêt fonctionnel et écologique certain (corridor écologique) en étant aussi situé dans le périmètre de la ZNIEFF de type II et à proximité du captage des Fontaines (les périmètres de protection jouxtent cette zone). Les terres sont exploitées par l'agriculture et les accès depuis la voie publique doivent être aménagés. Finalement, l'imperméabilisation potentielle de ce secteur devra être prise en compte au regard de la sensibilité de ce site vis-à-vis des ruissellements. Au regard des nombreux enjeux qui pèsent sur ce secteur, **son potentiel d'extension de 30 000 m<sup>2</sup> environ** ne pourra être exploité que si et seulement si les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés par le projet.

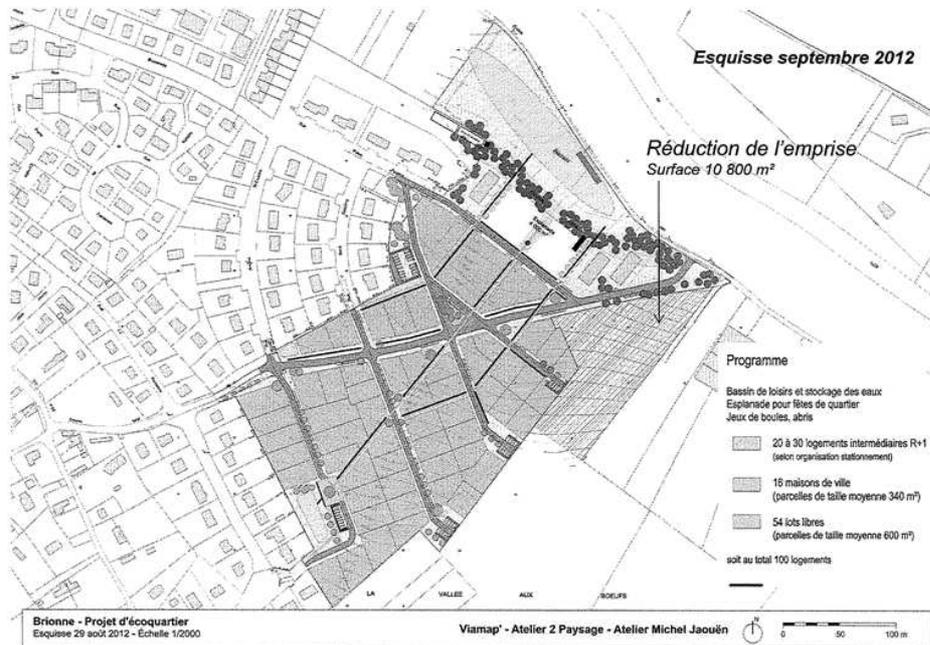
**Conclusion sur le potentiel mutable des Fontaines :**

**Si aucun potentiel mutable n'a été identifié au sein de ce quartier pavillonnaire, des possibilités d'extension sur les terrains limitrophes aux tissus urbanisés existants demeurent, mais, contrairement au secteur précédent, il s'agit d'un site beaucoup plus sensible où les enjeux environnementaux sont plus nombreux. Ainsi, la constructibilité potentielle de ce secteur nécessitera des aménagements importants pour assurer la desserte des futures constructions et veiller aux impacts de la future urbanisation sur les espaces agricoles et naturels de la commune que ce soit en terme de paysage, de consommation d'espace ou de fonctionnalité. Ainsi, ce potentiel d'extension de 8.1 hectares ne pourra être exploité que si les autres secteurs ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés par le projet...**

#### **1.2.4 Les espaces potentiellement mutables de la Vallée aux Boeufs**

Si aucun espace mutable n'a été identifié dans le secteur de la Vallée aux Bœufs, ce dernier présente un fort potentiel d'extension, déjà encadré par le Plan d'Occupation des Sols, ce qui a permis à la commune de disposer de la maîtrise foncière des terrains. Dans ce contexte, un projet d'aménagement a été défini et la première phase des travaux a été lancée dans la continuité des opérations avoisinantes. Il s'agit d'un secteur en frange de la zone agricole, dont l'interface doit être traitée de manière qualitative pour assurer l'intégration des futures constructions. Il est situé en dehors du PPRI et des composantes écologiques du territoire, même si l'étalement urbain de la Vallée aux Bœufs, depuis plusieurs décennies, tend à rompre les continuités écologiques identifiées. Du fait de la topographie du site, les enjeux en terme de ruissellement sont également importants...

**Enjeu :** permettre à travers le PLU l'aboutissement du projet municipal : 100 logements sous différentes formes de manière à assurer de la mixité dans l'offre de logements, une trame viaire qui prolonge celle amorcée, un espace de rencontre ouvert sur les espaces naturels :



Du fait de la maîtrise foncière des terrains et de l'amorce du projet, le secteur de la Vallée aux Bœufs s'avère prioritaire par rapport aux autres d'autant plus que les enjeux y restent plus faibles. Il présente ainsi un **potentiel d'extension résiduel de l'ordre de 43 000 m<sup>2</sup> environ.**



**Impacts :**

**En terme d'aménagement :**

- Un projet conduit par la municipalité qui sera réalisé en plusieurs tranches : 1<sup>ère</sup> tranche commencée avec 21 lots à bâtir ;
  - Réflexion à avoir sur la rue Guy de Maupassant et sur le chemin des Crottes : en impasse et étroit, est-il adapté pour supporter la circulation induite par ce projet ;
  - Des possibilités de « suite » sont maintenues : ne seront pas exploitées dans l'immédiat, donc de nombreuses voies en impasse ;
- ⇒ Etudier les possibilités de hiérarchiser la structure routière : quel axe structurant choisir pour rejoindre le centre-ville ?
- La côte de Callouet ;
  - Le chemin des Crottes et la Rue Guy de Maupassant ;
  - La rue Pierre Brossolette ;

**En terme de paysage et d'environnement :**

Consommation d'espaces naturels importante (environ 10 hectares pour seulement 100 logements, soit une densité moyenne de 10 logements par hectare) dont des espaces agricoles exploités ;

Pourquoi conserver la pointe si ce n'est d'assurer la liaison avec la rue Guy de Maupassant ?

**En terme de développement :**

Prendre en compte ce potentiel pour le développement résidentiel de la prochaine décennie à l'exception de la partie du projet déjà lancée et des espaces réservés aux équipements et ouvrages hydrauliques (soit 4,5 ha)

## 1.2.5 Les espaces potentiellement mutables de la Vacherie

Le secteur de la Vacherie dispose de nombreux herbages en arrière du front bâti de la RD130 dont certains sont situés en zone jaune du PPRI, ce qui implique qu'ils peuvent être urbanisés sous certaines conditions. Pour autant, une partie d'entre eux servent de zone d'expansion des crues et appartiennent au site NATURA2000 : ils font ainsi preuve d'une grande sensibilité écologique. De plus, les accès à ces herbages sont limités depuis la RD130 et parfois dangereux du fait d'une mauvaise visibilité. De fait ce secteur n'est pas prioritaire en terme de développement résidentiel au regard des enjeux qu'ils présentent, même s'il subsiste un potentiel d'extension de l'ordre de 10 000 m<sup>2</sup> environ :



### Impacts :

#### En terme d'aménagement :

- Un terrain contenant plusieurs propriétaires au risque d'avoir des opérations qui se superposent ;
- Réflexion à avoir sur la circulation, les accès et notamment sur l'aménagement du carrefour avec la RD130 et l'entrée de ville de Brionne ;



#### En terme de paysage et d'environnement :

Consommation d'espaces naturels (environ 1 hectare) ;  
Terrain sensible d'un point de vue écologique (proximité Natura 2000, zone inondable...) nécessitant un aménagement de qualité prenant en compte ces différents enjeux ;

#### En terme de développement :

Prendre en compte ce potentiel dans les besoins en logements nécessaires pour la prochaine décennie et conforter le secteur bâti de la Mèche ?

⇒ Est-ce bien nécessaire au regard des contraintes existantes et du potentiel dégagé dans des secteurs moins sensibles ?

## 1.2.6 Les espaces potentiellement mutables des Essarts

Entre la route des Essarts et la RD130, subsiste un vaste espace agricole en arrière du front bâti, résidu de l'étalement urbain linéaire qui s'est développé le long de cette route. Ce secteur, exploité par l'agriculture, est très ouvert le long de la RD130 depuis laquelle se dégagent des perspectives sur la vallée et la ville. De fait, le bâti a un fort impact sur le paysage en l'absence de trame bocagère développée. Pour autant, cet espace ne présente aucun enjeu écologique majeur, ni aucun risque...



Ainsi, cet espace **d'une surface de 80 000 m<sup>2</sup> environ** pourrait éventuellement être exploité pour répondre aux besoins en logements de la commune, dans la continuité des tissus urbanisés existants soit en aménageant des accès depuis la route des Essarts (option 1) soit en aménageant un nouveau carrefour le long de la RD130 ce qui permettrait également de requalifier l'entrée de ville de Brionne (option 2) :

**Enjeux :** Etendre l'urbanisation des Essarts sur la zone de labours avoisinante de 8 hectares :



**2 options :**

1<sup>ère</sup> option : assurer l'aménagement par les accès existants et travailler sur les perspectives paysagères et le traitement de la frange le long de la RD130 ;

⇒ renforce la problématique de la desserte sur la rue des Essarts (vitesse, voirie non calibrée, absence de circulations douces vers le centre...)

2<sup>ème</sup> option : assurer la desserte de la zone par un aménagement sur la RD130 (à étudier avec le CG27) ce qui pourrait aussi permettre dans le cadre d'un traitement d'une nouvelle « entrée de ville », le réaménagement de la voie avec des circulations douces vers le centre...

Mais, en l'absence de maîtrise foncière communale et au regard des multiples propriétaires, un risque d'opérations « superposées » est présent à moins d'encadrer les aménagements à prévoir via des orientations d'aménagement et de programmation. Cela implique d'avoir une réflexion sur la circulation, les accès et notamment sur l'aménagement de la RD130 et de l'entrée de ville de Brionne... L'ouverture à l'urbanisation de cette zone serait également à l'origine d'une consommation d'espaces agricoles importante puisque la surface totale est exploitée et en location. Ce terrain est également sensible d'un point de vue paysager ce qui nécessitera un aménagement de qualité prenant en compte la proximité de la voie et les perspectives. En conclusion, à moins que les autres secteurs définis ne permettent à eux seuls de répondre aux besoins identifiés, est-il pertinent d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur d'autant plus qu'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif et relativement éloigné des pôles de centralité. Son urbanisation tendrait à renforcer le développement linéaire de la Ville le long des grands axes de desserte du territoire...

### 1.2.7 Les espaces potentiellement mutables de Launay

Outre son potentiel de densification, le hameau de Launay dispose d'une vaste zone aménagée sous la forme de terrains de loisirs, édifiés chacun de caravanes, de mobil-home ou de constructions plus ou moins « temporaires ». Toutefois, chaque terrain est occupé par des ménages Brionnais puisqu'il s'agit de leurs résidences principales...

Une zone d'habitat de loisirs dont la reconversion était envisagée par le POS située en zone bleue du PPRI :



Situés en zone bleue du PPRI, le POS prévoyait déjà la possibilité de remplacer cet habitat précaire par de nouvelles constructions ce qu'envisage de poursuivre la collectivité. En effet, il est possible aujourd'hui de dénombrer 4 constructions nouvelles. Si ce projet engendre en effet la construction de nouveaux logements, ces derniers ne peuvent être comptabilisés dans le potentiel, ni la surface des terrains, puisque ils sont déjà bâtis et déjà occupés par des ménages. Ce secteur est donc un espace mutable, mais il ne permettra pas la création de nouvelles résidences principales, ni l'accueil d'une population résidente !

### 1.2.8 Conclusion sur les espaces mutables du territoire :

En conclusion, aucun potentiel de surface à exploiter n'a été prise en compte au niveau des espaces mutables du fait de leur vocation actuelle à préserver, ce qui n'empêche toutefois pas d'anticiper au sein du PLU et notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation les aménagements à conduire pour assurer leur requalification sur le long terme. Par contre, la commune dispose d'un fort potentiel d'extension sur les espaces périphériques du centre-ville où les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers sont plus ou moins contraignants pour envisager un éventuel développement résidentiel. A cela s'ajoute souvent, la nécessité de créer de nouveaux aménagements ce qui a, comme la requalification des espaces mutables, un certain coût pour la municipalité. De fait, au regard du projet de territoire qui sera défini, des choix seront à effectuer et certains secteurs s'avèrent mieux dotés que d'autres :

Secteur concerné	Potentiel de renouvellement urbain (espace mutable)	Potentiel d'extension
Le centre-ville	(sur le long terme)	–
La Quéronnière	–	5.2 ha
Les Fontaines	–	8.1 ha
La Vallée aux Boeufs	–	4.3 ha
La Vacherie	–	1.0 ha
Les Essarts	–	8.0 ha
Launay sous Brionne	–	–
<b>TOTAL :</b>	<b>Aucun potentiel à échéance du PLU</b>	<b>26.6 ha</b>

**Le potentiel d'extension est ainsi très important sur la commune et représente près de 26.6 hectares !**

## 1.3 ESTIMATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Avec l'étude relative à la réceptivité des tissus urbanisés, les données relatives au potentiel de renouvellement urbain, telles que définies dans le tableau de la page 230 du diagnostic territorial relatif à la notion de « point mort », peuvent être affinées.

### Estimation du potentiel de densification :

L'étude précédente a révélé que :

- 6.88 hectares d'espaces sont densifiables au sein des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques, soit un potentiel de 175 logements avec une densité de 25 logements par hectare telle que prescrite par le SCoT du Pays Risle Charentonne ;
- 4.05 hectares d'espaces sont densifiables au sein des tissus urbanisés des groupes bâtis et hameaux les plus constitués du territoire (Feuguerolles, Launay et les Essarts), soit un potentiel brut de 40 logements avec une densité de 10 logements par hectare telle que définie en l'absence d'assainissement collectif ;

C'est ainsi 215 logements qui pourraient être construits dans le cadre des processus de densification des tissus urbanisés de la commune si ces terrains sont tous rendus constructibles au regard des enjeux qu'ils présentent. De plus, ces derniers restent soumis à la seule volonté des propriétaires ce qui implique un taux élevé de rétention foncière. Ce dernier peut être calculé en distinguant ce qui relève de :

- **la rétention foncière « objective » ou structurelle** qui peut découler de :
  - o la présence d'un risque ;
  - o l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
  - o la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
  - o la taille du terrain au regard d'un système d'assainissement non collectif ;
  - o l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
  - o l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante du PLU ;
  - o la situation du terrain (isolement des pôles de centralité et des grands axes de desserte, des dessertes par les transports...)
- **la rétention foncière « subjective »** qui peut découler de la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la simple réalisation d'un système individuel d'assainissement par exemple, avec comme seule motivation : la recherche d'une intimité.

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler. On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 20%. En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié et ne pourra jamais être supérieure à 50% selon la méthodologie suivante :

Nombre de critères cumulés/obstacles à l'urbanisation rencontrée	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Il convient alors d'appliquer ce principe à chaque secteur identifié au regard des enjeux développés dans le chapitre précédent, pour définir le taux de rétention foncière objective pour chacun d'eux, notamment pour apprécier au plus juste le potentiel de densification des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques ainsi que des hameaux les plus constitués :

Critères et obstacles à l'urbanisation	Présence d'un risque	Absence de desserte	Valeur de la propriété	Absence de volonté	Réglementation particulière	Situation du terrain
Centre-ville	–	–	X	X	X	–
La Quéronnière	–	–	–	X	–	–
La Vallée aux Boeufs	–	–	–	X	–	–
Les Fontaines	–	–	X	X	–	–
Cabotière/Vacherie	–	–	–	X	X	–
Coteau Duret	–	–	–	X	X	–
Feuguerolles	–	–	–	X	–	X
Les Essarts	–	–	–	X	–	X
Launay	–	–	–	X	X	X

	Taux de rétention subjective	Taux de rétention objective	Taux de rétention
Centre-ville	20%	30%	<b>50%</b>
La Quéronnière	20%	10%	<b>30%</b>
La Vallée aux Boeufs	20%	10%	<b>30%</b>
Les Fontaines	20%	20%	<b>40%</b>
Cabotière/Vacherie	20%	20%	<b>40%</b>
Coteau Duret	20%	20%	<b>40%</b>
Feuguerolles	20%	20%	<b>40%</b>
Les Essarts	20%	20%	<b>40%</b>
Launay	20%	30%	<b>50%</b>

En conclusion, le réel potentiel de densification des tissus urbanisés est le suivant. De ce dernier, il est possible d'approcher le nombre de logements à créer en appliquant les densités pressenties pour la ville de Brionne :

	Potentiel de densification	Taux de rétention	Potentiel de densification résiduel	Densité pressentie	Nb de logements potentiels
Centre-ville	0.98 ha	50%	0.49	60	29
La Quéronnière	0.90 ha	30%	0.63	25	15
La Vallée aux Boeufs	3.00 ha	30%	2.10	25	52
Les Fontaines	1.50 ha	40%	0.90	25	22
Cabotière/Vacherie	0.30 ha	40%	0.24	25	6
Coteau Duret	0.20 ha	40%	0.12	25	3
Feuguerolles	0.10 ha	40%	0.06	12	1
Les Essarts	2.20 ha	40%	1.32	10	13
Launay	1.75 ha	50%	0.88	10	8
<b>TOTAL :</b>	<b>10.93 ha</b>	<b>38 %</b>	<b>6.74 ha</b>	<b>22</b>	<b>149</b>

**L'exploitation du potentiel de densification des tissus urbanisés de la commune pourrait ainsi permettre la création de 149 logements avec un taux de rétention foncier de l'ordre de 38% et une densité de l'ordre de 22 logements par hectare...**

**Estimation du potentiel mutable au sein des tissus déjà urbanisés :**

Aucun potentiel mutable (exploitation de sites industriels ou démolition-reconstruction d'immeubles) n'est retenu à court et moyen terme dans la mesure où il est envisagé dans un premier temps de préserver la vocation actuelle des sites et de prévoir uniquement les aménagements nécessaires à leur requalification et à leur desserte.

**Estimation du potentiel de réhabilitation :**

L'étude précédente a révélé que 12 logements pourraient être créés en centre-ville et 5 logements au sein des hameaux les plus constitués par réhabilitation et transformation en habitation de bâtiments existants. Il convient d'ajouter la présence de 35 bâtiments dispersés sur l'ensemble du territoire et capable de muter au regard de leurs caractéristiques architecturales, soit un potentiel total de 52 bâtiments.

Mais la réhabilitation de bâtiments, outre le fait d'être dépendante de la volonté du propriétaire, reste aussi soumise à un certain nombre de contraintes au regard notamment de leur desserte, de la présence de nuisances ou de risques, de leur localisation et de leur

état de vétusté, qui est souvent difficile à détecter depuis la voie publique. A cela s'ajoute le nécessaire respect de la réglementation thermique, qui peut, notamment dans le cadre d'une réhabilitation, augmenter le coût des travaux. Ces paramètres, associés au fait que peu de transformations se sont opérées au cours de la décennie, implique de retenir un taux de rétention particulièrement élevé, de l'ordre de 80%, c'est-à-dire que **l'on considère que seuls 11 logements seront issus de la réhabilitation et de la transformation d'un bâtiment existant.**

**Estimation du potentiel lié à la résorption de la vacance :**

Malgré les nombreuses mesures prises par la municipalité pour résorber le parc de logements vacants de la commune (OPAH, taxe sur la vacance, négociation avec les bailleurs sociaux, opération de démolition-reconstruction, etc...), ces derniers sont encore très nombreux et il peut être envisagé que **10% du parc de logements vacants pourraient être remis sur le marché, soit la production de 20 logements.**

**Estimation du potentiel lié à la mutation de résidences secondaires :**

Le diagnostic a mis en évidence le fait que sur la dernière décennie, 19 résidences secondaires ont été transformées en résidence principale (ou étaient vacantes lors du recensement). Il en reste aujourd'hui peu sur le territoire communal (65 résidences secondaires en 2009) et sur les 4 dernières années leur nombre a légèrement augmenté en valeur brute (75 résidences secondaires en 2013). Aujourd'hui, leur nombre devrait stagner et aucun potentiel de mutation ne peut être envisagée en ce sens, puisque les derniers chiffres démontrent une certaine relance de l'attractivité de la commune, y compris auprès des résidents secondaires.

**Conclusion sur le potentiel de renouvellement urbain de la commune :**

Potentiel de logements offerts par densification	<b>149 logements</b>
Potentiel de logements offert par requalification d'espaces bâtis	<b>0 logement</b>
Potentiel de logements offerts par réhabilitation	<b>11 logements</b>
Potentiel de logements offert par mutation de résidences secondaires	<b>0 logement</b>
Remise sur le marché de logements vacants	<b>20 logements</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>180 logements</b>

## 1.4 CARACTERISTIQUES DES SITES SUCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Cette étape, a pour objectif d'anticiper au mieux les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les zones destinées à l'urbanisation recoupant des sensibilités écologiques et/ou paysagères. Les problématiques agricoles et les risques ont aussi été pris en compte.

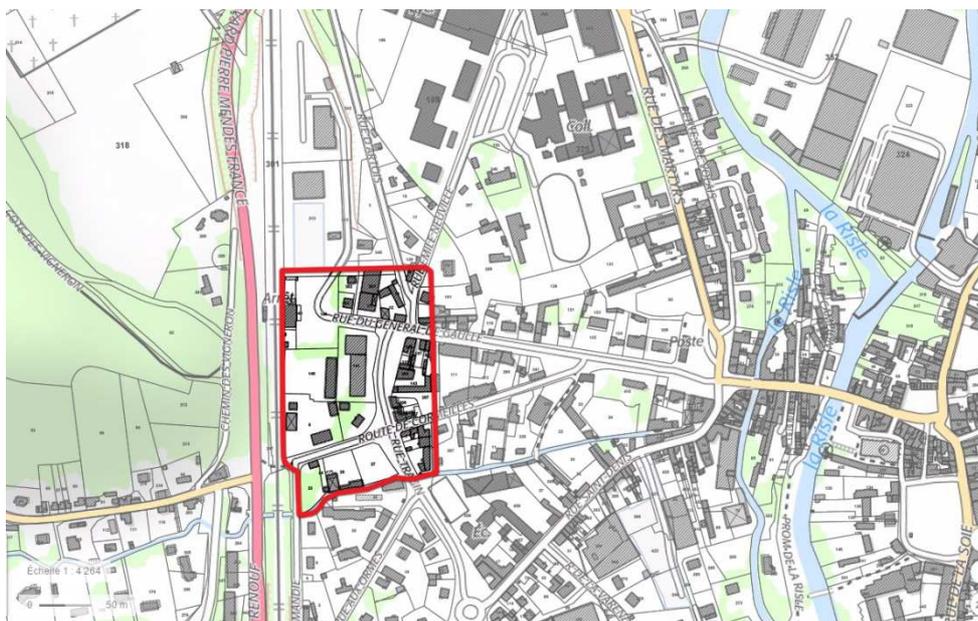
Les enjeux ont été définis selon 4 niveaux :

Enjeu nul
Enjeu faible
Enjeu modéré
Enjeu fort

### 1.4.1 Secteur de la gare

Le site de projet se situe aux environs de la gare de Brionne, au niveau des rues du Général de Gaulle et de Corneilles. Le site est destiné à accueillir un pôle intermodal et l'espace public de la gare sera requalifié. L'enjeu est de favoriser l'appropriation de l'espace par les habitants de la commune et de pallier à leur sentiment d'éloignement au centre-ville.

*Localisation et vue aérienne du secteur de la Gare*





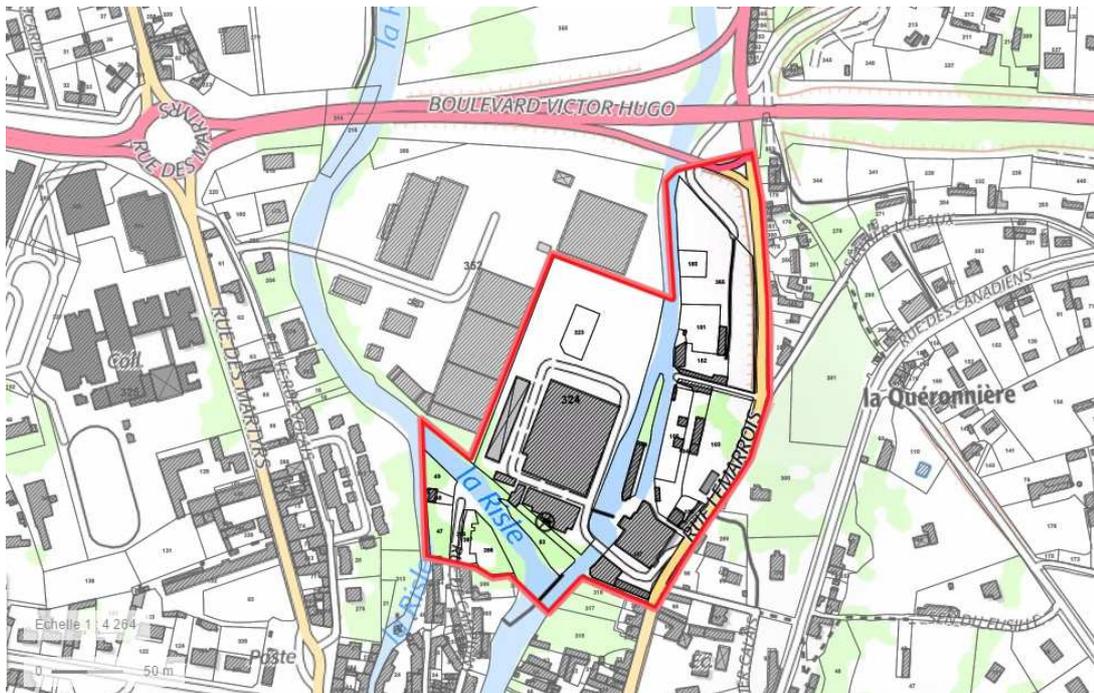
Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence :

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<p>Zone constituée de végétation et arbres parsemés</p> <p>Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée</p> <p>En dehors de toutes zones de protections et d'inventaires (Natura 2000 et ZNIEFF ...)</p> <p>En dehors d'une zone de corridor écologique tel qu'identifié dans la définition de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune</p>	La conservation d'une biodiversité locale	Faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>En centre-ville, le long de la D438 reliant Boisney à La Bouille.</p> <p>En dehors de périmètres paysagers (site inscrit ou classé, monument historique)</p> <p>En zone de présomption et de prescription archéologique</p>	<p>La réalisation d'un aménagement de qualité en centre-ville (effet vitrine)</p> <p>La prise en compte du zonage archéologique</p>	Modéré
<b>Risque inondation</b>	Au PPRI, zone constructible avec prescriptions (zone jaune)	La prise en compte du risque inondation	Faible au regard du caractère urbanisé

## 1.4.2 Secteur « des anciens Transports SIRET » et ses abords

La zone se situe entre la Risle et la Rue Lemarrois. Le site des anciens transports SIRET devra être requalifié grâce à la création d'un franchissement sur la Risle à l'extrémité de la rue de Campigny. La zone est notamment destinée à conserver sa vocation industrielle à court terme puis à devenir un secteur à vocation mixte qui accueillera un projet d'aménagement global.

*Localisation et vue aérienne du secteur Siret et de ses abords*



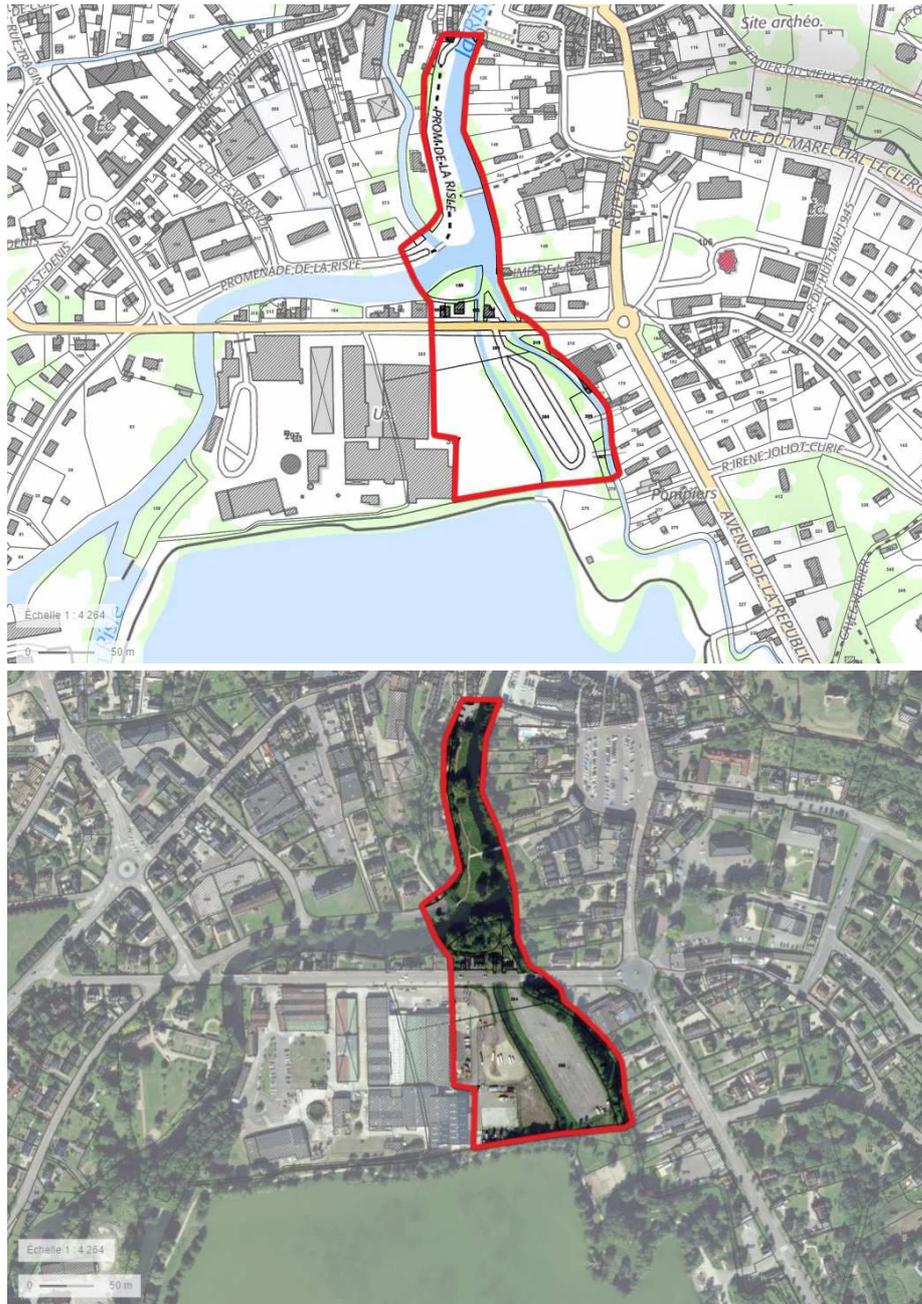
Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence.

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	Zone constituée de pelouses et de ripisylves  Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée  En partie dans le site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne"	La conservation des habitats remarquables	Modéré
Paysage et patrimoine	Site le long du boulevard Victor Hugo, axe principale de la ville (effet vitrine).  Site dans le périmètre de 500 m définit autour du MH Ruines du château	La prise en compte du rapport d'inter visibilité le monument historique  La question de l'insertion d'une nouvelle opération dans la trame urbaine	Fort
Risque inondation	En bordure de la Risle, le site est en zone constructible avec prescriptions (zone bleue) et en zone inconstructible (zone rouge)	La prise en compte du risque inondation	Faible au regard du caractère urbanisé

### 1.4.3 Secteur du parking Eugène Marie et de la Promenade de la Risle

Ce secteur concerne la liaison entre l'étang de Brionne et le centre-bourg. Il intègre la promenade de la Risle.

### Localisation et vue aérienne du secteur



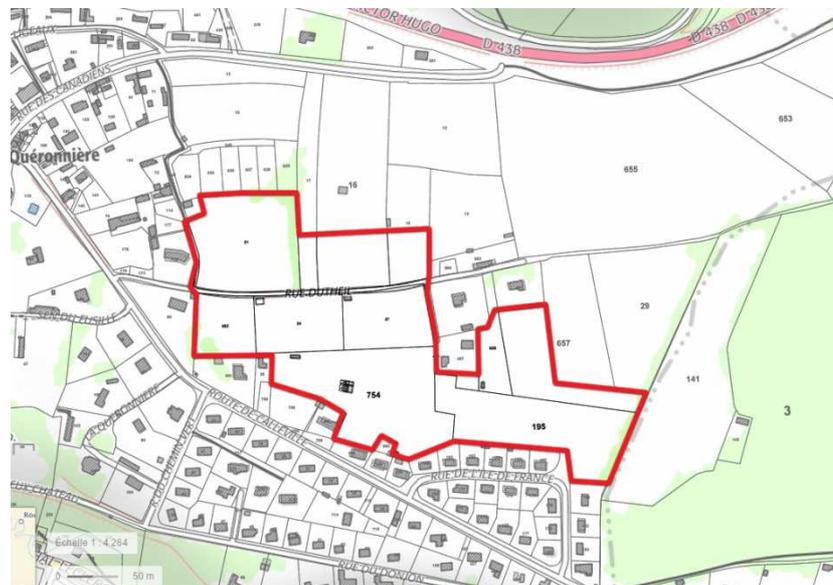
Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence.

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée En partie dans le site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne"	La conservation des habitats remarquables	Modéré
Paysage et patrimoine	Site dans le périmètre de 500 m définit autour du MH Ruines du château Site au cœur de l'urbanisation	La prise en compte du rapport d'inter visibilité le monument historique La question de l'insertion d'une nouvelle opération dans la trame urbaine	Modéré
Risque inondation, ruissellement	En bordure de la Risle, le site est en zone inconstructible et constructible avec prescriptions (zone bleue) et en zone d'expansion des crues	La prise en compte du risque inondation	Modéré

#### 1.4.4 Secteur de la Quéronnière

Le site se situe au Nord-Est de la ville entre la route de Calleville et la rue des Canadiens. La zone La est composée de prairies de fauches et pâturées, notamment par des vaches.

*Localisation et vue aérienne du secteur "La Quéronnière"*





Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence.

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<p>Prairies et haies bocagères</p> <p>Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée</p> <p>En dehors de toutes zones de protections et d'inventaires (Natura 2000 et ZNIEFF ...)</p> <p>En dehors d'une zone de corridor écologique tel qu'identifié dans la définition de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune</p>	La gestion de l'interface avec les espaces agricoles et naturels	Modéré
Paysage et patrimoine	<p>Site dans le périmètre de 500 m défini autour du MH</p> <p>Ruines du château</p> <p>La zone s'inscrit au contact de l'urbanisation</p>	<p>La prise en compte du rapport d'inter visibilité le monument historique</p> <p>Le respect des formes urbaines environnantes pour une bonne insertion de l'opération</p>	Modéré



Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence :

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<p>Prairie</p> <p>Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée</p> <p>En dehors de toutes zones de protections et d'inventaires (Natura 2000 et ZNIEFF ...)</p> <p>En dehors d'une zone de corridor écologique tel qu'identifié dans la définition de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune</p>	La gestion de l'interface avec les espaces agricoles et naturels	Modéré
Paysage et patrimoine	<p>La zone se situe en contrebas de la D26 bordée par des boisements n'imposant pas de rapport d'intervisibilité</p> <p>La zone s'inscrit au contact de l'urbanisation</p>	Le respect des formes urbaines environnantes pour une bonne insertion de l'opération	Faible
Risque inondation, ruissellement	En dehors d'une zone inondable	La gestion des eaux pluviales	Faible

### 1.4.6 Secteur de la Vallée

Ce site est localisé le long de la voie ferrée. Ce secteur pourrait être urbanisé à court et moyen terme ; il serait à vocation principale d'activités. Ce site permettrait de poursuivre le développement des zones d'activités existantes.

### Localisation et vue aérienne du secteur "La vallée"



Les éléments de diagnostic identifiés sur le site ont permis de définir les enjeux en présence :

Thèmes	Eléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	Prairie bordée par d'une haie bocagère Aucune espèce faunistique et floristique protégée inventoriée En dehors de toutes zones de	La conservation d'une biodiversité locale	Modéré

	<p>protections et d'inventaires (Natura 2000 et ZNIEFF ...)</p> <p>En dehors d'une zone de corridor écologique tel qu'identifié dans la définition de la trame verte et bleue</p>		
Paysage et patrimoine	Inscription dans le tissu urbain existant, à vocation activités	La réalisation d'une opération de qualité insérée paysagèrement	Modéré
Risque inondation, ruissellement	En zone constructible avec prescriptions (zone bleue)	La prise en compte du risque inondation	Modéré

## 1.5 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

Les enjeux révélés par le diagnostic territorial et l'analyse de la réceptivité des tissus urbanisés et du devenir des espaces mutables ont permis de proposer plusieurs scénarios tendanciels de développement dont les conséquences ont été analysées au regard notamment des perspectives de croissance démographique de l'INSEE qui prévoit, d'une manière générale, une augmentation de la population de l'ordre de 10% pour la prochaine décennie

Mais quel scénario de développement envisage la collectivité pour la prochaine décennie ? Quel projet retenir ? Faut-il poursuivre l'urbanisation des hameaux ? Faut-il prendre en considération l'ensemble du potentiel d'extension ? Quels choix opérés ? Pour répondre à ces questions, la collectivité a envisagé plusieurs scénarios et l'examen de leurs impacts et conséquences a permis de retenir un seul projet : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour comprendre les fondements de ce dernier, il est nécessaire de rappeler brièvement les trois scénarios envisagés par la collectivité :

### 1.5.1 Scénario 1 : privilégier le renouvellement urbain et les projets de la collectivité

Dans ce scénario, il s'agit notamment de recentrer le développement résidentiel sur les tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques, en exploitant également le potentiel de densification des hameaux et le potentiel d'extension de la Vallée aux Bœufs, dans la mesure où un projet d'aménagement d'ensemble a été amorcé par la collectivité qui dispose de surcroît de la maîtrise foncière des terrains.

Ainsi, afin de préserver le cadre de vie communal et son attractivité, ce scénario envisage de :

- limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles ;
- préserver les grandes composantes écologiques du territoire ;
- proposer une offre d'habitat diversifiée entre les divers secteurs du territoire ;
- maîtriser les opérations à conduire et favoriser la diversité de l'habitat (soutien aux projets communaux);
- soutenir l'activité agricole et maintenir un développement économique en adéquation avec les enjeux communaux (densification des espaces déjà construits, soutien et maintien des activités existantes, développement des activités commerciales, artisanales et de services au sein des tissus urbanisés...).

Ce scénario viserait ainsi à exploiter l'ensemble du potentiel de renouvellement urbain de la commune, soit la possibilité de créer 180 logements après application de la rétention foncière et le potentiel d'extension de la vallée aux Bœufs, soit une surface de 4.3 ha avec une densité de 25 logements par hectare, c'est-à-dire la possibilité de créer 107 logements. Au total, cette hypothèse de développement assurerait la création de 287 logements ce qui est proche des besoins estimés pour répondre à une croissance démographique de l'ordre de 10% tel que prévu par l'INSEE sur l'ensemble du département.

Ce scénario permet de lutter efficacement contre la consommation d'espaces naturels et contre l'étalement urbain. Il assure une préservation optimale des espaces les plus sensibles et permet de proposer une offre diversifiée. Il s'agit d'un projet équilibré, cohérent avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays Risle Charentonne et les perspectives de l'INSEE en termes d'habitat. Il réduit ainsi considérablement le potentiel constructible qui était offert par le Plan d'Occupation des Sols, mais répond parfaitement aux logiques du développement durable...

### **1.5.2 Scénario 2 : recentrer l'urbanisation sur le centre-ville et ses quartiers périphériques**

Dans ce scénario, il s'agit notamment de recentrer le développement résidentiel sur les tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques, en exploitant également leur potentiel d'extension de manière à favoriser l'urbanisation à proximité des pôles de centralité de la commune. Dans ce contexte, ce scénario envisage de :

- stopper tout processus de développement au sein des hameaux où seule l'évolution normale du bâti sera autorisée ;
- exploiter le potentiel de renouvellement urbain du centre-ville et de ses quartiers périphériques, y compris les secteurs en extension, afin de répondre à l'ensemble des besoins pressentis et de diversifier l'offre autour du centre-ville ;
- préserver les espaces naturels et agricoles et les grandes composantes écologiques du territoire ;
- soutenir l'activité agricole et maintenir un développement économique en adéquation avec les enjeux communaux (densification des espaces déjà construits, soutien et maintien des activités existantes, développement des activités commerciales, artisanales et de services au sein des tissus urbanisés...).

Ce scénario viserait ainsi à exploiter l'ensemble du potentiel de renouvellement urbain des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques, soit la possibilité de créer 158 logements environ après application de la rétention foncière et le potentiel d'extension de la Vallée aux Bœufs, des Fontaines et de la Quéronnière soit une surface de 17.6 hectares. Le potentiel d'extension, après application d'un taux de rétention foncière de l'ordre de 30% (à l'exception des terrains de la Vallée aux Bœufs dont la ville dispose de la maîtrise foncière), serait ainsi de 13 hectares, c'est-à-dire la possibilité de créer 325 logements avec une densité de 25 logements par hectare. Au total, cette hypothèse de développement pourrait ainsi assurer la création d'environ 480 logements, ce qui comblerait les besoins en logements liés au desserrement des ménages (70 logements) et favoriserait l'apport d'une nouvelle population de l'ordre de 820 habitants avec un nombre de personnes par ménage estimé à 2 au cours de la prochaine décennie, soit une croissance démographique proche de 20%... Une telle perspective de développement est très ambitieuse et devra pour le moins être accompagnée d'une politique d'équipements, de services et de transports aussi ambitieuse, afin de relancer et de renforcer l'attractivité de la ville, ce qui va impliquer certains investissements, y compris à court terme, de la part de la municipalité.

Pour autant, ce scénario permet de préserver de la constructibilité dans l'ensemble des quartiers périphériques du centre-ville et de proposer une offre d'habitat alternative à celle de la collectivité... S'il s'avère peu économe en foncier, il présente aussi l'avantage de recentrer l'urbanisation à proximité du centre-ville et des pôles de centralité. Il permet ainsi de lutter contre l'allongement des déplacements et pourrait faciliter le développement des liaisons douces ainsi que le recours au transport collectif. Toutefois, l'ensemble de ces aménagements auront manifestement des impacts sur l'environnement et l'agriculture, qui devront alors être minimisés, voire supprimés, par des mesures compensatoires ou des aménagements particuliers qui pourraient aussi se révéler onéreux. En conclusion, c'est un projet

### **1.5.3 Scénario 3 : maintenir une offre foncière similaire à celle du Plan d'Occupation des Sols**

Dans ce scénario, l'objectif était de conserver l'ensemble des capacités d'accueil dégagées par le POS, à l'exception des zones de hameaux excentrées, mais y compris le potentiel d'extensions des Essarts. Mais au regard du scénario précédent, même s'il pouvait se justifier d'un point de vue politique, il l'était moins d'un point de vue législatif et réglementaire et n'a pas été étudié au regard de ses impacts prévisibles en termes de développement urbain, de préservation de l'environnement ou de lutte contre la consommation d'espace...



## **2<sup>ème</sup> PARTIE :**

### **PRESENTATION ET MOTIVATION DU PADD**

---

A quels objectifs répondent les orientations du PADD ?



## 2.1 Les fondements du PADD

Le diagnostic territorial a révélé que la population tend à se maintenir alors que le nombre de ménage est en constante augmentation, lié notamment à une forte décohabitation (environ 2 personnes par ménage) ce qui nécessite des besoins en logements toujours croissants. En parallèle, bien que le territoire reste particulièrement contraint pour le développement urbain du fait de la présence de nombreux espaces naturels de grande qualité, comme la vallée de la Risle, et des risques naturels qu'ils occasionnent (PPRI...), la consommation d'espace entre 2002 et 2012 a été estimée à 18 hectares, à savoir 16 hectares pour le développement résidentiel et 2 hectares pour le développement économique. Finalement, le contexte économique et social est encore difficile, malgré l'amorce d'une sensible reconversion pour améliorer l'image de la ville et renforcer son attractivité.

A l'échelle intercommunale, le SCoT Risle-Charentonne, qui fixe les orientations stratégiques du territoire d'ici 2030, envisage pour Brionne la création de 308 logements en dehors de tout processus de réhabilitation et de rénovation, sachant que ce chiffre est modulable selon le projet de la municipalité. Pour le développement résidentiel, il fixe une densité comprise entre 25 et 30 logements par hectare et une consommation d'espace maximale de 25 hectares sur les 20 prochaines années, soit une moyenne de 12,5 hectares pour la prochaine décennie. D'un point de vue économique, les orientations du SCoT Risle-Charentonne prévoient le développement d'une économie plus résidentielle en lien avec les perspectives démographiques projetées...

Ainsi, au regard des données du diagnostic territorial, des perspectives de développement affichées par le SCoT Risle-Charentonne et des scénarios de développement étudiés, la collectivité a choisi un scénario alternatif à ceux proposés, soucieuse que le développement projeté soit cohérent avec le contexte actuel, avec les capacités d'investissement de la commune et avec les logiques du développement durable, tout en permettant d'offrir aux Brionnais les conditions nécessaires à la valorisation de leur propriété. Dès lors, le projet retenu par la municipalité vise à :

- **admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 500 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie, c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 11 % afin d'atteindre le seuil des 5000 habitants en 2030, ce qui implique de créer 250 logements pour répondre à la croissance démographique projetée et 70 logements pour pallier le processus de décohabitation et maintenir la population en place, soit un total de 320 logements pour 2025 ;**
- **cibler le développement résidentiel sur le centre-ville et ses quartiers périphériques, en privilégiant les secteurs où les enjeux environnementaux sont les moins prégnants comme à la Vallée aux Bœufs ou à la Quéronnière et assurer la densification de l'ensemble des tissus urbanisés, y compris dans les hameaux les plus constitués, afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés ;**

- stopper tout nouveau processus de développement résidentiel dans les hameaux et groupes bâtis isolés, faiblement constitués ou excentrés des pôles de centralité, en conservant pour autant des possibilités de valorisation du bâti existant (extensions, annexes, réhabilitation, changement de destination...);
- assurer le développement économique du territoire par le développement des commerces et services de proximité et le maintien des activités en place en permettant notamment la densification des zones d'activités existantes et des dispositions favorables à leur implantation ;
- assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif.

**Les orientations générales du PADD ont ainsi été fixées au regard des enjeux révélés par le diagnostic territorial, selon les objectifs poursuivis par la municipalité, qui souhaite notamment encadrer le développement résidentiel et économique projeté sur le territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie de qualité et attractif, dans une logique de développement durable. A cette fin, elle a souhaité concentrer l'essentiel des capacités d'accueil sur le centre-ville et ses quartiers périphériques afin de réduire les besoins en déplacements, de lutter contre la consommation d'espaces et de valoriser le potentiel des équipements existants tout en maintenant une offre foncière limitée sur les principaux hameaux et des possibilités de valorisation du bâti dans les secteurs plus isolés...**

Le projet de développement table sur une croissance démographique plus soutenue que celle enregistrée par la commune, permettant de dégager une offre potentielle d'au moins 320 nouveaux logements supplémentaires pour la prochaine décennie, y compris ceux issus des processus de renouvellement urbain. Cette croissance doit permettre à la commune de conserver une vitalité résidentielle et économique suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques morphologiques du territoire communal, parfois mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer. Les élus de BRIONNE ont donc décidé de se mobiliser pour faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire.

Face à l'obligation renforcée, depuis le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR, de lutter contre la consommation d'espace, la municipalité s'est ainsi attachée à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune puis, à étudier la réceptivité des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques pour estimer son potentiel de densification et le devenir des espaces considérés comme « mutables », afin de permettre à de nouvelles familles de s'installer sur le territoire communal sans consommer de nouveaux espaces. Cette étude a révélé des capacités de développement résidentielle importantes au regard des perspectives de développement démographique affichées, ce qui a obligé les élus à faire des choix, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation – ou non – des espaces mutables.

Ils ont ainsi privilégié les secteurs proches des pôles de centralité et ceux où les enjeux environnementaux sont moindres de manière à mieux répondre aux logiques du développement durable, notamment en termes de mobilité, de mixité et de cadre de vie, un tel scénario permettant de préserver l'essentiel des composantes paysagères et écologiques de la commune... Dans ce contexte et pour modérer la consommation d'espace au cours de la prochaine décennie, les élus ont décidé de :

- Mobiliser en priorité les emprises communales et assurer la faisabilité des opérations en cours ;
- Privilégier le renouvellement urbain c'est-à-dire favoriser la densification des tissus urbanisés du centre-ville et la réhabilitation du patrimoine bâti, anticiper la requalification des sites industriels plus ou moins délaissés et lutter contre la vacance ;
- Prévoir une répartition équilibrée et diversifiée des besoins encore non couverts par les deux processus précédents, que ce soit par extension urbaine ou par densification des hameaux les plus constitués, les plus attractifs et les moins « contraints » d'un point de vue environnemental.

La collectivité envisage également que le développement résidentiel projeté tende vers une densité de l'ordre de 25 logements par hectare environ et souhaite minimiser le taux de rétention foncière à 30% sur les terrains dont la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière.

**Au regard des perspectives de développement choisies par la collectivité et des objectifs fixés en matière de lutte contre la consommation d'espace, le foncier nécessaire pour le développement résidentiel projeté est estimé à 16,25 ha environ au regard de la densité prescrite (25 logements par hectare) et du taux de rétention foncière retenu (30%).**

Les orientations générales du PADD visent ainsi à :

- Recentrer la politique de développement urbain sur le centre-ville et les hameaux les plus constitués, à travers la densification des tissus bâtis existants et l'ouverture à l'urbanisation des potentiels d'extension de la Quéronnière et de la Vallée aux Bœufs ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune en ne prévoyant que les conditions favorables à l'évolution du bâti existant ;
- Favoriser le développement économique du territoire par le maintien des activités en place et le soutien aux activités commerciales, artisanales et de services en veillant à ce qu'elle puisse se développer sur site ou au sein des espaces déjà construits ;
- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des pôles de centralité de la ville ;

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité y compris ceux de la nature ordinaire tels que les haies, les mares ou les cours plantées) ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances en intégrant notamment les prescriptions des Plans de Prévention des Risques opposables sur le territoire communal ;
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente par la préservation des corps de ferme viables et des terres agricoles, en limitant notamment les prélèvements pour l'urbanisation résidentielle et économique aux seuls besoins identifiés.

**Ainsi, le PADD s'articule autour de 5 orientations majeures fixées par rapport aux grands enjeux déclinés sur le territoire, à savoir :**

**1/ Brionne, un pôle structurant à conforter :**

Il s'agit notamment de renforcer l'attractivité de la ville et son rayonnement sur un territoire élargi, ce qui implique notamment de garantir les conditions d'une bonne accessibilité au centre-ville et aux différents pôles d'attractivité identifiés (base de loisirs, zone d'activités, équipements sportifs et scolaires, etc...), de maintenir et de développer l'offre de services ainsi que le niveau d'équipements de la ville et de conforter son image par la mise en valeur de son cadre de vie en poursuivant notamment le réaménagement du centre-ville et de ses espaces publics et les opérations de rénovation urbaine au sein des quartiers les plus anciens et en anticipant dès à présent les opérations potentielles de requalification urbaine.

D'autre part, il s'agit de soutenir la croissance démographique projetée pour retrouver le seuil de 5000 habitants d'ici 2030 ce qui implique notamment de promouvoir un habitat plus durable et le développement d'une économie plus résidentielle, en sachant que ces fonctions urbaines doivent être privilégiées, si possible, dans le centre-ville et à sa périphérie dans une logique de développement durable : modérer la consommation d'espace, réduire les enjeux de déplacements et préserver l'environnement. Il importe à cet effet d'assurer le renouvellement et le développement équilibré du parc de logements pour répondre aux besoins pressentis (320 logements supplémentaires d'ici 2025) et de maîtriser et d'encadrer le développement résidentiel projeté.

**2/ Brionne, un cadre environnemental de qualité à préserver :**

La commune dispose d'un cadre paysager exceptionnel, renfermant de nombreux motifs identitaires et sources de biodiversité (haies, talus, vallée boisée, mares...), même s'il peut ponctuellement être altéré par les infrastructures de transport routier ou une urbanisation mal contrôlée. C'est en effet à travers ces éléments que s'exprime l'identité de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents, que les élus souhaitent conforter. Il convient

ainsi de préserver et de mettre en valeur ce milieu naturel encore préservé, en s'appuyant d'une part, sur des logiques d'urbanisation durables (maîtriser les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité) et d'autre part, sur une agriculture encore assez dynamique, qui joue l'un des rôles principaux dans l'entretien des structures paysagères traditionnelles de la commune.

Il faut également maintenir et renforcer les fonctions écologiques du territoire du fait de sa haute sensibilité, ce qui passe par la préservation des sites NATURA 2000 et la restauration du corridor écologique de la Risle, notamment dans sa traversée du centre-ville où se ressentent les effets négatifs de l'urbanisation sur ce milieu naturel si proche.

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe activement à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations.

### **3/ Brionne, une ville d'eau et d'histoire à valoriser**

Il s'agit notamment de valoriser la présence de l'eau et de ses fonctionnalités anciennes ou actuelles à savoir :

- conforter l'axe « Risle » comme composante structurante dans la traversée du centre-ville (lien entre les pôles de centralité), comme support de découverte du patrimoine local et comme support de la restauration des continuités écologiques dans le cœur urbain ;
- ouvrir le centre-ville sur la base de loisirs et ses surfaces en eau en favorisant des liens visuels et fonctionnels vers cette dernière ;
- assurer la préservation, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti intimement lié à l'eau (anciens moulins, filatures...) ;
- assurer la préservation et la protection du donjon et de ses abords, ainsi que la préservation des points de vue remarquables.

Il s'avère aussi nécessaire d'affirmer l'identité Brionnaise et de pérenniser les traces de son histoire en maintenant notamment la covisibilité entre le donjon et la gare par la poursuite de l'aménagement de cet axe structurant, en assurant la préservation du donjon et la réhabilitation du patrimoine identifié.

Finalement, il convient d'améliorer la perception de la Ville et de son territoire en préservant les vues les plus remarquables, en affirmant davantage les entrées de ville, en mettant en valeur les sites emblématiques de la commune et en redéfinissant de manière cohérente les limites de l'urbanisation et en traitant qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels. Le maintien et la mise en valeur des espaces verts de qualité en centre-ville, notamment aux abords de la Risle (jardins) et du patrimoine identifié (donjon, domaine de Lorraine, église Saint-Denis) doit également être envisagé.

#### **4/ Brionne, un tissu économique fragilisé à consolider**

Il s'agit notamment de pérenniser les activités existantes et de maintenir un tissu économique diversifié en soutenant et diversifiant l'appareil commercial, en veillant à une cohabitation durable entre activités nuisantes et secteurs résidentiels et en maintenant une activité agricole durable et dynamique. Il convient également au regard des politiques économiques développées à l'échelle élargie et de la nécessité de tourner la ville vers une économie plus résidentielle, de conduire une nouvelle stratégie de développement économique tenant compte du foncier contraint du territoire en optimisant le foncier déjà construit dans les zones économiques et commerciales, en anticipant la requalification des sites plus ou moins délaissés et en fixant les conditions nécessaires à l'exploitation potentielle de la réserve foncière de HOWA-TRAMICO.

Il importe aussi de renforcer l'attractivité touristique du territoire en complément des projets développés sur les communes riveraines ce qui implique de valoriser les atouts touristiques du territoire tels que la vallée de la Risle, la base de loisirs ou le patrimoine bâti communal, d'assurer la préservation des chemins de grande randonnée traversant le territoire communal (GR224 et GR26) et valoriser les abords de la RD130, axe principal de découverte de la Vallée de Risle. Il faut aussi assurer la pérennité et la diversité de l'offre en hébergement touristique.

#### **5/ Brionne, des solidarités à renforcer**

Le diagnostic territorial a révélé la présence de plusieurs césures sur le territoire communal et dans son organisation spatiale et fonctionnelle qu'il conviendrait d'amoindrir, d'une part en recréant des liens entre les différentes entités identifiées et d'autre part en replaçant l'habitant au cœur des stratégies de développement. Il pourrait ainsi être envisagé le développement d'une nouvelle liaison axée sur la Risle, l'aménagement de connexions visuelles et/ou fonctionnelles sur la RD438, la création éventuelle d'un pôle intermodal au niveau de la gare, le développement d'une politique de transports intra-urbain et la confortation du maillage de liaisons douces.

En ce qui concerne la solidarité entre les habitants, il conviendrait de maintenir la mixité sociale existante, de conforter la mixité des fonctions urbaines dans les quartiers, d'anticiper le parcours résidentiel et professionnel des habitants en offrant un habitat diversifié et d'accompagner la croissance démographique projetée par le développement de nouveaux équipements et services.

## 2.2 Justifications de chaque orientation du PADD

### 2.2.1 Brionne, un pôle structurant à conforter

#### **Renforcer l'attractivité de la ville et son rayonnement sur un territoire élargi :**

Fixer des perspectives de développement démographiques et économiques ambitieuses, nécessite de relancer l'attractivité du territoire et de renforcer son rayonnement sur un territoire élargi, ce qui confortera également le statut de pôle urbain de Brionne à l'échelle du Pays. Il faut ainsi permettre à la population résidente et extérieure de venir consommer sur le territoire communal et inciter les ménages à venir s'y installer de manière pérenne. En ce sens, le PADD vise à conduire une politique d'aménagement dynamique de manière à valoriser le cadre de vie, à renforcer les liens avec les pôles extérieurs et à faciliter la mobilité des habitants tout en minimisant le recours à l'automobile dans une logique de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre. Il est ainsi envisagé de poursuivre les aménagements de valorisation du centre-ville, principal pôle d'attractivité de la commune et de maintenir, voire de développer, les services et équipements de la collectivité sur l'ensemble du territoire afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, mais aussi à ceux des habitants du bassin de vie de Brionne. Il convient ainsi de conforter l'accessibilité du territoire et notamment du centre-ville, que ce soit depuis les quartiers résidentiels périphériques, les secteurs bâtis les plus excentrés ou depuis les communes riveraines par la création d'itinéraires de liaisons douces ou par le développement des transports, à l'échelle communale (développement de l'offre liée à la navette communale en terme de points d'arrêt et de fréquence) ou intercommunale (engager dès à présent les réflexions nécessaires sur le développement d'une offre de transports, par bus par exemple, à la demande ou selon des circuits et une fréquence adaptés aux besoins identifiés). De manière plus ciblée, les échanges avec Bernay doivent être favorisés au regard de la demande de nombreux habitants, non satisfaits par l'offre actuellement proposée, en envisageant une meilleure desserte à l'échelle intercommunale. Dans ce contexte, il importe d'étudier l'opportunité de développer un pôle intermodal au niveau de la gare afin de rassembler les offres et d'améliorer les conditions d'accès aux transports existants ou projetés.

#### **Soutenir et accompagner la croissance démographique projetée pour retrouver le seuil de 5000 habitants d'ici 2030 :**

Les élus ont opté pour un scénario de développement démographique optimiste et ambitieux, qui permettrait à la commune de retrouver un nombre d'habitants identique à celui qu'elle possédait au début des années 80. Il se justifie à la fois par les perspectives de l'INSEE, desquelles le projet reste très proche (11% de croissance démographique au lieu de 10% projeté par l'INSEE), et par les stratégies conduites à l'échelle du Pays, à travers le SCoT Risle-Charentonne notamment, qui vise à cibler l'essentiel du développement résidentiel sur les pôles urbains du territoire dont Brionne...

Dans ce contexte, pour pouvoir absorber la croissance démographique projetée, l'un des objectifs du PADD est d'assurer les conditions nécessaires au renouvellement et au développement du parc de logements en ciblant les capacités d'accueil sur les secteurs les plus stratégiques du territoire. Il est ainsi prévu de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville et sa périphérie immédiate de manière à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace. Les élus envisagent également de mobiliser de nouvelles réserves foncières sur le secteur de la Quéronnière et de la Vallée aux Boeufs pour compléter les capacités d'accueil offertes par renouvellement urbain et de maintenir une offre diversifiée sur le territoire, en proposant quelques terrains à densifier au sein des hameaux les plus constitués, comme Launay et les Essarts. Le choix de la municipalité s'est porté sur ces secteurs puisqu'il s'agit, d'une manière générale, de ceux qui présentent le moins d'enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles, qui bénéficient d'une desserte assez satisfaisante et d'une localisation proche du centre-ville ou des pôles de centralité permettant ainsi d'envisager le développement d'itinéraires de liaisons douces et finalement, qui ont fait l'objet d'une urbanisation plus ou moins soutenue au cours de la dernière décennie. Il s'agit ainsi des secteurs les plus attractifs du territoire et c'est pourquoi la municipalité, contrainte de faire des choix pour n'ouvrir à l'urbanisation que le foncier nécessaire à son projet de développement, les a privilégié au détriment d'autres quartiers, comme celui des Fontaines, où le potentiel d'extension était soumis à de forts enjeux environnementaux... De même, le hameau de Valleville ou celui du Quesney s'avèrent excentrés, présentent un habitat plus traditionnel et des enjeux particuliers que ce soit en termes d'agriculture (corps de ferme à préserver), d'environnement (cavité souterraine, périmètre de captage, plan de prévention des risques inondation, etc...) ou de fonctionnement urbain (accessibilité, desserte et sécurité publique...)

Outre le fait de cibler les capacités d'accueil du développement résidentiel projeté, le PADD prévoit aussi des mesures pour encadrer et organiser l'urbanisation future de manière à fixer les conditions nécessaires à la desserte de certains espaces et à l'intégration urbaine et paysagère des opérations à venir. Il encourage au développement d'un habitat innovant, plus économe en foncier et plus respectueux de l'environnement, mais aussi au phasage de l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la commune. En ce sens, le PADD rappelle également la nécessité de mobiliser en priorité les disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain existant et de limiter le dimensionnement des zones constructibles aux seuls besoins en logements définis.

## 2.2.2 Brionne, un cadre environnemental de qualité à préserver

### **Préserver le milieu naturel et ses ressources**

Relancer l'attractivité de la ville repose aussi sur le fait de pouvoir disposer d'un cadre de vie de qualité et préservé. Ainsi, le PADD prévoit dans une logique de développement durable de protéger les espaces naturels de la vallée de la Risle et des espaces boisés, ainsi que les espaces les plus sensibles, comme ceux classés NATURA 2000, au regard notamment de la biodiversité qu'ils renferment et de leur intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire.

Il convient également de veiller aux impacts de l'activité humaine sur ces milieux, en vue de préserver les ressources naturelles du territoire, ce qui implique de réfléchir à des modes de déplacement et d'habitat plus durables (développement des liaisons douces, amélioration des performances énergétiques, limitation des rejets polluants vers les milieux, etc...) et à privilégier l'urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés et desservis. La préservation des espaces exploités par l'agriculture est aussi une orientation forte de ce projet de territoire. Le PADD vise ainsi à :

- limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles de la commune en exploitant au mieux les possibilités résiduelles du tissu urbain existant et en circonscrivant au plus juste les enveloppes constructibles ;
- préserver les derniers herbages situés à l'interface des espaces urbanisés ;
- proscrire toute extension de l'urbanisation pouvant accentuer l'enclavement de l'espace agricole s'il ne répond pas à un objectif précis de développement résidentiel.

Brionne est aussi concernée par les périmètres de protection du captage « les Fontaines » ce qui implique de veiller à la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau en la protégeant d'éventuelles pollutions. La limitation de l'urbanisation au sein des espaces les plus sensibles est ainsi indispensable de même que la préservation des cours d'eau. Le PADD prévoit ainsi d'instaurer des bandes « tampon » aux abords de ces derniers et de réduire les rejets vers ces milieux aquatiques en améliorant notamment la collecte et le traitement des eaux usées. Enfin, il vise à généraliser une gestion raisonnée des eaux pluviales afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent, à terme, rejoindre la nappe et polluer la ressource...

### **Maintenir et renforcer les fonctions écologiques du territoire**

Aujourd'hui, le maintien et la restauration des fonctions écologiques d'un territoire représentent un enjeu majeur que le PADD a pris en compte en prévoyant notamment la préservation des cœurs de biodiversité (sites NATURA 2000, zones humides, espaces boisés ...), des corridors écologiques identifiés par le diagnostic et des composantes du maillage bocager, en tant que support des corridors écologiques identifiés. En outre, il est projeté de restaurer le corridor écologique de la Risle dans sa traversée du centre-ville, l'urbanisation de ce dernier constituant une forte césure qu'il convient de minimiser. Il s'agit ainsi de préserver et valoriser les éléments de nature existants, notamment aux abords des rivières, tels que les parcs paysagés, de prévoir des dispositions favorables à la restauration des berges afin de retrouver une ripisylve structurante et fonctionnelle et de fixer, si besoin, des objectifs de plantation et de maintien d'espaces non imperméabilisés au sein des opérations d'aménagement à conduire. L'ensemble de ces mesures doivent permettre de conserver et de renforcer la biodiversité en centre-ville et les liens avec la nature environnante et d'assurer en ce sens la restauration du corridor écologique de la Risle.

## 2.2.3 Brionne, une ville d'eau et d'histoire à valoriser

### **Affirmer l'identité brionnaise et pérenniser les traces de son histoire**

L'eau est un élément identitaire et structurant sur le territoire qui a façonné les paysages et construit l'histoire de la ville et de la vallée. Valoriser sa présence et ses fonctionnalités anciennes ou actuelles ne peut que renforcer l'attachement des habitants pour le territoire sur lequel ils vivent et améliorer toute cohabitation avec cet élément naturel. Le PADD prévoit ainsi de conforter la Risle comme un axe structurant dans la traversée du centre-ville, d'ouvrir les espaces en eau de la base de loisirs sur les espaces urbanisés avoisinants et de maintenir le patrimoine bâti intimement liés à l'eau tels que les anciens moulins ou les anciennes filatures. Le donjon est aussi une composante historique de l'identité Brionnaise et sa perspective avec la gare, autre construction emblématique de la commune, doit être préservée. Ainsi, l'espace public qui les sépare doit faire l'objet d'un traitement plus approprié (rue du Général de Gaulle, place de la Gare...) afin de souligner et valoriser cette perspective.

D'une manière générale, c'est l'ensemble du patrimoine paysager et architectural qui doit faire l'objet d'enjeux de préservation et de mise en valeur. Dans ce contexte, l'urbanisation ne doit pas se faire aux dépens de la nature environnante ou des caractéristiques architecturales du bâti, mais en harmonie avec ces derniers de manière à lutter contre la banalisation du paysage. Le PADD vise ainsi à valoriser le patrimoine paysager et l'ensemble urbain du centre-ville par la préservation des ensembles bâtis remarquables tels que le Domaine de Lorraine, l'église Saint-Denis ou les abords du Donjon. La présence de ce riche patrimoine pourrait aussi permettre de développer l'image culturelle de la ville par extension du label « Ville d'Art et d'Histoire » à l'échelle intercommunale en complémentarité de celui obtenu sur Bernay. D'une manière générale, le PADD prévoit de privilégier et d'encourager la réhabilitation du patrimoine bâti en adoptant un règlement respectueux des logiques vernaculaires et une dynamique de construction très limitée sur les secteurs d'habitat traditionnel isolés et encore préservés, en y privilégiant des processus de renouvellement urbain indispensables à leur pérennité (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination...). Dans ces secteurs, la mise en valeur foncière d'une propriété bâtie ne pourra donc s'exercer qu'à travers une reconversion et une évolution du bâti existant, ce qui incitera les propriétaires à « prendre soin » du bâti existant. Ceci évitera de voir démolir des constructions de typologie traditionnelle, pour voir à la place « fleurir » des habitations récentes, contribuant par là même à un appauvrissement du patrimoine bâti identitaire de la commune.

### **Améliorer la perception de la ville et de son territoire**

Les élus et la population sont également très attachés à l'identité paysagère de la commune, cette dernière confortant une image positive de la ville, qu'il convient de soigner, notamment dans le cadre d'un renforcement de l'attractivité du territoire.

Le PADD prévoit ainsi de préserver les éléments structurants du paysage que ce soit les crêtes et les coteaux boisés, les ripisylves associées aux bras de la Risle ou la silhouette urbaine de Brionne dont les interfaces avec les espaces naturels environnants doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. De même, il importe de préserver les vues les plus remarquables et de ménager de vastes fenêtres paysagères vers le cœur de la vallée ou vers le plan d'eau de la base de loisirs. Puis, afin que l'automobiliste ait une image positive de la ville, il faut aussi requalifier les espaces dégradés le long des grands axes et traiter les interfaces entre le domaine public et le domaine privé de manière plus qualitative... Dans le même esprit, il faut affirmer et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des axes principaux, en poursuivant un traitement qualitatif des espaces publics, en définissant des limites tangibles à la silhouette urbaine du centre-ville de Brionne et en imposant un traitement paysager approprié. La reconstitution de haies bocagères peut ainsi être envisagée sur les interfaces les plus sensibles afin de minimiser les impacts de certaines constructions. Le PADD impose également de veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie particulière du territoire en anticipant, au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, les relations de covisibilité existantes.

La richesse culturelle et identitaire de la ville repose sur la présence de l'eau et de ses paysages, mais aussi sur les sites bâtis emblématiques de la commune qu'il importe ainsi de préserver et de mettre en valeur. Il faut ainsi poursuivre la valorisation du cœur historique et l'aménagement de la base de loisirs afin d'améliorer leur accessibilité. Le PADD prévoit aussi d'adopter une signalétique lisible et compréhensible par tous et d'intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain (itinéraire ludique sur la découverte du patrimoine ou sur les milieux naturels rencontrés) en veillant à la qualité du traitement qui sera tenu aux abords de ces derniers...

## 2.2.4 Brionne, un tissu économique fragilisé à consolider

### **Pérenniser les activités existantes et maintenir un tissu économique diversifié**

L'objectif et l'intérêt de pérenniser les activités existantes et de maintenir un tissu économique diversifié sont notamment de préserver l'offre d'emplois sur le territoire communal, indispensable au maintien et à l'accueil d'une population active, de réduire la dépendance économique de la ville aux grandes agglomérations riveraines et de répondre aux besoins des habitants. En ce sens, le PADD prévoit de soutenir et de diversifier l'appareil commercial du centre-ville en incitant à des pratiques de consommation favorables à un retour vers ce dernier, ce qui impose de poursuivre son aménagement, de faciliter l'accès aux commerces par le développement des modes de déplacements doux et par la conduite d'une politique de stationnement optimisant la pratique et le foncier. Il s'agit aussi de maintenir le droit de préemption sur les fonds commerciaux et de prévoir des dispositions favorables à l'installation de commerces et d'activités non nuisantes pour l'habitat en centre-ville.

D'une manière générale, maintenir les activités économiques existantes nécessite de consolider la demande et de développer de nouveaux marchés, sachant toutefois que la reconversion industrielle amorcée au cours de la dernière décennie tend vers une économie dite plus résidentielle, c'est-à-dire en lien direct avec le développement résidentiel du territoire.

Ainsi, les perspectives d'évolution démographiques de la commune (500 habitants supplémentaires sur 10 ans), associées à la volonté de conforter l'attractivité du territoire et son statut de pôle urbain à l'échelle d'un vaste bassin de vie, devraient permettre de consolider l'économie locale. Le PADD prévoit ainsi de favoriser l'évolution des activités existantes en :

- instaurant des dispositions réglementaires favorables à l'optimisation du foncier construit et à l'évolution « in situ » des activités existantes en cas d'extension ;
- veillant au maintien d'une cohabitation durable entre d'une part activités et habitat et d'autre part entre activités et environnement notamment dans une logique de développement et d'extension maîtrisée ;
- fixant les conditions nécessaires au développement des activités les plus nuisantes et en déterminant une localisation préférentielle sur les secteurs spécifiques prévus à cet effet selon la nature des impacts qu'elles peuvent générer.

L'agriculture est aussi une activité économique importante sur le territoire communal qu'il importe de préserver dans la mesure où cette dernière participe à la gestion équilibrée de l'espace. Le PADD prévoit ainsi de préserver les terrains à fort potentiel agronomique et productif en privilégiant l'urbanisation au sein des espaces déjà construits (limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace), de protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords et d'adopter une réglementation soucieuse de leur pérennité. Il vise également à assurer le maintien des activités d'élevage en permettant notamment la construction d'abris pour animaux au sein des espaces de prairies en veillant toutefois au respect des dispositions du PPRI et à la cohabitation avec les espaces les plus sensibles (zones humides, sites NATURA 2000...) où sont encouragées des mesures agro-environnementales.

### **Développer une nouvelle stratégie de développement économique du fait d'un foncier contraint**

Dans la mesure où la ville ne peut accueillir de nouvelles zones d'activités du fait d'un foncier contraint et des stratégies conduites à l'échelle intercommunale, il importe en premier lieu de maintenir et de consolider une économie dite de proximité en tirant parti de l'essor démographique projeté et en créant un nouveau dynamisme axé sur une image « positive » de la ville et de son territoire : aménagement du centre-ville, requalification des axes de transit, développement de l'offre de transport, renforcement des équipements et des services et d'une manière générale, valorisation du cadre de vie...

Ainsi, le PADD vise à orienter le développement économique du territoire vers des activités tertiaires ou de services pour répondre aux premiers besoins de la population (commerces, artisans, professions libérales...). Il s'agit de permettre l'accueil de ces nouvelles activités au sein des tissus déjà urbanisés ou en périphérie immédiate du centre-ville en optimisant le foncier déjà construit. De manière plus ponctuelle, le PADD envisage de poursuivre le

développement d'activités aux abords de la gare puisqu'il s'agit de « l'élan naturel » donné à ce quartier, ces dernières devant être compatibles avec le voisinage résidentiel appelé à se développer sur le long terme, si la création d'un pôle intermodal était finalement jugé opportun à cet endroit...

En parallèle, le PADD envisage d'anticiper la reconversion et la requalification des sites aujourd'hui délaissés ou en passe de l'être, résultant notamment d'un contexte économique difficile. Il s'agit ainsi du site des anciens transports « SIRET » où il importe de prévoir dès à présent les conditions nécessaires à sa desserte et à son aménagement ultérieur ou celui de la « SIM » dont la reconversion doit s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain et de densification des tissus urbanisés du centre-ville. Toutefois, si le PADD prévoit pour ce dernier site de rechercher de nouvelles possibilités d'accès et de préserver les abords de Risle, les prescriptions fixées par le PPRI ne pourront en permettre une exploitation optimale à l'échéance du PLU, la révision du PPRI de Brionne et de ses prescriptions restrictives d'implantation n'ayant pas été jugée comme prioritaire...

Finalement, le PADD prévoit d'anticiper l'exploitation potentielle de la réserve foncière de HOWA-TRAMICO sur le long terme si celle-ci venait à ne pas être exploitée par cet établissement, ce qui implique de mettre en place les outils fonciers et réglementaires favorables à l'exploitation économique de cette opportunité foncière et d'encadrer son développement éventuel par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aucune extension de ce site vers le Nord ne sera envisagée du fait de la sensibilité des terrains et de la nécessité de maintenir la coupure d'urbanisation avec le secteur bâti de Launay que ce soit pour un motif d'ordre paysager, écologique ou fonctionnel puisqu'il sert de zone « tampon » entre les zones habitées du hameau et les bâtiments d'activité...

### **Renforcer l'attractivité touristique du territoire**

Si Brionne ne peut être qualifiée de pôle touristique, son territoire présente des atouts non négligeables (vallée de la Risle, base de loisirs, patrimoine culturel et industriel...) qu'il importe de valoriser pour pouvoir bénéficier des impacts positifs qu'un tel secteur augure sur l'économie locale, dans une logique de complémentarité avec les sites avoisinants (l'Abbaye du Bec Hellouin, le Château d'Harcourt...). Le PADD prévoit ainsi de conforter les parcours de cheminements doux entre les divers lieux de découverte, de prendre en compte les points de vue qu'ils offrent dans les opérations d'aménagement afin d'éviter toute covisibilité indésirable, de concrétiser les aménagements qualitatifs de certains espaces stratégiques tels que les bords de Risle (valorisation de l'image de la ville) et d'accompagner le projet de requalification de la base de loisirs. En parallèle, il faut assurer la pérennité et la diversité de l'offre en hébergement touristique ce qui implique de fixer les conditions nécessaires à son développement et à sa diversité, un accueil en toute saison sur la base de loisirs étant recherché...

## 2.2.5 Brionne, des solidarités à renforcer

### **Recréer du lien dans la ville**

Pour répondre à cet objectif, le PADD prévoit d'améliorer l'articulation des différents quartiers entre eux de manière à pallier les dysfonctionnements urbains identifiés au sein du diagnostic (accessibilité des pôles de centralité, césures liées au passage de la RD438 et de la voie ferrée...) et à rapprocher les habitants les uns des autres. Il s'agit ainsi de valoriser l'axe « zone d'activités – base de loisirs » via le centre-ville pour assurer une perméabilité entre ces trois pôles en complétant le maillage de liaisons douces qui s'amorce en centre-ville, le long des berges de la Risle, support d'un axe transversal de qualité. Il conviendra également de veiller à maintenir des connexions efficaces avec le centre-ville depuis les secteurs d'extension urbaine et de réduire les césures créées par les grandes infrastructures de transport terrestre en aménageant notamment le tronçon de la RD438 depuis le Coteau Duret pour faciliter l'accès piéton aux équipements scolaires et à la zone commerciale et en sécurisant les carrefours routiers existants. Dès lors, les Brionnais pourront s'adonner davantage aux modes de déplacement doux pour leurs parcours intra-urbains ou utiliser les transports mis à leur disposition, comme la navette communale, dans les secteurs où le relief est plus accidenté...

Les élus souhaitent ainsi, dans une logique de développement durable, valoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile en favorisant l'accès à la gare et à l'ensemble des transports collectifs via la création éventuelle d'un pôle multimodal, de sécuriser les mobilités douces et d'adapter les modes de déplacements aux difficultés topographiques du territoire. Il est aussi prévu d'intégrer les itinéraires d'échelle territoriale (chemin de grande randonnée ou véloroute) dans l'aménagement de l'espace urbain.

Finalement le PADD fixe des objectifs permettant de valoriser la pratique du covoiturage et de répondre aux besoins en stationnement induits par le développement résidentiel et économique projeté en incitant à l'instauration de dispositions réglementaires favorables à une mutualisation de la pratique et à la prise en compte de cette thématique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Replacer l'habitant au cœur des stratégies de développement du territoire**

Les Brionnais sont les premiers concernés par l'évolution du territoire et le projet doit être conçu pour répondre aux besoins de chacun d'eux dans une logique de développement durable. Il importe ainsi, au travers du PLU, de fixer les conditions nécessaires pour maintenir la mixité sociale (offrir un logement à chacun et adapté à ses besoins et ressources) et conforter la mixité urbaine (accès aux équipements et services, à l'emploi, à la nature...) sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, il importe d'anticiper le parcours résidentiel et professionnel des habitants, de favoriser l'accueil de jeunes ménages et d'accompagner le vieillissement de la population en offrant un habitat diversifié et une gamme d'équipements et de services répondant aux besoins de chacun. Ainsi, le PADD prévoit de maintenir un parc de logements locatifs suffisant et satisfaisant et d'imposer une offre diversifiée au sein même

des opérations d'urbanisation. Dans cette même logique, il vise à assurer une certaine équité face à la nature environnante et à ses ressources par la création de jardins familiaux et prescrit le maintien d'une vie sociale animée dans les quartiers résidentiels. Il faut ainsi prévoir la possibilité d'y implanter des équipements structurants et conforter l'appropriation de l'espace et des composantes de l'identité Brionnaise par la population. Le PADD s'attache ainsi à favoriser l'épanouissement des habitants de la commune...

Cette orientation s'intéresse donc aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible. Il s'agit notamment d'appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines, d'assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement (limiter l'imperméabilisation du sol, maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...), conserver les zones vertes du PPRI jouant un rôle dans l'expansion et le stockage des eaux issues des crues...), de réduire l'importance de la population exposée aux nuisances acoustiques notamment le long de la RD438 et de proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles.

**La collectivité a donc retenu un projet de territoire optimiste, qui présente l'avantage d'embrasser toutes les composantes du développement durable et d'être équilibré au regard notamment des capacités d'investissement de la commune.**

## 2.3 Les différentes zones du PLU

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zone ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD. Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
  - **la zone UA :** elle correspond au centre-ville, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse. Ce centre urbain est favorable à l'accueil de commerces, de services et de l'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.
  - **la zone UB :** elle comprend la zone d'habitation et de services située autour du centre-ville et constituée sous forme de faubourgs, prolongement de la morphologie urbaine du centre-ville. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de constructions individuelles ou collectives, d'équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune et de quelques activités économiques en lien avec le caractère de la zone.
  - **La zone UC :** elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre-ville au sein de laquelle l'urbanisation est moins dense et constituée principalement d'un tissu pavillonnaire ou de grands ensembles. Elle sert de jonction avec les espaces naturels environnants. Sa densification peut être poursuivie sous réserve du respect des caractéristiques morphologique et paysagères du fait de la sensibilité dont elle fait preuve (proximité des espaces naturels, enjeux de covisibilité...)
  - **La zone UE :** elle comprend les secteurs d'équipements publics de la commune tels que le pôle scolaire avec le collège et le lycée, le pôle administratif autour de la mairie ou les pôles sportifs y compris le camping municipal. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.
  - **la zone UI :** elle correspond aux emprises des grandes infrastructures de transport et doit en permettre l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation. Elle concerne notamment l'emprise de la voie ferrée et celle de la RD438.
  - **la zone UX :** elle correspond aux zones d'activités existantes à vocation commerciale, artisanale ou de services implantées au nord et à l'ouest du centre-ville le long de la RD438 profitant ainsi d'un effet « vitrine ». Le règlement doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.

- **la zone UZ** : elle correspond aux zones d'activités existantes réservées à l'accueil d'installations industrielles ou artisanales, dont les sites sont disséminés à la périphérie du centre-ville. le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.
- **les zones à Urbaniser (AU)**: elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :
  - **les zones 1AU**, à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de compléter les capacités d'accueil nécessaires au développement résidentiel de la commune à moyen terme, en extension des tissus bâtis existants sur les secteurs de la Vallée aux Bœufs et de la Quéronnière. L'urbanisation pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
  - **la zone 1AUe**, à vocation principale d'équipements et de services, elle doit permettre d'accueillir les ouvrages et équipements nécessaires à la desserte de la zone 1AU de la Vallée aux Bœufs ;
  - **la zone 2AU**, à vocation principale d'habitat, doit permettre de compléter les capacités d'accueil nécessaires au développement résidentiel de la commune à long terme, en extension des tissus bâtis existants du secteur de la Quéronnière. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU selon l'échéance à laquelle elle s'avérera nécessaire pour conforter le projet de la commune ;
  - **la zone AUz**, correspond à la réserve foncière de l'entreprise Howa-Tramico. A vocation industrielle ou artisanale, elle pourra être urbanisée immédiatement dans le cadre du développement de cette entreprise ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre de la création d'une nouvelle zone d'activités ;
- **la zone agricole (A)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également **un secteur An** qui recouvre les espaces exploités de la vallée de Risle, au sein de laquelle la présence du PPRI et de nombreux sites à enjeux environnementaux (NATURA 2000, zones humides...) implique de limiter la constructibilité de ces zones y compris pour les besoins de l'activité agricole du fait de la grande sensibilité de ces secteurs ;
- **la zone naturelle (N)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend également quatre secteurs dans lesquels la vocation naturelle de l'espace considéré est avérée sans pour autant être dominante :

- **le secteur Nh** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées à vocation principale d'habitat où la construction de logements est autorisée sous certaines conditions afin de compléter l'offre existante sur le centre-ville et ses quartiers périphériques et de combler les derniers espaces nus de ces secteurs ;
- **le secteur Nm** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées à vocation principale d'habitat au sein duquel le stationnement isolé des caravanes ou de résidences démontables est autorisé au regard de la vocation actuelle des secteurs concernés, dont le règlement doit toutefois permettre la reconversion de cet habitat précaire, en y autorisant les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de certaines conditions ;
- **le secteur NI** : il concerne la base de loisirs de Brionne, y compris les surfaces en eau qu'elle comprend. Il peut être considéré comme un secteur de taille et de capacité limitées dans la mesure où y sont autorisées, sous certaines conditions et sous réserve du respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation, les activités et constructions à usage de tourisme et de loisirs afin de conforter les équipements existants et l'attractivité de ce site ;
- **le secteur Nté** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées au sein duquel sont autorisées les constructions, ouvrages et installations à usage de télécommunication.

D'autres secteurs viennent, par superposition, compléter ce zonage au regard de la présence de sites et périmètres particuliers, comme ceux où des risques et nuisances ont été identifiés et nécessitent de fixer des prescriptions spécifiques :

- **secteur « i »** : il s'agit du secteur soumis à un risque d'inondation au sein duquel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU ;
- **secteur « p »** : il s'agit du secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Fontaines au sein duquel s'appliquent les prescriptions liées à sa préservation et définies par arrêté préfectoral dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU ;
- **secteur « t »** : il s'agit du secteur soumis à des risques technologiques au sein duquel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU ;
- **secteur « ct »** : il s'agit d'un secteur de danger aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées sur le territoire communal et qui, au regard de la présence de ce danger, doit faire l'objet de prescriptions spécifiques en cohérence avec la réglementation applicable en la matière ;
- **secteur « cs »** : il s'agit d'un secteur de danger aux abords des cavités souterraines et bétoires avérées sur le territoire communal et qui, au regard de la présence de ce danger, doit faire l'objet de prescriptions spécifiques en cohérence avec la réglementation applicable en la matière suivant le principe de précaution ;
- **secteur de chemins hydrauliques** : il s'agit d'un secteur de danger aux abords des chemins hydrauliques identifiés sur le territoire communal et qui, au regard de la présence de ce danger, doit faire l'objet de prescriptions spécifiques en cohérence avec la réglementation applicable en la matière suivant le principe de précaution.

Enfin, un secteur de diversité commerciale au sein duquel des prescriptions spécifiques ont été établies pour préserver l'appareil commercial de la commune et un secteur au sein duquel les constructions sont soumises à permis de démolir afin de préserver le patrimoine remarquable de certains ensembles bâtis ont également été définis. Pour davantage de lisibilité, les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un document graphique annexe au règlement graphique, qui rassemble à cet effet l'ensemble des sites et périmètres particuliers précédemment identifiés.

## 2.4 Traduction du PADD en outils réglementaires

BRIONNE UN POLE STRUCURANT A CONFORTER	
1 <sup>ère</sup> ORIENTATION GENERALE :	
Renforcer l'attractivité de la ville et son rayonnement sur un territoire élargi	
OBJECTIF n°1 :	
Garantir les conditions d'une bonne accessibilité au centre-ville et aux pôles d'attractivité	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
<p>Étudier l'opportunité de créer un pôle intermodal au niveau de la gare où l'ensemble des modes de mobilité pourrait être rassemblé et le cas échéant, rationaliser si possible les points d'arrêts et correspondances ;</p>	<p>Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la gare visant à encadrer une future restructuration des espaces qui bordent l'édifice en vue notamment d'une meilleure accessibilité au site et d'une meilleure lisibilité de l'espace au regard des modes de mobilité existants ou à venir : desserte par la navette communale, par le bus départemental et éventuellement par le bus devant effectuer les liaisons avec Bernay ;</p>
<p>Sécuriser et mettre en valeur les différents points de ramassage ;</p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les conditions d'aménagement de l'espace public aux principaux points de ramassage par les transports collectifs existants ou à venir et les équipements à prévoir tels que les abris, les stationnements pour vélos ou pour les véhicules motorisés (arrêt minute ou longue durée) ;</p>
<p>Adapter le parcours et les points d'arrêt de la navette communale à la demande effective des habitants et au projet en privilégiant notamment la desserte des secteurs de développement résidentiel et de ceux où les contraintes topographiques et l'éloignement sont les plus significatifs ;</p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les possibilités de développement de ce mode de transport en terme de parcours et de fréquence ;</p> <p>Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs d'extension de la Quéronnière (1AU et 2AU) et de la Vallée aux Bœufs (1AU), la nécessaire création de points d'arrêt de la navette communale que ce soit en site protégé (en dehors des voies de circulation) ou en mode partagé ;</p>
<p>Envisager une desserte vers Bernay à l'échelle intercommunale ;</p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les conditions nécessaires à la réalisation d'une future desserte vers Bernay ;</p> <p>Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur de la gare, les aménagements nécessaires à cette desserte dans le cadre du futur pôle intermodal (voie de desserte, stationnement, abri et signalétique...) ;</p>

<p><b>Développer les modes de déplacements doux, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et le centre-ville (aménagement de sentes piétonnes et/ou requalification de certains axes) et les pôles de centralité ;</b></p>	<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et les pôles de centralité identifiés ;</p> <p>Préciser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », la nature des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer pour favoriser le développement des sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables et définir si besoin les aménagements à réaliser ou les caractéristiques de ces derniers ;</p> <p>Instaurer des emplacements réservés sur les emprises nécessaires à la création de ces liaisons douces ;</p> <p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux futures zones résidentielles (1AU et 2AU), les liaisons douces à préserver ou à conforter ;</p>
<p><b>Conforter les capacités de stationnement notamment aux abords des équipements publics existants par un traitement approprié de l'espace public ;</b></p>	<p>Préciser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les capacités de stationnement à maintenir ou conforter et définir si besoin les caractéristiques des aménagements à conduire ;</p> <p>Fixer dans le règlement écrit des obligations de stationnement à ventiler selon les destinations et les objectifs de minoration imposés par le code de l'urbanisme au regard de la localisation du projet et prévoir des possibilités de mutualisation ;</p>
<p><b>Privilégier l'urbanisation future à proximité des pôles de centralité de la commune ;</b></p>	<p>Concentrer les capacités d'accueil destinées au développement résidentiel du territoire au sein du centre-ville et à sa périphérie immédiate par un classement en zone urbaine (UA, UB, UC) des tissus déjà urbanisés et par un classement en zone 1AU et 2AU du potentiel d'extension de la Vallée aux Bœufs et de la Quéronnière ;</p>
<p><b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Maintenir l'offre de services et le niveau d'équipements</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Assurer le renouvellement de la population et un essor démographique suffisant pour conforter les effectifs de certains équipements et avoir le potentiel pour pouvoir en créer d'autres ;</b></p>	<p>Prévoir les capacités d'accueil nécessaires au développement démographique projeté et fixer au sein des outils réglementaires et opérationnels les conditions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants (renforcer l'attractivité) ;</p>

<p><b>Maintenir les équipements et services en place par un règlement approprié à leur évolution ;</b></p>	<p>Classement en zone UE des secteurs où sont implantés et concentrés les équipements collectifs et services publics de la ville (pôle scolaire, pôle sportif et pôle administratif) qui permet l'adoption d'un règlement dont les dispositions relatives aux caractéristiques environnementales, architecturales, urbaines et paysagères sont restreintes, du fait de la maîtrise foncière des terrains où ils sont implantés par les collectivités ;</p>
<p><b>Renforcer sur le long terme les services à la population en prévoyant une capacité de développement pour de nouveaux équipements publics</b> afin de pallier les difficultés actuelles de certaines structures et créer de nouvelles polarités dans les secteurs les plus résidentiels en étudiant l'opportunité d'implanter des équipements structurants dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de requalification urbaine ;</p>	<p>Admettre au sein des zones urbaines mixtes (U) ou à urbaniser (AU) la possibilité d'implanter des équipements d'intérêt collectif et services publics en privilégiant si nécessaires, parmi les sous destinations identifiées, ceux qui ne présentent pas d'impacts majeurs sur les zones habitées ;</p> <p>Prévoir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs résidentiels à développer, la localisation à privilégier pour les équipements projetés notamment à la Vallée aux Bœufs (zone 1AUe);</p>
<p><b>OBJECTIF n°3 :</b> <b>Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Poursuivre le réaménagement du centre-ville et de ses espaces publics limitrophes dans la continuité des aménagements déjà réalisés en vue de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la mixité des usages et la reconquête du centre-ville par le piéton ;</li> <li>- Restaurer les continuités en associant « paysage et écologie » dans les aménagements à conduire ;</li> <li>- Valoriser la perception de la Risle pour révéler sa présence en centre-ville ;</li> <li>- Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain ;</li> <li>- Rompre les ruptures existantes entre les différents quartiers ;</li> </ul>	<p>Intégrer et traduire de manière qualitative ces grands principes d'aménagement au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation à mettre en œuvre sur les secteurs et quartiers de la ville destinés à faire l'objet de requalification urbaine ;</p> <p>Fixer au sein du règlement des dispositions relatives à la préservation des bords de Risle (maintien d'une zone « verte ») et à la préservation du patrimoine bâti identifié ;</p> <p>Fixer au sein du règlement de la zone UA des dispositions réglementaires visant à préserver la morphologie particulière de ce secteur et imposer le permis de démolir afin d'avoir un regard sur l'évolution du bâti ;</p> <p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire, notamment entre les futurs secteurs résidentiels et les pôles de centralité identifiés ;</p>

<p><b>Poursuivre les opérations de rénovation dans les quartiers les plus anciens pour créer des logements plus durables et plus adaptés aux besoins de la population ;</b></p>	<p>Fixer au sein du règlement des zones urbaines (U) des dispositions favorables à la réhabilitation et à la rénovation des constructions existantes ;</p> <p>Fixer au sein du règlement des zones urbaines (U) des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables</p>
<p><b>Accompagner les opérations de requalification urbaine et notamment celles engagées par les bailleurs sociaux ;</b></p>	<p>Fixer au sein du règlement des zones urbaines (U) des dispositions favorables à la réhabilitation et à la rénovation des constructions existantes ;</p>
<p><b>2<sup>nde</sup> ORIENTATION GENERALE :</b></p> <p><b>Soutenir et accompagner la croissance démographique projetée pour retrouver le seuil de 5000 habitants d'ici 2030</b></p>	
<p><b>OBJECTIF n°1 :</b></p> <p><b>Assurer le renouvellement et le développement équilibré du parc de logements pour répondre aux besoins pressentis (320 logements supplémentaires d'ici 2025)</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Densifier le centre-ville et sa périphérie immédiate en tant que pôle de centralité tout en conservant ses caractéristiques paysagères et patrimoniales identitaires ;</b></p>	<p>Classer les secteurs du centre-ville et de sa périphérie immédiate en zone urbaine (U) afin d'y admettre une constructibilité immédiate et une densité de bâti cohérente avec les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des tissus urbains rencontrés, à savoir le centre-ville en zone UA, sa périphérie immédiate en zone UB et les zones périphériques en zone UC ;</p> <p>Adopter d'une manière générale, au sein du règlement de chacune de ces zones (UA, UB et UC), des dispositions circonstanciées par les tissus urbains rencontrés ;</p>
<p><b>Poursuivre la politique d'aménagement et de développement durables dans le secteur de la Vallée aux Bœufs en fixant les conditions nécessaires à la réalisation du projet sur les terrains maîtrisés par la municipalité ;</b></p>	<p>Classer en zone UC les terrains de la Vallée aux Bœufs déjà équipés ou destinés à être équipés à court terme comme les terrains concernés par la première phase du projet communal et en zone 1AU le potentiel d'extension, dont la ville de Brionne dispose de la maîtrise foncière et sur lequel un projet d'aménagement a été engagé ;</p> <p>Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU de la Vallée aux Bœufs au regard des études d'aménagement déjà engagées ;</p>
<p><b>Mobiliser de nouvelles réserves foncières à la périphérie de la ville et notamment au sein du secteur de la Quéronnière pour compléter les capacités d'accueil offertes par renouvellement urbain et avoir une offre foncière diversifiée ;</b></p>	<p>Classer en zone 1AU les terrains pouvant être urbanisés à court et moyen terme sans que la collectivité n'ait des aménagements publics à engager, puis en zone 2AU les terrains nécessaires pour couvrir l'ensemble des capacités d'accueil liées au projet mais nécessitant certains investissements de la part de la collectivité ;</p>

<p><b>Assurer une urbanisation maîtrisée au sein des tissus urbanisés plus excentrés, comme Launay ou les Essarts, sans concéder d'extension sur les espaces naturels et agricoles environnants, afin de combler les derniers terrains nus présents dans ces secteurs ;</b></p>	<p>Classer en zone Nh les hameaux de Launay et des Essarts, c'est-à-dire en secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), au sein desquels une urbanisation limitée (construction d'habitation) est autorisée sous réserve de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions projetées de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone ;</p> <p>L'enveloppe constructible de ces secteurs est limitée aux emprises bâties de chaque hameau ;</p>
<p><b>Exploiter le potentiel de renouvellement urbain au sein des hameaux plus isolés pour avoir une offre en logements alternative à la construction neuve ;</b></p>	<p>Classer en zone A ou en zone N les hameaux ou groupes bâtis isolés au sein desquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments d'habitation pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes – sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites – sous réserve de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone ;</li> <li>- seront désignés, sur le règlement graphique, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en faveur de l'habitat – sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites – ;</li> </ul>
<p><b>OBJECTIF n°2 : Maîtriser et encadrer le développement résidentiel projeté</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Mettre en œuvre les moyens d'une politique volontaire pour une nouvelle dynamique de la ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Développer la maîtrise foncière de la ville et des modes de financement diversifiés ;</b></li> <li>- <b>Tendre vers une résorption du parc de logements vacants en poursuivant une politique d'habitat et de rénovation urbaine dynamique</b> (OPAH, opération de revitalisation du centre-ville, maintien de la taxe sur les logements vacants, incitation des bailleurs sociaux à réhabiliter des logements et veille à la vente de leur patrimoine...);</li> </ul>	<p>Anticiper les dispositifs fonciers et fiscaux à mettre en œuvre sur les secteurs à enjeux (TA, PUP, DPU) et reporter les outils instaurés en annexe du PLU en vertu de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain ;</li> <li>- périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement ;</li> <li>- périmètres fixés par des conventions de projet urbain partenarial.</li> </ul> <p>Etudier l'opportunité d'instaurer des outils de planification et d'aménagement (ZAC, AFUP) en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;</p>

<p><b>Phaser et organiser l'urbanisation des extensions urbaines au regard des capacités d'investissement de la commune et des coûts d'aménagement qu'elles occasionnent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un développement « en accroche » de la zone déjà urbanisée en s'appuyant sur la trame urbaine existante (maillage viaire, trame bâtie, trame verte...) qui devra être confortée pour assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements ;</li> <li>- Penser la composition des quartiers en aménageant des espaces publics et en assurant la mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements ;</li> <li>- Mutualiser le stationnement (commerces, équipements, habitat...) dans une logique d'économie d'espace ;</li> </ul>	<p>Instaurer un zonage qui assurera le phasage de l'urbanisation à conduire au cours de la prochaine décennie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classer en zone urbaine (UA, UB et UC) les secteurs déjà équipés du centre-ville et de sa périphérie de manière à permettre la densification de ces tissus urbanisés dès l'approbation du PLU (court terme) ;</li> <li>- Classer en zone 1AU (urbanisable à moyen terme sous réserve du respect de certaines conditions définies par le règlement et les OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains dont la commune dispose de la maîtrise foncière afin de pouvoir réguler si nécessaire les besoins en logements (accélérer ou ralentir les programmes pressentis en fonction de la demande) comme la zone de la Vallée aux Boeufs ;</li> <li>- les terrains pouvant être urbanisés à court et moyen terme au regard d'une desserte immédiate favorable ne nécessitant pas d'aménagements publics de la part de la commune comme à la Quéronnière ;</li> </ul> </li> <li>- Classer en zone 2AU (urbanisable à plus long terme) les secteurs naturels destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune sous réserve de réaliser au préalable certains aménagements publics que la collectivité n'envisage pas de réaliser dans l'immédiat.</li> </ul> <p>Programmer les aménagements et les équipements à réaliser pour assurer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui devront également traduire et intégrer les principes d'aménagement définis par le PADD en terme de composition urbaine ;</p> <p>Fixer dans le règlement écrit des possibilités de minoration du nombre de place de stationnement projeté par destination en cas de recours à des processus de mutualisation ;</p>
<p><b>OBJECTIF n°3 :</b>  <b>Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Inciter à une meilleure densité de bâti au sein des nouvelles opérations de développement urbain ;</b></p>	<p>Tendre vers un objectif de densité de l'ordre de 25 logements par hectare toute zone confondue en adoptant des dispositions réglementaires favorables à la densification selon les caractéristiques de chaque tissu urbanisé rencontré dans chaque zone ;</p>

	<p>Programmer des objectifs de densité au sein des zones 1AU dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;</p> <p>Instaurer des règles assouplies par rapport au POS sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives et en terme de densité ;</p>
<p><b>Promouvoir des formes urbaines novatrices en assurant une ouverture vers plus de diversité architecturale tout en respectant les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent ;</b></p>	<p>Adopter les dispositions modernisées du Plan Local d'Urbanisme pour élaborer un règlement répondant mieux aux objectifs recherchés en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère tout en s'assurant de respecter les morphologies existantes ;</p> <p>Edicter des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions qui ne compromettent pas, si possible et selon les zones, les dispositions de l'article L.111.16 ;</p>
<p><b>Assurer une certaine mixité dans les opérations d'aménagement en proposant une programmation réaliste des logements à édifier selon les secteurs en tendant vers une offre plus ciblée sur les jeunes ménages et les séniors ;</b></p>	<p>Définir au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux zones à urbaniser un programme de construction visant à assurer la mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier à aménager ;</p> <p>Définir par le biais du règlement, dans les zones U et AU, des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, sans pour autant avoir recours à la sectorisation des articles L.151-14 et L.151-15 du code de l'urbanisme, de manière à laisser une certaine souplesse aux futurs aménageurs dans un contexte économique et social encore tendu ;</p>
<p><b>Encourager les économies d'énergie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïque, géothermie ...) dans le respect du cadre bâti environnant;</li> <li>- Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ;</li> <li>- Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables et imposer ces derniers dans les secteurs traités sous forme d'éco quartier ou d'éco lotissement ;</li> </ul>	<p>Instaurer, au sein du règlement de toutes les zones, un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie veillant à proposer des recommandations pour réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie ;</p> <p>Encadrer l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel ;</p> <p>Edicter au sein du règlement de chacune des zones des prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions qui ne compromettent pas, si possible et selon les zones, les dispositions de l'article L.111.16 du code de l'urbanisme ;</p> <p>Rappeler, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « développement durable », les possibilités offertes pour développer un habitat durable ;</p>

<b>BRIONNE, UN CADRE ENVIRONNEMENTAL DE QUALITE A PRESERVER</b>	
<b>1<sup>ère</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Préserver le milieu naturel et ses ressources</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b>	
<b>Assurer la protection des espaces naturels remarquables pour maintenir leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Protéger les espaces naturels de la vallée de la Risle et les espaces boisés en permettant la découverte de ces milieux par le maintien et le renforcement de cheminements doux de découverte ;</b>	<p>Classer le secteur de la Vallée de la Risle et les espaces boisés en zone N ou en secteur An au sein desquels aucune construction n'est autorisée à l'exception toutefois des abris pour animaux, des constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux et l'évolution maîtrisée du bâti existant (extension et annexe des constructions à usage d'habitation existantes);</p> <p>Recensement des bois en espaces boisés classés ;</p> <p>Recensement complet des chemins verts existants en application de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme et édicitions de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public ;</p> <p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire ;</p>
<b>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites habités ou industrialisés situés à proximité immédiate ;</b>	Classer les sites NATURA 2000 en zone N ou en secteur An ainsi que les espaces « tampon » maintenus aux abords des sites habités ou industrialisés implantés à proximité des secteurs faisant preuve d'une grande sensibilité écologique ;
<b>OBJECTIF n°2 :</b>	
<b>Préserver les ressources naturelles du territoire en limitant les sources de pollution</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Réduire les déplacements motorisés ;</b>	<p>Privilégier le développement résidentiel dans les secteurs bâtis les mieux desservis par les transports comme le centre-ville ou ceux situés sur le coteau Est de sorte qu'un maximum d'habitants puissent bénéficier de la desserte existante ou à venir ;</p> <p>Privilégier le développement résidentiel à proximité des pôles de centralité identifiés (centre-ville, zone d'activités, etc...) de manière à réduire les obligations de déplacements des habitants ;</p> <p>Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements » afin de fixer les conditions nécessaires pour améliorer</p>

	l'accessibilité aux transports existants ou à venir et pour développer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire ;
<b>Adopter un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ;</b>	Fixer au sein du règlement de chaque zone des règles relatives au traitement de l'eau et des déchets, notamment lorsque ces derniers doivent faire l'objet d'aménagement spécifiques ;  Rappeler d'une manière générale, au sein du règlement de chaque zone, que l'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite ;
<b>Adapter les modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique ;</b>	Edicter au sein du règlement de chacune des zones des prescriptions visant à réaliser des projets de construction plus économes en matière de consommation d'énergie ;
<b>OBJECTIF n°3 : Garantir la préservation des espaces agricoles</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Optimiser les disponibilités foncières au sein des tissus urbains existants par une politique d'intensification urbaine et un comblement des « dents creuses » pour éviter une consommation importante des espaces agricoles ;</b>	Classer en zone urbaine le potentiel de densification identifié au sein des secteurs bâtis existants du centre-ville de manière à y admettre une constructibilité immédiate ;  Fixer au sein du règlement des zones urbaines (UA, UB, UC) des dispositions favorables à la densification du bâti notamment en terme d'emprise au sol et d'implantation des constructions (retraits limités par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives) ;
<b>Prévenir la disparition des terres de culture de forte valeur agronomique;</b>	Circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible du centre-ville et de ses quartiers périphériques au regard des besoins fonciers pressentis ;  Classer en zone agricole (A) les terres de culture exploitées et non destinées à muter ;
<b>Remédier à l'enclavement des espaces agricoles en maintenant les dernières coupures d'urbanisation notamment aux abords des voies, qu'elles présentent ou non des capacités de desserte satisfaisante ;</b>	Rompre avec les logiques de développement actuelles qui favorisent l'étalement urbain et qui ferment toutes les perméabilités existantes sur les espaces naturels : maintenir les dernières coupures d'urbanisation entre chaque entité bâtie par un classement en zone A ou en zone N ;
<b>Préserver les derniers herbages présentant une grande valeur écologique et paysagère et notamment ceux nécessaires à la pérennité de l'activité d'élevage sur le territoire communal ;</b>	Classer en zone N ou en secteur An les prairies présentant une grande valeur écologique et paysagère et instaurer, au sein du règlement de ces zones, des dispositions favorables à la création d'abris pour animaux ;

<b>OBJECTIF n°4 :</b> <b>Garantir la préservation de la ressource en eau</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle les secteurs se situant dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du captage des Fontaines ;</b>	Créer un secteur particulier « p » qui se superpose au zonage de manière à rappeler au sein du règlement des zones concernées la nécessité de se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral ayant rendu d'utilité publique ce captage ;  Classer d'une manière générale tous les espaces concernés par les périmètres de protection du captage en zone agricole (A) ou naturelle (N) ;
<b>Optimiser les ressources existantes en privilégiant l'urbanisation au sein de secteurs déjà desservis ;</b>	Fixer des secteurs d'extension urbaine, à classer en zone à urbaniser (AU) au regard du caractère naturel de ces espaces, à hauteur des seuls besoins fonciers qui ne peuvent être pourvus par la densification des tissus urbanisés existants ;
<b>Protéger les cours d'eau :</b>  - <b>Préserver les abords immédiats du bras principal de la Risle et du ruisseau des Fontaines ;</b>  - <b>Réduire les rejets vers les milieux aquatiques rencontrés en poursuivant l'amélioration de la collecte et du traitement des eaux usées et une meilleure gestion des eaux pluviales ;</b>	Imposer un retrait des constructions d'au moins 15 mètres des berges du ruisseau des Fontaines et de la Risle au sein du règlement des zones concernées ;  Favoriser en priorité l'urbanisation des secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif et engager en parallèle du PLU la révision du Schéma Directeur d'Assainissement pour prévoir les aménagements nécessaires à la faisabilité du projet ;  Fixer au sein du règlement de chaque zone des dispositions favorisant une gestion raisonnée des eaux pluviales, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de manière à assurer, si possible sur le terrain objet de l'aménagement projeté, le stockage et l'infiltration des eaux ruisselées ;
<b>Prévoir des dispositifs pour la régulation et le traitement des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des terrains notamment au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble ;</b>	Fixer au sein du règlement de chaque zone des dispositions obligeant la mise en place de dispositifs ou d'ouvrages hydrauliques assurant la régulation et le traitement des eaux de ruissellement ;
<b>2<sup>nd</sup>e ORIENTATION GENERALE :</b> <b>Maintenir et renforcer les fonctions écologiques du territoire</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b> <b>Préserver la diversité biologique</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites habités ou industrialisés situés à proximité immédiate en maintenant des espaces « tampons » suffisants avec ces secteurs ;</b>	Classer les sites NATURA 2000 en zone N ou en secteur An ainsi que les espaces « tampon » maintenus aux abords des sites habités ou industrialisés implantés à proximité des secteurs faisant preuve d'une grande sensibilité écologique ;

<p><b>Maintenir les cœurs de biodiversité et respecter les corridors écologiques identifiés lors de tout nouveau processus d'urbanisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ménager les espaces de prairies bocagères sises au Nord et au Sud de la commune, les espaces boisés implantés sur les rebords des plateaux encadrant la vallée, ou encore la ripisylve de la Risle et de ses multiples bras qui, au-delà de la valeur paysagère qu'ils confèrent au territoire brionnais, jouent un rôle écologique fondamental ;</b></li> <li>- <b>Maintenir et restaurer les zones et milieux interstitiels de qualité (mares, haies, fossés...) et les éléments qui participent au maintien des grandes structures paysagères (trame bocagère, clos-masures...);</b></li> </ul>	<p>Classer en zone N ou en secteur An les prairies de la vallée de la Risle et en zone N ses coteaux boisés ;</p> <p>Recensement complet de la ripisylve à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ;</p> <p>Recensement complet des haies bocagères, des talus plantés et des mares en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ;</p> <p>Recensement complet des cours fruitières en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à les protéger ;</p> <p>Pour tous travaux touchant l'un de ces éléments, à l'exception des travaux d'entretien courant, une déclaration préalable devra être déposée en mairie. La municipalité pourra alors autoriser les travaux demandés, les soumettre à des prescriptions spéciales ou les refuser. L'objectif est de contrôler l'arrachage des haies, la suppression des arbres fruitiers et le rebouchage des mares et d'avoir un suivi du patrimoine végétal communal.</p>
<p><b>Préserver et reconquérir les zones humides ;</b></p>	<p>Classer en zone N ou en secteur An les zones humides identifiées par le diagnostic territorial ;</p>
<p><b>Préserver les composantes du maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares, ...) qui constituent des « corridors verts » assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal ;</b></p>	<p>Recensement complet des haies bocagères, des talus plantés et des mares en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ;</p> <p>Recensement complet des cours fruitières en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à les protéger ;</p>
<p><b>Veiller aux pollutions sonores et lumineuses dans le secteur de la Vallée aux Bœufs du fait de la présence de chiroptères ;</b></p>	<p>Réduction de l'emprise du projet communal sur la zone 1AU de la Vallée aux Bœufs afin de limiter les sources de pollution ou de nuisances à proximité immédiate du site où niche;</p>
<p><b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Restaurer le corridor écologique de la Risle dans sa traversée du centre-ville</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Favoriser la biodiversité en ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser et préserver les éléments caractérisant la nature en ville pour assurer la perméabilité de cette barrière et permettre ainsi la restauration des continuités écologiques (les espaces verts, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les haies, les ripisylves...);</b></li> </ul>	<p>Recensement complet des parcs paysagés et espaces verts du centre-ville en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à les protéger ;</p> <p>Recensement complet des haies bocagères, des arbres isolés, des alignements d'arbres et de la</p>

<p>- <b>Valoriser le rôle écologique des aménagements paysagers en centre-ville notamment dans le traitement des espaces publics ;</b></p>	<p>ripisylve en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ;</p> <p>Edicter des prescriptions au sein du règlement des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) visant à réaliser des haies végétales composées d'essences locales, à maintenir une densité d'espaces non imperméabilisés et à créer des aménagements de qualité sur les espaces non construits ;</p>
<p><b>Assurer la restauration des berges de la Risle et du ruisseau des Fontaines ;</b></p>	<p>Imposer, au sein du règlement des zones concernées, un retrait des constructions d'au moins 15 mètres des berges du ruisseau des Fontaines et de la Risle ainsi que le maintien ou la reconstitution d'une ripisylve de qualité ;</p>
<p><b>Assurer une interface judicieuse entre milieu naturel et milieu urbain notamment sur les sites identifiés comme sensibles au sein du diagnostic ;</b></p>	<p>Edicter des prescriptions au sein du règlement des zones urbaines (U) visant à imposer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité à l'interface des espaces les plus sensibles ;</p> <p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux futures zones résidentielles (1AU et 2AU), les aménagements à réaliser sur les interfaces avec les espaces agricoles et naturels riverains ;</p>
<p><b>Restituer des emprises anciennement constructibles aux espaces naturels contribuant ainsi au confortement de l'écrin vert de la vallée de la Risle ;</b></p>	<p>Limiter les emprises urbanisables aux seuls besoins fonciers du projet, ce qui va impliquer une forte réduction des emprises constructibles du POS et un renforcement des espaces protégés classés en zone A ou N ;</p>

<b>BRIONNE, UNE VILLE D'EAU ET D'HISTOIRE A VALORISER</b>	
<b>1<sup>ère</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Affirmer l'identité Brionnaise et pérenniser les traces de son histoire</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b>	
<b>Valoriser la présence de l'eau et ses fonctionnalités anciennes ou actuelles</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Conforter l'axe Risle comme composante structurante de la traversée du centre-ville (lien entre les pôles de centralité) et comme support de découverte du patrimoine local :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Axer le développement des équipements de loisirs et de culture sur les thématiques de l'eau (aménagement de la base de loisirs, de la traversée de la Risle en centre-ville) et du patrimoine ;</b></li> <li>- <b>Optimiser certaines emprises foncières à requalifier en bordure de Risle pour des usages de loisirs compatibles avec le PPRI ;</b></li> </ul>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmations relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires au développement de l'Axe Risle pour en faire une composante structurante de la traversée du centre-ville : développement du maillage de liaisons douces en bordure de Risle, connexion avec les itinéraires de découverte de la Ville, maintien des espaces verts, recomposition de la ripisylve...;</p> <p>Classer la base de loisirs en zone NI afin d'y admettre des dispositions favorables à la construction d'équipements de loisirs et de tourisme ;</p> <p>Fixer des emplacements réservés sur les emprises nécessaires à la confortation de l'Axe Risle ;</p>
<p><b>Ouvrir le centre-ville sur la base de loisirs et ses surfaces en eau en favorisant des liens visuels et fonctionnels vers cette dernière :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer un parcours continu de liaisons douces entre la base de loisirs et le centre-ville et l'inscrire dans une coulée verte ;</b></li> <li>- <b>Recréer une frange de qualité le long du boulevard Eugène Marie et du parking Eugène Marie ;</b></li> </ul>	<p>Intégrer les principes d'aménagement définis par le PADD au sein des Orientation d'Aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement de l'Axe Risle ;</p>
<p><b>Assurer la préservation, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti intimement lié à l'eau (anciens moulins, filatures...) ;</b></p>	<p>Recensement des éléments du patrimoine bâti intimement lié à l'eau au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à en assurer le maintien et la réhabilitation ;</p>
<b>OBJECTIF n°2 :</b>	
<b>Maintenir la covisibilité entre le donjon et la gare en poursuivant l'aménagement de cet axe structurant</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Préserver de toute forme d'urbanisation les abords du donjon et les perspectives qui se dégagent sur ce dernier notamment au sein des opérations d'aménagement conduites sur les quartiers environnants ;</b></p>	<p>Classer en zone N les abords du Donjon ;</p> <p>Fixer au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à aménager situés dans le périmètre de protection du Donjon les prescriptions ou recommandations relatives à la prise en compte des enjeux de covisibilité ;</p>

<p><b>Poursuivre l'aménagement de l'avenue du Général de Gaulle et de la Place Lorraine pour souligner davantage la perspective entre les deux édifices ;</b></p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires au maintien de la perspective entre le Donjon et la Gare en précisant notamment les aménagements à conduire sur la Place Lorraine et l'Avenue du Général de Gaulle ;</p>
<p><b>Prévoir l'aménagement du secteur de la gare :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par un traitement approprié de l'espace public : requalifier l'espace public de la gare pour mieux dissocier les différentes fonctions et anticiper la création éventuel d'un pôle multimodal ;</li> <li>- par un réaménagement du carrefour entre la rue Tragin et l'avenue du Général de Gaulle ;</li> </ul>	<p>Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Gare afin d'intégrer les principes d'aménagement définis par le PADD</p>
<p><b>OBJECTIF n°3 :</b> <b>Assurer la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural de la commune</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Valoriser le patrimoine paysager ainsi que l'ensemble urbain et architectural du centre-ville de Brionne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'image culturelle de Brionne par extension du label « Ville d'Art et d'Histoire » à l'échelle du pays ;</li> <li>- Valoriser les bords de la Risle et assurer une gestion raisonnée des espaces qui la bordent en adéquation avec le milieu et respectueux de la biodiversité ;</li> <li>- Préserver les ensembles remarquables (Domaine de Lorraine, église Saint-Denis...) par un traitement approprié des espaces qui les bordent ;</li> </ul>	<p>Recensement du patrimoine bâti du centre-ville au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à en assurer la préservation et la réhabilitation ;</p> <p>Recensement des bords de Risle et notamment des parcs paysagés privés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme de manière à en assurer la préservation ;</p> <p>Recensement des sites et secteurs bâti remarquables au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à en assurer l'intégrité ;</p>
<p><b>Assurer la valorisation du patrimoine et sa réhabilitation par l'adoption d'un règlement respectueux des caractéristiques architecturales du bâti et sensibiliser les habitants sur ce dernier afin d'affirmer et de partager l'identité culturelle de la Ville ;</b></p>	<p>Recensement complet des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et édicition de mesures réglementaires visant à protéger leur aspect traditionnel notamment dans le cadre de réhabilitation ou de travaux d'aménagement ;</p> <p>Identification du patrimoine bâti communal au sein d'une annexe au rapport de présentation en lien avec les documents graphiques du règlement ;</p>
<p><b>Maintenir les qualités paysagères et architecturales des secteurs d'habitat traditionnel isolés et encore préservés en maintenant en zone inconstructible l'ensemble de ces secteurs et en favorisant leur évolution/mutation (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité, dans le respect de leur logique vernaculaire ;</b></p>	<p>Classer les secteurs d'habitat traditionnel isolés et encore préservés en zone A ou N dont le règlement prévoit des prescriptions favorables à l'évolution du bâti existant sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recensement sur les documents graphiques des bâtiments susceptibles de changer de destination en faveur de l'habitat ;</li> <li>- Instauration de règles particulières pour les extensions et annexes aux habitations existantes ;</li> </ul>

<b>2<sup>nde</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Améliorer la perception de la ville et de son territoire</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b>	
<b>Maintenir l'identité paysagère du territoire</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Préserver les éléments structurants du paysage</b> tels que les crêtes et les coteaux boisés dont les perceptions sont essentielles pour une lisibilité correcte du paysage, les ripisylves associées aux bras de la Risle, la silhouette urbaine de Brionne en redéfinissant de manière cohérente les limites d'urbanisation et les éléments remarquables du patrimoine bâti (notamment le Donjon, point de repère par excellence sur la commune)</p>	<p>Classer en zone N les grandes structures paysagères du territoire et les espaces de coteaux encore non bâtis ;</p> <p>Circonscrire au plus juste l'enveloppe constructible des espaces bâtis et notamment du centre-ville de Brionne en confortant ses interfaces avec les zones naturelles par des traitements paysagers adaptés fixés par le règlement ;</p> <p>Recensement complet de la ripisylve à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ;</p> <p>Classer en zone N les abords du Donjon ;</p>
<p><b>Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Considérer la vue depuis le Viaduc de la Risle en maintenant un avant-plan de qualité au sud du centre-ville ;</li> <li>- Considérer la vue depuis le Donjon dans les aménagements qui seront conduits à ses abords ;</li> <li>- Ménager les vastes fenêtres paysagères qui se dégagent le long des grandes voies de desserte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les ouvertures visuelles et les espaces de respiration depuis la RD130 en stoppant tout processus d'urbanisation le long de cet axe en dehors du centre-ville ;</li> <li>- Maintenir les ouvertures vers le cœur de la vallée depuis l'urbanisation s'étirant le long de la Rue des Essarts ;</li> <li>- Préserver l'ouverture visuelle vers le plan d'eau et le centre-ville depuis la RD438 ;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Classer en zone N ou en secteur An les espaces situés entre le Viaduc de la Risle et le centre-ville de Brionne ;</p> <p>Classer en zone N les abords du Donjon ;</p> <p>Classer en zone N ou en zone A les abords de la RD130 selon la nature des terrains, notamment les espaces donnant accès visuellement à la vallée de la Risle en dehors du centre-ville ;</p> <p>Classer en zone N ou en secteur An les abords de la rue des Essarts donnant sur la vallée de la Risle ;</p> <p>Classer en zone N les espaces situés à l'entrée de ville le long de la RD438 et permettant de découvrir le plan d'eau et le centre-ville ;</p>
<p><b>Requalifier les espaces dégradés le long des grands axes, notamment le long de la RD130 et de la RD438 (entrée Nord-est) et traiter les interfaces public/privés les plus sensibles notamment le long de ces axes de transit (perception négative des automobilistes) ;</b></p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires à la requalification des espaces dégradés le long des grands axes routiers ;</p> <p>Fixer au sein du règlement des zones concernées les dispositions nécessaires à assurer la qualité d'un interface public/privé de qualité ;</p>
<p><b>Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie particulière du territoire en anticipant au sein des opérations d'aménagement les relations de covisibilité existantes ;</b></p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires à la prise en compte des enjeux de covisibilité ;</p>

<b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Affirmer et mettre en valeur les entrées de ville</b>	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
<p><b>Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi qu'au traitement des espaces publics des secteurs de la Cabotière et du Coteau Duret qui figent la première perception de la ville de Brionne sur la RD130;</li> <li>- Requalifier l'entrée Nord-est de la commune sur la RD438 par la mise en place d'aménagements cohérents, par l'application des dispositions relatives à la publicité et adopter une signalétique propre à la commune ;</li> </ul>	<p>Intégrer les principes d'aménagement définis par le PADD au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « entrées de ville » ;</p>
<p><b>Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics</b> (enfouissement des réseaux, aménagement d'espaces verts, partage des fonctions, signalétique... ) ;</p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires à un traitement qualitatif des espaces publics ;</p>
<p><b>Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels en imposant un traitement paysager de qualité et/ou la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles ;</b></p>	<p>Fixer, au sein du règlement des zones concernées (zones UC et 1AU), des dispositions imposant la création d'un aménagement de qualité en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ;</p>
<b>OBJECTIF n°3 :</b> <b>Mettre en valeur les sites emblématiques du territoire</b>	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
<p><b>Maintenir des espaces verts de qualité en centre-ville, notamment aux abords de la Risle et du patrimoine identifié (Donjon, domaine de Lorraine, église Saint-Denis... ) ;</b></p>	<p>Classer en zone N les abords du Donjon ;</p> <p>Recensement complet des parcs paysagés et espaces verts du centre-ville en qualité de secteurs et sites paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à les protéger ;</p>
<p><b>Poursuivre l'aménagement de la base de loisirs de manière à diversifier l'offre d'hébergement touristique et améliorer son accessibilité (valorisation des accès existants) ;</b></p>	<p>Classer la base de loisirs en zone NI afin d'y admettre des dispositions favorables à la poursuite de son aménagement et à la construction d'équipements de loisirs et de tourisme ;</p> <p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement de l'Axe Risle », les conditions nécessaires à la valorisation des accès de la base de loisirs ;</p>
<p><b>Valoriser le cœur urbain historique ;</b></p>	<p>Classer en zone UA le centre urbain historique de manière à édicter des règles favorables à sa valorisation</p>

<p><b>Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ;</b></p>	<p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à aménager, les prescriptions nécessaires à l'intégration des itinéraires de randonnée ;</p> <p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire ;</p> <p>Recensement des sentiers piétonniers au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme et édicton de mesures réglementaires visant à en assurer la préservation ;</p>
<p><b>Adopter une signalétique lisible et compréhensible par tous ;</b></p>	<p>Rappeler, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », l'intérêt d'adopter une signalétique lisible et compréhensible ;</p>

<b>BRIONNE, UN TISSU ECONOMIQUE FRAGILISE A CONSOLIDER</b>	
<b>1<sup>ère</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Pérenniser les activités existantes et maintenir un tissu économique diversifié</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b>	
<b>Soutenir et diversifier l'appareil commercial du centre-ville</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Inciter à des pratiques de consommation favorables à un retour en centre-ville ;</b></p>	<p>Cibler les capacités d'accueil nécessaires au développement résidentiel dans le centre-ville ou à proximité immédiate de ce dernier et y favoriser la densification du bâti ;</p> <p>Afin de faciliter l'accès aux commerces, définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire notamment entre les quartiers résidentiels et le centre-ville ;</p> <p>Fixer, au sein du règlement de la zone UA, les prescriptions nécessaires à la conduite d'une politique de stationnement optimisant la pratique et le foncier visant notamment à réduire le nombre de places de stationnement exigées s'il est possible de justifier d'une mutualisation de ces dernières aux différents moments de la journée ;</p>
<p><b>Maitriser la diversité des activités commerciales et assurer leur maintien ;</b></p>	<p>Créer un secteur de diversité commerciale au sein duquel des prescriptions spécifiques sont édictées de manière à maintenir la diversité commerciale ;</p>

	Reconduire le Droit de Prémption Urbain commercial de manière à maîtriser la diversité commerciale ;
<b>Prévoir des dispositions favorables à l'installation de commerces et d'activités non nuisantes pour l'habitat en centre-ville ;</b>	Fixer au sein du règlement des prescriptions relatives aux opérations d'aménagement d'ensemble de manière à y privilégier des programmes mixtes et la création d'activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée des bâtiments ; Fixer, au sein du règlement des zones concernées (UA, UB, UC et 1AU), les prescriptions visant à autoriser à la fois des constructions à vocation d'habitat et d'activités sous réserve que ces dernières soient compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement ;
<b>Favoriser l'accès aux commerces :</b>  - Favoriser les déplacements doux vers le centre-ville et d'une manière générale vers les pôles de centralité identifiés ;  - Conduire une politique de stationnement assurant une optimisation de la pratique et du foncier ;  - Assurer un traitement des espaces publics approprié à l'accueil PMR ;	Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire notamment entre les quartiers résidentiels et le centre-ville ;  Fixer, au sein du règlement de la zone UA, les prescriptions nécessaires à la conduite d'une politique de stationnement optimisant la pratique et le foncier visant notamment à réduire le nombre de places de stationnement exigées s'il est possible de justifier d'une mutualisation de ces dernières aux différents moments de la journée ;  Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les conditions nécessaires au traitement des espaces publics pour l'accueil des PMR ;
<b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur évolution</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Prévoir des dispositions réglementaires favorables à l'optimisation du foncier construit et à l'évolution « in situ » des activités existantes ;</b>	Classer en zone UX ou UZ, selon la vocation de la zone, les terrains occupés par les activités économiques existantes et fixer au sein du règlement de ces dernières, des dispositions réglementaires favorisant la densification et le développement encadré de ces activités (augmenter l'emprise au sol, assouplir les règles d'implantation et de hauteur... )
<b>Veiller au maintien d'une cohabitation durable entre d'une part activités et habitat et d'autre part entre activités et environnement, notamment dans une logique de développement et d'extension maîtrisée ;</b>	Privilégier l'implantation des activités les plus nuisantes au sein des zones UX et UZ, en dehors des zones bâties existantes et des zones sensibles d'un point de vue environnemental ;  Classer en zone N ou en secteur An les espaces les plus sensibles (NATURA 2000, zones humides) et

	<p>proscrire toute extension de l'activité sur ces secteurs ;</p> <p>Classer en zone N ou en secteur An les derniers espaces naturels servant de zone « tampon » entre les zones habitées et les zones d'activités ;</p>
<p><b>Fixer les conditions nécessaires au développement des activités les plus nuisantes et déterminer une localisation préférentielle sur les secteurs spécifiques à cet effet selon la nature des impacts qu'elles peuvent générer ;</b></p>	<p>Dissocier le zonage selon la vocation des activités existantes : classer les activités commerciales, artisanales ou de services en zone UX et classer les activités industrielles ou artisanales en zone UZ afin de prévoir les dispositions réglementaires spécifiques à la nature des activités autorisées ;</p>
<p><b>OBJECTIF n°3 :</b></p> <p><b>Maintenir une activité agricole durable et dynamique et préserver les activités garantes d'une gestion équilibrée des espaces naturels et agricoles</b></p>	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
<p><b>Protéger les sièges d'exploitation pérennes en limitant la densification du bâti résidentiel à leurs abords et en adoptant une réglementation soucieuse de leur pérennité ;</b></p>	<p>Limiter strictement le potentiel de développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate de zones bâties et classer en zone A les corps de ferme en activité et report des périmètres de réciprocité sur une annexe du PLU ;</p>
<p><b>Préserver les terrains à fort potentiel agronomique et productif ;</b></p>	<p>Classer en zone A les terres à vocation agricole et/ou à fort potentiel agronomique</p>
<p><b>Assurer le maintien des activités d'élevage en permettant notamment la construction d'abris pour animaux au sein des espaces de prairies en veillant au respect des dispositions du PPRI et à la cohabitation avec les espaces les plus sensibles (zones humides, sites NATURA 2000....) ;</b></p> <p><b>Promouvoir une agriculture durable et encourager les mesures agro-environnementales dans ces espaces sensibles ;</b></p>	<p>Instaurer, au sein du règlement de la zone N et du secteur An, les prescriptions et conditions nécessaires à la création d'abris pour animaux au regard de la sensibilité du site concerné ;</p> <p>Classer en secteur An les espaces agricoles exploités de la vallée de la Risle et faisant l'objet de mesures agro-environnementales ;</p>
<p><b>Limiter l'étalement urbain sur les milieux agricoles et la consommation d'espaces en privilégiant l'urbanisation au sein des espaces déjà construits ;</b></p>	<p>Cibler en priorité les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sur les tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques et instaurer des dispositions favorables à la densification des tissus urbanisés en zone UA, UB et UC ;</p> <p>Classer en zone 1AU et 2AU les secteurs destinés au futur développement résidentiel du centre-ville à hauteur des seuls besoins fonciers nécessaires au développement résidentiel ;</p> <p>La surface potentielle urbanisable doit permettre après application de la rétention foncière pressentie sur le territoire communal de répondre aux seuls besoins en logements dégagés par le diagnostic ;</p>

	<p>Circonscrire l'enveloppe urbaine du centre-ville à l'intérieur des limites bâties existantes au-delà desquelles toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite à l'exception des deux sites retenus pour l'extension du pôle urbain de Brionne ;</p> <p>Limiter l'urbanisation des hameaux et groupes bâtis isolés à l'exception de ceux de Launay et des Essarts du fait de leur caractère urbanisé, de leur proximité avec le centre-ville et les pôles de centralité ;</p>
<p><b>Prévenir le morcellement et l'enclavement possible d'une exploitation lors de tout projet de développement urbain ;</b></p>	<p>Classer en zone A les corps de ferme en activité ainsi que les terres exploitées ou nécessaires à la pérennité de l'activité en zone agricole (A) ;</p> <p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs à urbaniser, les conditions nécessaires au maintien d'accès vers les surplus agricoles ;</p> <p>Veiller dans la délimitation des zones constructibles au maintien des tènements agricoles ;</p>

<p><b>2<sup>nd</sup>e ORIENTATION GENERALE :</b></p> <p><b>Développer une nouvelle stratégie de développement économique du fait d'un foncier contraint</b></p>	
<p><b>OBJECTIF n°1 :</b></p> <p><b>Maintenir et consolider une économie de proximité sur Brionne</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Créer un nouveau dynamisme axé sur une image « positive » du territoire :</b> aménagement du centre-ville, requalification des axes de transit, développement de l'offre de transport en partenariat avec les gestionnaires concernés, développer les équipements et les services et d'une manière générale, conforter le cadre de vie... ;</p>	<p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les conditions et les aménagements à conduire, que ce soit sur les secteurs stratégiques à aménager ou à travers les différentes thématiques abordées (aménagement, développement durable, déplacement...), pour conforter l'image positive de la Ville de Brionne ;</p>
<p><b>Tirer parti de l'essor démographique projeté pour développer une économie résidentielle et créer de nouvelles richesses sources d'emplois ;</b></p>	<p>Prévoir les capacités d'accueil suffisantes au développement résidentiel projeté et fixer les conditions nécessaires à l'attractivité de la commune de manière à s'assurer du développement économique projeté au cours de la prochaine décennie ;</p>
<p><b>Orienter le développement économique du territoire vers des activités tertiaires ou de services afin de répondre aux premiers besoins de la population (commerces, artisans, professions libérales...) ;</b></p>	<p>Permettre l'accueil des activités commerciales, artisanales et de services au sein des zones UA, UB et UC sous réserve d'être compatibles avec l'habitat ou au sein des zones UX et UZ pour celles qui ne le seraient pas ;</p>
<p><b>Permettre l'accueil de ces nouvelles activités au sein des tissus déjà urbanisés ou en périphérie immédiate du centre-ville en optimisant le foncier déjà construit ;</b></p>	<p>Instaurer des règles favorables à la densification du bâti et des zones d'activités existantes ;</p>

<p>Poursuivre le développement d'activités aux abords de la gare puisqu'il s'agit de « l'élan naturel » donné à ce quartier, ces dernières devant être compatibles avec le voisinage résidentiel appelé à se développer sur le long terme si la création d'un pôle intermodal était jugé opportun à cet endroit ;</p>	<p>Classer en zone UX les activités existantes aux abords de la Gare, notamment celles non destinées à muter sur le long terme ;</p>
<p><b>OBJECTIF n°2 :</b>  <b>Définir et ou anticiper la reconversion des sites aujourd'hui délaissés ou en passe de l'être à plus ou moins long terme</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Anticiper la desserte du site « SIRET » en vue de son aménagement futur et de ses enjeux de mise en relation au centre-ville</b> en maintenant dès à présent les emprises nécessaires à la création d'un franchissement sur la Risle à l'extrémité de la rue de Campigny ;</p>	<p>Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site des anciens transports SIRET afin de prévoir les aménagements nécessaires à la desserte et à la requalification de ce site ;</p>
<p><b>Requalifier le site de la SIM dans une logique de renouvellement urbain et de densification du centre-ville ;</b></p>	<p>Intégrer les objectifs fixés par le PADD au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le site de la SIM afin de prévoir les aménagements nécessaires à la desserte et à la requalification de ce site ;</p>
<p><b>Requalifier le patrimoine bâti industriel délaissé pour en faire une « image de marque » novatrice et identitaire ;</b></p>	<p>Recensement du patrimoine bâti industriel au titre de l'article L.151-19 et instauration de prescriptions visant à en assurer la préservation et la réhabilitation ;</p>
<p><b>OBJECTIF n°3 :</b>  <b>Anticiper l'exploitation potentielle de la réserve foncière de HOWA TRAMICO sur le long terme si celle-ci venait à ne pas être exploitée par cet établissement</b></p>	
<p><b>Actions projetées</b></p>	<p><b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b></p>
<p><b>Mettre en place des outils fonciers et réglementaires favorables à l'exploitation économique de cette opportunité foncière sur le long terme ;</b></p>	<p>Classer en zone AUz la réserve foncière d'HOWA-TRAMICO;</p>
<p><b>Orienter et encadrer le développement éventuel de cette zone par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en tenant compte des dispositions réglementaires du PPRT ;</b></p>	<p>Fixer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone AUz dans le cas où cette réserve foncière pourrait être exploitée sous forme de zone d'activités par la collectivité en y prévoyant dès à présent les conditions d'équipements et d'aménagements nécessaires à son urbanisation ;</p>
<p><b>Maintenir la coupure d'urbanisation existante entre le secteur de Launay et le site Howa-Tramico ;</b></p>	<p>Classer en zone N les espaces naturels qui séparent le site industriel des zones habitées de Launay ;</p>

<b>3<sup>ème</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Renforcer l'attractivité touristique du territoire</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Valoriser les atouts touristiques du territoire tels que la vallée de la Risle, la base de loisirs ou le patrimoine bâti communal (patrimoine historique comme le Donjon ou patrimoine culturel et identitaire comme les anciennes filatures, les anciens moulins...) dans une logique de complémentarité avec les sites touristiques voisins :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le parcours de cheminements doux entre ces divers lieux de découverte ;</li> <li>- Prendre en compte les points de vue qu'ils offrent dans les opérations d'aménagement afin d'éviter toute covisibilité indésirable ;</li> <li>- Concrétiser les aménagements qualitatifs de certains espaces stratégiques tels que les bords de Risle (valorisation de l'image de la ville) ;</li> <li>- Accompagner le projet de requalification de la base de loisirs ;</li> </ul>	<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire, notamment entre les divers lieux de découverte (base de loisirs, centre-ville, donjon...) ;</p> <p>Recensement du patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 et instauration de prescriptions visant à en assurer la préservation et la réhabilitation et classement en zone N des abords des sites emblématiques du territoire ;</p> <p>Fixer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le parcours de la Risle dans sa traversée du centre-ville ;</p> <p>Classement en zone NI de la base de loisirs afin d'instaurer un règlement compatible avec les objectifs poursuivis par son réaménagement ;</p>
<p><b>Assurer la préservation des chemins de grande randonnée traversant le territoire communal (GR224 et GR26) et valoriser les abords de la RD130, axe principal de découverte de la Vallée de Risle ;</b></p>	<p>Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à aménager, les prescriptions nécessaires à l'intégration des itinéraires de randonnée, recenser les sentiers piétonniers au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme et édicter des mesures réglementaires visant à en assurer la préservation ;</p>
<p><b>Assurer la pérennité et la diversité de l'offre en hébergement touristique en fixant les conditions nécessaires à son développement et sa diversité, de manière à favoriser un accueil en toute saison notamment sur la base de loisirs, en prescrivant des règles adaptées dans les zones concernées ;</b></p>	<p>Classement en zone NI de la base de loisirs afin d'instaurer un règlement compatible avec les objectifs poursuivis par son réaménagement ;</p> <p>Instaurer des dispositions favorables à l'accueil d'hébergements touristiques au sein des zones urbaines ;</p>

<b>BRIONNE, DES SOLIDARITES A RENFORCER</b>	
<b>1<sup>ère</sup> ORIENTATION GENERALE :</b>	
<b>Recréer du lien dans la ville</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b>	
<b>Améliorer l'articulation des différents quartiers entre eux</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<p><b>Valoriser l'axe « zone d'activités – base de loisirs » via le centre-ville pour assurer une perméabilité entre ces trois pôles de centralité en complétant le maillage de liaisons douces qui s'amorce en centre-ville, notamment le long des berges de la Risle, support d'un axe transversal de qualité ;</b></p>	<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire, notamment entre les trois pôles de centralité identifiés le long de l'Axe Risle ;</p> <p>Recensement du patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 et instauration de prescriptions visant à en assurer la préservation et la réhabilitation et classement en zone N des abords des sites emblématiques du territoire ;</p> <p>Fixer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le parcours de la Risle dans sa traversée du centre-ville</p>
<p><b>Relayer l'absence de trame viaire entre quartiers périphériques du fait d'une topographie accidentée par une réflexion sur les circulations douces et le développement des transports intra-urbain (navette communale) ;</b></p>	<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire ;</p>
<p><b>Veiller dans les secteurs d'extension urbaine à maintenir des connexions efficaces avec le centre-ville et les quartiers périphériques ;</b></p>	<p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les possibilités de développement de la navette communale en terme de parcours et de fréquence ;</p>
<p><b>Réduire les césures créées par les grandes infrastructures de transport terrestre et notamment par la RD438 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aménager le tronçon depuis le Coteau Duret pour faciliter l'accès piéton aux équipements scolaires et à la zone commerciale ;</b></li> <li>- <b>Sécuriser les carrefours routiers existants et notamment les traversées piétonnes ;</b></li> </ul>	<p>Intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs d'extension de la Quéronnière (1AU et 2AU) et de la Vallée aux Bœufs (1AU), la nécessaire création de points d'arrêt de la navette communale que ce soit en site protégé (en dehors des voies de circulation) ou en mode partagé ;</p> <p>Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les aménagements à conduire le long de la RD438 pour favoriser l'accès aux pôles de centralité et sécuriser les carrefours routiers existants ;</p>

<b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Valoriser, dans une logique de développement durable, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Favoriser l'accès à la gare et étudier l'opportunité d'y développer des intermodalités efficaces ;</b>	Instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la gare visant à encadrer une future restructuration des espaces qui bordent l'édifice en vue notamment d'une meilleure accessibilité au site et d'une meilleure lisibilité de l'espace au regard des modes de mobilité existants ou à venir : desserte par la navette communale, par le bus départemental et éventuellement par le bus devant effectuer les liaisons avec Bernay ;
<b>Sécuriser la pratique des déplacements doux dans la traversée du territoire par une valorisation des itinéraires existants et prévoir les aménagements nécessaires ;</b>	Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire ;
<b>Adapter les modes de déplacements aux difficultés topographiques du territoire ;</b>	Préciser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux « déplacements », la nature des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer pour favoriser le développement des sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables et définir si besoin les aménagements à réaliser ou les caractéristiques de ces derniers ;
<b>Intégrer les itinéraires d'échelle territoriale dans l'aménagement de l'espace urbain (véloroute, chemin de grande randonnée...) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser le tracé du « véloroute » et notamment sa traversée du centre-ville par des aménagements sécurisés sur les emprises publiques ;</li> <li>- Intégrer les itinéraires dans l'aménagement des quartiers traversés en fixant des orientations d'aménagement et de programmation adéquates ;</li> </ul>	Instaurer des emplacements réservés sur les emprises nécessaires à la création de ces liaisons douces ;
<b>OBJECTIF n°3 :</b> <b>Répondre aux besoins des habitants en matière de stationnement</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Prévoir des dispositions réglementaires incitant au stationnement des véhicules au sein des propriétés privées ;</b>	Fixer dans le règlement écrit des obligations de stationnement à ventiler selon les destinations et les objectifs de minoration imposés par le code de l'urbanisme au regard de la localisation du projet ;
<b>Fixer par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, pour les secteurs à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, des zones de stationnement mutualisées pouvant répondre aux besoins de chacun ;</b>	Prévoir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs résidentiels à développer, les capacités de stationnement à prévoir et définir si besoin les caractéristiques des aménagements à conduire ;  Fixer dans le règlement écrit des possibilités de minoration du nombre de place de stationnement projeté par destination en cas de recours à des processus de mutualisation

<b>Anticiper et accompagner la restructuration de certains espaces publics (voiries, places...);</b>	Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmes relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires à l'aménagement des espaces publics
<b>OBJECTIF n°4 :</b> <b>Valoriser la pratique du covoiturage sur le territoire communal</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Déterminer la localisation effective d'une aire de covoiturage, prévoir son aménagement éventuel et la mise en place d'une signalétique appropriée ;</b>	Fixer, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur de la gare , les conditions nécessaires à l'aménagement d'une aire de covoiturage, ce site ayant été déterminé comme le plus pertinent, notamment si un pôle multimodal y est créé ;

<b>2<sup>nd</sup>e ORIENTATION GENERALE :</b> <b>Replacer l'habitant au cœur des stratégies de développement du territoire</b>	
<b>OBJECTIF n°1 :</b> <b>Maintenir la mixité sociale et conforter la mixité urbaine notamment dans les quartiers résidentiels</b>	
<b>Actions projetées</b>	<b>Traduction réglementaire et opérationnelle</b>
<b>Maintenir un parc locatif suffisant et satisfaisant :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la politique de rénovation urbaine amorcée ;</li> <li>- Veiller à la vente du patrimoine des bailleurs sociaux ;</li> <li>- Imposer la création d'au moins 20% de logements locatifs au sein des opérations d'aménagement prévoyant la création de plus de 20 logements ;</li> </ul>	Instaurer, au sein du règlement des zones urbaines UA, UB et UC des prescriptions générales relatives à la mixité fonctionnelle et sociale et prévoir une disposition dans le règlement de la zone 1AU une disposition visant à la création d'au moins 20% de logements locatifs au sein des opérations d'aménagement prévoyant la création de plus de 20 logements;  Fixer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de l'aménagement afin notamment de fixer un cadre général aux opérations de rénovation urbaine à conduire et fixer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeu;
<b>Imposer une offre diversifiée au sein même des opérations d'aménagement d'ensemble</b> par le biais des orientations d'aménagement et de programmation que ce soit sur les modes d'habitat (locatif, locatif aidé, accession, location-accession) ou sur la taille des logements (studio, F2 et F3 étant notamment à développer...)	Instaurer, au sein du règlement des zones urbaines UA, UB et UC et des zones 1AU des prescriptions générales relatives à la mixité fonctionnelle et sociale ;
<b>Assurer une certaine équité face à la nature environnante et à ses ressources en créant des jardins familiaux ;</b>	Assurer la possibilité de créer des jardins familiaux sur les zones agricoles ou naturelles du territoire, proche des espaces urbanisés ;

<b>OBJECTIF n°2 :</b> <b>Contribuer au maintien d'une vie sociale animée dans les quartiers résidentiels</b>	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
Maintenir un règlement ouvert permettant la création et/ou l'extension des équipements et de services au sein des quartiers à vocation résidentielle ;	Autoriser la création d'équipements collectifs ou de service public au sein des zones UC et 1AU ;
Mobiliser le foncier nécessaire à la création de nouveaux équipements lorsque ces derniers sont programmés ;	Fixer les emplacements réservés nécessaires à l'implantation de futurs équipements lorsque ces derniers sont programmés ;
Anticiper l'aménagement de nouveaux espaces verts dans le quartier de la vallée aux Bœufs et restructurer les espaces collectifs existants comme lieu d'animation et de rencontre, ces derniers pouvant jouer un rôle de lien social et générationnel au sein du quartier ;	Fixer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à « l'aménagement », les conditions nécessaires à la requalification des espaces verts ou délaissés de la Vallée aux Boeufs ;
Renforcer et maintenir les caractéristiques identitaires de chaque quartier en assurant une intégration harmonieuse et partagée des nouveaux projets (concertation avant-projet, débat public...) ;	Déterminer des prescriptions réglementaires tendant à préserver les caractéristiques morphologiques identitaires de chaque quartier ;
<b>OBJECTIF n°3 :</b> <b>Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances</b>	
Actions projetées	Traduction réglementaire et opérationnelle
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	En application du principe de précaution, les indices avérés de cavités souterraines ont été reportés sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R 151-34 alinéa 1 du Code de l'urbanisme ;  Dans toutes les zones du PLU concernées par ce risque, le règlement rappelle que « dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par un cercle rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée ».
Assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;</li> <li>- Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à rallonger le parcours (fossés, mares, ...)</li> </ul>	Ediction de mesures particulières en zone urbaine (UB et UC) et en zone 1AU visant à imposer le maintien d'une part minimum de surface éco-aménageable ;  Recensement des mares au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour lesquelles il est prescrit au sein des zones concernées que « les mares recensées en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées ».

	<p>Rappel au sein du règlement des zones concernées que « <i>sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levers topographiques.</i> »</p> <p>Prescription de règles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.</p>
<p><b>Conserver les zones vertes du PPRI jouant un rôle dans l'expansion et le stockage des eaux issues des crues ;</b></p>	<p>Classement en zone N ou en secteur An des zones vertes du PPRI</p>
<p><b>Réduire l'importance de la population exposée aux nuisances acoustiques notamment le long de la RD438 ;</b></p>	<p>Classement en zone A ou en zone N des secteurs non bâtis le long de la RD438 et maintien d'une bande « tampon » verte et paysagée entre la Quéronnière et le Coteau Duret ;</p>
<p><b>Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles ;</b></p>	<p>Edicter des mesures réglementaires au sein du règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) et des zones 1AU dans lesquelles sont seulement autorisées les activités économiques compatibles avec l'habitat et non nuisantes pour l'environnement ;</p>

## 2.5 PADD et environnement

Le PADD a été élaboré dans le respect des objectifs de protection de l'environnement, à savoir :

- préserver la diversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien de leurs conditions de reproduction ;
- réduire la production des pollutions et préserver la qualité des milieux naturels en minimisant les rejets dans les milieux (eau, air, sol) et en valorisant les déchets ;
- assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles tel que l'espace, l'eau, le sol, les matières premières ou les énergies en les prélevant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement ;
- minimiser et prévenir les risques naturels et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et des espèces vivantes ;
- améliorer le cadre de vie quotidien des hommes par une réduction des nuisances dans l'environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs et permettre à chacun l'accès à un cadre de vie de qualité ;
- conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine bâti, biologique, paysager ou culturel.

Les orientations générales du PADD sont compatibles avec ces objectifs dans la mesure où :

- les milieux naturels remarquables sont préservés de toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à la diversité et à la vitalité des écosystèmes : la prise en compte des corridors écologiques et la préservation du patrimoine naturel sont en effet l'un des enjeux de ce projet, qu'il s'agisse de la protection de la vallée de la Risle ou d'éléments plus ponctuels, comme les haies ou les mares qui participent à la richesse de la biodiversité communale ;
- La majorité du développement urbain projeté en faveur de l'habitat est envisagé sur le centre-ville et ses quartiers périphériques afin d'éviter une consommation trop importante de l'espace. Les seules extensions projetées s'effectueront dans des espaces ciblés en périphérie du centre-ville pour satisfaire les besoins d'accueils résidentiels identifiés dans le projet et localisés stratégiquement ;
- Les risques naturels affectant le territoire communal ont été identifiés et pris en compte dans les objectifs de développement, notamment ceux liés aux inondations, aux cavités souterraines et aux ruissellements afin d'édicter les mesures réglementaires liées au principe de précaution ;
- Le projet assure la préservation et l'amélioration de la qualité du cadre de vie en assurant le maintien des grandes entités paysagères du territoire communal, en limitant l'exposition de la population aux nuisances des grandes infrastructures terrestres et en créant les conditions nécessaires à la valorisation du patrimoine bâti et naturel de la commune.
- Des réflexions particulières ont été menées pour intégrer les problématiques de déplacement au cœur du projet et faciliter le recours à des modes de transport alternatifs à la voiture particulière.



### **3<sup>ème</sup> PARTIE :**

## **PRESENTATION ET MOTIVATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD**

---

Quelles zonage a été établi en réponse aux orientations du PADD ?

Comment est-il délimité ?

A quels objectifs précis répondent les dispositions du règlement ?

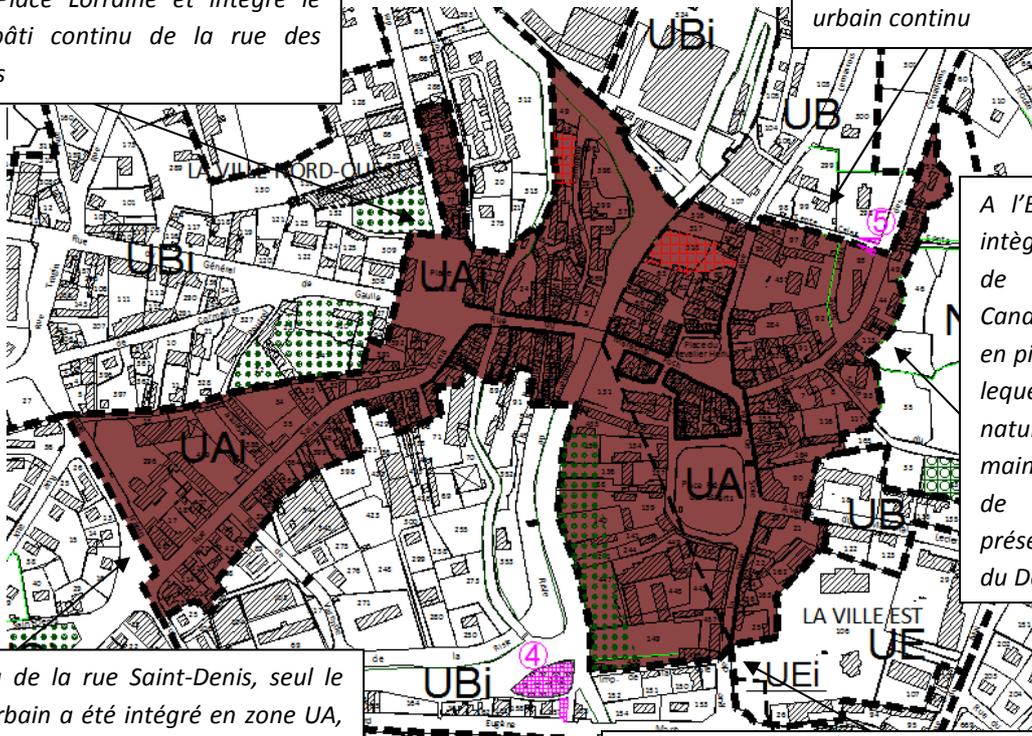
Pourquoi des secteurs particuliers sont-ils créés ?





Au nord, la délimitation de la zone UA repose sur les limites publiques de la Place Lorraine et intègre le front bâti continu de la rue des Martyrs

Délimitation de la zone UA sur la Risle puis sur la Sente Calais au-delà desquels se développe un bâti moins lâche, ne constituant plus un front urbain continu



A l'Est, la zone UA intègre le front bâti de la rue des Canadiens, implanté en pied de coteau sur lequel les espaces naturels ont été maintenus en zone N de manière à préserver les abords du Donjon

Le long de la rue Saint-Denis, seul le front urbain a été intégré en zone UA, le tissu urbanisé implanté à l'arrière ne respectant pas les caractéristiques morphologiques de cette zone

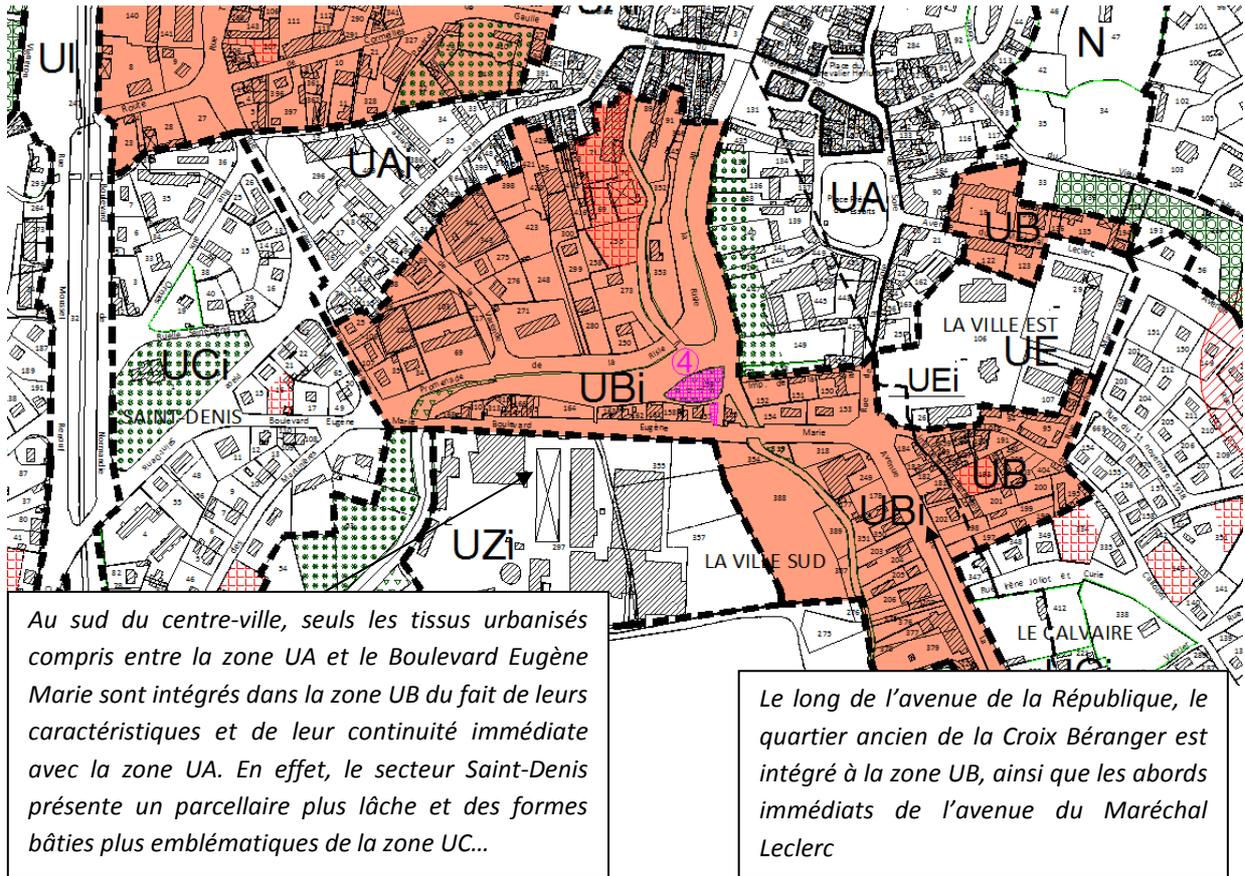
Au Sud, le bâti implanté à l'alignement de la rue de la Soie est intégré en zone UA jusqu'au niveau de l'impasse de la Soie après laquelle les constructions sont implantées en milieu de parcelle. Le secteur d'équipements publics de la Mairie en est exclu afin de faire l'objet de dispositions plus favorables

**La zone UB : quartier périphérique du centre-ville**

Cette zone concerne les parties périphériques du centre ancien. A vocation principale d'habitat, dans laquelle subsistent quelques activités artisanales ou commerciales et des services, elle est moins dense que le centre ancien. Le parcellaire est relativement hétérogène selon la typologie du bâti qu'il présente et la proximité plus ou moins immédiate de ses quartiers avec le centre ancien. En effet, la zone UB peut ainsi être un prolongement du centre ancien à sa périphérie immédiate en disposant de quelques constructions implantées à l'alignement ou un quartier pavillonnaire à l'habitat mixte plus diffus, notamment dans les espaces les plus centraux, où le parcellaire maillé est toutefois plus resserré qu'en zone UC du fait de ces opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone compte des possibilités de densification très limitées, mais présente des secteurs de requalification urbaine tels que le secteur de la Gare, le secteur des anciens transports SIRET ou le site de la SIM, soumis toutefois à de forts enjeux environnementaux et de desserte, qui pèsent lourdement sur les opérations à y envisager.



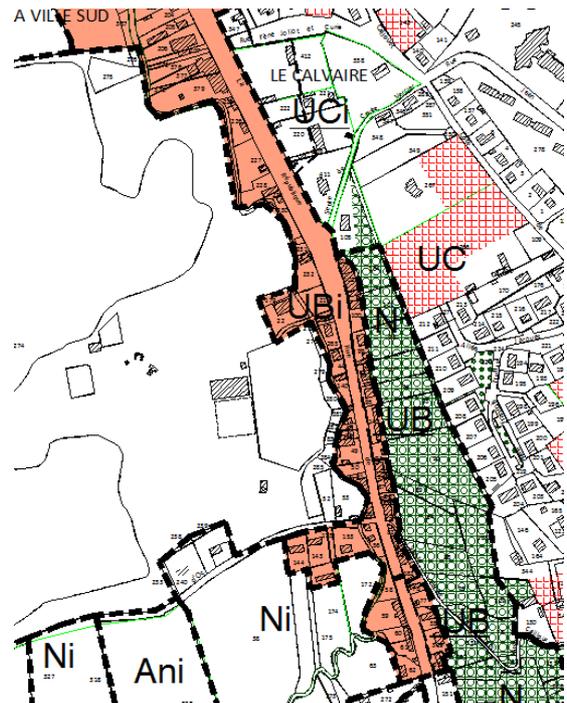


- **Les secteurs en extension du centre historique, implantés le long de la RD130 entre le pied des coteaux et les prairies inondables de la Vallée :**

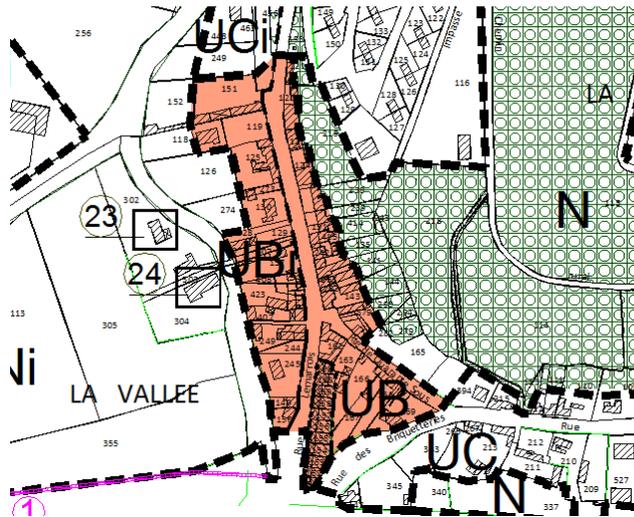
- o **Le secteur de la Cabotière au sud du centre-ville :**

La zone UB comprend les tissus urbanisés de la Cabotière, implantés le long de la RD130, entre la base de loisirs et les coteaux boisés, classés en zone naturelle du fait des enjeux de préservation dont ils font preuve. Les constructions sont en majorité traditionnelles et implantées à l'alignement de la voie sur un parcellaire très étroit, ce qui implique tel classement.

A l'extrémité de cette zone, même si le parcellaire reste resserré du fait de la topographie du site, les constructions sont implantées en retrait de la voie et présentent davantage de mixité. Il s'agit d'une zone de transition...



○ le secteur de la Rue Lemarrois au nord du centre-ville :



Comme la zone précédente, les tissus urbanisés de la rue Lemarrois, implantés le long de la RD130, entre les terrains inondables de la Risle et les coteaux boisés, classés en zone naturelle du fait des enjeux de préservation dont ils font preuve, présentent des constructions en majorité traditionnelles et implantées à l'alignement de la voie sur un parcellaire très étroit, ce qui explique son classement en zone UB...

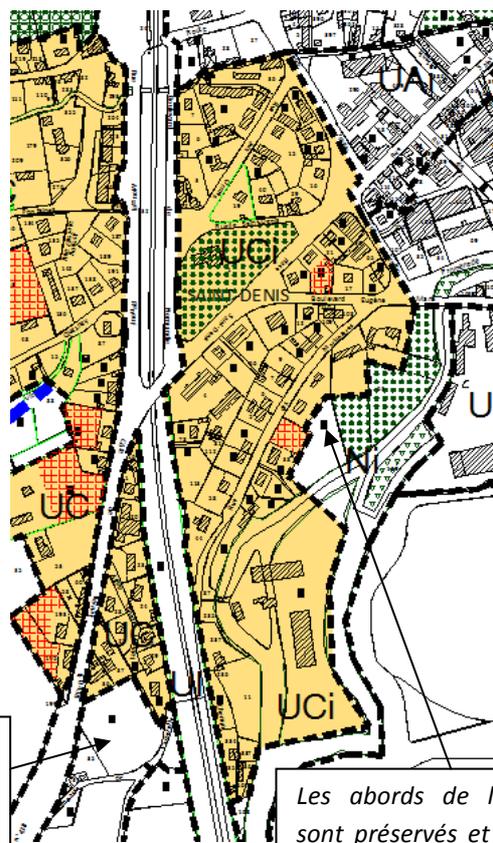
**La zone UC : espace de transition entre le centre-ville et les espaces naturels environnants**

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique du centre-ville, moins dense que la zone UB, constituant un espace de transition entre les tissus urbanisés du centre-ville et les espaces naturels environnants. Il s'agit ainsi de la deuxième couronne au sein de laquelle le parcellaire est plus lâche et où le bâti s'est implanté soit par comblement de terrains nus (opération au coup par coup, au gré des opportunités foncières qui se sont libérées), par densification d'espaces interstitiels ou extension urbaine (opérations d'aménagement d'ensemble ayant participé à la diversité et à la mixité de l'habitat au sein de cette zone : collectif, intermédiaire, pavillonnaire, locatif, aidé, etc...). Cette zone n'est pas continue du fait de la topographie particulière du territoire et des enjeux environnementaux qu'ils présentent.

Conformément aux orientations du PADD, les extensions sur les espaces naturels environnants restent ponctuelles, voire inexistantes, sauf lorsqu'elles se justifient par un souci de recomposition de la frange urbaine ou d'intégration des tissus urbanisés existants. Ainsi et d'une manière générale, la délimitation de la zone UC repose sur le bâti existant. Elle est présentée et justifiée ci-dessous par secteur, sachant que cette zone présente une particularité du fait des continuités bâties avec les territoires limitrophes : les secteurs de Feuguerolles et du Clos Hagan sont classés en zone UC du fait de leur caractère urbanisé et des caractéristiques de leurs tissus, même s'ils ne sont pas périphériques au centre-ville de Brionne. Toutefois, il ne s'agit que « d'un zonage de cohérence » puisque les capacités de densification recensées de ces deux secteurs sont nulles...

#### - La zone UC du quartier Saint-Denis

Le quartier Saint-Denis est implanté autour de l'église Saint-Denis, à proximité immédiate du centre-ville. Il est circonscrit à l'ouest par la voie ferrée au-delà de laquelle s'étend l'urbanisation pour rejoindre celle des Fontaines et au sud par la Risle. La rue Tragin marque une limite forte avec les tissus urbanisés du centre-ville. Il se compose d'un bâti traditionnel (maisons de maître, ancien moulin aujourd'hui réhabilité en immeuble collectif...), qui a été largement densifié au fil du temps, par des opérations d'ensemble déjà lointaine. Son tissu urbanisé est ainsi très varié, avec la présence d'un habitat mixte, de quelques activités commerciales et d'équipements publics comme l'église Saint-Denis aujourd'hui réhabilitée en salle de sports ou les locaux techniques de la Ville en bordure de Risle.



*Les abords de la RD438 sont exclus de la zone UC en entrée de ville au regard de leurs enjeux paysagers*

*Les abords de la Risle sont préservés et classés en zone N d'autant plus qu'ils font l'objet d'un classement en zone verte du PPRI*

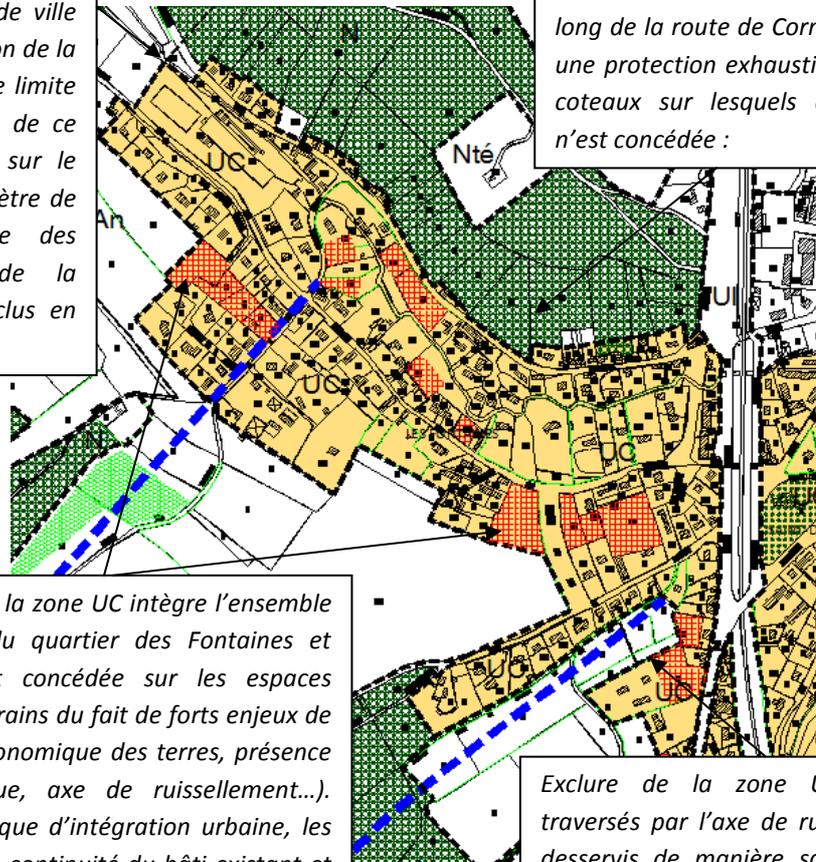
La délimitation de la zone UC repose sur le parcellaire bâti existant et vise à préserver les abords de Risle classés en zone naturelle puisqu'aucune extension bâtie n'est concédée sur la vallée. De même, le secteur bâti compris entre la RD438 et la voie ferrée se limite à la portion congrue du bâti existant afin de préserver les espaces naturels et cours situés le long de cet axe, du fait des perspectives qu'ils offrent sur la ville et sa base de loisirs, dans la logique instaurée par le PADD visant à conforter les entrées de ville... La construction isolée le long de cet axe est ainsi maintenue en zone N afin de ne pas conforter l'urbanisation linéaire.

#### - La zone UC des Fontaines :

Le quartier des Fontaines, isolé du centre-ville par la voie ferrée et le passage de la RD438, fait l'objet d'une identité propre du fait de son implantation lointaine, de la spécificité de son bâti et du cadre naturel au sein duquel il est implanté. Les enjeux de préservation y sont nombreux qu'il s'agisse du maintien de l'activité agricole, de la protection des bois et de la ressource en eau (captage des Fontaines, ruisseau des Fontaines) ainsi que des corridors écologiques identifiés par le diagnostic. De fait, aucune extension n'est concédée sur les espaces naturels environnants :

*Si l'étalement urbain dont fait preuve le quartier des Fontaines brouille la lisibilité de l'espace et notamment l'entrée de ville de Brionne, la délimitation de la zone UC tend à fixer une limite franche à l'urbanisation de ce quartier en s'appuyant sur le bâti existant et le périmètre de protection du captage des Fontaines. Le site de la pisciculture est ainsi inclus en zone UC.*

*La zone UC se limite au bâti existant le long de la route de Cormeilles afin d'avoir une protection exhaustive des bois et des coteaux sur lesquels aucune extension n'est concédée :*

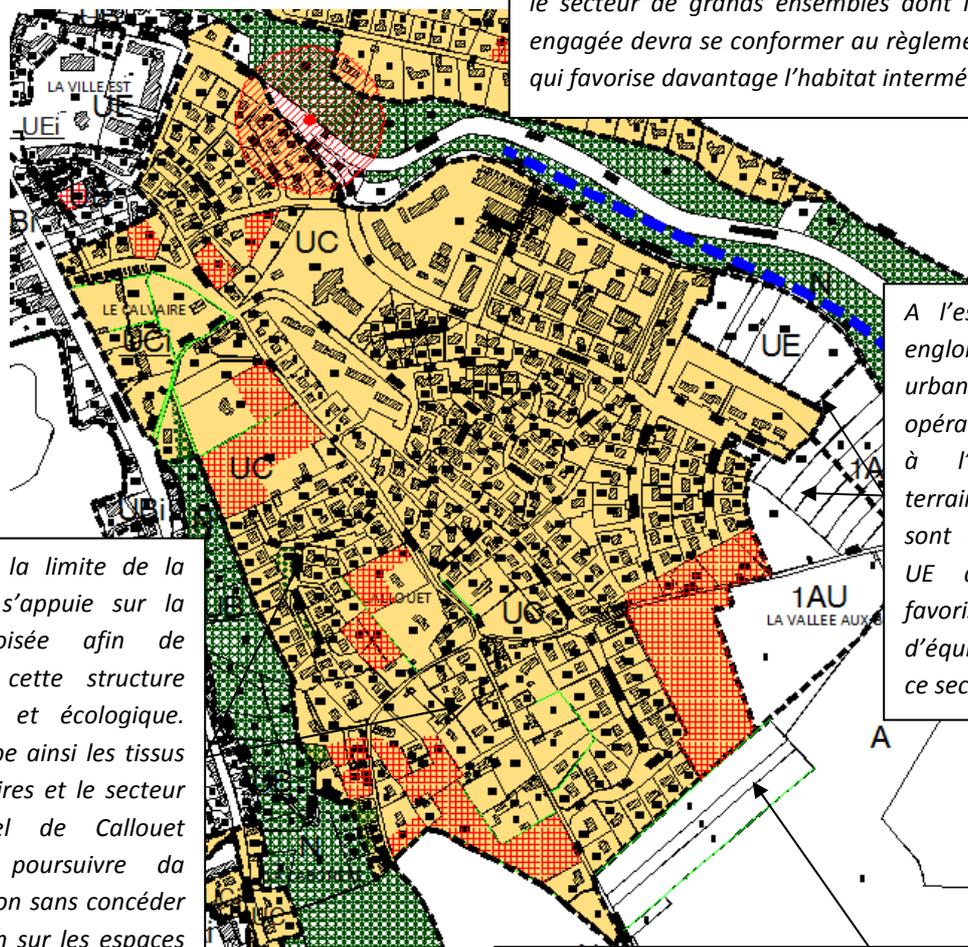


*D'une manière générale, la zone UC intègre l'ensemble des propriétés bâties du quartier des Fontaines et aucune extension n'est concédée sur les espaces naturels et agricoles riverains du fait de forts enjeux de préservation (valeur agronomique des terres, présence d'un corridor écologique, axe de ruissellement...). Toutefois, dans une logique d'intégration urbaine, les parcelles nues situées en continuité du bâti existant et présentant une desserte satisfaisante ont été intégrées en zone UC afin notamment de reconstituer et de marquer l'enveloppe bâtie*

*Exclure de la zone UC les terrains traversés par l'axe de ruissellement, non desservis de manière satisfaisante et à vocation agricole : aucune extension n'est concédée sur les espaces naturels environnants*

**- La zone UC de la Vallée aux Bœufs :**

Le secteur de la Vallée aux Bœufs est l'un des secteurs d'extension urbaine du centre-ville, qui s'est développé au fil du temps par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ayant conduit aujourd'hui à rattacher le secteur traditionnel de Callouet au centre-ville. A vocation essentielle d'habitat, il présente quelques équipements publics. Il se caractérise notamment par une mixité de formes urbaines (grands ensembles, habitat intermédiaire, pavillonnaire...) qui en fait aujourd'hui sa richesse. Il demeure des capacités de densification notamment au sein du tissu urbanisé traditionnel. La délimitation de la zone UC s'appuie sur des éléments structurants (voirie et coteaux boisés) afin d'intégrer l'ensemble des parcelles bâties et celles en cours d'urbanisation sans impacter pour autant les structures paysagères du territoire :



Au nord, la limite de la zone UC s'appuie sur la lisière boisée afin de préserver cette structure paysagère et écologique. Elle englobe ainsi les tissus pavillonnaires et le secteur de grands ensembles dont la requalification engagée devra se conformer au règlement de cette zone qui favorise davantage l'habitat intermédiaire :

A l'est, la zone UC englobe les tissus urbanisés des récentes opérations effectuées, à l'exception des terrains sportifs qui sont classés en zone UE de manière à favoriser la création d'équipements dans ce secteur

A l'ouest, la limite de la zone UC s'appuie sur la lisière boisée afin de préserver cette structure paysagère et écologique. Elle englobe ainsi les tissus pavillonnaires et le secteur traditionnel de Callouet afin de poursuivre la densification sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants

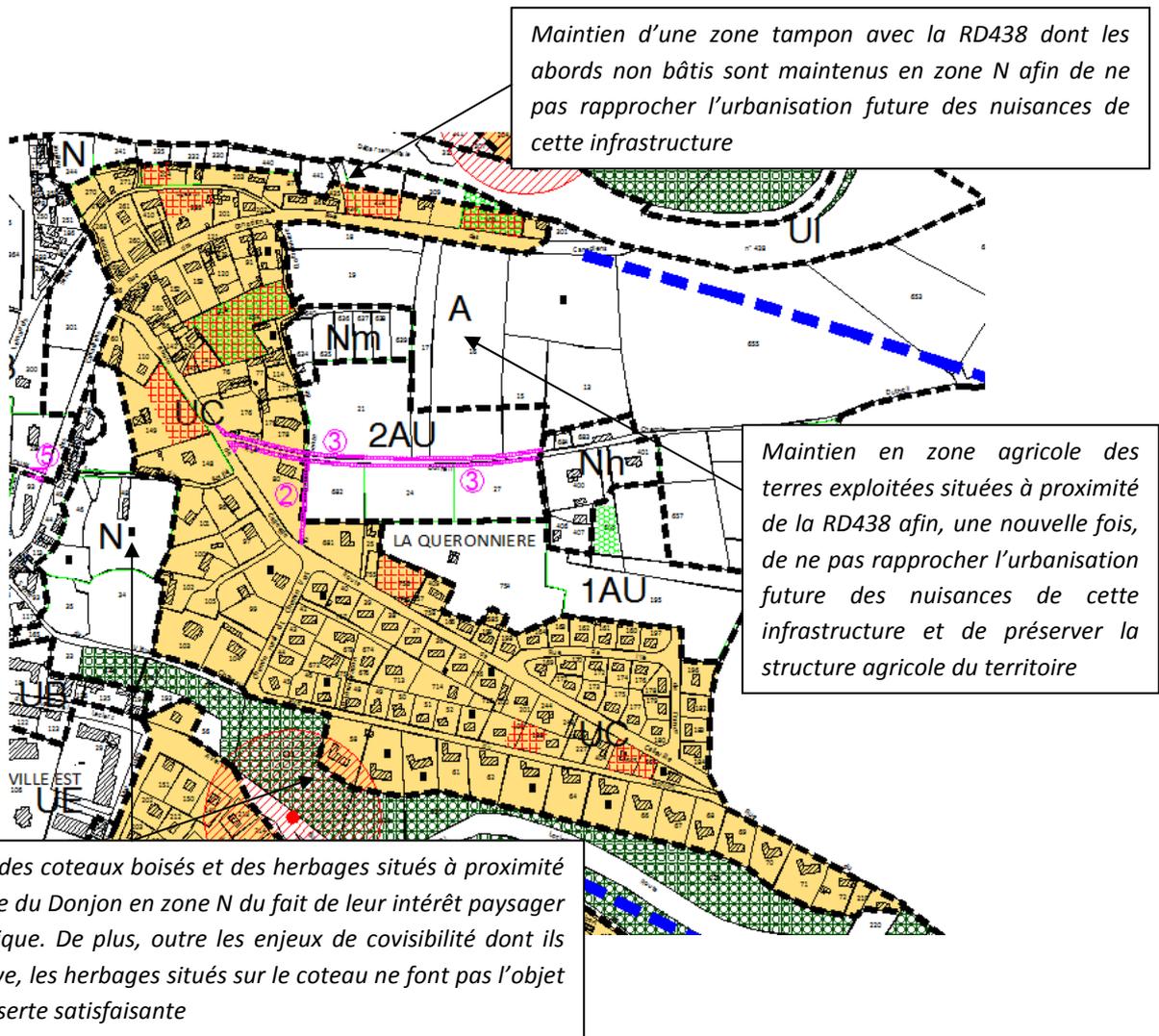
Au sud, la zone UC s'appuie sur le bâti existant et ne concède aucune extension vers les espaces agricoles limitrophes. Elle intègre les terrains en cours d'urbanisation dont la délimitation doit assurer à court terme la mise en place d'une interface de qualité avec les espaces naturels environnants.

**- La zone UC de la Quéronnière :**

Implanté sur le rebord des coteaux où les enjeux environnementaux sont moins nombreux que dans la vallée, le secteur de la Quéronnière, comme le précédent, est l'un des secteurs d'extension urbaine du centre-ville, qui s'est développé au fil du temps par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation essentiellement pavillonnaire. Il se compose ainsi d'un tissu traditionnel individuel le long de la côte des Canadiens et de vastes lotissements le long de la route de Calleville. Il se caractérise par une à vocation exclusive d'habitat, en l'absence de tout équipement structurant.

La délimitation de la zone UC s'appuie sur le parcellaire bâti afin de ne concéder aucune extension sur les espaces naturels riverains qui sont ainsi préservés, notamment les herbages situés à proximité immédiate du Donjon du fait de forts enjeux de covisibilité et d'une

desserte non satisfaisante ou des coteaux boisés le long de l'avenue du Maréchal Leclerc. La zone UC a aussi été délimitée à la portion congrue du bâti existant le long de la RD438 afin de maintenir une zone tampon avec cette infrastructure classée en zone N, de manière à ne pas rapprocher les habitants des nuisances sonores et visuelles de cet axe, conformément aux orientations du PADD. De même, les espaces agricoles exploités situés à proximité immédiate de cette voie ont été préservés en zone agricole :



- **La zone UC du Coteau Duret :**

Dans ce secteur, la zone UC couvre les prolongements bâtis des tissus urbanisés traditionnels de la rue Lemarrois et se compose de deux secteurs distincts, présentant toutefois des caractéristiques morphologiques identiques, ayant fait l'objet de densification au cours des années passées. Cette zone bâtie est contrainte par de forts éléments structurants qu'il s'agisse des bois, de la Risle ou de la RD438. De fait, aucun potentiel d'extension n'est présent et les enjeux de densification limités.

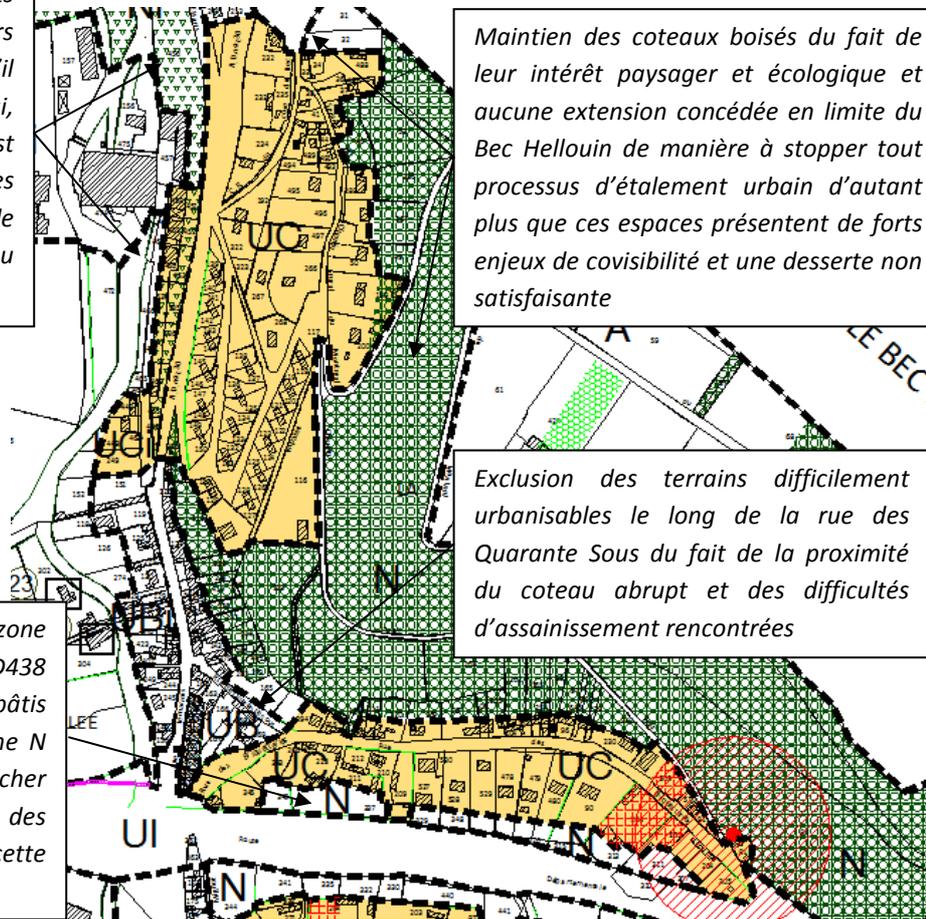
Pour autant, il s'agit d'un secteur urbanisé du centre-ville, qui comme les précédents, sert de jonction avec les espaces naturels avoisinants. Ainsi, la zone UC englobe seulement les propriétés bâties existantes :

*La Risle et ses boisements humides sont des réservoirs de biodiversité qu'il importe de préserver. Ainsi, aucune extension n'est concédée sur ces espaces qui servent également de transition avec le hameau des Essarts*

*Maintien des coteaux boisés du fait de leur intérêt paysager et écologique et aucune extension concédée en limite du Bec Hellouin de manière à stopper tout processus d'étalement urbain d'autant plus que ces espaces présentent de forts enjeux de covisibilité et une desserte non satisfaisante*

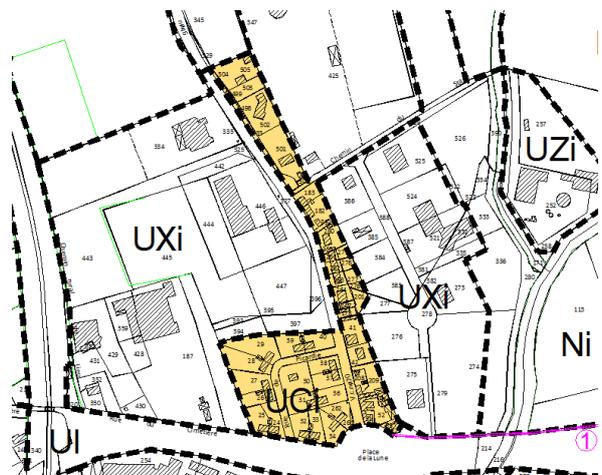
*Exclusion des terrains difficilement urbanisables le long de la rue des Quarante Sous du fait de la proximité du coteau abrupt et des difficultés d'assainissement rencontrées*

*Maintien d'une zone tampon avec la RD438 dont les abords non bâtis sont maintenus en zone N afin de ne pas rapprocher l'urbanisation future des nuisances de cette infrastructure*



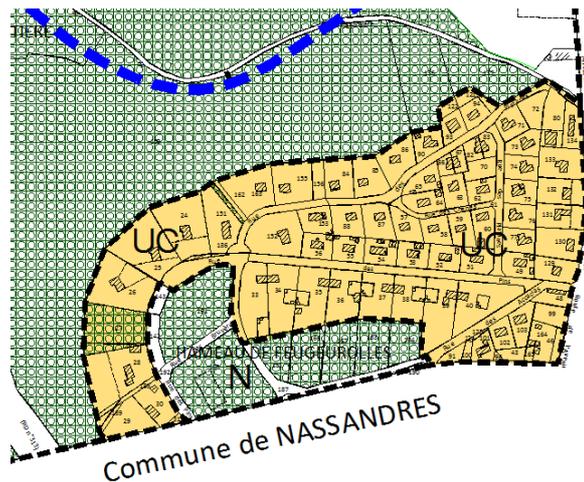
**- La zone UC du quartier de Picardie :**

Secteur bâti à vocation résidentielle, implanté à la périphérie immédiate du centre-ville duquel il est séparé par la RD438. Il est aujourd'hui enclavé au sein des zones d'activités économiques du territoire et son classement en zone UC assurera l'évolution des constructions existantes, même si aucun potentiel de densification n'a été identifié. Ainsi, la zone UC englobe seulement les propriétés bâties existantes à vocation d'habitat.



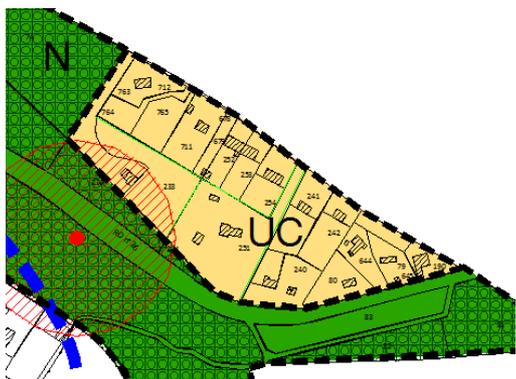
- **La zone UC de Feuguerolles :**

Secteur bâti pavillonnaire implanté à l'extrémité sud du territoire communal, en limite des tissus urbanisés des communes de Nassandres et de Perriers la Campagne, desquels il constitue le prolongement. Le classement en zone UC se justifie par son tissu pavillonnaire prédominant, l'enjeu majeur pour la municipalité au sein de ce secteur étant la préservation des bois.



De fait, la zone UC englobe seulement les propriétés bâties existantes et classe en zone N les parcelles boisées, à l'exception de celle imbriquée au tissu urbanisé, mais un classement en Espace Boisé Classé devra assurer sa préservation. Ainsi, aucun potentiel de densification n'est retenu pour ce secteur dont le classement en zone UC n'a pour intérêt que de favoriser l'évolution des constructions existantes. La seule parcelle urbanisable fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé !

- **La zone UC du Clos Hagan :**



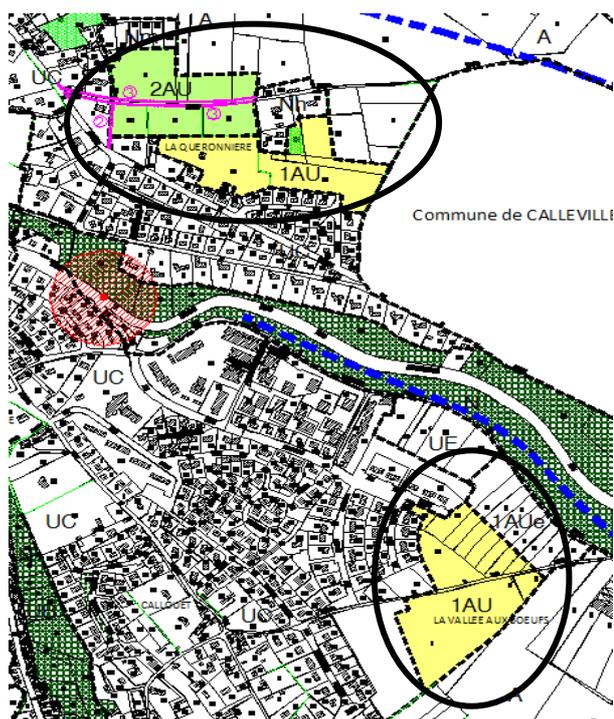
Le classement en zone UC de ce secteur bâti, implanté à l'extrémité est du territoire communal, en limite de la commune de Calleville, répond aux mêmes considérations que le secteur précédent, à savoir : l'enjeu majeur est la préservation des bois ce qui implique que la zone UC englobe seulement les propriétés bâties existantes de manière à favoriser leur évolution, même si aucun potentiel de densification n'a été identifié.

### 3.1.1.2 Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont destinées au développement résidentiel et à l'extension urbaine du centre-ville, de manière à prévoir les capacités d'accueil qui ne peuvent être couvertes par les processus de densification et de renouvellement urbain des zones urbaines (U). Conformément au PADD, ces zones sont établies sur les secteurs de la Vallée aux Bœufs et de la Quéronnière, au regard de leur passif, en étant déjà des secteurs d'extension urbaine du centre-ville, et des enjeux environnementaux et paysagers limités qu'ils présentent, par rapport à d'autres quartiers de la commune et notamment ceux situés en fond de vallée.

En effet, le centre-ville de Brionne est particulièrement contraint et ne peut s'étaler sur les herbages ou les coteaux boisés de la vallée de la Risle sans risque de remettre en cause le fonctionnement écologique du territoire et d'exposer la population à l'aléa inondation. C'est pourquoi, les secteurs implantés en rebords du plateau ont été privilégiés puisqu'il s'agit des seuls à pouvoir se développer, au détriment toutefois de l'espace agricole, mais des choix doivent à un moment être opérés ! Ainsi, les seules possibilités d'extension du centre-ville se situent donc dans la partie est du territoire, en continuité des tissus déjà urbanisés. Conformément au PADD, deux zones 1AU et une zone 2AU ont ainsi été instaurées afin d'accueillir et d'encadrer le développement résidentiel prévu à plus ou moins long terme à proximité immédiate du centre-ville et des pôles de centralité identifiés.

Les **zones 1AU** doivent ainsi être urbanisées à court et moyen terme sous réserve du respect des conditions d'équipement et d'aménagement fixées par les orientations d'aménagement et de programmation. Les enjeux qui pèsent sur ces zones sont d'ordre fonctionnel et paysager puisqu'elles constituent les futurs quartiers de demain et doivent être ainsi « connectés » aux tissus environnants tout en préservant une interface de qualité avec les espaces naturels et agricoles environnants. De ce fait, ils doivent présenter une certaine mixité et une densité proche de celle rencontrée au sein des quartiers périphériques du centre-ville et des espaces de transition ou de respiration suffisamment dimensionnés pour être investis par la population résidente et renforcer les liens écologiques et paysagers avec les espaces naturels environnants.

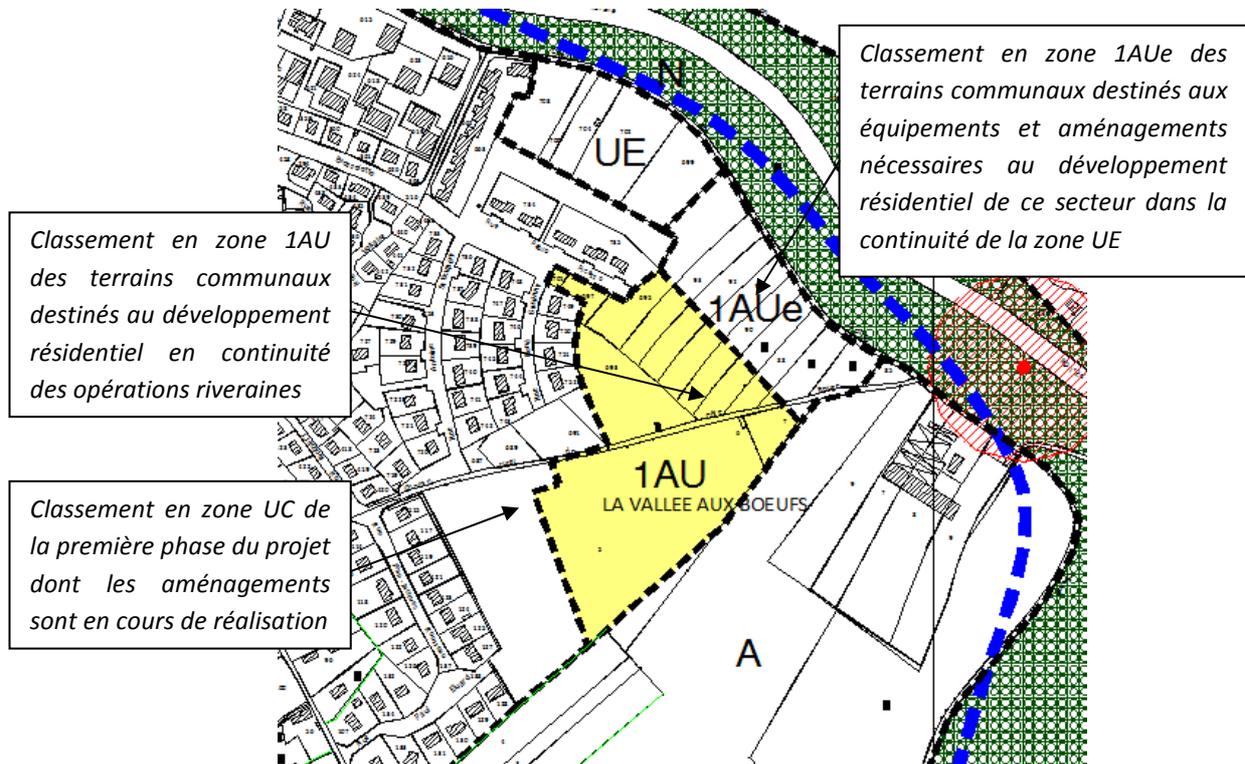


La **zone 2AU** répond à la volonté des élus de phaser l'urbanisation future au regard des capacités d'investissement de la collectivité et d'intégrer dès à présent les aménagements à conduire pour assurer l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

#### **La zone 1AU de la Vallée aux Bœufs :**

La zone 1AU de la Vallée aux Bœufs doit conforter le secteur résidentiel existant et répondre aux besoins en logements pour la future décennie. Son emprise a été délimitée au regard des terrains dont la collectivité dispose de la maîtrise foncière et du projet d'aménagement qui a été initié sous le Plan d'Occupation des Sols. L'objectif de cette zone est ainsi de permettre à la Ville de Brionne de poursuivre son projet, dont la première tranche a déjà été amorcée et classée en zone UC, et de réguler et d'adapter l'offre à la demande, d'ici 2030, selon les besoins qui seront pressentis.

L'emprise initiale de la zone a été réduite de manière à préserver l'activité agricole et les enjeux écologiques et paysagers identifiés par le diagnostic territorial et se compose de deux secteurs distincts : le premier est destiné à recevoir le développement résidentiel tandis que le second (zone 1AUe) est destiné à recevoir les équipements nécessaires à l'accompagnement de l'urbanisation de ce secteur, en continuité de la zone UE avoisinante et un aménagement paysager de qualité assurant la transition avec les espaces boisés qui lui sont proches :

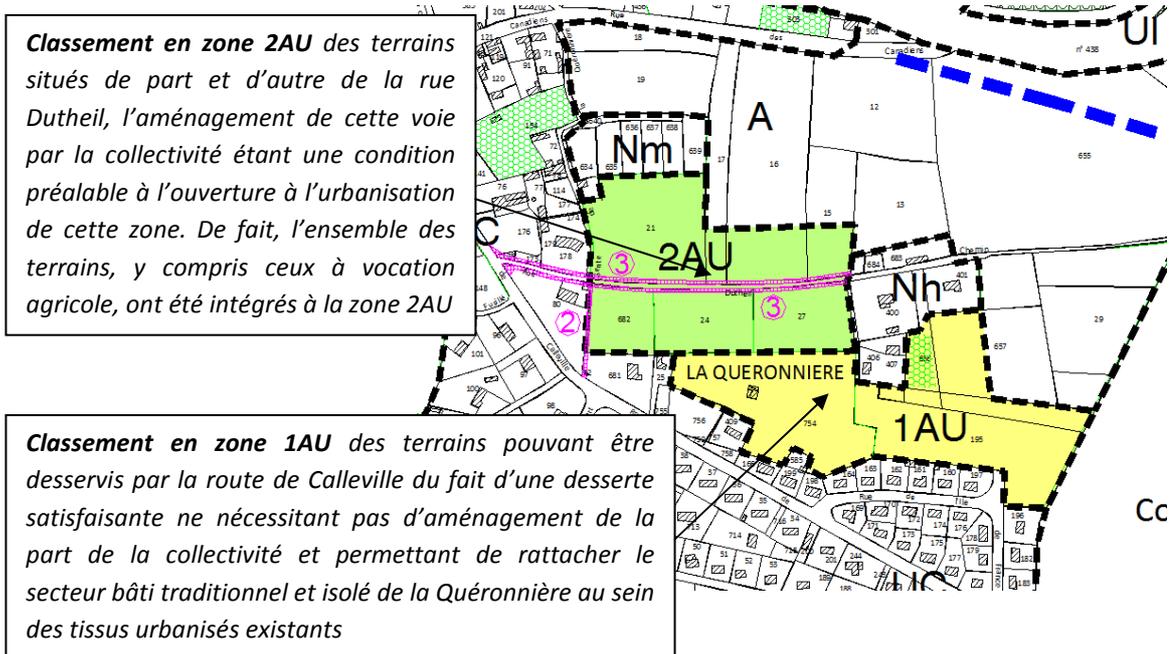


#### **Les zones 1AU et 2AU de la Quéronnière :**

Comme la zone précédente, les zones 1AU et 2AU de la Quéronnière doivent permettre de conforter le secteur résidentiel existant. Leurs emprises ont été définies au regard de la desserte existante et des capacités d'investissement de la collectivité. Ainsi, les terrains dont la desserte située à proximité est satisfaisante ont été classés en zone 1AU au regard de leur caractère naturel et des aménagements internes à réaliser pour en assurer l'urbanisation et les terrains dont la desserte située à proximité n'est pas satisfaisante ont été classés en zone 2AU afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à la réalisation des équipements publics nécessaires à sa desserte, dont l'aménagement de la rue Dutheil et la liaison entre la rue des Canadiens et la rue Lemarrois. En effet, le diagnostic territorial avait mis en évidence les problématiques liées à une circulation croissante sur la rue des Canadiens, au regard notamment du développement de la commune voisine de Calleville, et de son intersection avec la rue de la Soie. L'un des enjeux, notamment si un développement résidentiel est projeté sur ce secteur, est donc de remédier à ces difficultés sachant toutefois que la collectivité ne dispose pas des fonds suffisants pour intervenir simultanément sur l'ensemble des secteurs à enjeux identifiés. C'est pourquoi la zone 2AU a été créée : il s'agit d'une zone devant permettre d'anticiper les investissements de demain !

La délimitation de ces zones répond à des enjeux différents :

- La zone 1AU couvre les terrains situés à proximité immédiate des tissus urbanisés pavillonnaires au sein desquels des amorces de voirie ont été conservées pour assurer la desserte du surplus. De fait, cette zone ne concerne que les terrains qui peuvent être desservis par la route de Calleville, via les aménagements déjà réalisés au sein des lotissements avoisinants. Son urbanisation doit ainsi permettre de rattacher le secteur bâti traditionnel et isolé de la Quéronnière (classé en zone Nh) aux tissus urbanisés existants dans une logique de densification et de comblement des derniers terrains nus, même si ceux-là présentent des superficies importantes ;
- La zone 2AU couvre quant à elle les terrains situés de part et d'autre de la rue Dutheil puisque l'aménagement de cette dernière est une condition nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Son emprise vise ainsi, comme la zone 1AU, à rattacher aux tissus urbanisés existants les secteurs isolés de la Quéronnière qu'il s'agisse du secteur de bâti traditionnel classé en zone Nh ou le secteur de loisirs classé en zone Nm afin de constituer sur le long terme un ensemble cohérent. Afin de pouvoir rationaliser les équipements et aménagements à conduire, une extension sur la zone agricole a été consentie au nord de la rue Dutheil sur une largeur de 50 mètres environ :



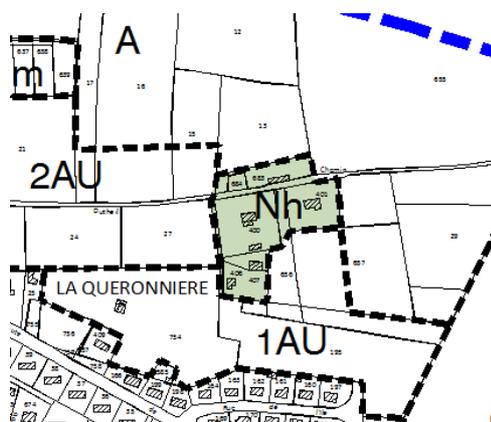
### 3.1.1.3 Les secteurs Nh

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux destinés à être ouverts à l'urbanisation de manière modérée et ciblée ne présentant pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales particulières. Ces derniers ont été définis et choisis au regard des enjeux qu'ils présentent et de leur degré d'urbanité, sachant que ceux ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation plus ou moins soutenue au cours de la dernière décennie ont été privilégiés. Il s'agit également des secteurs les mieux desservis en terme de réseaux et de voirie de manière à limiter les investissements de la commune et ceux situés à proximité du centre-ville et des pôles de centralité identifiés. De fait, seuls deux secteurs majeurs ont été retenus : le secteur des Essarts et celui de Launay, puis dans une moindre mesure le secteur bâti isolé de la Quéronnière au regard du développement résidentiel projeté à ses abords.

En classant ces secteurs en Nh, la municipalité souhaite diversifier la gamme de terrains constructibles offerts sur le territoire communal tout en maintenant ses qualités paysagères, environnementales et agricoles ce qui a conduit à ajuster les limites des zones constructibles de ces hameaux. L'objectif dans ces secteurs Nh est de densifier l'urbanisation existante en continuité des processus amorcés au cours des années passées...

#### **Le secteur Nh de la Quéronnière :**

Le secteur Nh n'a ici pour objet que d'adopter un zonage cohérent avec le développement résidentiel projeté à proximité immédiate de ce hameau isolé dans la mesure où les espaces qui lui sont limitrophes sont rendus constructibles par le PLU. Aucune extension n'est concédée sur les espaces agricoles environnants. Le secteur Nh ne couvre que les parcelles bâties. D'ailleurs, c'est cette constructibilité qui ne permet pas de rattacher ce secteur à la zone 1AU avoisinante.



#### **Le secteur Nh des Essarts :**

Le secteur Nh des Essarts ne couvre ainsi que les tissus urbanisés de la partie Est du hameau afin de permettre le comblement des derniers terrains nus qui y demeurent, sans concéder d'extension sur les espaces naturels qui le bordent. D'ailleurs, dans cette même logique de préservation, les espaces libres des propriétés bâties situés le long de ces espaces ont été classés en zone agricole (A) ou naturelle (N) au regard des enjeux agricoles, paysagers ou environnementaux qui y pèsent :

Maintien en zone naturelle de tous les espaces situés à l'ouest de la rue des Essarts, soit en contrebas de cette dernière, de manière à limiter l'essor de l'urbanisation sur cette frange sensible de la vallée de la Risle et de conserver les dernières ouvertures visuelles qui se dégagent sur cette dernière depuis la route

Maintien en zone agricole (A) des espaces cultivés situés en arrière du front bâti de la rue des Essarts du fait de la valeur agronomique des terres, des enjeux de covisibilité qu'ils présentent et du choix de la collectivité d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation. Dès lors, au regard des besoins en logements pressentis par le projet et les capacités d'accueil dégagées sur les autres secteurs de la commune, il n'était pas nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ce potentiel d'extension qui est ainsi préservé.

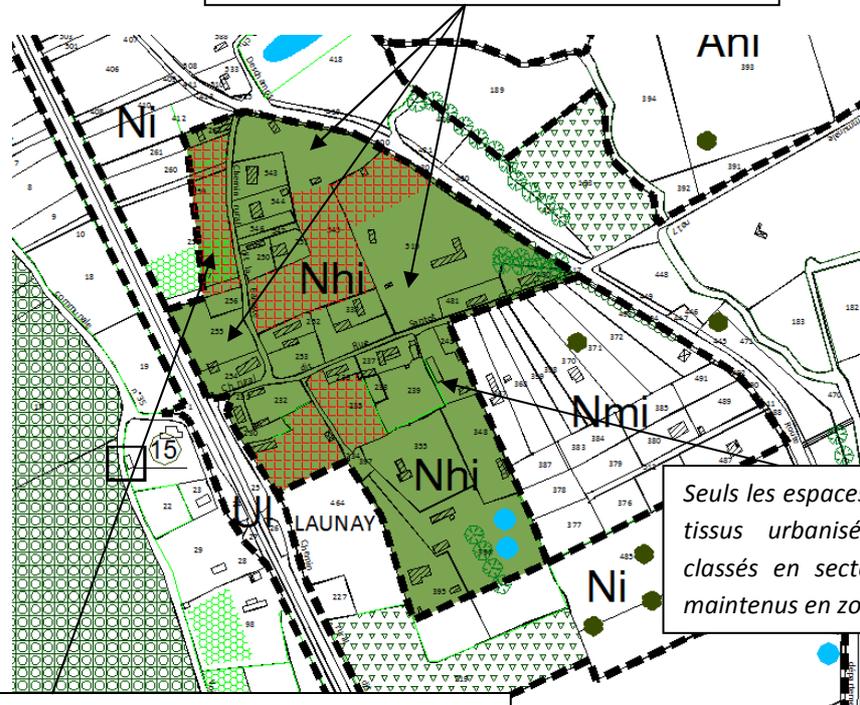
Maintien en zone naturelle de tous les espaces non construits situés le long de la RD130 afin de maintenir le long de cette dernière une frange de qualité d'une part, et de ne pas rapprocher la population des nuisances liées à cette voie d'autre part.

### Le secteur Nh de Launay :

Le secteur Nh de Launay répond aux logiques actuelles du développement de la commune dans la mesure où il conforte les récents projets intervenus sur ce secteur : détachement de terrains à bâtir et de terrains édifiés de bâtiment en vue de leur réhabilitation et de leur changement de destination en faveur de l'habitat.

Le secteur Nh de Launay couvre les propriétés bâties existantes au sein desquelles des possibilités de densification limitées ont été identifiées. La voie ferrée et la RD46 marquent les limites physiques de ce hameau sur lesquelles s'appuient notamment la délimitation du secteur Nh au sein duquel sont exclus le secteur de loisirs et les espaces rattachés aux espaces naturels riverains :

*Intégration des projets en cours de réalisation dans le secteur Nh : constructions nouvelles et réhabilitation de bâtiments*



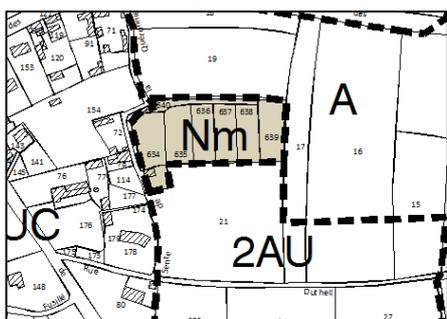
*Seuls les espaces imbriqués au sein des tissus urbanisés existants ont été classés en secteur Nh et les surplus maintenus en zone N*

*Du fait des projets en cours et de l'urbanisation existante, le secteur Nh a été étendu le long du chemin de la Barrette en limitant toutefois les possibilités de construction à proximité immédiate de la voie, de manière à maintenir libres les fonds de parcelles et à circonscrire au plus juste l'enveloppe bâtie conformément au PADD*

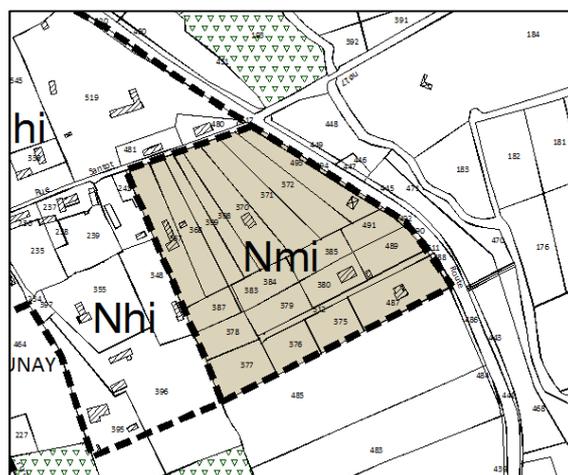
#### **3.1.1.4 Les secteurs Nm**

Les secteurs Nm correspondent à l'emprise des terrains de loisirs, c'est-à-dire ceux où sont implantés des caravanes et des résidences démontables, situés sur le secteur de Launay et de la Quéronnière.

Ce classement a été instauré de manière à autoriser l'implantation de ces caravanes, afin qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation illégale du sol, sachant que l'objectif à terme est de remplacer cet habitat précaire, où résident des familles Brionnaises, par des constructions plus durables. Il est ainsi en outre autorisé la construction d'habitation sachant que ces dernières n'impliquent aucune nouvelle capacité d'accueil... Le souhait de la collectivité étant simplement de régulariser la situation existante, d'autant plus qu'au regard des projets envisagés, ces espaces sont ou seront intégrés à plus ou moins long terme aux tissus urbanisés de la commune...



*Le secteur Nm de la Quéronnière*



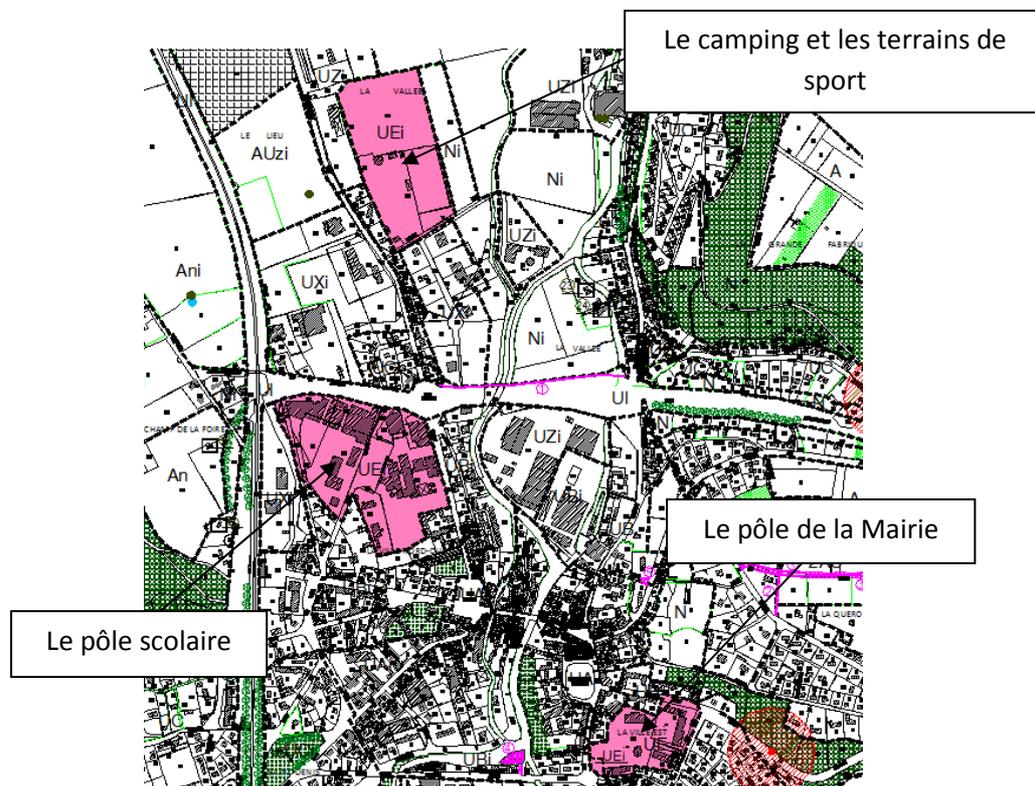
*Le secteur Nm de Launay*

Il importe d'ajouter que ces dispositions réglementaires favorables à une régularisation de la situation existante, déjà établies dans le POS, ont permis, notamment sur Launay, la création de trois logements moins précaires ce qui incite la collectivité à poursuivre en ce sens.

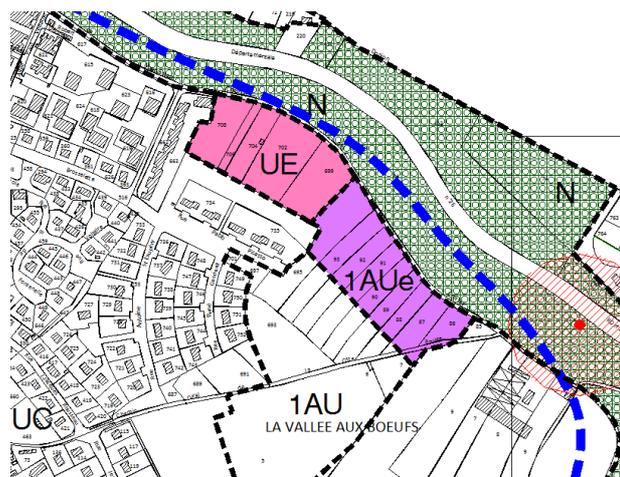
### 3.1.2 Les zones à vocation d'équipements

#### 3.1.2.1 La zone UE et le secteur 1AUe

**La zone UE** se constitue des parties du territoire qui comportent ou qui sont destinées à recevoir les équipements collectifs ou service public de la commune. Ainsi, elle englobe différents secteurs de la commune et notamment le pôle administratif de la mairie, le pôle scolaire avec le collège et le lycée et le pôle sportif et de loisirs avec la camping et les terrains de sports. Dans le même esprit, une zone UE a été établie à la Vallée aux Bœufs sur les espaces aujourd'hui occupés par un terrain de sports. L'intérêt d'une telle zone est de fixer des règles d'urbanisme plus souples que ce soit en terme d'implantation, de hauteur ou d'aspect extérieur afin de mieux répondre aux exigences fonctionnelles et architecturales des équipements publics projetés. Un tel dispositif est également envisagé dans la mesure où des puissances publiques disposent de la maîtrise foncière de la totalité des terrains.



Dans le secteur de la Vallée aux Bœufs, une zone UE a été instaurée le long du chemin des Crottes au niveau du terrain de sport et a été prolongée par une zone 1AUe en continuité de la zone 1AU de la Vallée aux Bœufs. Cette zone est destinée à recevoir les ouvrages, équipements et services destinés à accompagner l'urbanisation de la Vallée aux Bœufs. Elle peut être ouverte immédiatement sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

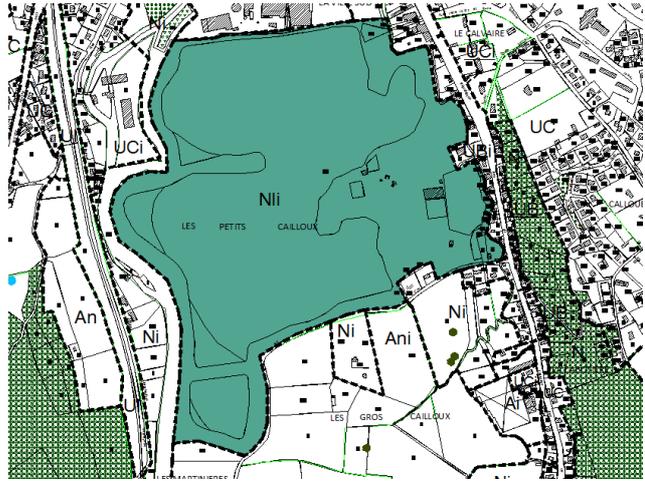


### 3.1.2.2 La zone UI

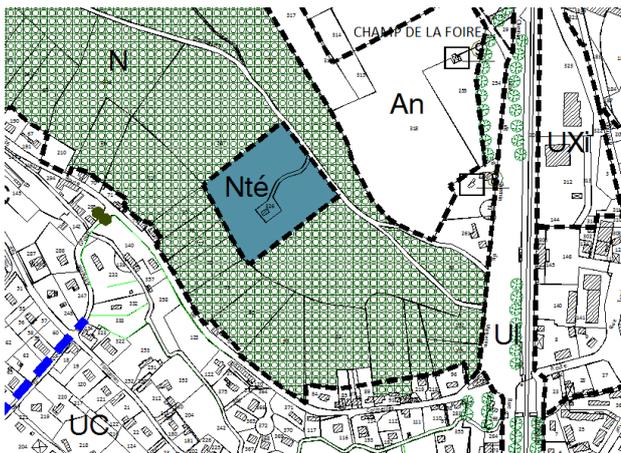
La zone UI concerne les infrastructures de transport les plus importantes sur le territoire, à savoir la voie ferrée et la RD438. Ce zonage particulier doit permettre l'instauration d'un règlement qui favorisera la réalisation de constructions et d'installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'aménagement de ces infrastructures.

### 3.1.2.3 Le secteur NI

La zone NI couvre les terrains de la base de loisirs, y compris ces surfaces en eau, et doit permettre de poursuivre l'aménagement de ce site en fixant des dispositions favorables à l'implantation d'équipements de tourisme et de loisirs sachant que la collectivité dispose de la maîtrise foncière des terrains. Elle est indiquée « i » puisque totalement incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune.



### 3.1.2.4 Le secteur Nté

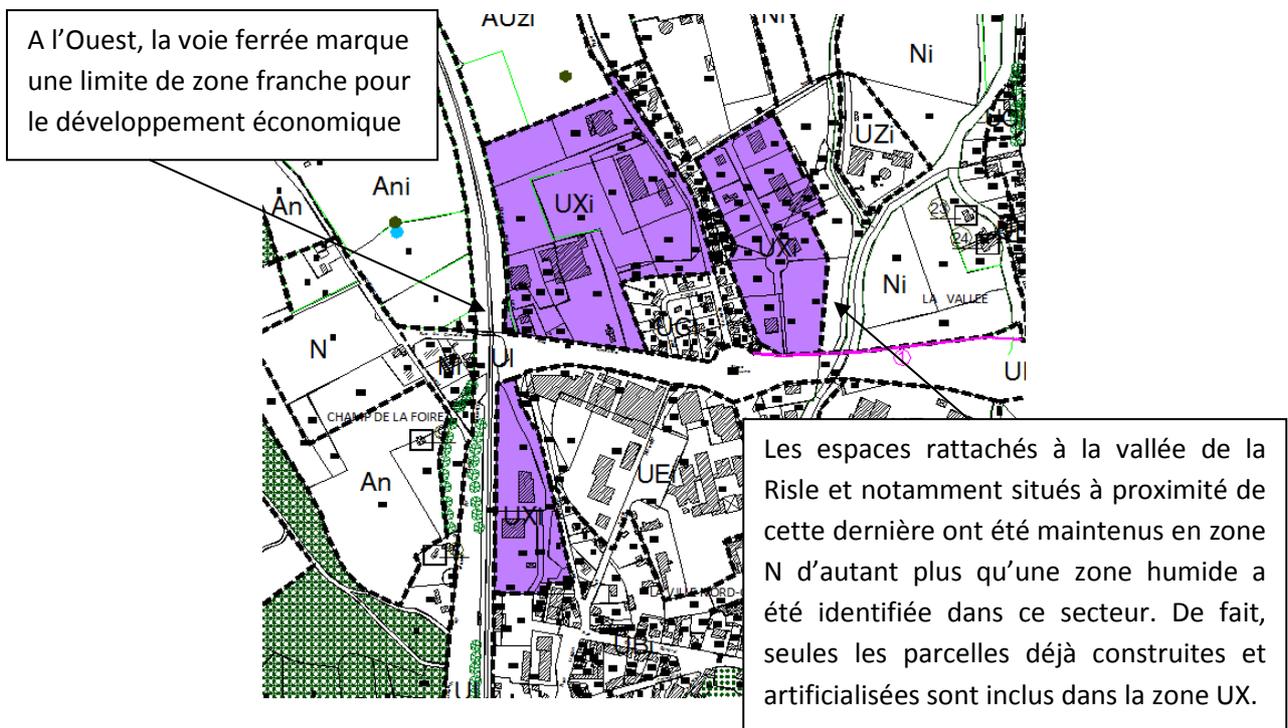


Le secteur Nté couvre les terrains sur lequel un projet d'antenne a été déposé. Il s'agit par le biais de ce secteur spécifique d'autoriser la possibilité de créer cet équipement de télécommunication, qui répond à la logique de l'article L.101.2 du code de l'urbanisme en termes de développement des communications numériques sachant que des ouvrages existent déjà sur ce secteur...

### 3.1.3 Les zones à vocation d'activités

#### 3.1.3.1 La zone UX

La zone UX couvre les secteurs déjà équipés et urbanisés à vocation économique de la commune et notamment ceux à vocation commerciale, artisanale ou de services. Elles sont regroupées au nord-ouest du centre-ville, le long de la RD438 et de la voie ferrée, qui sont certes des limites franches à ces différentes zones au-delà desquelles il n'est pas prévu de les étendre, mais également des atouts indispensables à leur développement du fait de la desserte et de l'effet « vitrine » qu'ils procurent. Au sein de la zone UX, l'objectif est de poursuivre et d'accompagner le développement des activités existantes et d'assurer la densification des tissus urbanisés.

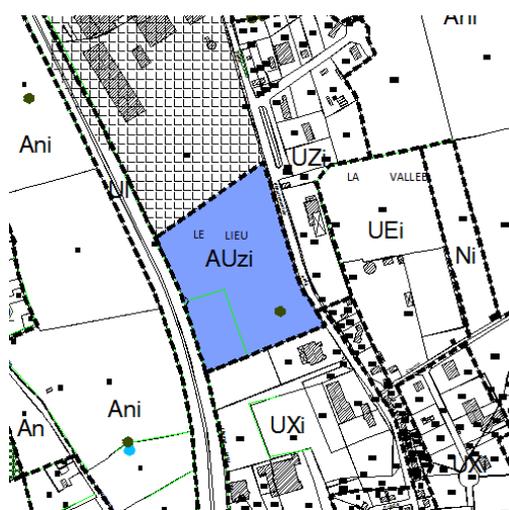


Ces zones disposent chacune d'une vocation commerciale et de service affirmée, en lien avec le développement résidentiel du territoire. Aucune extension n'est concédée sur les espaces limitrophes, seules les emprises de chaque zone d'activités sont comprises dans la zone UX. Elle est indiquée « i » puisque totalement incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune.



### 3.1.3.3 La zone AUz

L'emprise de cette zone correspond à la réserve foncière d'HOWA-TRAMICO, ce qui implique qu'elle soit constructible immédiatement si cette dernière devait se développer, du fait de la nécessité de maintenir les activités en place conformément au PADD. Si tel n'était pas le cas, elle pourrait servir de support à l'extension des zones d'activités voisines, au regard notamment des prescriptions favorables du PPRI et de l'absence d'enjeux environnementaux forts, ce qui implique dans ce cas de soumettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à des conditions d'aménagement et d'équipements.



Le zonage AUz permet de répondre à ces deux logiques de développement. Elle est indiquée « i » puisque totalement incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune.

### 3.1.4 Les zones à vocation agricole (A)

L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole à l'exception des extensions et des annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sous certaines conditions et sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage sont aussi autorisés.

Les zones A recouvrent ainsi les espaces agricoles exploités sur le rebord des coteaux ou en pied de coteaux le long de la RD130 ainsi que les exploitations agricoles pérennes recensées par la Chambre d'Agriculture. La délimitation de cette zone repose essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur les éléments structurants du territoire et du paysage, tels que les infrastructures de desserte ou les espaces boisés qui en sont exclus du fait des forts enjeux environnementaux qui pèsent sur ces derniers.

Cette zone intègre ainsi des groupes bâtis peu constitués et éloignés des centralités comme le hameau du Quesney, le hameau de Valleville ou celui de la Grivelière et des constructions plus isolées et dispersées. Les dispositions applicables au sein de cette zone, notamment celles relatives à l'évolution du bâti (extensions, annexes et changements de destination des bâtiments) confèrent un certain potentiel de développement à ces groupes bâtis et constructions isolées permettant d'y maintenir la population en place, quand bien même les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. De fait, la zone A et les prescriptions édictées au sein de son règlement permettent d'assurer l'équilibre entre développement rural et développement urbain.

La zone A comprend un secteur An qui couvre les terres exploitées de la vallée de la Risle. Dans ce secteur, toute construction y compris agricole est interdite au regard des forts enjeux qui pèsent sur ce dernier : zone verte du PPRI impliquant de conserver des zones d'expansion des crues, zone humide et secteur NATURA2000. Outre ces enjeux environnementaux, il importe d'un point de vue paysager de limiter la construction.

### **3.1.5 Les zones à vocation naturelle (N)**

La zone N est une zone de protection qui doit être préservée de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du site ou du paysage. Elle comprend les espaces naturels de la vallée de la Risle et ses coteaux boisés, qui sont aussi classés en espaces boisés classés, ainsi que ponctuellement les herbages ou espaces nus présentant de forts enjeux paysagers et/ou écologiques tels que les herbages du coteau de la Quéronnière, afin de conserver un cadre de qualité aux abords du Donjon et les espaces non construits le long de la RD438 et de la RD130, au niveau des Essarts, afin de ménager des zones « tampons » entre les tissus urbanisés et ces infrastructures.

Comme la zone agricole, cette zone intègre des constructions isolées et dispersées sur l'ensemble de sa surface. Des dispositions similaires en terme de création d'extension, d'annexes ou de changement de destination sont aussi édictées afin d'assurer l'évolution mesurée du bâti existant sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.

## 3.2 BILAN DU ZONAGE

Le territoire communal dispose d'une superficie de 1677 ha.

### 3.2.1 Répartition des différentes zones du PLU

#### 3.2.1.1 Les zones urbaines

##### Les zones U à vocation principale d'habitat :

- ⇒ La zone UA : 12.60 hectares
- ⇒ La zone UB : 34.57 hectares
- ⇒ La zone UC : 141.41 hectares

**Soit au total : 188.58 hectares**

Les zones U à vocation principale d'habitat représentent moins de 190 hectares, soit près de 11 % du territoire communal.

##### Les zones U à vocation principale d'activités et d'équipements :

- ⇒ La zone UE : 15.33 hectares
- ⇒ La zone UI : 33.98 hectares
- ⇒ La zone UX : 12.57 hectares
- ⇒ La zone UZ : 33.03 hectares

**Soit au total : 94.91 hectares**

Les zones U à vocation d'activités ou d'équipements représentent près de 95 hectares, soit plus de 5 % du territoire communal.

**Les zones urbaines du territoire, déjà équipées et urbanisées, représentent au final 16% du territoire communal. Elles sont toutes ciblées sur le centre-ville et sa périphérie immédiate (à l'exception de la zone UI qui s'étend de part et d'autre du territoire) où la municipalité envisage de renforcer l'urbanisation résidentielle et économique au regard des spatialisations du territoire déjà amorcées par le POS.**

#### 3.2.1.2 Les zones à urbaniser

##### Les zones AU à vocation principale d'habitat :

- ⇒ Les zones 1AU :
  - La zone 1AU de la Vallée aux Boeufs : 4.18 ha
  - La zone 1AU de la Quéronnière : 3.00 ha

**Soit au total : 7.18 hectares de zone 1 AU**

⇒ **Les zones 2AU :**

- La zone 2AU de la Quéronnière : 2.95 ha

**Soit au total : 2.95 hectares de zone 2 AU**

Si les zones AU sont celles qui par définition consomment le plus d'espaces, leur instauration est indispensable dans le cadre du projet communal puisque les capacités d'accueil résiduelles des groupes bâtis existants ne peuvent permettre à elles seules de répondre aux besoins en logements identifiés sur le territoire. L'objectif de ces zones est donc de compléter les capacités offertes par les zones U, de manière ciblée et maîtrisée, conformément aux grandes orientations du PADD. Leur dimensionnement a ainsi été adapté aux besoins pressentis, mais aussi aux réalités physiques du terrain. Il s'agit également pour la municipalité d'anticiper le développement de la commune sur le long terme. Elles représentent moins de 1% de la surface du territoire (0.60%).

**Les zones à urbaniser à vocation résidentielle représentent au final moins de 1% du territoire communal et sont toutes ciblées sur les quartiers périphériques du centre-ville de manière à soutenir la croissance urbaine projetée et son statut de pôle urbain.**

**Les zones AU à vocation principale d'activités et d'équipements :**

⇒ **La zone AUz : 4.33 ha**

⇒ **La zone 1AUe : 1.80 ha**

Les zones AU à vocation d'activités et d'équipements représentent un peu plus de 6 hectares, soit moins de 0.4 % du territoire communal. Ces zones doivent accompagner à plus ou moins long terme le développement résidentiel de la commune et assurer la mixité urbaine nécessaire à l'accueil d'une nouvelle population.

**En conclusion, les zones urbanisées ou destinées à être artificialisées sur le long terme représentent 17% de la surface du territoire, ce qui implique que 83% de ce dernier est protégé que ce soit par un classement en zone agricole ou en zone naturelle.**

### **3.2.1.3 Les zones agricoles**

⇒ **La zone A : 264.43 ha**

⇒ **Le secteur An : 213.75 ha**

La zone A et le secteur An permettent de protéger les terres cultivées et exploitées par l'activité agricole tout en permettant l'évolution des constructions existantes situées dans ces secteurs et la préservation du patrimoine écologique de la commune, notamment en vallée de Risle et dans le vallon des Fontaines (secteur An).

La zone A et le secteur An couvre au total 478.18 hectares soit près de 29% du territoire communal.

### 3.2.1.4 Les zones naturelles et forestières

- ⇒ La zone N : 839.17 ha
- ⇒ Le secteur Nh : 18.26 ha
- ⇒ Le secteur Nm : 3.93 ha
- ⇒ Le secteur NI : 36.23 ha
- ⇒ Le secteur Nté : 1.48 ha

**Soit au total : 899.07 ha**

La zone N permet de protéger les secteurs les plus « sensibles » du territoire et les principales composantes du dynamisme écologique communal. Elle occupe la majorité du territoire communal à savoir 900 hectares environ soit 54 % de la superficie totale de ce dernier. Toutefois, elle couvre des secteurs urbanisés et artificialisés comme le secteur Nh, le secteur Nm ou le secteur Nté. Les espaces naturels de la commune sont ainsi couverts par la zone N et la zone NI, ce qui représente une surface de 875.40 hectares soit 52% de la superficie du territoire communal.

**Au final, plus de 81% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnementaux, 14 % est destiné au développement de l’habitat y compris les secteurs Nh et Nm et près de 5 % au développement des activités économiques et des équipements. En ne comptabilisant pas la surface de la zone UI, les zones vouées au développement des activités et des équipements représentent 3% de la surface du territoire communal.**

### 3.2.2 Comparatif avec les surfaces dégagées au sein du Plan d’Occupation des Sols

ZONE	Superficie de la zone (PLU)		Superficie de la zone (POS de 2005)		Ecart
<b>Zones constructibles immédiates à vocation d’habitat</b>	<b>UA</b>	12.60 ha	<b>UA</b>	13.00 ha	- 0.40 ha
	<b>UB</b>	34.57 ha	<b>UB</b>	45.00 ha	- 10.43 ha
	<b>UC</b>	141.41 ha	<b>UC/UF</b>	147.00 ha	- 5.59 ha
	<b>Nh/Nm</b>	22.19 ha	<b>NB/NBa</b>	73.00 ha	- 50.81 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>210.77 ha</b>		<b>278.00 ha</b>	<b>- 67.23 ha</b>
<b>Zones constructibles futures à vocation d’habitat</b>	<b>1AU</b>	7.18 ha	<b>NAa</b>	17.00 ha	- 9.82 ha
	<b>2AU</b>	2.95 ha	<b>NA</b>	4.00 ha	- 1.05 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>10.13 ha</b>		<b>21.00 ha</b>	<b>- 10.87 ha</b>

<b>Zones constructibles immédiates à vocation d'activités</b>	<b>UX-UZ</b>	45.60 ha	<b>UZ</b>	49.00 ha	- 3.40 ha
	<b>UE</b>	15.33 ha	<b>UE</b>	8.00 ha	+ 7.33 ha
	<b>UI</b>	33.98 ha	<b>NAy</b>	16.00 ha	+ 17.98 ha
<b>Zones constructibles futures à vocation d'activités</b>	<b>AUz</b>	4.33 ha	<b>NAz</b>	5.00 ha	+ 1.13 ha
	<b>1AUe</b>	1.80 ha			
<b>TOTAL :</b>		<b>101.04 ha</b>		<b>78.00 ha</b>	<b>+ 23.04 ha</b>
	<b>A/An</b>	478.18 ha	<b>NC</b>	287.00 ha	+ 191.18 ha
	<b>N/NI/Nté</b>	876.88 ha	<b>ND/NDa</b>	1013.00 ha	- 136.12 ha
<b>TOTAL :</b>		<b>1355.06 ha</b>		<b>1300.00 ha</b>	<b>+ 55.06 ha</b>

Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec près de 80 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat que dans le POS reprises pour 70% sur les espaces agricoles et naturels, puis dans une moindre mesure sur les zones à vocation d'activités et d'équipements (30%).

Le projet de PLU permet donc de préserver 55 hectares d'espaces agricoles et naturels en plus de ceux déjà préservés dans le POS et assure la conduite d'une politique soutenue d'accompagnement du développement résidentiel au regard des zones réservées aux activités et équipements. Cette donnée est toutefois à relativiser au regard de la surface de la zone UI, ce qui implique au final que 5 hectares de plus que le zonage du POS sont destinés aux activités, équipements et services.

### 3.2.3 Bilan des capacités d'accueil

#### 3.2.3.1 Pour le développement résidentiel

Le calcul de la superficie urbanisable résiduelle va résulter de l'application du taux de rétention foncière appliqué à la surface urbanisable, tel que ce dernier a été calculé par secteur (Cf. pages 56-57) :

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	Taux de rétention foncière	Superficie urbanisable résiduelle
Zone UA (centre-ville)	12.60 ha	0.21 ha	50 %	0.10 ha
Zone UB (centre-ville)	34.57 ha	0.52 ha	50 %	0.26 ha
Zone UC (centre-ville)	10.31 ha	0.13 ha	50 %	0.06 ha
Zone UC (la Quéronnière)	17.73 ha	1.10 ha	30 %	0.77 ha
Zone UC (la Vallée aux Bœufs)	46.80 ha	4.75 ha	30 %	3.33 ha
Zone UC (les Fontaines)	29.51 ha	2.10 ha	40 %	1.26 ha
Zone UC (la Cabotière/la Vacherie)	10.88 ha	0.30 ha	40 %	0.18 ha
Zone UC (le Coteau Duret)	10.51 ha	0.20 ha	40 %	0.12 ha
Zone UC (Feuguerolles/le Clos Hagan quartier de Picardie)	15.67 ha	0.00 ha	–	–
Secteur Nh (Les Essarts)	10.28 ha	1.26 ha	40 %	0.75 ha
Secteur Nh (Launay)	7.04 ha	1.35 ha	50 %	0.67 ha
Secteur Nh (La Quéronnière)	0.94 ha	0.00 ha	–	–
Zone Nm	3.93 ha	0.00 ha	–	–
<b>Urbanisables immédiatement :</b>	<b>210.77 ha</b>	<b>11.92 ha</b>	<b>37 %</b>	<b>7.50 ha</b>
Zone 1AU de la Vallée aux Bœufs	4.18 ha	4.18 ha	0 %	4.18 ha
Zone 1AU de la Quéronnière	3.00 ha	3.00 ha	30 %	2.10 ha
<b>Urbanisables à moyen terme :</b>	<b>7.18 ha</b>	<b>7.18 ha</b>	<b>14 %</b>	<b>6.18 ha</b>

<b>TOTAL :</b>	<b>217.95 ha</b>	<b>19.10 ha</b>	<b>28 %</b>	<b>13.68 ha</b>
----------------	------------------	-----------------	-------------	-----------------

Zone 2AU de la Quéronnière	2.95 ha	2.95 ha	30 %	2.03 ha
<b>Urbanisables à long terme :</b>	<b>2.95 ha</b>	<b>2.95 ha</b>	<b>30 %</b>	<b>2.03 ha</b>

<b>TOTAL :</b>	<b>220.90 ha</b>	<b>22.05 ha</b>	<b>28 %</b>	<b>15.71 ha</b>
----------------	------------------	-----------------	-------------	-----------------

La surface urbanisable à long terme est de 22 hectares ce qui représente 10 % de la superficie des zones vouées au développement résidentiel. Dans ces zones, la rétention foncière est variable selon si la collectivité dispose ou non de la maîtrise foncière des terrains et de leur localisation. Après application de la rétention foncière, **la superficie urbanisable résiduelle est de 15.71 hectares sur le long terme.**

Zones	Superficie urbanisable résiduelle	Densité projetée	Nombre de logements projetés
Zone UA	0.10 ha	80 logements par hectare	8
Zone UB	0.26 ha	40 logements par hectare	10
Zone UC	5.72 ha	25 logements par hectare	143
Zone Nh	1.42 ha	10 logements par hectare	14
<b>Urbanisables immédiatement :</b>	<b>7.50 ha</b>	<b>24 logements par hectare</b>	<b>175</b>
Zone 1AU de la Vallée aux Boeufs	4.18 ha	25 logements par hectare	104
Zone 1AU de la Quéronnière	2.10 ha	25 logements par hectare	52
<b>Urbanisables à moyen terme :</b>	<b>6.18 ha</b>	<b>25 logements par hectare</b>	<b>156</b>
<b>TOTAL :</b>	<b>13.68 ha</b>	<b>25 logements par hectare</b>	<b>331</b>

**L'exploitation de la superficie urbanisable résiduelle pourrait permettre de créer à court et moyen terme environ 331 logements neufs, avec une densité de 25 logements par hectare et un taux de rétention foncière global de 28%, auquel il convient d'ajouter les 31 logements potentiels créés par voie de renouvellement urbain, soit un total de 362 logements pour la prochaine décennie.**

A ces chiffres, il convient d'ajouter le potentiel de construction offert par la zone 2AU, qui sera ouverte à l'urbanisation sur le long terme, lorsque les aménagements de la rue Dutheil seront réalisés et qu'un aménagement aura permis de « désengorger » le carrefour entre la rue de la Soie et la route des Canadiens.

Cette zone 2AU, même si elle va tendre à dépasser le potentiel d'urbanisation prescrit par le PADD, a toute son importance dans la vision du développement du territoire sur le long terme et dans la gestion des équipements publics. Il importe ainsi d'afficher cette zone au sein du plan de zonage afin d'anticiper les aménagements à conduire et leurs modalités de financement pour la prochaine décennie, ainsi que les possibilités de préemption ou d'acquisition...

Zone 2AU de la Quéronnière	2.03 ha	25 logements par hectare	50
<b>Urbanisables à long terme :</b>	<b>2.03ha</b>	<b>25 logements par hectare</b>	<b>50</b>

<b>TOTAL :</b>	<b>15.71 ha</b>	<b>25 logements par hectare</b>	<b>381</b>
----------------	-----------------	---------------------------------	------------

De fait, le projet de PLU à l'état brut est supérieur aux capacités d'accueil nécessaires pour répondre aux besoins estimés au cours de la prochaine décennie, puisqu'il pourrait permettre la création de près de 381 logements au lieu des 320 logements projetés. **Toutefois, parmi ces logements, 50 logements seront construits après l'échéance décennale du PLU...**

Au regard des orientations et des objectifs chiffrés du PADD, ce potentiel reste cohérent dans la mesure où il tend à :

- Mobiliser en priorité les emprises communales et assurer la faisabilité des opérations en cours, avec le classement en zone 1AU de la Vallée aux Bœufs, qui permet la création de 100 logements, soit 25 % des besoins pressentis ;
- Privilégier le renouvellement urbain et favoriser la densification des tissus urbanisés du centre-ville, avec le classement en zone UA, UB et UC du centre-ville et de ses quartiers périphériques dont l'exploitation du potentiel densifiable permet la création de 161 logements, auquel il convient d'ajouter les 31 logements issus de renouvellement urbain, soit au total 192 logements ce qui représente 47 % des besoins estimés ;
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée entre les secteurs d'extension urbaine, ciblés essentiellement sur la Quéronnière par l'instauration des zones 1AU et 2AU qui permettent sur le long terme d'offrir des capacités d'accueil pour une centaine de logements, et les secteurs de hameaux, ciblés essentiellement sur les Essarts et Launay où une dizaine de nouveaux logements pourraient être créés, soit au total 116 logements ce qui représente 28 % des besoins estimés ;
- atteindre une densité de 25 logements par hectare et un taux de rétention foncière inférieur à 30 % en ayant notamment mobilisé les opportunités foncières de la commune ;

Il s'ensuit que les répartitions projetées sont conservées, ce qui assure la cohérence du projet même si les capacités d'accueil sont, au final, supérieures aux besoins estimés. Ce projet fait la part belle au renouvellement urbain et à la densification. Il vise à restreindre les possibilités d'extension urbaine et le mitage du territoire communal en ciblant les capacités d'accueil sur des sites limités ce qui permet d'envisager, conformément aux orientations du PADD, les projets d'accompagnement nécessaires au développement résidentiel projeté...

En contrepartie, les extensions sur les zones agricoles et naturelles sont limitées et de gros efforts ont été consentis pour bloquer tout processus de développement résidentiel au sein des hameaux. La recentralisation de l'urbanisation sur le centre-ville et ses quartiers périphériques est sans équivoque : le zonage mis en place répond ainsi parfaitement à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil développées sur ce secteur couvrent 89 % des besoins en logements pressentis !

**C'est donc un zonage cohérent avec les grandes orientations stratégiques du PADD, que la municipalité de Brionne propose, même si les capacités d'accueil dégagées pour le développement résidentiel sont supérieures aux besoins en logements identifiés, dans la mesure où il tend à :**

- **assurer une meilleure protection des espaces naturels et agricoles de la commune (55 hectares supplémentaires sont protégés par le PLU) ;**
- **réduire l'urbanisation dispersée et l'étalement urbain au profit du développement du centre-ville et de ses quartiers périphériques ;**
- **renforcer la spatialisation des différentes fonctions du territoire (activités, équipements, loisirs...)** ;
- **dégager des capacités de développement résidentiel cohérentes avec l'essor démographique projeté.**

A court et moyen terme, c'est-à-dire à l'échéance du PLU, le projet de PLU pourrait permettre de dégager 19.10 hectares de superficie urbanisable, soit 13.68 hectares après application du taux de rétention foncière soit la possibilité de créer 330 logements environ avec une densité de l'ordre de 25 logements par hectare !

**En considérant que 70 logements seront utilisés pour pallier le processus de décohabitation, 260 logements seront destinés à l'accueil d'une population nouvelle de l'ordre de 520 habitants supplémentaires, ce qui correspond globalement aux objectifs affichés du PADD en matière de développement résidentiel !**

### 3.2.3.2 Pour le développement des activités et des équipements

Zones	Superficie de la zone	Superficie urbanisable
Zone UE	15.33 ha	–
Zone UI	33.98 ha	–
Zone UX	12.57 ha	2.80 ha
Zone UZ	33.03 ha	3.00 ha
Zone AUz	4.33 ha	4.33 ha
Zone 1AUe	1.80 ha	1.80 ha
<b>TOTAL pour les zones destinées à de l'activité et aux équipements</b>	<b>101.04 ha</b>	<b>11.93 ha</b>

La superficie dédiée aux activités et aux équipements représente 101.04 hectares et 11.93 hectares restent urbanisables ou tout du moins non artificialisés. En effet, sur la zone UX, à l'exception d'une parcelle au sein de la zone d'activités, le reste est acquis par les entreprises existantes en vue d'extension éventuelle. De même, l'emprise urbanisable restante sur la zone UZ est rattachée à HOWA-TRAMICO : il s'agit des espaces nus (herbage) intégrés dans le périmètre du PPRT et donc non classé en zone 1AUz.

**En conclusion, les seules possibilités de développement des activités et des équipements concernent les zones AUz et 1AUe. Ces dernières sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer l'urbanisation future projetée... Elles étaient déjà prévues dans le Plan d'Occupation des Sols et doivent servir à accompagner le développement de la Ville en soutien des projets déjà amorcés.**

**Le zonage mis en place est donc cohérent avec les orientations du PADD et conforte les choix stratégiques de la Ville pour les années à venir...**

## 3.2.4 Zonage et consommation d'espace

### 3.2.4.1 La consommation d'espace projetée pour l'habitat

D'une manière générale, le projet de PLU doit permettre un meilleur rapport entre le nombre de constructions édifiées et la superficie consommée, ce qui constituera une rupture nette avec le « gaspillage » permis par l'application du Plan d'Occupation des Sols. De plus, le fait de prévoir une urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra d'obtenir une certaine densité et, donc, une vraie optimisation de l'espace.

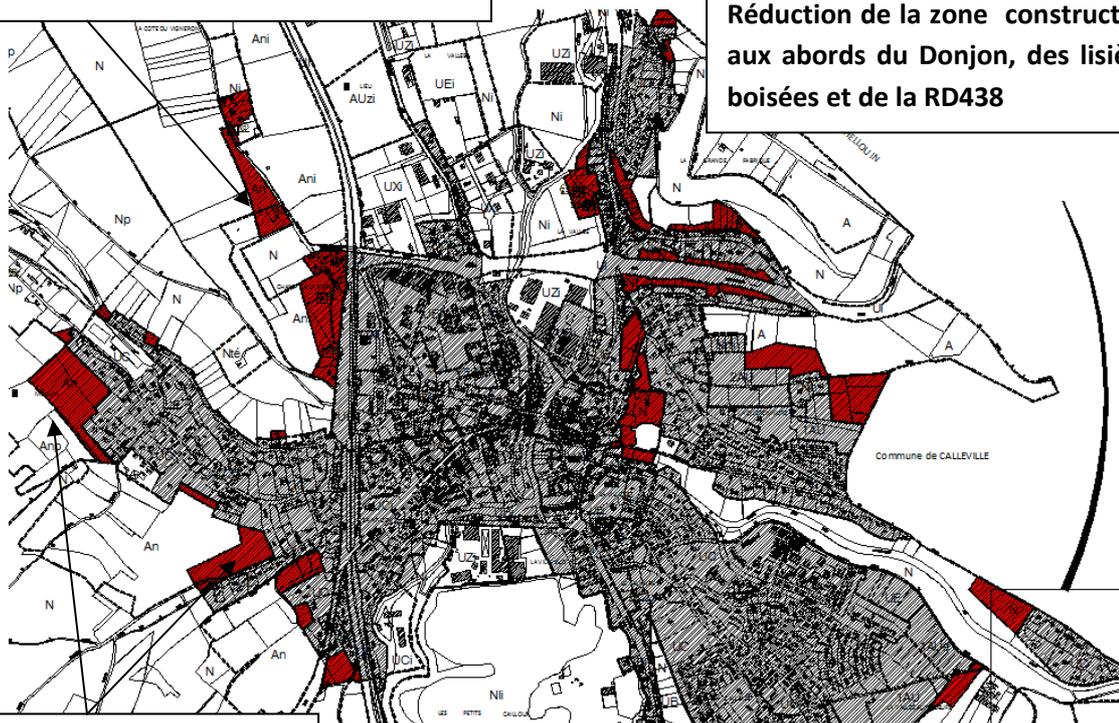
La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 16 hectares pour 273 logements construits soit une densité brute d'environ 17 logements par hectare, ce qui est une moyenne relativement raisonnable, mais inférieure aux objectifs fixés par le SCoT Risle-Charentonne.

Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie, la consommation foncière liée au développement résidentiel ne pourra pas excéder 22 hectares, sachant de surcroît que cette surface compte déjà des espaces artificialisés ou en passe de l'être, comme l'extension de la Vallée aux Bœufs en cours d'aménagement. De fait, la modération de la consommation d'espace ne sera pas, certes, effective en valeur absolue même si le projet tend à reclasser près de 55 hectares de zone constructible en zone naturelle ou agricole !

En effet, la réduction des vastes zones NB de la Quéronnière et des Essarts, ainsi que la suppression des zones NB de Valleville, du Quesney ou de la Grivelière et de la zone NA des Fontaines contribuent à la lutte contre la consommation d'espace et à une meilleure préservation de l'environnement et des espaces agricoles de la commune !

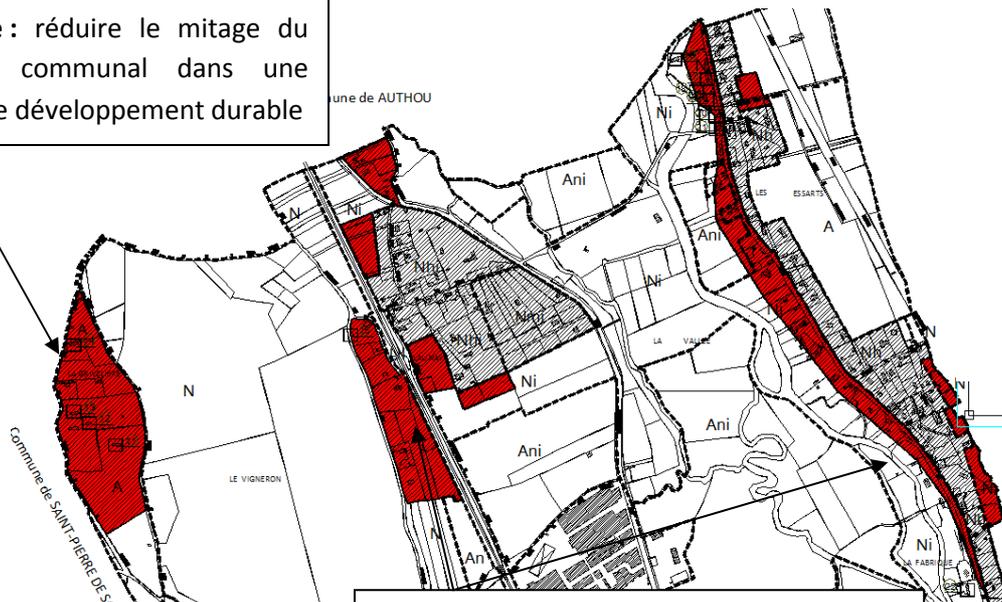
**Suppression des zones constructibles isolées qui tendaient à renforcer le mitage du territoire communal**

**Réduction de la zone constructible aux abords du Donjon, des lisières boisées et de la RD438**

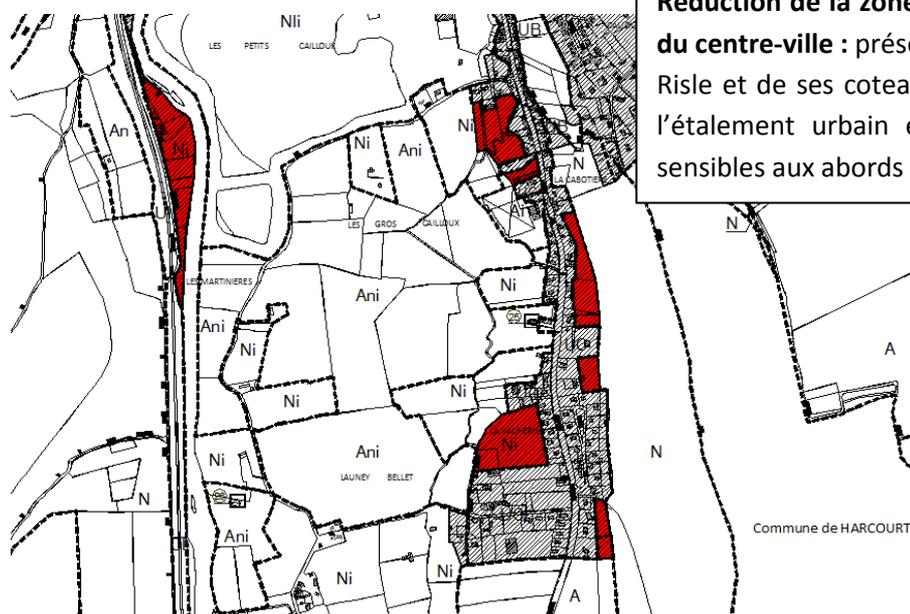


**Réduction de la zone constructible des Fontaines au regard des enjeux qui pèsent sur ce quartier**

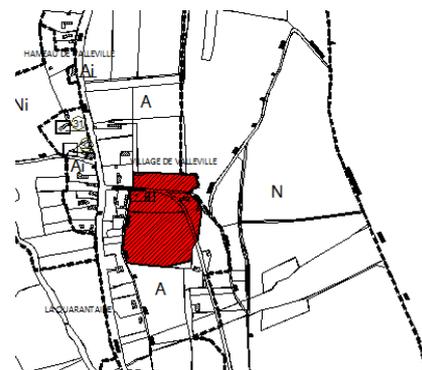
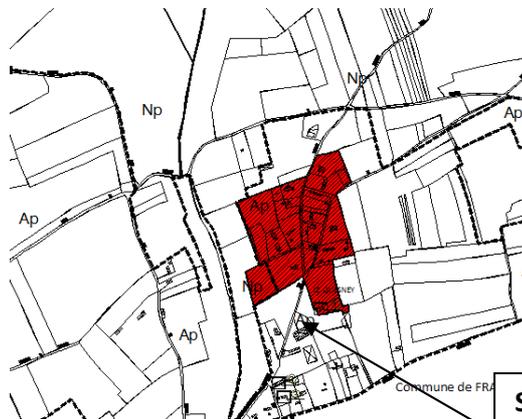
**Suppression de la zone NB de la Gravelière :** réduire le mitage du territoire communal dans une logique de développement durable



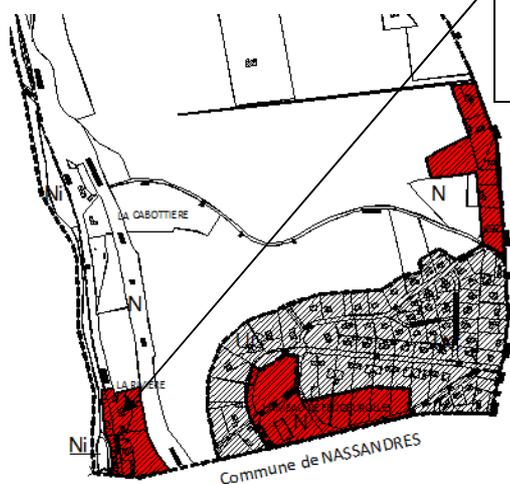
**Réduction de la zone NB de Launay et des Essarts :** préservation de la vallée de Risle, lutte contre l'étalement urbain et maintien de zones tampon aux abords de la RD130



**Réduction de la zone constructible au sud du centre-ville :** préservation de la vallée de Risle et de ses coteaux boisés, lutte contre l'étalement urbain et maintien de zones sensibles aux abords de la RD130



**Suppression de la zone NB du Quesney, de Valleville et de la Rivière Thibouville : réduire le mitage du territoire communal dans une logique de développement durable**



**Réduction de la zone constructible de Feuguerolles afin d'enrayer l'étalement urbain et de préserver les espaces boisés existants**

**Toutes ces illustrations démontrent que le projet communal tend effectivement à lutter contre la consommation de l'espace de manière très efficace en recentrant l'essentiel des capacités d'accueil sur le centre-ville et ses quartiers périphériques les moins sensibles !**

A cela, il convient d'ajouter que si la surface urbanisable est de 22 hectares, une rétention foncière minimale de 30% a été prescrite et l'objectif de densité a été fixé à 25 logements par hectare ! De fait, en valeur relative, pour construire un nombre de logements similaires à celui de la dernière décennie (273 logements), seule une surface de 11 hectares sera consommée, soit une réduction de l'ordre de 5 hectares par rapport aux dix dernières années...

Finalement, l'instauration de ce zonage assure un phasage de l'urbanisation dans le temps (zone U, 1AU et 2AU) et la possibilité de mettre en place des outils fonciers permettant à la commune de prévoir une urbanisation maîtrisée sur le long terme tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace définis par le PADD...

La superficie urbanisable susceptible d'être consommée au cours de la prochaine décennie est ainsi de 16 hectares pour 380 logements, soit une stagnation de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie en valeur brute, mais le projet présenté permet la création, pour une surface équivalente, de davantage de logements au regard de la densité envisagée et la protection de 55 hectares d'espaces naturels et agricoles supplémentaires par rapport au Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur.

#### 3.2.4.2 La consommation d'espace projetée pour les activités et les équipements

La surface dédiée aux activités économiques et aux équipements est supérieure à celle définie par le Plan d'Occupation des Sols du fait d'un remaniement des zones urbaines. Pour autant, la zone 1AUz était déjà prévue au sein du POS sous la forme d'une zone NAz et la zone 1AUe était auparavant classée en zone NAa... L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones, les zones UE, UX et UZ étant déjà urbanisées, aura pour conséquence une consommation d'espace de l'ordre de 6 hectares, soit 4 hectares supplémentaires par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, mais elle est indispensable à l'accompagnement du développement résidentiel projeté sur la commune !

En effet, l'accueil de nouveaux habitants sera à l'origine de nouveaux besoins que ce soit en termes d'activités ou d'équipements qu'il importe de prévoir simultanément au projet résidentiel de la commune. Le zonage mis en place est donc cohérent avec les objectifs du PADD et la localisation de ces zones, intégrées aux zones d'activités ou d'équipements existantes, n'aura qu'un impact limité sur la structure paysagère, agricole et environnementale de la commune.

### 3.2.5 Zonage et espace agricole

Les prélèvements effectués sur l'espace agricole correspondent en majorité aux zones de développement résidentiel du centre-ville et des zones d'activités et d'équipements, sachant que ces dernières ont été instaurées de manière à ne pas compromettre le développement des activités agricoles existantes en limitant les prélèvements en dehors de l'enveloppe bâtie existante.

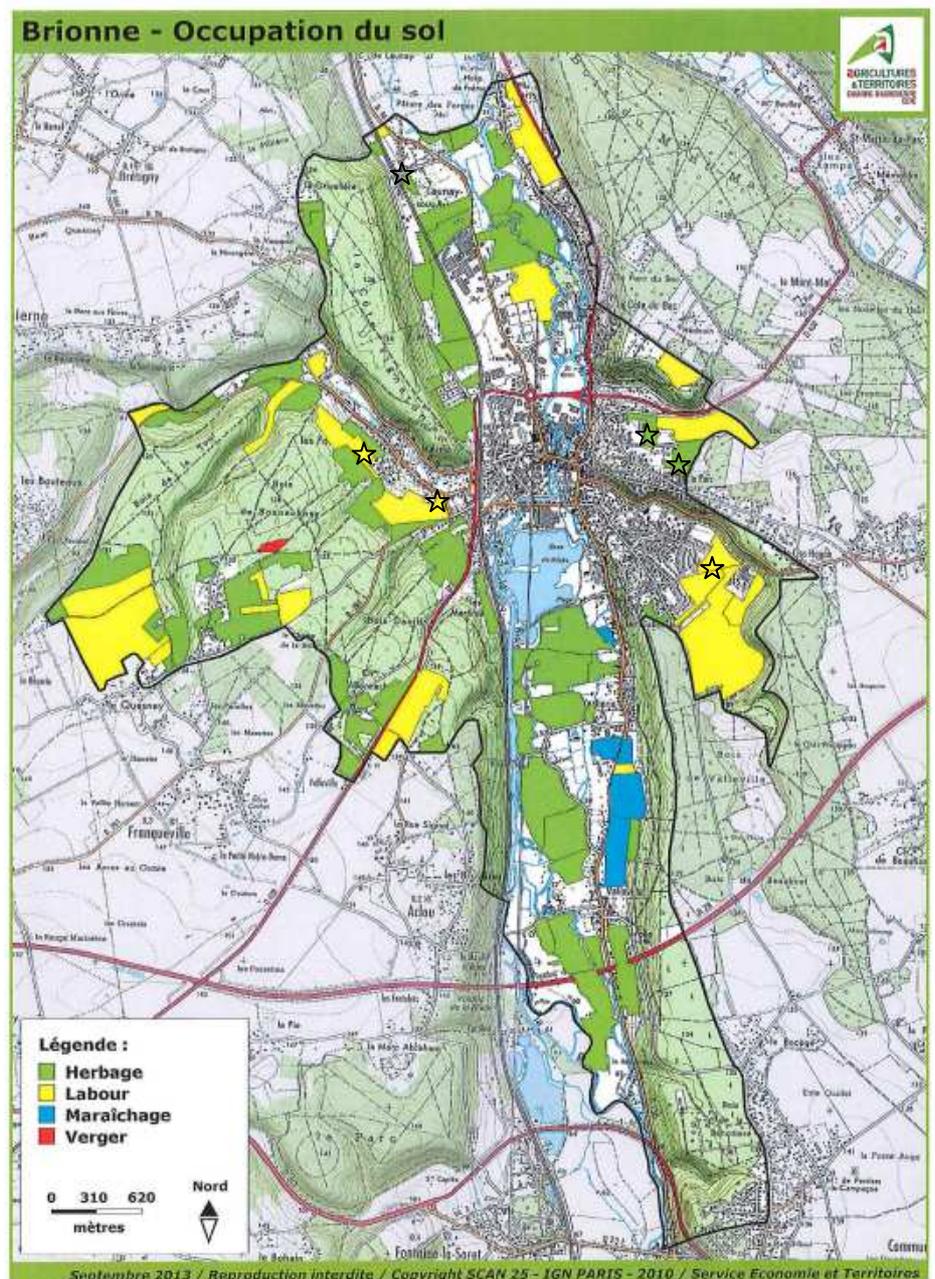
Au regard du diagnostic agricole, les données sont les suivantes :

Zones	Superficie de la zone	Superficie urbanisable	Superficie exploitée par l'agriculture	Taux de surface artificialisée
Zone UA	12.60 ha	0.21 ha	0	0 %
Zone UB	34.57 ha	0.52 ha	0	0 %
Zone UC	141.41 ha	8.58 ha	0.70 ha	8 %
Zone Nh	18.26 ha	2.61 ha	0.30 ha	11 %
Zone Nm	3.93 ha	–	–	–
Zone 1AU	7.18 ha	7.18 ha	5.98 ha	83 %
Zone 2AU	2.95 ha	2.95 ha	0.58 ha	19 %
<b>TOTAL pour les zones destinées à de l'habitat</b>	<b>220.90</b>	<b>22.05</b>	<b>7.56 ha</b>	<b>34 %</b>

Zone UE	15.33 ha	–	–	–
Zone UI	33.98 ha	–	–	–
Zone UX	12.57 ha	2.80 ha	0 ha	0 %
Zone UZ	33.03 ha	3.00 ha	0 ha	0 %
Zone AUz	4.33 ha	4.33 ha	0 ha	0 %
Zone 1AUe	1.80 ha	1.80 ha	1.80 ha	100 %
<b>TOTAL pour les zones destinées à de l'activité et aux équipements</b>	<b>101.04 ha</b>	<b>11.93 ha</b>	<b>1.80 ha</b>	<b>10 %</b>

Le projet de la municipalité tend à prélever 9.36 ha d'espaces agricoles exploités sur le territoire. Cette donnée s'explique à la fois par les besoins pressentis sur la commune, que ce soit en terme de développement résidentiel ou en terme de développement économique, mais aussi en terme de développement des services et équipements, indispensables à l'essor de la population.

Ainsi, ce projet tend à défendre activement l'activité agricole et le cadre de vie de la commune, même si, ponctuellement, le partage des fonctions du territoire, a nécessité quelques concessions. De plus, cette surface équivaut à près de la moitié de la surface consommée, toute fonction confondue, au cours de la dernière décennie (18 hectares selon les chiffres communaux basés sur l'étude des permis de construire délivrés au cours de la dernière décennie).



☆ Terrains prélevés sur des terres exploitées par l'agriculture

La surface agricole consommée a été estimée à 15 hectares entre 2002 et 2012, selon le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de l'Eure, soit 3.5% de la surface agricole utile (Cf. pièce n°0-1). Il s'ensuit que la consommation d'espace agricole a été réduite de l'ordre de 5 hectares en valeur absolue.

De fait, les efforts consentis pour contenir le développement résidentiel sur le centre-ville et sa périphérie immédiate permettent aux élus d'envisager leur projet dans le respect des objectifs affichés en matière de lutte contre la consommation d'espace.

Il est également possible de constater que 83% des espaces agricoles et naturels consommés sont situés à la périphérie immédiate du centre-ville dans une logique de densification urbaine de ce dernier. D'une manière générale, la surface urbanisable prise sur les terres exploitées de la commune correspond en partie à des herbages (2.68 hectares soit 29 %) et d'une manière plus générale à des terres cultivées (6.68 hectares soit 71%).

**Une nouvelle fois, même si le projet semble ambitieux en termes de capacité d'accueil, il répond parfaitement à toutes les composantes du développement durable et participe activement à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. Les secteurs les plus sensibles et les terrains proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayer au profit d'une politique de développement plus respectueuse de l'activité agricole. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.**

### 3.2.6 Zonage et fonctionnement urbain

Le zonage a aussi été pensé dans une logique d'amélioration du fonctionnement urbain en recentrant notamment les capacités d'accueil de développement résidentiel sur le centre-ville et ses pôles de centralité, à proximité des carrefours d'échange capables d'intermodalités et des commerces, équipements et services de la commune.

Pour faciliter les liens entre les zones résidentielles et les pôles de centralité de la commune, un parcours de liaisons douces et des aménagements sur les axes routiers principaux ont été prescrits afin d'accompagner le développement de la commune. Ces derniers permettent également d'améliorer les liens de la commune avec les pôles extérieurs et riverains.

## 3.3 Les secteurs à réglementation spécifique, les protections particulières et les emplacements réservés

### 3.3.1 Les secteurs à réglementation spécifique

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.101.2 du Code de l'urbanisme dans lequel il est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « [...] la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

#### 3.3.1.1 Les secteurs à réglementation spécifique identifiés sur le plan de zonage

##### **Les secteurs soumis aux prescriptions du PPRI : secteur « i »**

L'article R 151-34 alinéa 1 prévoit que « *les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

La commune de BRIONNE du fait de sa position en vallée de Risle est particulièrement concernée par le risque d'inondation et elle a été l'une des premières communes du département à se doter d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. Afin de ne pas multiplier les informations sur le plan de zonage, les secteurs concernés par ce PPRI font l'objet d'un secteur « i » afin de permettre aux lecteurs de se référer aux dispositions fixées par ce plan.

Le secteur « i » désigne ainsi les parties du territoire affectées au risque « inondation » ou « remontée de nappes » au sein desquelles les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation doivent être prises en compte. Il est rappelé au sein des dispositions générales du règlement que « *Le PPRI s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRI est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme* »

### **Les secteurs soumis aux prescriptions du PPRT : secteur « t »**

L'article R 151-34 alinéa 1 prévoit que *« les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des sources localisées de risques technologiques : le site Howa-Tramico sur lequel un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été instauré au regard des processus et des matières utilisés par cette entreprise. Des périmètres de risques avec des préconisations particulières ont donc été fixés par ce PPRT que le plan de zonage retranscrit de la manière suivante afin que les lecteurs du PLU puissent se référer au PPRT, joint en annexe, dans les secteurs concernés :



Secteur " t " : Secteur au sein duquel s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Le secteur « t » désigne ainsi les parties du territoire affectées au risque « technologique » au sein desquelles les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques doivent être prises en compte. A cet effet, il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que *« le PPRT s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRT est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme. »*

### **Les secteurs concernés par la protection du captage des Fontaines : secteur « p »**

L'article R 151-34 alinéa 1 prévoit que *« les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] les nécessités[...]de la protection des ressources naturelles justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

Or l'eau est une ressource naturelle à part entière qui se doit d'être protégée d'autant plus lorsqu'elle est utilisée pour la consommation humaine. L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'existence du captage des Fontaines et la nécessité de préserver cette ressource qui a d'ailleurs fait l'objet par arrêté préfectoral d'une déclaration d'utilité publique. Cet arrêté fixe des prescriptions particulières qui, en tant que servitudes d'utilité publique, se superposent au zonage. Afin une nouvelle fois d'informer les pétitionnaires de la présence de ces prescriptions particulières, les secteurs concernés ont fait l'objet d'un secteur « p ».

Le secteur « p » désigne ainsi les parties du territoire affectées par les périmètres de protection du captage des Fontaines au sein desquelles les prescriptions particulières édictées par l'arrêté déclarant d'utilité publique ce captage doivent être prises en compte. Les dispositions générales du règlement rappellent ainsi que *« Les types d'occupation et*

*d'utilisation du sol projetés dans ce secteur doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de cette servitude. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Cet arrêté est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme. »*

**Les secteurs concernés par les risques technologiques liés aux canalisations de matières dangereuses : secteur « ct »**

*L'article R 151-34 alinéa 1 prévoit que « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence des sources localisées de risques technologiques : les canalisations de transports de gaz. Ces installations génèrent des périmètres de risques avec des préconisations particulières en matière d'urbanisation. Le plan de zonage retranscrit donc les périmètres de dangers significatifs (zones à effets létaux significatifs) de la manière suivante :



Secteur " ct " : Secteur de danger aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses

Au sein des dispositions générales du règlement est ainsi rappelée la disposition suivante : « Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz, repérés comme tels sur le plan de zonage en hachuré noir, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ainsi que la construction d'immeubles de grande hauteur sont interdites. De plus, tout projet d'urbanisation modifiant sensiblement la densité de logements devra être soumis aux gestionnaires des canalisations concernées. »

Il est rappelé également, qu'en complément de ces dispositions, il peut être fait recours au principe de précaution de l'Article R111-2 du Code de l'Urbanisme, qui continue de s'appliquer sur le territoire communal (article d'ordre public) : « L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

**Les secteurs de cavités souterraines : secteur « cs »**

La commune de BRIONNE du fait de sa position partielle sur le plateau crayeux est faiblement concernée par le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines (reliée à cet effet la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux risques). Afin de prendre en considération les sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-34 alinéa 1 : « les

*documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

Pour rappel, le périmètre de risque, défini par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières avérées, est un cercle d'un rayon de 85 mètres et pour celles dont la localisation reste imprécise, le périmètre correspond à un quadrilatère ou un ovoïde étalé sur des parcelles ou portions de parcelles identifiées comme présentant un risque. Le même principe s'applique pour les indices d'origine karstique (bétoires), mais avec un rayon de sécurité moindre (35 mètres). La trame retenue correspond à des cercles bleus remplis de points :



Il est enfin rappelé, dans les dispositions générales du règlement, que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, *« toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain »*

### **Les secteurs de ruissellements :**

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de BRIONNE s'est appuyée sur l'étude hydraulique réalisée par la Communauté de Communes sur l'ensemble des bassins versants de la Risle. Cette étude a permis de localiser avec une bonne précision les principaux chemins hydrauliques. Ils sont donc reportés sur le plan de zonage, en application de l'article R 151-34 alinéa 1 par des traits bleus discontinus.

#### **■ ■ ■ Secteur de chemins hydrauliques (axe de ruissellement)**

Afin de protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation, les dispositions générales du règlement dispose que : *« Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite. De plus, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces chemins, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Le second alinéa ne concerne ni les projets d'extensions ni les annexes. »*

### 3.3.1.2 Les autres secteurs à réglementation spécifique

Le territoire communal est soumis également à d'autres dispositions imposées par d'autres législations du fait des particularités qu'il présente ou des choix effectués par les élus en termes de gestion de l'espace.

#### **Le périmètre de zonage archéologique :**

BRIONNE est concernée par un zonage archéologique du fait de ses origines lointaines, ce qui impose une certaine vigilance dans les secteurs concernés. Ce périmètre est donc repris dans la pièce n°4-3 du dossier de PLU et les dispositions générales du règlement rappellent que dans le secteur de zonage archéologique, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha.

*Il est ajouté que « d'une manière générale et sur l'ensemble du territoire communal, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique. En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. »*

#### **Les couloirs de nuisances sonores :**

En vertu de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011, l'autoroute A28 et la RD438 sont classés en catégorie 3 soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée. Si l'ensemble des éléments relatifs à ce classement est repris dans la pièce n°7 du dossier de PLU, les dispositions générales du règlement précisent que « *les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement, etc...) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes doivent respecter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du classement sonore de ces infrastructures et des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures* ».

#### **Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation :**

Afin d'accompagner le règlement graphique et écrit du PLU, les élus ont fixés des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux de la Ville. Afin d'indiquer avec précision aux pétitionnaires les secteurs concernés par ces OAP, la pièce n°4-3 présente un plan sur lequel sont identifiés les secteurs soumis à des OAP.

En parallèle, les dispositions générales du règlement précisent que : « *La finalité des orientations d'aménagement et de programmation est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Tous travaux, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent être contraires aux orientations retenues dans la pièce n°2 du dossier de PLU et doivent au contraire, dans une logique de compatibilité, contribuer à leur mise en œuvre.* »

#### **Le secteur de diversité commerciale :**

Afin de préserver la diversité commerciale du centre-ville de Brionne et dans la continuité des études et projets engagés pour la revitalisation de ce dernier, un secteur particulier a été instauré en zone UA afin de pouvoir édicter des règles spécifiques veillant au maintien de la diversité commerciale.

A cet effet, les dispositions générales du règlement rappellent que : « *Dans ce secteur, le changement de destination des locaux affectés aux commerces de détail en faveur de l'habitation est interdit afin de préserver la diversité commerciale du centre-ville* ». Il s'agit pour la commune, à l'appui de son droit de préemption commercial, de préserver les derniers commerces de détail du centre-ville afin de conserver son dynamisme.

#### **Les secteurs soumis à permis de démolir :**

Le territoire communal est concerné par une des dispositions de l'article R.421-28 alinéa e) du Code de l'urbanisme qui précise que « *doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » mais également par l'article R421-27 du code de l'urbanisme qui dispose que « *doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* ». Ainsi, le permis de démolir sera exigible pour tous les bâtiments identifiés en qualité d'éléments du patrimoine bâti (Epb), au sein des Sites et Secteurs Bâti (Ssb) identifiés sur le plan de zonage ainsi que dans la zone UA du plan de zonage.

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale du bâtiment concerné. Le but recherché, en lien avec les orientations du PADD relatives à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti, est de lutter contre l'appauvrissement de ce patrimoine en favorisant sa restauration plutôt que sa destruction, tout particulièrement dans les secteurs prévus à cet effet par le règlement graphique. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir, notamment les éléments patrimoniaux et identitaires de la ville.

## 3.3.2 Les protections particulières

Le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas suffisants à eux-seuls pour répondre à toutes les composantes du projet communal. Les élus ont ainsi souhaité avoir recours à plusieurs outils permettant d'assurer une meilleure gestion du territoire et une meilleure préservation de l'environnement et du cadre de vie des Brionnais.

### 3.3.2.1 Les espaces boisés

L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* » À noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres. Le classement EBC permet ainsi de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Il convient de rappeler qu'il existe, outre les mesures de protection relevant du code de l'urbanisme, des mesures de protection prévues par le code forestier, en particulier pour les vastes massifs. En effet, d'une manière générale, le code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dans le cadre du PLU, une analyse du massif forestier a permis de déterminer l'opportunité ou pas d'utiliser l'outil « espace boisé classé ». Les critères de sélection suivants ont été retenus : la qualité paysagère et/ou patrimoniale, la préservation d'écosystèmes particuliers et le maintien de corridors et réservoirs biologiques.

L'ensemble des espaces boisés présent sur les coteaux de la vallée de la Risle a été identifié sur le territoire communal comme espace boisé classé, puisque les élus ont jugé que le classement en zone N du PLU assorti aux mesures de protection prévues par le code forestier n'étaient pas suffisants pour assurer une protection convenable de ces bois et qu'il était nécessaire d'ajouter une nouvelle mesure de protection. De fait, l'ensemble des bois identifiés ont été classés en Espaces Boisés Classés.

### 3.3.2.2 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

L'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état*

*des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

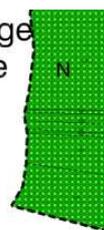
Cet article constitue aujourd'hui l'un des principaux dispositifs par lequel les PLU peuvent assurer la protection du patrimoine naturel communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir l'orientation du PADD relative à la préservation du milieu naturel.

L'article L. 151-23 concerne à la fois les éléments de paysage, mais aussi les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. La protection peut ainsi s'appliquer à des éléments individualisés ou bien à des ensembles homogènes délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site ou de secteur. La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé d'une part les éléments ponctuels du paysage et d'autre part les sites et secteurs présentant un intérêt écologique pour lesquels des dispositions réglementaires particulières ont été instaurées.

Ainsi, les haies bocagères, les mares, la ripisylve, les haies domestiques d'essences locales, les alignements d'arbres ou les arbres signaux et isolés forment les « éléments ponctuels du paysage » tandis que, les taillis et boisements humides, les cours fruitières, les parcs paysagers et espaces verts de qualité forment les « secteurs et sites paysagers » :

**Les éléments ponctuels du paysage (Epp) identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

-  Mare
-  Haie bocagère
-  Ripisylve
-  Haie domestique d'essences régionales
-  Alignement d'arbres
-  Arbre signal ou isolé remarquable



**Les sites et secteurs paysagers (Ssp) identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

-  Les taillis et boisements humides
-  Les cours fruitières
-  Les parcs paysagers et espaces verts de qualité

La mesure retenue est moins contraignante que le classement EBC et s'avère adaptée pour protéger ces éléments, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, etc...). Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions.

De plus, il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que et repris dans le règlement de chaque zone concernée que :



### 3.3.2.3 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur

D'une manière plus générale que l'article L.151-23 précédent, dont le champ d'application est assez spécifique et vise d'une manière générale à préserver les composantes écologiques du territoire, l'article L.151-19 s'attache davantage à la préservation du patrimoine, naturel et bâti, pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

La protection visée par cet article du code de l'urbanisme peut ainsi s'appliquer sur tout type de bâtiment : des édifices monumentaux ou industriels (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des constructions caractéristiques. La grande richesse du patrimoine bâti communal a été mise en évidence dans le diagnostic territorial et a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. Ces bâtiments sont localisés sur le plan de zonage du PLU par une étoile noire, une étoile à six branches de diverses tailles et de diverses couleurs ou par une étiquette avec un numéro repris dans l'annexe n°0-3 du rapport de présentation pour une meilleure lisibilité. Les anciennes cités ouvrières ont aussi été identifiées en tant que secteur et site bâti au regard des possibilités offertes par le champ d'application de l'article L151.19 du code de l'urbanisme :

#### Eléments ponctuels du patrimoine bâtis (Epb) identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :



-  Patrimoine bâti et industriel remarquable
-  Maisons et édifices recensés par le Service Régional de l'Inventaire
-  Maison de caractère (chaumière, construction à pans de bois, maison en briques...)
-  Ancien bâtiment agricole ou dépendance à l'architecture de qualité
-  Élément remarquable du "petit" patrimoine bâti : il peut s'agir d'un puits, d'un porche en chaume, d'un pilier, d'un colombier...

#### Les sites et secteurs bâtis (Ssb) identifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

-  Cité ouvrière

L'article L.151-19 donne la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques : l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

De plus, des prescriptions particulières ont été édictées et reprises dans les dispositions générales du règlement, à savoir :

*« D'une manière générale, tous les travaux, y compris les ravalements de façades, affectant des constructions isolées (Epb) ou des constructions insérées dans un site et secteur bâti (Ssb), identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de la construction, ou les améliorer en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage de Brionne.*

*Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordre irréversible dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situé à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou architecturaux des constructions ou sites identifiés.*

*Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés. De plus,*

- *les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons seront implantés à l'intérieur des constructions ;*
- *les nouveaux percements sur les façades principales peuvent être interdits. A défaut, ils doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures existantes de la façade dans un souci de composition générale.*

*Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. »*

#### **3.3.2.4 Les sentiers piétonniers**

L'article L.151.38 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.[...]* ».

Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons et sentiers non revêtus. Plusieurs chemins font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et figurent sur le plan de zonage par une succession de tirets :

## Eléments à protéger ou à mettre en valeur en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

--- Sentiers piétonniers à conserver

Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger : « *Toute occupation ou utilisation du sol - et notamment les clôtures - qui auraient pour effet de supprimer ou de rendre inutilisables tout ou partie des sentes repérées sur le plan de zonage en application de l'article L.151.38 sont interdites.* »

### 3.3.2.5 Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'article L 151-11 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, pour favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti dispersé sur le territoire communal et maintenir une dynamique dans les espaces ruraux et naturels au regard des orientations du PADD, qui dispose que : « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée au sein du règlement de la zone A et de la zone N : « *le changement de destination en faveur de l'habitat des seuls bâtiments désignés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage et à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent, qu'aucun accès ne soit créé sur les routes départementales et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.* »

En effet, outre les conditions fixées par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la protection de l'activité agricole et des paysages, la municipalité a souhaité ajouter d'autres conditions visant :

- à préserver la sécurité publique en ce qui concerne notamment l'interdiction de créer de nouveaux accès sur les routes départementales pour aménager ces bâtiments ;
- à limiter les dépenses publiques puisque ces bâtiments, isolés, sont parfois mal desservis par les réseaux et la voirie et la collectivité n'a pas l'intention dans une logique de maîtrise des coûts d'urbanisation de réaliser les extensions, renforcements ou aménagements nécessaires à la desserte de ces bâtiments ;
- à maintenir le caractère de ces bâtiments dans une logique de maintenir le patrimoine bâti local.

### 3.3.2.6 Les périmètres de réciprocité agricole (Cf. pièce n°0-1)

*L'article L.111-3 du Code rural dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »*

Dans l'annexe n°0-1 du rapport de présentation du dossier de PLU, figurent sur un plan, sous la forme d'ovoïdes, les périmètres de réciprocité déterminés par la Chambre d'Agriculture à l'issue de son enquête agricole réalisée en 2013. Ce plan permet d'informer le pétitionnaire des exigences qui peuvent s'appliquer à son terrain et qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme. Les périmètres sont définis autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, comme le prévoit la Loi d'orientation agricole de 1999, mais aussi, par extrapolation de cette dernière, autour des bâtiments de stockage. Ces périmètres sont susceptibles d'être modifiés dans le temps, avec l'évolution des activités agricoles, notamment en ce qui concerne la taille et la nature du cheptel. Il est également possible que certains disparaissent... suite à des cessations d'activité. C'est pourquoi ces périmètres ne sont pas reportés sur le plan de zonage.

De plus, afin de maintenir une souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter des modifications intempestives du dossier de PLU, il est rappelé que : *« dans les secteurs de réciprocité agricole, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme et dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).*

*De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural.*

*Nonobstant les dispositions précédentes, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural, applicable, d'une part aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, d'autre part aux habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, doit être respecté quel que soit le zonage mis en place. »*

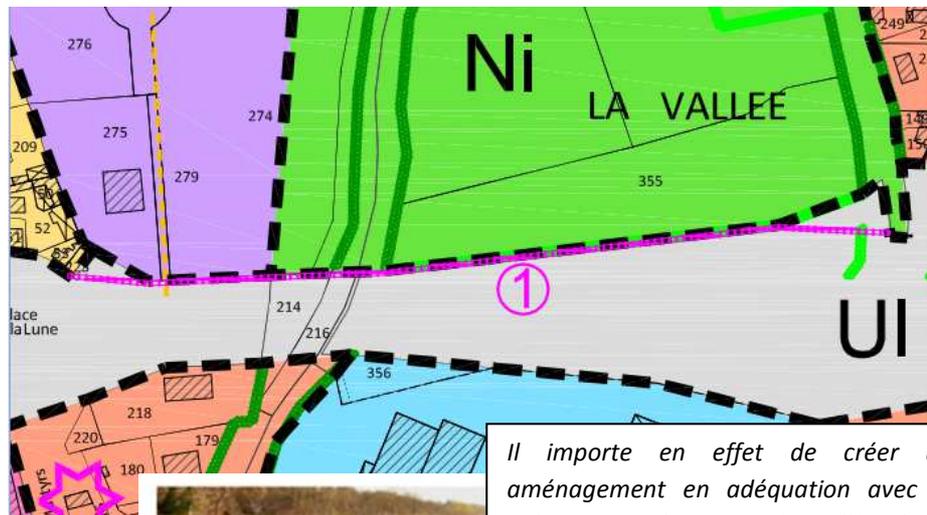
### 3.3.3 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré cinq emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### 1°) Les emplacements réservés destinés à développer un maillage de liaisons douces afin d'encourager le recours à des moyens de mobilité alternatifs à la voiture particulière :

Au regard des objectifs renforcés du Grenelle II en terme de développement durable, cette problématique est au cœur du projet communal. Plusieurs actions concrètes ont été fixées que ce soit par le PADD ou les OAP qui nécessitent d'être traduites sous la forme d'emplacements réservés :

- **L'emplacement réservé n°1 relatif à l'aménagement d'une sente piétonne le long de la RD438 entre la rue Lemarrois et le rond-point de la Lune** a pour objet de favoriser et de sécuriser les déplacements piétons, voire cyclistes, le long de la RD438, entre les quartiers Est du centre-ville et les pôles de centralité de ce dernier : pôle scolaire et pôle commercial. Il a en effet été mis en évidence à plusieurs reprises la césure que crée cette voie dans le fonctionnement urbain du territoire. La création de cette liaison doit pallier en partie les impacts de cette infrastructure. Une réserve foncière a ainsi été classée le long de cette voie dont l'emprise a été fixée au regard d'une proposition d'aménagement :

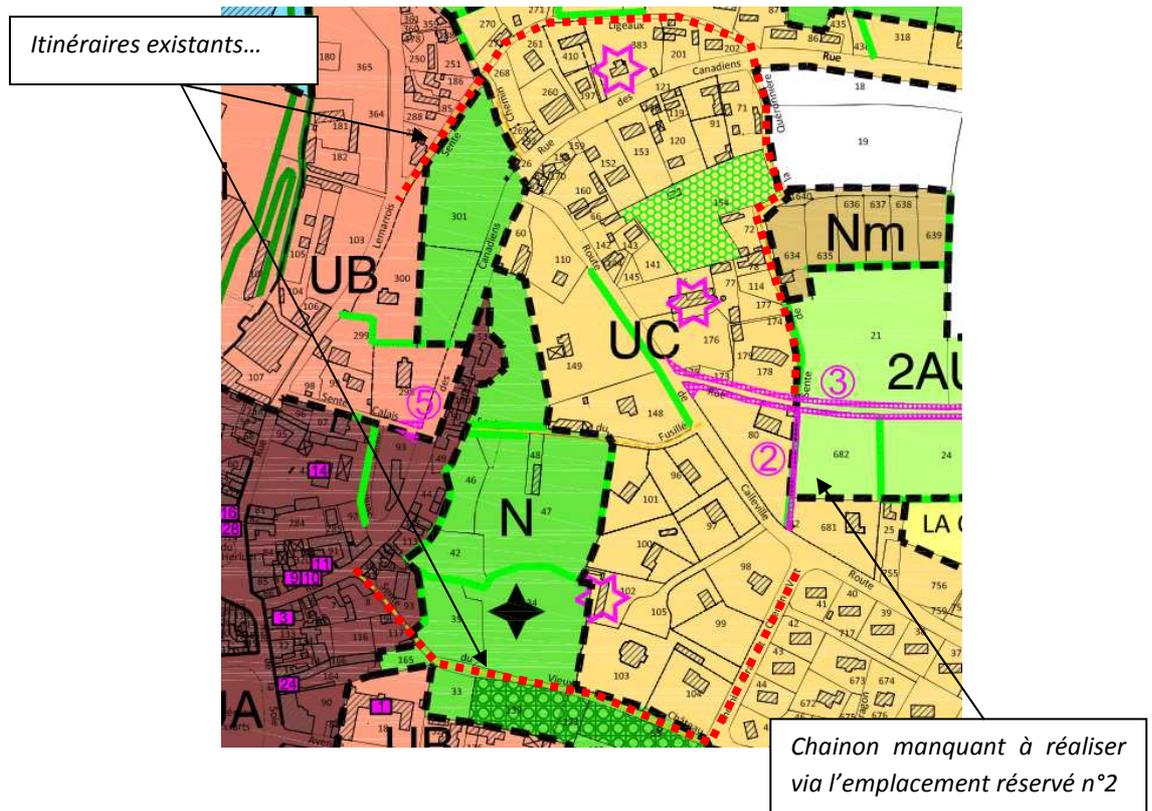


*Il importe en effet de créer un aménagement en adéquation avec le milieu naturel rencontré (Vallée de la Risle et zone d'expansion des crues...)*



Exemples d'aménagement...

- **L'emplacement réservé n°2 relatif à l'aménagement d'une sente piétonne entre la Sente de la Quéronnière et le Chemin Vert** a pour objet de compléter le maillage existant dans le secteur de la Quéronnière afin de favoriser et de sécuriser l'accès au centre-ville et d'agrémenter les itinéraires de randonnée axés sur la découverte du patrimoine bâti et naturel de la commune. Une réserve foncière a ainsi été fixée de manière à ce que son emprise puisse permettre la création d'une liaison douce dans la continuité des sentes existantes (largeur de 3 mètres environ) :



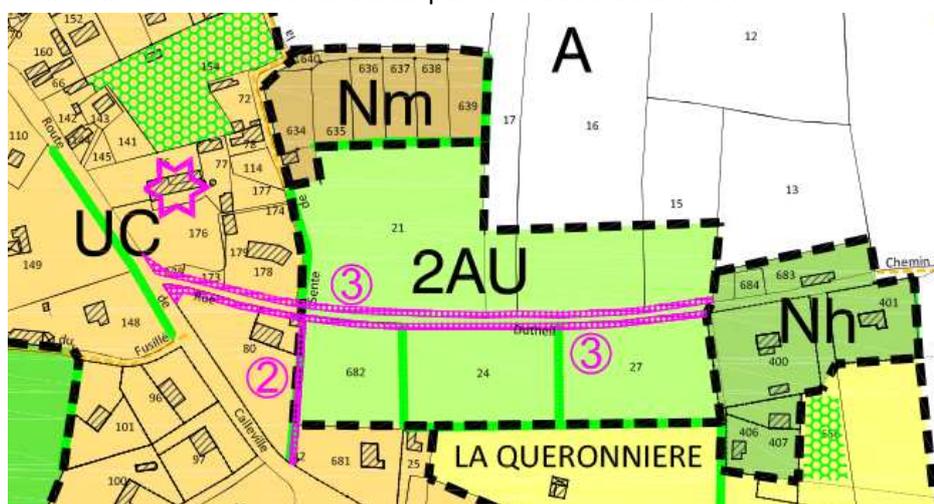
- **L'emplacement réservé n°4 relatif à la valorisation de l'axe Risle dans la traversée du centre-ville** a pour objet de favoriser et de sécuriser les déplacements piétons, voire cyclistes, entre notamment la base de loisirs et le centre-ville dans la continuité de la Promenade de la Risle. Il s'agit de poursuivre les aménagements réalisés sur le centre-ville et de favoriser l'ouverture et l'accessibilité de cette base de loisirs depuis le centre-ville dans la logique de valorisation de l'axe Risle. Mais, comme pour l'emplacement réservé précédent, des chainons manquent aujourd'hui pour assurer cette continuité ce qui implique d'avoir recours à l'emplacement réservé pour « geler » l'emprise foncière nécessaire à ce projet :



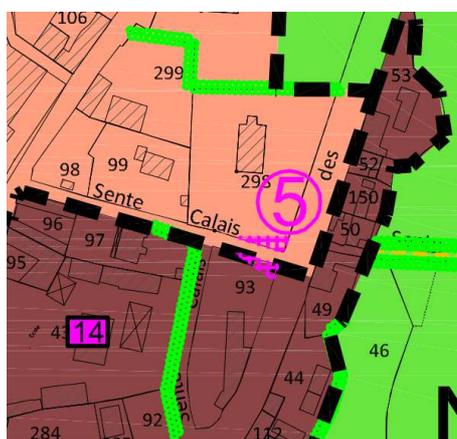
## 2°) Les emplacements réservés destinés à anticiper le développement du secteur de la Quéronnière sur le long terme :

Au regard des orientations du PADD et des objectifs de la municipalité sur le secteur de la Quéronnière, qui envisage d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur sur le long terme, il importe dès à présent de prévoir les aménagements à conduire notamment en terme de desserte et de circulation routières puisque le diagnostic territorial avait mis en évidence la nécessité de réguler la circulation entre la rue de la Soie et la route des Canadiens. A ce titre, deux emplacements réservés ont été instaurés :

- **L'emplacement réservé n°3 relatif à l'élargissement de la rue Dutheil** qui a terme sera le support de la nouvelle urbanisation de ce quartier, ce qui implique notamment de la réaménagée afin d'avoir une largeur de chaussée permettant une circulation en double sens et des accotements de qualité permettant notamment les déplacements piétons, voire cycliste, en lien avec les itinéraires de liaisons douces du secteur. De fait, il est envisagé de maintenir une bande de terrain de part et d'autre de la voie :



- **L'emplacement réservé n°5 relatif à l'aménagement du carrefour de la Sente Calais et de la rue des Canadiens**, dans la mesure où la Sente Calais pourrait devenir le support d'un nouveau sens de circulation sur le long terme afin de désengorger le carrefour avec la rue de la Soie.



Cet aménagement devrait permettre d'avoir de meilleures conditions de circulation dans ce secteur et d'absorber les flux générés par le trafic lié au développement de l'urbanisation nouvelle du quartier. Afin de sécuriser ces nouveaux déplacements routiers, il est prévu d'aménager ce carrefour pour en améliorer la visibilité. De fait, seuls les deux angles des propriétés riveraines à la Sente Calais sont concernés par cet emplacement réservé.

## 3.4 Le règlement écrit

### 3.4.1 Dispositions générales

Il s'agit dans ce premier chapitre de justifier les règles communes à toutes les zones. Pour améliorer la lisibilité du règlement, elles sont annotées en rouge dans le règlement de chaque zone à la demande de la municipalité, qui souhaitait qu'elles soient retranscrites dans chaque zone plutôt que regroupées dans le titre relatif aux dispositions générales.

#### **Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les articles qui définissent l'affectation du sol puisqu'il détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones.

#### **Ainsi sont interdits d'une manière générale, sur l'ensemble du territoire :**

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs à l'exception de la zone UE et du secteur NI qui recouvre respectivement le camping municipal et la base de loisirs ;
- le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs en dehors de terrains aménagés du fait de l'impact de ces derniers sur le paysage, notamment lorsqu'ils ne sont pas intégrés par un écran paysager ou un abri de qualité ;
- les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant à l'exception de la zone UZ, zone à vocation industrielle pouvant accueillir ce type d'activités sous certaines conditions ;
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage à l'exception de la zone UE destinée aux équipements de la Ville ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer (sonores, trafic de poids lourds, atteinte portée à l'espace agricole ou naturel...) sur le cadre de vie et le milieu naturel.

**Il est également rappelé, à des fins de préservation et de restauration du corridor écologique de la Risle, notamment dans sa traversée du centre-ville que :** « toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la biodiversité est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux nécessaires à l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante déjà présente dans cette bande de 6 mètres sous réserve du respect de l'ensemble

*des autres dispositions du règlement* ». Ce retrait de 6 mètres permet notamment de conserver des berges suffisamment larges aux abords de la Risle sans pour autant remettre en cause la morphologie existante du centre-ville. C'est pourquoi d'ailleurs il est possible de faire évoluer les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition.

**Au contraire, sont autorisés sur l'ensemble du territoire communal :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs relatives à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télécommunications, ...) et voiries sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté. Il s'agit de pouvoir assurer la desserte du territoire et les équipements indispensables au développement de l'urbanisation. Toutefois, la solution la moins néfaste pour le paysage, dès lors où les coûts d'installation restent raisonnables, devra toujours être privilégiée comme par exemple l'enfouissement des réseaux. Il s'agit d'équipements d'infrastructures, ceux de superstructures devant uniquement être implantés dans les zones urbaines ou à urbaniser ou spécifiquement réservés à cet effet (zone UE ou 1AUe par exemple) ;
- les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales notamment dans la zone N où l'eau doit pouvoir circuler librement pour ne pas rompre les continuités écologiques identifiées ;
- les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes et sous réserve d'un traitement paysager dans la majorité des zones du PLU de manière à intégrer ces grandes surfaces au sein des espaces construits et naturels de la commune, sachant que dans la zone N, il est exigé de surcroît un traitement au sol non imperméabilisant de manière à ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols et les zones d'expansion des crues de la Risle ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli dans un délai de dix ans, est autorisée à moins que le sinistre soit lié à un risque identifié pour lequel des dispositions particulières existent et ne permettent pas de tels travaux au regard des dispositions d'ordre public du code de l'urbanisme ;
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Volumétrie et implantation des constructions :**

**- En ce qui concerne la hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est relativement hétérogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation varient entre 2 et 4/6 niveaux qu'elle que soit la forme urbaine rencontrée (habitat collectif, intermédiaire ou individuel). Ainsi, selon les zones, la

hauteur est variable mais toujours exprimée en nombre de niveaux pour les constructions à usage d'habitat et en mètres pour les autres constructions. En effet, les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur, il est aussi apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser le nombre de niveau quand il s'agit de constructions à toiture terrasse.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver les caractéristiques bâties de chaque zone, afin de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact sur le paysage bâti et naturel. De telles dispositions permettent également de respecter la typologie du bâti traditionnel et de favoriser une certaine diversité d'architecture.

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par ces règles, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre l'évolution des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que la hauteur des travaux ne soit pas plus haute que la construction existante. De même, un alinéa permet d'autoriser des hauteurs différentes de celles fixées par le Plu pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui compte-tenu de leur nature, peuvent réclamer une hauteur supérieure à celle prévue par le règlement.

- **En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Le diagnostic territorial ayant révélé que les constructions étaient implantées différemment selon les différents secteurs du centre-ville et selon les différentes voies rencontrées, il convient de se référer au chapitre relatif à chaque zone pour connaître la justification de cette règle qui a été instaurée soit dans un souci de densification des tissus urbanisés existants, soit dans une logique de préservation de la morphologie actuelle lorsque celle-ci présente notamment des caractéristiques structurantes, soit dans une logique de protection vis-à-vis des nuisances générées par la circulation sur les voies.

- **En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

D'une manière générale, les constructions qui seront implantées à l'alignement doivent être implantées en ordre continu (sur la totalité de la largeur de la propriété), ou en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres en zone UA.

Pour les autres zones ou en l'absence d'un front urbain continu, la municipalité s'est appuyée sur les dispositions du règlement national d'urbanisme pour définir les dispositions de cet article, à savoir : « à moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur 3 mètres ». Toutefois, une telle disposition s'avère aujourd'hui contraignante et

peu compatible avec une logique de densification et de mixité urbaine. De ce fait, cette règle a été assouplie dans les zones urbaines à vocation mixte (UA, UB, UC) de manière à supprimer toute référence à la hauteur des constructions, celle-ci étant réglementée et limitée, et au retrait de 3 mètres qui a été porté à 1.90 mètres en vertu des dispositions du code civil.

Dans les autres zones, cette règle de prospect étant fixée par rapport à la hauteur de la construction projetée, du fait de la plus grande diversité de bâti rencontrée et d'une hauteur plus ou moins importante des bâtiments doit garantir un certain ensoleillement et éviter de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine sans pour autant avoir un impact trop important sur le foncier. C'est pourquoi cette rédaction a été conservée dans les zones agricoles et naturelles du territoire avec un retrait minimal de 1.90 mètres ou dans les zones à usage d'activités avec un retrait de 2.00 mètres conformément aux dispositions actuelles du POS (assurer une certaine continuité dans la morphologie des récents secteurs d'activités) sachant que des possibilités différentes d'implantation ont été maintenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle ou pour la reconstruction à l'identique.

- **En ce qui concerne l'implantation des constructions sur un même terrain**

D'une manière générale, cet article n'est pas renseigné de manière à laisser une certaine souplesse aux pétitionnaires sur l'aménagement de leur propriété, notamment dans les zones à usage d'activités ou d'équipement et dans les zones naturelles ou agricoles du fait d'un large foncier et des faibles possibilités de construction. Toutefois, au sein des zones urbaines résidentielles, UA, UB et UC, il est précisé que « *L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal* » dans la logique du maintien d'un ensoleillement maximal pour chaque construction projetée. Pour autant, il est possible d'implanter la construction différemment dans un certain nombre de cas particuliers exposés par le règlement des zones concernées :

- lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus définie, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle existante ;
- lors de l'implantation d'une annexe à une construction existante tels que garages, abris de jardin, local vélos, piscine couverte ou non, sous réserve que la plus haute des deux hauteurs de la construction projetée, au faîtage ou à l'acrotère, ne soit pas supérieure à 4 mètres, toujours dans une logique de maintien d'un ensoleillement maximal, aujourd'hui primordial dans la recherche d'une meilleure performance énergétique des constructions ;
- pour des raisons architecturales ou de composition urbaine afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux pour prolonger un front bâti constitué ou maintenir une organisation particulière ;

- au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- **En ce qui concerne l'emprise au sol :** L'emprise au sol dans chaque zone s'inspire de l'existant et varie selon les zones et les objectifs envisagés en matière de densification.

### **Qualité urbaine, architecturale et environnementale des constructions :**

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « garde-fou », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité n'a pas souhaité se montrer exigeante dans ses prescriptions architecturales afin de laisser un maximum de souplesse aux pétitionnaires et accepter des projets variés, source d'une certaine richesse architecturale sur le territoire communal, sauf dans la zone UA au regard des caractéristiques du bâti environnant. De plus, des contraintes trop sévères peuvent empêcher le recours à des matériaux durables et à des procédés de construction écoresponsable, ce qui ne va pas dans le sens du développement durable.

Dans ce contexte, les alinéas du paragraphe « dispositions générales », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions en briques ou en pans de bois, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées. D'une manière générale, les extensions aux constructions existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec la construction existante, bien que les abris de jardin préfabriqués d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> soient tolérés du fait des difficultés pour la municipalité de pouvoir contrôler ce type de construction. Il est finalement rappelé que les lucarnes et les châssis vitrés doivent être ordonnancés en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades.

- **En ce qui concerne les façades :**

Dans les zones urbaines UA, UB et UC où il existe des continuités bâties et une diversité urbaine, l'objectif recherché lors de l'implantation de constructions nouvelles doit être une bonne insertion avec les immeubles voisins. C'est pourquoi le règlement de ces zones prévoit notamment que les raccordements devront être étudiés et il pourra être imposé de faire régner des éléments importants de composition et de modénatures des constructions limitrophes tels qu'étagement, bandeaux, corniches, lignes de fenêtre, soubassement...

De la même façon et en l'absence de règlement local de publicité, il est rappelé dans ces mêmes zones où des commerces et des activités sont susceptibles de s'implanter au sein des tissus urbanisés, que : « *les devantures commerciales ou vitrines, neuves ou rénovées, doivent s'intégrer aux façades existantes par leur composition, leurs dimensions et leurs proportions* » afin de s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble. De plus, afin d'éviter le mitage de la façade, il est aussi précisé que leur hauteur maximale est limitée au niveau du plancher bas du premier étage de la construction.

- **En ce qui concerne les toitures :**

Si des règles spécifiques sont instaurées dans chacune des zones notamment en termes de pente, la collectivité a souhaité édicter des règles souples en termes de matériau avec une règle dite de garde-fou qui laisse volontairement place à une grande marge d'appréciation des futurs projets : « *La couverture des constructions devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement proche (matériaux d'aspect et de couleur similaires)* ».

- **En ce qui concerne les matériaux et les couleurs :**

En ce qui concerne les matériaux, le règlement impose que « *toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. De fait, les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades, ni sur les pignons, ni sur les clôtures* », pour des motifs d'ordre esthétique et dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti. De même, pour ce qui est des toitures, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits tels que le papier goudronné ou la tuile canal par exemple...

En termes de couleur, pour les autres matériaux, la seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants ou à fort éclat comme le blanc pur, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De plus, ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive.

- **En ce qui concerne la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions :**

La municipalité n'a pas souhaité « pousser » la réglementation jusqu'à imposer des niveaux de performance énergétique des constructions, au regard notamment des réglementations déjà applicables, mais davantage sensibiliser les habitants sur la conception « bioclimatique » des constructions, afin d'inciter chacun à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : « *La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à*

*énergie positive* ». En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser, dans la mesure du possible, l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, il est précisé que « *les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction, qu'ils soient implantés dans le plan du toit et qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture* ». Cette règle permet en effet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans toutefois occulter l'impact que les panneaux solaires peuvent provoquer sur les paysages bâtis. En effet, ils s'articulent parfois difficilement avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel haut normand et leur implantation peut générer des « verrues ». Ces règles de « garde-fou » permettent à la fois de conserver l'authenticité et la qualité esthétique des constructions, d'une manière générale.

De plus, la municipalité, consciente des enjeux en termes d'économie d'eau potable, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

#### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Comme pour le paragraphe précédent, il existe un corps de règles rappelées dans les dispositions générales du règlement de chaque zone et jouant un rôle de garde-fou comme celle de traiter avec un soin particulier les abords de la construction afin d'en assurer l'insertion dans le site ce qui implique notamment que les aménagements conduits aux abords de la construction tiennent compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée pour répondre aux problématiques de ruissellement et dans la mesure du possible, au modelé du terrain naturel ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la nécessité de planter des haies en essences régionales, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand et sujettes aux attaques de parasites.

- **En ce qui concerne les clôtures :**

Les clôtures et la végétalisation des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie. Ainsi, dans les zones urbaines du centre-ville, il a été indiqué que *« lorsque des constructions nouvelles donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent ainsi participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes »*. Les clôtures sur voie doivent au sein de ces secteurs participer au prolongement du front bâti, notamment en zone UA et UB, d'où la nécessité de créer soit des murs pleins, soit des murs bahuts sachant que d'une manière générale, les haies synthétiques, les paillis et toiles imitant la végétation sont interdites, ainsi que les palplanches en béton et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), au regard du caractère naturel et bocager des groupes bâtis, il a seulement été spécifié que *« seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone »*.

- **En ce qui concerne l'aménagement des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Plusieurs dispositions ont été édictées afin de conserver une certaine qualité urbaine le long des espaces publics et par voie de conséquence un cadre de vie agréable pour tous, usagers ou riverains. Ces dispositions concernent notamment les aménagements paysagers à conduire selon les différentes destinations et notamment celles qui ont les impacts les plus néfastes sur le paysage ou le fonctionnement hydraulique du territoire à savoir : les parcs de stationnement qui doivent à ce titre faire l'objet de plantations pour assurer ombrage et maintien de la biodiversité, les aires de stockage à l'air libre ou les bâtiments à usage d'activités. De plus, dans les zones urbaines du centre-ville, une part minimum de surface eco-aménageable a été instaurée afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et la perte en biodiversité du centre-ville...

**Stationnement :**

Si le stationnement est une problématique majeure au sein du centre-ville du fait d'un tissu urbanisé resserré, il l'est moins dans les secteurs périphériques et dans les hameaux. D'une manière générale, la règle suivante a été édictée et complétée par d'autres dispositions dans certaines zones spécifiques : *« le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques »*.

Il est également rappelé, au regard des nouvelles dispositions de la loi ALUR, que l'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles neufs à usage d'habitations et de bureaux, que si des bornes de recharge sont installées pour le stationnement des véhicules électriques, ces emplacements sont

comptabilisés comme des stationnements et finalement que, dans le cas d'utilisation possible des emplacements de stationnement par des usages différents au cours de la journée (par exemple : commerces ou bureaux aux heures ouvrables, stationnement résidentiel le soir), le pétitionnaire pourra être autorisé à créer un nombre de places inférieur aux normes fixées par le présent règlement avec l'accord de l'autorité compétente. Ces dispositions générales doivent favoriser le développement de nouveaux modes de stationnement et favoriser le recours à des modes de déplacements alternatifs à l'automobile comme le vélo...

- **En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés :**

Dans les zones urbaines les plus denses (UA), il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement pour les habitations individuelles et 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les immeubles collectifs à usage d'habitation afin d'avoir un minimum de place par logement. Pour les zones moins denses (UB, UC) où l'habitat individuel est privilégié, deux places de stationnement par logement sont exigées. Dans la même logique et du fait de la mixité urbaine rencontrée en centre-ville, le règlement prévoit également la création d'une place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les activités commerciales disposant d'une surface de vente de plus de 200 m<sup>2</sup> afin de ne pas nuire aux petits commerçants du centre-ville qui dispose du stationnement public, d'une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau puisque les activités de services ou tertiaires sont relativement « gourmandes » en stationnement....

Des dispositions particulières sont prévues pour les constructions existantes ou dans s'il est impossible techniquement de réaliser les places de stationnement pressenties par le règlement de la zone.

- **En ce qui concerne le stationnement des vélos :**

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi Alur, le règlement prévoit pour les opérations les plus importantes, à savoir celles où il est projeté la création de plus de 10 logements ou la création de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à un usage exclusif de bureau, des obligations en matière de stationnement pour les vélos sachant qu'il doit s'agir de locaux ou d'emplacements **sécurisés**...

**Desserte par les voies publiques ou privées :**

D'une manière générale, cet article prévoit les règles nécessaires au maintien de la sécurité publique sur le réseau viaire au regard notamment de la circulation croissante et des dysfonctionnements identifiés par le diagnostic territorial. Les dispositions de cet article sont aujourd'hui nécessaires puisque l'ancien article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme.

- **En ce qui concerne les accès :**

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable.

Le second alinéa rappelle que « *les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique* ». De même, le quatrième alinéa précise que « *lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation* ». Ces dispositions sont nécessaires pour garantir, quelle que soit l'opération projetée, un maximum de sécurité à l'automobiliste circulant ainsi qu'à l'utilisateur, qui ne doit pas, lorsqu'il rentre ou sort de chez lui, perturber ou rendre accidentogène la circulation sur la voie publique.

Puis d'un point de vue de la sécurité et de la salubrité publique, il est rappelé que « *les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile* »

- **En ce qui concerne les voiries :**

D'une manière générale, les prescriptions édictées en matière de voirie doivent favoriser l'accessibilité aux constructions ou opérations projetées, dans un souci de sécurité et de salubrité publiques, mais également dans une logique de développement durable. Dans ces conditions, il est prévu que les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères, de sorte que chacun puisse bénéficier d'un service public de qualité, par principe d'équité. Ces dispositions sont adaptées de l'ancien article R.111-5 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la création d'une voie interne pour les aménagements d'ensemble devra être favorisée.

Dans une logique de développement durable et au regard des orientations du PADD faisant la part belle au développement des modes de déplacement alternatif à l'automobile, il est également rappelé que : « *Les voies nouvelles et notamment les voies internes et principales de desserte des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être conçues de manière à :*

- *assurer la cohérence du réseau viaire sur le secteur considéré ;*
- *éviter les voies en impasse et/ou maintenir des possibilités de continuité avec les espaces environnants ;*
- *garantir le confort des déplacements doux (à pied ou à vélo) dans des conditions de sécurité satisfaisantes, lorsqu'ils sont envisagés, tant à l'intérieur de la zone à aménager que dans ses accès sur les voies préexistantes. »*

### **Desserte par les réseaux :**

#### **- En ce qui concerne la desserte en eau potable et électricité**

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. Ces dispositions sont héritées du règlement national d'urbanisme. De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

#### **- En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées :**

Conformément au schéma directeur d'assainissement - en cours de révision pour pouvoir être adapté au nouveau projet de territoire de la commune - dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de leur projet de construction, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les pétitionnaires seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau.

#### **- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :**

Le règlement traite aussi de la question de la gestion des eaux pluviales. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de proposer des mesures à valeur indicative dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la loi sur l'eau doivent en effet être respectés. En ce sens, les dispositions suivantes ont été prescrites :

*« Qu'il existe ou non un réseau public d'eau pluviale au droit du terrain, les aménagements réalisés doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration adaptés à l'opération projetée et aux caractéristiques du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou au plus égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Les ouvrages d'hydraulique douce (noues,...) sont à privilégier.*

*Toutefois, en cas d'impossibilité technique et lorsqu'un réseau public existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent être branchés sur ce réseau sous réserve de l'accord des services techniques de la commune. Dans ce cas, des dispositifs appropriés, des débits évacués vers le réseau et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau. »*

Puis, par souci d'intégration paysagère et pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant dans le règlement : « *Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet. »*

- **En ce qui concerne les réseaux de communications électroniques**

Cet article mentionne que toute construction nouvelle ou toute opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir le passage de la fibre optique ou toute technologie de communication qui pourrait s'y substituer, sachant que les réseaux correspondants devront être enterrés afin de limiter les impacts sur le paysage

- **En ce qui concerne le traitement des ordures ménagères**

Le ramassage des ordures ménagères est effectué au porte à porte ou par apport volontaire à des points de tri sélectif. D'une manière générale, cet article du règlement concerne essentiellement les zones où l'habitat est dominant. Il est rappelé que « *les aménagements liés à la collecte des ordures ménagères doivent présenter un accès le plus direct possible avec le domaine public, être adaptés avec les principes de collecte locaux, ne pas générer de nuisances pour le voisinage et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée* ». Il est ajouté que « *les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte sélective* ».

## **3.4.2 Dispositions spécifiques aux zones urbaines**

### **3.4.2.1 Dispositions spécifiques à la zone UA**

Par définition, la zone UA est une zone mixte dans laquelle on retrouve de l'habitat, des équipements, des activités commerciales et des services. Par conséquent, l'ensemble de ces constructions et installations est autorisé, avec toutefois quelques réserves pour les activités commerciales et artisanales, ces dernières devant correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (commerce de détail en particulier...). Elles doivent en effet être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.

Il est également rappelé la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, de restaurer un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et la soumission au permis de démolir de tout projet de démolition.

Outre le fait de vouloir conserver et préserver le cachet historique et patrimonial du centre-ville, les élus envisagent également d'y maintenir une certaine mixité fonctionnelle et sociale, conformément aux orientations du PADD. Il est ainsi interdit de transformer des locaux commerciaux en habitation dans le secteur de diversité commerciale du centre-ville et les programmes mixtes (logements/commerces/services) devront être privilégiés lors de toute opération d'aménagement d'ensemble afin d'assurer une meilleure diversité urbaine. Il est ainsi exigé d'intégrer des activités (commerces ou services) au rez-de-chaussée des bâtiments projetés et de créer des gammes de logements diversifiés dans les immeubles collectifs.

En termes de volumétrie et d'implantation, la spécificité du bâti du centre-ville a nécessité l'instauration de dispositions particulières visant à maintenir la morphologie de ce dernier tout en apportant davantage de souplesse pour ne pas pénaliser des projets plus novateurs. Les choix réglementaires de la municipalité reposent davantage sur un motif d'intégration et d'harmonie avec l'existant, ce qui a été traduit de la manière suivante : « *Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées notamment lorsque la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu. En cas d'alignement possible sur deux voies, l'alignement de la construction doit se faire pour le moins sur la voie de desserte principale* ». Les constructions sont toutefois amenés à être implantées en retrait lorsque l'alignement est déjà construit sur les 2/3 de la longueur de la façade, ou bien, lors de l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ou bien pour des raisons architecturales ou de composition urbaine, lorsque la construction projetée permet de prolonger ou reconstituer un ordonnancement bâti en retrait par rapport à l'alignement ou pour la réalisation de décrochés de façades de profondeur limitée. De même, une implantation différente peut être envisagée au regard des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique ou une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site et finalement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment. Il est en outre précisé que pour les constructions implantées à l'alignement, les constructions devront être implantées en ordre continu (notamment le long de l'alignement figurant au règlement graphique afin d'éviter toute rupture de continuité du front bâti) ou semi-continu de manière à maintenir les fronts de rue existants dans les autres secteurs de la zone UA, sachant qu'un retrait minimal de 3 mètres a été admis afin de permettre le passage d'un véhicule motorisé. Finalement, du fait de la forte densité existante au sein de cette zone et de sa desserte par le réseau d'eaux usées, aucune emprise au sol n'a été fixée et la hauteur des constructions à usage d'habitation a été limitée à 4 niveaux et à 13 mètres par rapport au point le plus bas de la construction d'une manière générale, sachant toutefois que le long de l'alignement figurant sur le règlement graphique, la règle adoptée est la suivante : « *la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle du bâtiment adjacent le plus élevé, ni inférieure à celle du bâtiment adjacent le plus bas* », dans un souci de confortation du front bâti existant.

D'un point de vue de la qualité urbaine et architecturale, le règlement de la zone UA reste relativement souple du fait de la disparité des constructions rencontrées, l'essentiel étant de

préserver une harmonie et un ordonnancement structuré qui fait aujourd'hui le charme du centre-ville. Les dispositions générales servent déjà de règles de garde-fou contre les projets les plus audacieux ou irrespectueux du cadre environnant... Il est ajouté que la toiture des constructions devront comporter au moins deux pans et que les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées en élément de liaison ou en extension, sous réserve d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction principale et de ne pas compromettre un ordonnancement architectural existant. Il s'agit une nouvelle fois de respecter les grandes caractéristiques de la morphologie du centre-ville sans pour autant imposer des types de matériaux ou de construction, sachant de surcroît que l'ensemble de ce secteur est situé dans le périmètre AC1 du Donjon et que tout projet sera ainsi soumis à l'architecte des bâtiments de France....

Les autres règles sont globalement celles exposées au chapitre précédent.

### **3.4.2.2 Dispositions spécifiques à la zone UB**

Par définition, la zone UB est une zone à vocation mixte située dans le prolongement du centre-ville et destinée principalement à l'habitat, aux équipements et activités de services. Pour autant, les objectifs de mixité urbaine y restent limités contrairement à la zone UA où tous les efforts doivent être concentrés pour conserver un centre-ville dynamique et attractif. Ainsi, l'objectif de la zone UB est davantage d'assurer une densification du bâti existant dans la continuité des tissus urbanisés du centre-ville d'où l'instauration de règles spécifiques visant à prolonger l'ordonnancement bâti du front urbain du centre-ville en admettant par exemple des constructions à l'alignement lorsque la reconstitution, le maintien ou la confortation d'un front bâti aligné sont en jeu ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Si tel n'est pas le cas, il est exigé un retrait d'au moins 4 mètres depuis la limite d'emprise des voies existantes ou à créer au regard de la morphologie des tissus rencontrés dans cette zone de faubourg et des retraits nettement plus importants le long de la RD438 du fait des nuisances engendrées par cette voie (au moins 20 mètres de retrait pour les constructions à usage d'habitation et au moins 10 mètres de retrait pour les autres constructions). Pour autant et dans des cas particuliers bien justifiés, des implantations différentes sont toujours envisageables dès lors où elles ne nuisent pas à l'harmonie et à l'ordonnancement général de la rue...

La densité rencontrée en zone UB est moindre que celle du centre-ville d'où une emprise au sol fixée à 60% du terrain et une hauteur limitée à 4 niveaux soit R+2+C sans pouvoir dépasser 13 mètres par rapport au point le plus bas de la construction, de manière à limiter l'impact des constructions qui doivent s'inscrire dans la trame bâtie existante.

En termes de qualité urbaine et architecturale, on retrouve le corps de règles d'ordre général du fait de la disparité du bâti rencontré afin de laisser une marge d'appréciation à la municipalité sur les projets présentés, tandis que les dispositions édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis doivent tendre à conforter la morphologie de faubourg rencontrée au sein de la zone UB. Cela passe par le traitement particulier des clôtures qui doivent prolonger les fronts urbains existants lorsque les constructions sont implantées en retrait ou par l'instauration d'une surface éco-aménageable

d'au moins 0.20 afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver une certaine biodiversité au sein des quartiers périphériques du centre-ville. Cette surface doit en effet conduire à préserver des espaces non imperméabilisés de taille suffisamment importante dans une logique de restauration du corridor écologique de la Risle.

Les autres règles sont globalement celles exposées au chapitre relatif aux dispositions générales.

### 3.4.2.3 Dispositions spécifiques à la zone UC

Par définition, la zone UC est une zone de transition entre les tissus urbanisés du centre-ville et les espaces naturels environnants au sein de laquelle s'est développée à la fois une urbanisation pavillonnaire peu dense et plus soucieuse de la préservation des éléments de la trame bocagère et une urbanisation sous forme de grands ensembles. Si ces deux tissus urbanisés faisaient autrefois l'objet de règles différenciées, la collectivité a souhaité instaurer aujourd'hui un corps de règles similaires faisant la part belle au logement intermédiaire, dans la continuité des projets présentés au cours de la dernière décennie... En effet, les immeubles collectifs sont peu à peu démolis pour laisser place à une urbanisation plus durable et en réponse aux besoins des habitants à la recherche d'un habitat plus qualitatif et plus adapté à leurs modes de vie...

L'objectif du règlement de la zone UC est donc d'assurer la mutation de ces quartiers périphériques et la densification du bâti existant, dans le respect des composantes urbaines et paysagères des tissus existants. Des objectifs de mixité sociale sont imposés pour les opérations d'aménagement d'ensemble et la volumétrie des bâtiments doit tendre vers un type d'habitat moins consommateur d'espace et plus soucieux des composantes urbaines existantes. De fait, les constructions projetées doivent avoir une hauteur maximale de 3 niveaux, qu'il s'agisse de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs, et la hauteur des autres constructions, comme sur l'ensemble du territoire, est limitée à 7 mètres au faîtage. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques du fait notamment de leur faible gabarit, sans pour autant exclure tout projet d'aménagement raisonné, pour lesquels une implantation à l'alignement des voies nouvelles à créer peut-être autorisée du fait que la voirie aura été calibrée dès l'origine du projet en ce sens. Finalement, dans une logique de lutte contre la consommation d'espace, le retrait par rapport aux limites séparatives a été réduit à 1.90 mètres et l'emprise au sol fixée à 40% du terrain pour l'ensemble des constructions.

En termes de qualité urbaine et architecturale, on retrouve le corps de règles d'ordre général du fait de la disparité du bâti rencontré afin de laisser une marge d'appréciation à la municipalité sur les projets présentés, tandis que les dispositions édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis doivent tendre à assurer une transition réussie entre les quartiers du centre-ville et les milieux naturels environnants. C'est pourquoi, les seules clôtures autorisées sont les mur-bahuts ou les clôtures végétales constituées d'essences locales doublées ou non de grillage afin d'assurer une continuité avec la trame bocagère environnante et une surface éco-aménageable de 0.35 a été instaurée.

En ce qui concerne la desserte des futures constructions, au regard de la présence de certaines voies étroites en zone UC et pour garantir une meilleure visibilité à l'utilisateur, le règlement prévoit, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, que les portails soit implantés en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique. Ce recul permet notamment de créer une aire de stationnement temporaire, qui, outre le fait de permettre à deux voitures de stationner sans déborder sur le domaine public, peut être utilisée comme aire de croisement, notamment sur les voies étroites de la commune.

De même, la volonté de jumeler les accès, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter le nombre d'intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, ce qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus et haies bocagères lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager du secteur.

#### **3.4.2.4 Dispositions spécifiques à la zone UE**

La zone UE est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics, ce qui implique que tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur intégration dans le paysage construit et naturel environnant. Du fait de la particularité de cette zone et de la maîtrise foncière publique de ces espaces, le règlement demeure très ouvert et d'une manière générale, seules les dispositions générales ont été reprises. Pour autant, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère, mais il sera possible d'y déroger pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif ou pour les travaux d'aménagement d'une construction d'une hauteur supérieure. Les autres chapitres du règlement ne font pas l'objet de dispositions particulières.

#### **3.4.2.5 Dispositions spécifiques à la zone UI**

Il s'agit d'une zone réservée à l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures de transport terrestre (RD438 et voie ferrée). Au vu de sa destination, le règlement est extrêmement simplifié et toutes les dispositions générales du règlement ne sont même pas reprises du fait de la particularité de cette zone. Il est simplement rappelé comme règle de garde-fou que *« par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

### **3.4.2.6 Dispositions spécifiques aux zones UX et UZ**

Globalement, ce qui différencie les zones UX des zones UZ c'est la nature des occupations du sol interdites ou admises sous conditions puisque la zone UX, implantée à proximité immédiate des tissus urbanisés du centre-ville est destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services tandis que la zone UZ peut accueillir l'ensemble des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services) même les plus nuisantes sous réserve toutefois que toutes les mesures soient prises pour en atténuer les impacts et les nuisances pour le voisinage immédiat et l'environnement. Ces zones couvrent les sites économiques et industriels existants et notamment les zones d'activités ouvertes sous l'ère du POS ce qui implique que les règles instaurées reprennent globalement celles déjà existantes et visent à assurer une meilleure densification du bâti existant.

Ainsi, les retraits par rapport aux voies publiques sont fixés à 4 mètres d'une manière générale et à 2 mètres par rapport aux limites séparatives. L'emprise au sol et la hauteur des constructions ont été augmentées de manière à favoriser l'extension ou la surélévation des bâtiments en vue d'assurer leur développement et la pérennité des activités existantes. De fait, l'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain et la hauteur des constructions peut atteindre 12 mètres au faitage ou à l'acrotère en zone UX et 15 mètres en zone UZ du fait du type de constructions autorisées sur cette zone.

## **3.4.3 Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser (AU)**

### **3.4.3.1 Dispositions spécifiques à la zone 1AU**

Cette zone est le prolongement immédiat de la zone UC et dispose d'un règlement quasi semblable à cette dernière, à l'exception près que les constructions projetées doivent se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 de manière à encadrer les aménagements à conduire.

### **3.4.3.2 Dispositions spécifiques à la zone 1AUe**

Cette zone est le prolongement immédiat de la zone UE et dispose d'un règlement quasi semblable à cette dernière, à l'exception près que les constructions projetées doivent se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 de manière à encadrer les aménagements à conduire.

### **3.4.3.3 Dispositions spécifiques à la zone 1AUz**

Cette zone est potentiellement destinée à recevoir soit les extensions de l'usine Howa-Tramico, soit une future zone d'activités économiques dans la continuité de la zone UZ environnante. De fait, son règlement est calqué sur celui de cette zone UZ.

Ces dispositions sont complétées par des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2) qui viennent préciser et encadrer les aménagements à conduire notamment dans le cadre d'une exploitation sous forme de zone d'activités...

#### **3.4.3.4 Dispositions spécifiques à la zone 2AU**

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. De fait, son règlement est peu étoffé si ce n'est les quelques dispositions « garde-fou » instaurées sur l'ensemble du territoire communal.

#### **3.4.4 Dispositions spécifiques à la zone A et au secteur An**

La zone A est une zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole. Pour autant, dans le secteur An, la constructibilité est limitée, y compris pour les exploitants agricoles, au regard de la qualité et de la sensibilité paysagère et écologique des espaces, qui sont pour la grande majorité concernés par des sites NATURA 2000, des zones humides ou la zone verte du PPRI... De fait, dans les secteurs An, y compris dans la zone A, seuls sont autorisés les abris pour animaux sous certaines conditions du fait de la présence d'une activité d'élevage prépondérante en fond de vallée (herbages), les aires de stockage à l'air libre si elles font l'objet d'un aménagement de qualité, les affouillements et les exhaussements ainsi que les équipements collectifs et services publics relatifs aux réseaux et aux services urbains.

D'une manière générale également, sont autorisés le changement de destination sous certaines conditions sachant qu'un seul bâtiment a été identifié en secteur An en dehors des périmètres à statut, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. De fait, seule une évolution partielle du bâti existant est autorisée en secteur An, l'objectif étant de préserver le caractère naturel et agricole des lieux, en évitant toute implantation nouvelle de bâtiments...

Par contre dans la zone A, à l'exception du secteur An, toutes les constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation le sont également si elles servent à loger les exploitants ou les employés. De plus, consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par une diversification, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à d'autres activités sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, gîte à la ferme...).

Dans la zone A, comme dans le secteur An, le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat est également autorisé, sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage et à

condition que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.

Puis, la zone A regroupant également le bâti isolé du territoire ou les hameaux faiblement constitués, au sein desquels l'habitat existant doit pouvoir évoluer, il est prévu d'y autoriser les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sous certaines conditions et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages. Ainsi, l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature est limitée à 20% de la superficie du terrain et le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain et la surface du terrain doit être inférieur ou égale à 0.20. Ces densités permettent aux constructions existantes de pouvoir évoluer, mais de manière mesurée, selon la configuration du terrain. A cela s'ajoute, pour les annexes, l'obligation de les implanter à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du nu extérieur des murs de la construction principale et pour les extensions, le respect d'une emprise au sol ne dépassant pas la moitié de celle de la construction principale. Conformément au code de l'urbanisme, les hauteurs des annexes et des extensions sont également réglementées de manière à limiter leur impact sur les paysages environnants dans la logique instaurée sur l'ensemble du territoire communal (7 mètres au faîtage).

Dès lors, outre le fait que le règlement fasse parfaitement la distinction entre ce qui est autorisé sous conditions en zone A de ce qui est autorisé sous conditions dans les secteurs An, les autres dispositions sont sensiblement identiques aux autres zones sauf quelques petits particularismes comme la hauteur des bâtiments, celle-ci étant limitée à 9 mètres au faîtage pour les constructions agricoles, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment moderne (élevage ou stockage) afin de ne pas pénaliser les exploitants.

Enfin, il est rappelé que la création d'accès direct privatif est interdite sur les voies principales de circulation, à savoir la RD438, la RD130 et la RD613, en dehors de la zone agglomérée afin de conserver des conditions de circulation satisfaisantes sur ces axes.

### **3.4.5 Dispositions spécifiques à la zone N et aux secteurs Nh, Nm, Nl, Nté**

La zone N est une zone qui, par nature et par définition, est inconstructible, sous quelques exceptions près. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des milieux naturels, en particulier boisés, qui les composent. Toutes les occupations et utilisations du sol sont donc interdites, à l'exception de celles qui sont listées et soumises à condition à l'article 2, à savoir, lorsque que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone...) ainsi que les équipements d'infrastructures (voiries, cheminements piétons et cyclables, les sentes équestres...), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les aires de pique-nique...

- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant ;
- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous certaines conditions
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Comme dans la zone A, les extensions et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous les mêmes conditions ainsi que les cabanes de chasse, le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage et les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement. Le règlement de cette zone tend à limiter et à encadrer le faible potentiel d'urbanisation existant afin de respecter la qualité des sites et les écosystèmes existants.

Cette zone comprend également plusieurs types de secteurs, qui, en fonction de leur spécificité, peuvent accueillir d'autres types d'occupation et d'utilisation du sol en vertu des orientations fixées par le PADD et des nouvelles possibilités offertes par la loi ALUR en matière de secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). Ainsi, **les secteurs Nh et Nm** peuvent accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager et bâti du fait de la superficie « limitée » de ces secteurs et l'évolution du bâti y est admise (aménagement, réhabilitation, extension, création d'annexes, changement de destination), avec des conditions plus souples que celles fixées pour les bâtiments à usage d'habitation isolés sur le territoire et maintenus en zone N, du fait du caractère déjà urbanisé de ces secteurs. De plus, dans le secteur Nm, le stationnement isolé des caravanes et des résidences démontables pendant plus de trois ans reste autorisé du fait de la présence lointaine de ce type d'installations que les élus souhaiteraient voir se transformer progressivement en logement moins « précaire »...

Dans **le secteur NI**, dédié spécifiquement à la base de loisirs, les dispositions édictées doivent permettre de poursuivre l'aménagement de cet espace et autorisent à cet effet les constructions et installations liées au tourisme et aux loisirs sous certaines conditions dont les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ou pour l'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que les équipements sportifs ou autres équipements publics d'intérêt collectif. Finalement, dans **le secteur Nté**, seuls sont autorisés les constructions, installations ou ouvrages liés aux réseaux de télécommunication.

Du fait de ces spécificités, les dispositions édictées par le règlement de la zone N sont adaptées à chaque secteur notamment en matière de hauteur, puisqu'il est toléré dans le secteur Nté, par exemple, une hauteur supérieure à celle fixée par le règlement du fait de la nature même des constructions, installations ou ouvrages qui peuvent s'implanter dans ce secteur. De même, l'emprise au sol a été fixée à 20% de la superficie du terrain dans les secteurs Nh et Nm et une surface éco-aménageable de 0.50 a été instaurée de manière à limiter la densité bâtie et les surfaces imperméabilisées au sein de ces secteurs de hameaux tout en permettant aux constructions existantes de pouvoir évoluer...

Les autres règles sont globalement celles exposées au chapitre relatif aux dispositions générales.

## 3.5 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives, laissant la place à la créativité architecturale et à l'élaboration d'un véritable projet urbain. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur les zones à urbaniser du centre-ville et sur le secteur de la potentielle future zone d'activités.

Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour conforter la mixité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement, pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la ville, dans une logique de développement durable. Sur les secteurs à enjeux spécifiques, elles prennent la forme de schémas d'aménagement, la municipalité ayant souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation.

### 3.5.1 Les OAP thématiques

Ces orientations d'aménagement et de programmation répondent à trois grandes thématiques (l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements) et s'inscrivent dans la continuité des grandes orientations du PADD. Elles viennent conforter les dispositions du règlement et fixent un cadre opérationnel aux projets d'aménagement ou de recomposition urbaine pour assurer leur cohérence avec les enjeux fondamentaux de ce PLU.

#### 3.5.1.1 Les OAP relatives à la thématique « aménagement »

Ces orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent d'une manière générale sur l'ensemble du territoire communal même si elles restent ciblées sur les secteurs à enjeux de la Ville (l'Axe Risle, le quartier de la Gare, les entrées de ville...). Les dispositions fixées par ces OAP doivent être prises en compte lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine.

#### **Valoriser l'Axe Risle et les composantes écologiques du territoire :**

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires :

- au développement de l'Axe Risle pour en faire une composante structurante de la traversée du centre-ville ce qui implique notamment de conforter les composantes écologiques de l'Axe Risle, de valoriser le cadre bâti et paysager de cet axe et d'y aménager un parcours de liaisons douces ;

- au maintien, voire à la restauration, des composantes écologiques du territoire.

**Orientation n°1 : Préserver la Risle, réservoir de biodiversité et corridor écologique d'intérêt régional, ainsi que les autres cours d'eau (le ruisseau des Fontaines) puis fixer les mesures nécessaires à la reconquête des berges tout en garantissant leur accès au public :**

En effet, les cours d'eau sont à la fois des corridors spécifiques de la faune et de la flore aquatiques et des réservoirs de biodiversité auxquels doivent être associés les milieux annexes herbacés, arbustifs ou boisés. Ces corridors sont indispensables aux connexions transversales des espèces et à la bonne conservation du milieu en eau lui-même. Il importe ainsi lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de :

- préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau et de les végétalisées si besoin par des espèces endémiques ;
- préserver et renforcer la ripisylve ;
- garantir l'accès aux cours d'eau par des aménagements dont les matériaux utilisés s'attacheront à limiter l'imperméabilisation du sol.

**Orientation n°2 : Développer un maillage de liaisons douces en bordure de Risle, entre la base de loisirs et la zone commerciale, connecté aux itinéraires de découverte de la Ville et inscrit dans une coulée verte :**

En effet, le développement des circulations douces le long de la Risle, au sein d'une trame verte étendue, doit participer à la restauration du corridor écologique dans sa traversée du centre-ville, favoriser la reconquête de cet espace par les habitants afin qu'ils se l'approprient davantage et créer un itinéraire structurant permettant de rejoindre les pôles de centralités de la ville (centre-ville, zone commerciale et économique, base de loisirs) dans une logique de reconquête de l'espace urbanisé par le piéton, sachant que la diminution de la circulation automobile ne sera que bénéfique à la restauration du corridor écologique de la Risle. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de :

- inscrire l'aménagement des abords de Risle dans un vaste parc urbain au sein duquel le mobilier urbain, l'éclairage public, les matériaux et la végétation employés devront être adaptés au milieu et à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle dans sa traversée du centre-ville ;
- préserver les jardins, parcs paysagés et espaces verts attenants à la Risle ;
- traiter de manière qualitative les interfaces avec l'espace urbanisé

**Orientation n°3 : Pérenniser les espaces verts au sein des espaces bâtis et renforcer leur biodiversité :**

En effet, les jardins, parcs paysagers et les espaces verts du centre-ville et de ses quartiers périphériques sont autant de secteurs d'intérêt écologique qui complètent les réservoirs de biodiversité de la Ville. A ce titre, ils doivent être préservés et faire l'objet d'aménagement

visant à enrichir l'écosystème local. Dans le même esprit, les aménagements paysagers effectués en bordure des voies peuvent favoriser le déplacement des espèces, et mettre en contact, de proche en proche, les différents secteurs à vocation écologique. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de :

- maintenir et valoriser les jardins, parcs paysagers et espaces verts ;
- préserver les éléments du patrimoine paysager ;
- permettre aux toitures terrasses de faible hauteur d'être végétalisées ;
- réduire au strict nécessaire les espaces bitumés ou enrobés et favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables ;
- aménager les espaces libres de construction selon une composition paysagère soignée ;
- aménager les voies existantes ou à créer en cohérence avec le potentiel qu'elles disposent en faveur de la biodiversité notamment lorsqu'il peut permettre de connecter des secteurs écologiques identifiés.

Pour cette dernière orientation, il est évident que ces dispositions doivent être adaptées au cas par cas selon la localisation des projets présentés.

#### **Valoriser la perspective entre le Donjon et la Gare :**

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires à la valorisation de la perspective entre le Donjon et la Gare par :

- un traitement qualitatif des espaces qui structurent cette perspective notamment entre la Place Lorraine et la Gare ;
- la préservation ou la requalification des abords de ces édifices.

#### **Orientation n°1 : Préserver et valoriser les abords du Donjon et de la Gare**

En effet, le Donjon, élément du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la Ville de Brionne qu'il surplombe, et la Gare, bâti emblématique et site fonctionnel à conforter, constituent deux « points d'appel » sur le territoire communal dont l'aménagement urbain ne doit ni brouiller la perception, ni isoler afin d'en favoriser pour le moins une bonne accessibilité visuelle. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine d'intégrer les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur de la Gare (cf. paragraphe sur les OAP sectorielles) et de veiller aux covisibilités existantes avec le Donjon.

#### **Orientation n°2 : Souligner la perspective entre les deux édifices par un aménagement approprié de la Place Lorraine et de l'avenue du Général de Gaulle dans le cadre du réaménagement du centre-ville**

En effet, l'avenue du Général de Gaulle et la Place Lorraine, dans la continuité de la rue du Maréchal Foch, sont le support de la perspective entre le Donjon et la Gare. De fait, l'aménagement de ces espaces publics et de leurs abords doit être conduit de manière à

conforter cette perspective en engageant une réelle réflexion sur leur intérêt dans la valorisation du projet urbain de la Ville. Il sera ainsi nécessaire de réorganiser les interfaces publics/privés pour maintenir les continuités urbaines et conforter les continuités paysagères et écologiques existantes, de hiérarchiser le maillage viaire et renforcer sa lisibilité et de favoriser, sur le long terme, le développement des liaisons douces (piétons, vélos...) notamment entre la gare, le centre-ville et les quartiers périphériques. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de :

- préserver et valoriser le front bâti de la place Lorraine ;
- assurer un traitement qualitatif des limites de propriété le long de la rue du Général de Gaulle en maintenant et prolongeant les continuités urbaines existantes et en renforçant l'identité paysagère ;
- requalifier les espaces publics selon de grands principes d'aménagement qui visent notamment à assurer la bonne fonctionnalité de ces espaces pour l'ensemble des usagers et son intégration dans l'environnement existant.

#### **Valoriser les entrées de ville et le traitement des espaces publics :**

Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à fixer, conformément aux orientations générales du PADD, les conditions nécessaires :

- à la valorisation des entrées de ville et à la requalification des espaces dégradés le long des grands axes routiers ;
- au traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à requalifier ou créer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Orientation n°1 : valoriser les entrées de ville et requalifier les espaces dégradés le long des grands axes routiers**

En effet, les entrées de ville le long des grands axes routiers figent la première perception de la Ville de Brionne. Elles doivent ainsi faire l'objet d'un aménagement soigné qui assure une transition efficace avec la séquence précédemment traversée, valorise les atouts de la ville (patrimoine, base de loisirs, commerces et services...) et incite à venir la découvrir. Le traitement qualitatif de ces dernières est donc indispensable pour conforter l'attractivité du territoire notamment le long de la RD438 et de la RD130, dont la vocation « d'axe de transit » ne permet pas toujours de répondre à ces considérations. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de :

- maintenir et valoriser les ouvertures visuelles sur les points d'appel de la commune et son patrimoine bâti emblématique en veillant à l'implantation du bâti et en soulignant ces dernières, si nécessaire, par des aménagements paysagers structurants ;
- intégrer de manière plus qualitative les espaces dégradés qui pourraient nuire à une perception positive de la ville par un traitement plus approprié des interfaces public/privé ;
- appliquer les dispositions relatives à la publicité et adopter une signalétique propre à la Ville.

## **Orientation n°2 : Veiller au traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à requalifier ou créer au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble**

En effet, le traitement des espaces publics et/ou des espaces communs à toute opération d'aménagement d'ensemble, d'une manière générale, participe activement à la lisibilité du territoire et de ses différentes fonctions urbaines et conforte le cadre de vie. Il est donc essentiel de veiller à ce dernier dans tous les projets d'aménagement ou de recomposition urbaine en respectant de grands principes visant à une meilleure qualité urbaine et paysagère et à une meilleure appropriation par les habitants :

- privilégier l'enfouissement des réseaux ;
- veiller au choix du mobilier urbain, à l'éclairage public et à la signalétique ;
- intégrer les aménagements nécessaires aux déplacements des personnes à mobilité réduite ;
- intégrer les capacités de stationnement à la composition du projet ;
- veiller à rechercher la mixité des usages de l'espace

Des schémas viennent accompagner ces orientations sur les principales entrées de ville de la commune. Les projets à conduire dans ces espaces doivent être compatibles avec ces grands principes dont la localisation demeure indicative.

### **Définir une enveloppe urbaine de qualité au centre-ville :**

Cette orientation vise à renforcer la trame bocagère située à l'interface des espaces bâtis et à établir les limites à toute extension future du centre-ville sur les espaces les plus sensibles de manière à définir une enveloppe urbaine de qualité au centre-ville : maintien d'une ceinture verte. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine situés à l'interface des espaces naturels ou agricoles de la commune, en complément des dispositions du règlement, de renforcer les objectifs de plantation par la constitution de clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales variées et de recréer une frange arborée constituée d'essences régionales laissées en libre développement en limite avec la zone A et la zone N afin de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage environnant. D'une manière générale, il conviendra d'adopter un traitement paysager soigné des franges du projet notamment dans les zones les plus sensibles de développement urbain.

#### **3.5.1.2 Les OAP relatives à la thématique « habitat »**

Ces orientations d'aménagement et de programmation fixent notamment les conditions nécessaires au développement d'un habitat plus durable que ce soit par une optimisation de l'usage des terrains en prévoyant une certaine densité à atteindre (25 logements par hectare) ou par la recherche d'une démarche favorisant les économies d'énergie et la réduction des charges. Il s'agit dans un premier temps de sensibiliser la population à ce sujet, en mettant en place un dispositif d'information sur les diverses subventions mobilisables, sur les permanences et réunions tenues à ce sujet, sur la liste des partenaires à contacter pour avoir les renseignements nécessaires et de rappeler les grands principes à intégrer dans chaque projet comme la recherche d'une conception bioclimatique des bâtiments, la maîtrise de la demande en énergie ou le développement des énergies renouvelables.

### 3.5.1.3 Les OAP relatives à la thématique « déplacements et transports »

Ces orientations d'aménagement et de programmation fixent notamment les conditions nécessaires pour améliorer l'accessibilité aux transports existants ou à venir et pour développer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal.

#### **Orientation n°1 : Améliorer l'accessibilité aux transports existants ou à venir**

Dans une logique de développer les modes alternatifs à l'emploi systématique de l'automobile, cette orientation vise à fixer les conditions d'aménagement de l'espace public aux principaux points de ramassage par les transports collectifs existants ou à venir, à fixer les possibilités de développement de la navette communale en terme de parcours et de fréquence et à fixer les conditions nécessaires à la réalisation d'une future desserte vers Bernay. Il s'agit également, pour compléter cette offre, de relayer l'information sur le covoiturage. Ainsi, il importe lors de tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine de maintenir et aménager les points de ramassage par les transports publics et de permettre le développement du service de la navette communale.

#### **Orientation n°2 : Développer un maillage de liaisons douces**

Cette orientation vise à définir les principes de liaisons douces à retenir avec les itinéraires existants pour conforter le maillage du territoire notamment entre les futurs secteurs résidentiels et les pôles de centralité identifiés, mais aussi entre les divers lieux de découverte de la Ville (base de loisirs, centre-ville, donjon...) . Dans ce cadre, il s'agit notamment de préciser la nature des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer pour favoriser le développement des sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables et définir si besoin les aménagements à réaliser ou les caractéristiques de ces derniers. D'une manière générale, il est rappelé pour tout projet d'aménagement d'ensemble ou de recomposition urbaine la nécessité d'intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements et de les connecter aux itinéraires existants.

Des cartographies viennent compléter ces grands principes d'aménagement afin de localiser les itinéraires à conserver, développer ou aménager.

## 3.5.2 Les OAP sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation doivent, sur le territoire communal, garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux, des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage normand** : les orientations d'aménagement proposent notamment de respecter et renforcer les motifs existants et de reconstituer des franges de qualité avec les espaces naturels environnants, notamment pour les zones 1AU et 2AU, afin d'assurer la transition avec ces derniers et l'intégration paysagère des bâtiments projetés ;

- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en évitant dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant afin d'intégrer les nouveaux quartiers à urbaniser au sein des tissus déjà urbanisés et créer de fait un sentiment d'appartenance à une même entité. Il s'agit aussi de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain comme sur la zone 2AU ;
- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant au sein des nouvelles opérations d'aménagement un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants et en favorisant l'accessibilité à l'offre de transport collectif.

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent d'une part, les secteurs identifiés de requalification urbaine, à savoir le secteur de la Gare, des anciens transports Siret et de la Sim et d'autre part, les secteurs d'extension urbaine de Callouet, de la Vallée aux Bœufs ou de la Quéronnière.

### 3.5.2.1 Les OAP relatives aux secteurs de requalification urbaine

#### **Le secteur de la Gare :**

Si le PADD et le zonage adoptés permettent de maintenir dans l'immédiat la vocation économique de ce secteur, il importe de réfléchir au développement futur de ce quartier, notamment si un pôle intermodal était créé. Dans ce cas, les OAP ont pour finalité d'encadrer la requalification de l'espace public afin de mieux dissocier les différentes fonctions et d'anticiper la création d'un pôle multimodal. Ainsi, les OAP doivent notamment conduire à :

- Améliorer l'accessibilité au site de la Gare et la lisibilité de l'espace urbain ;
- Conforter la mixité fonctionnelle du quartier ;
- Valoriser le cadre bâti et paysager du quartier.

#### **Le secteur des anciens transports SIRET et du site de la SIM :**

Si le zonage adopté sur ces secteurs permet de maintenir dans l'immédiat leur vocation économique, il doit aussi faciliter leur reconversion et y favoriser une certaine mixité d'où leur classement en zone UB. S'ils sont aujourd'hui urbanisés, il importe toutefois de réfléchir au développement futur de ces quartiers et notamment aux diverses possibilités de les désenclaver. C'est pourquoi les OAP instaurées comprennent essentiellement des mesures relatives à l'amélioration des conditions d'accès à ces sites.

### 3.5.2.2 Les OAP relatives aux secteurs d'extension urbaine

Afin de s'assurer de la qualité de ces secteurs d'extension urbaine, les OAP rappellent en premier lieu les grands principes d'aménagement qui doivent conduire la réalisation de projets au sein de ces quartiers, à savoir :

- La nécessité d'intégrer ces zones au tissu urbain environnant ;
- La nécessité d'assurer la gestion interne des eaux pluviales ;
- La nécessité de valoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile ;
- La nécessité de maintenir mixité urbaine et sociale ;
- La nécessité de veiller à l'insertion paysagère des projets.

A ces grands principes d'aménagement, s'ajoutent des schémas de principe qui fixent pour chaque secteur identifié les conditions d'équipement, d'aménagement et de programmation que doivent respecter les projets envisagés. Ces dernières sont définies au regard des caractéristiques de chaque site et précisent les grandes orientations d'aménagement du PADD. Elles complètent les dispositions du règlement afin d'encadrer l'urbanisation projetée sur ces secteurs.



## 4<sup>ème</sup> PARTIE :

# ARTICULATION DU PLAN AVEC LES DOCUMENTS, PLANS, PROGRAMMES DE PORTÉE SUPERIEURE

---

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, lorsqu'il existe un SCOT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCOT (SDAGE, SAGE, SRCAE, SRCE...). Le SCOT joue ainsi le rôle de courroie de transmission pour des dispositions contenues dans ces documents et susceptibles d'intéresser le PLU.

Dans le cas présent, en raison du SCOT du pays Risle Charentonne approuvé le 18 décembre 2012, la compatibilité du PLU n'est démontrée qu'au travers du SCOT. Toutefois, le SDAGE Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques Inondation ayant été approuvés après le SCOT, la compatibilité avec ces documents a été démontrée.

La notion de compatibilité est plus forte que la notion de prise en compte.

Lien de compatibilité : **obligation de non contrariété**

Possibilité de divergence entre les deux documents mais à condition que les options fondamentales ne soient pas remises en cause par le document devant être compatible.

Prise en compte : **obligation de ne pas ignorer**

Possibilité de déroger pour un motif justifié.



## 4.1 Rapport de compatibilité du PLU avec le SCOT, le SDAGE et le PGRI

### 4.1.1 Le SCOT du Pays Risle-Charentonne

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale dans une perspective de développement durable.

Ce document fixe les grands objectifs et les grandes actions que l'agglomération souhaite mettre en place pour la prochaine décennie. A terme, le cadre donné par ce document permettra de construire un territoire équilibré, respectueux du cadre de vie des habitants et de l'environnement au sein de chaque commune.

Le SCOT du Pays Risle-Charentonne a été approuvé le 18 décembre 2012.

Les grandes orientations du SCOT sont :

#### **Axe 1 : La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles**

Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique

Limiter la consommation d'espace

Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques

Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales

Impulser l'utilisation des énergies renouvelables

#### **Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie**

Développer la qualité urbaine

Améliorer les silhouettes urbaines

Diversifier les morphologies urbaines

Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain

Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées

Préserver et mettre en œuvre les cônes de vue et les coupures d'urbanisation

#### **Axe 3 : La structuration du développement résidentiel économique et touristique du territoire autour des pôles pour un développement équilibré**

Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau

Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus

Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles

Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne

Stimuler et structurer l'activité économique

Structurer l'activité touristique du Pays

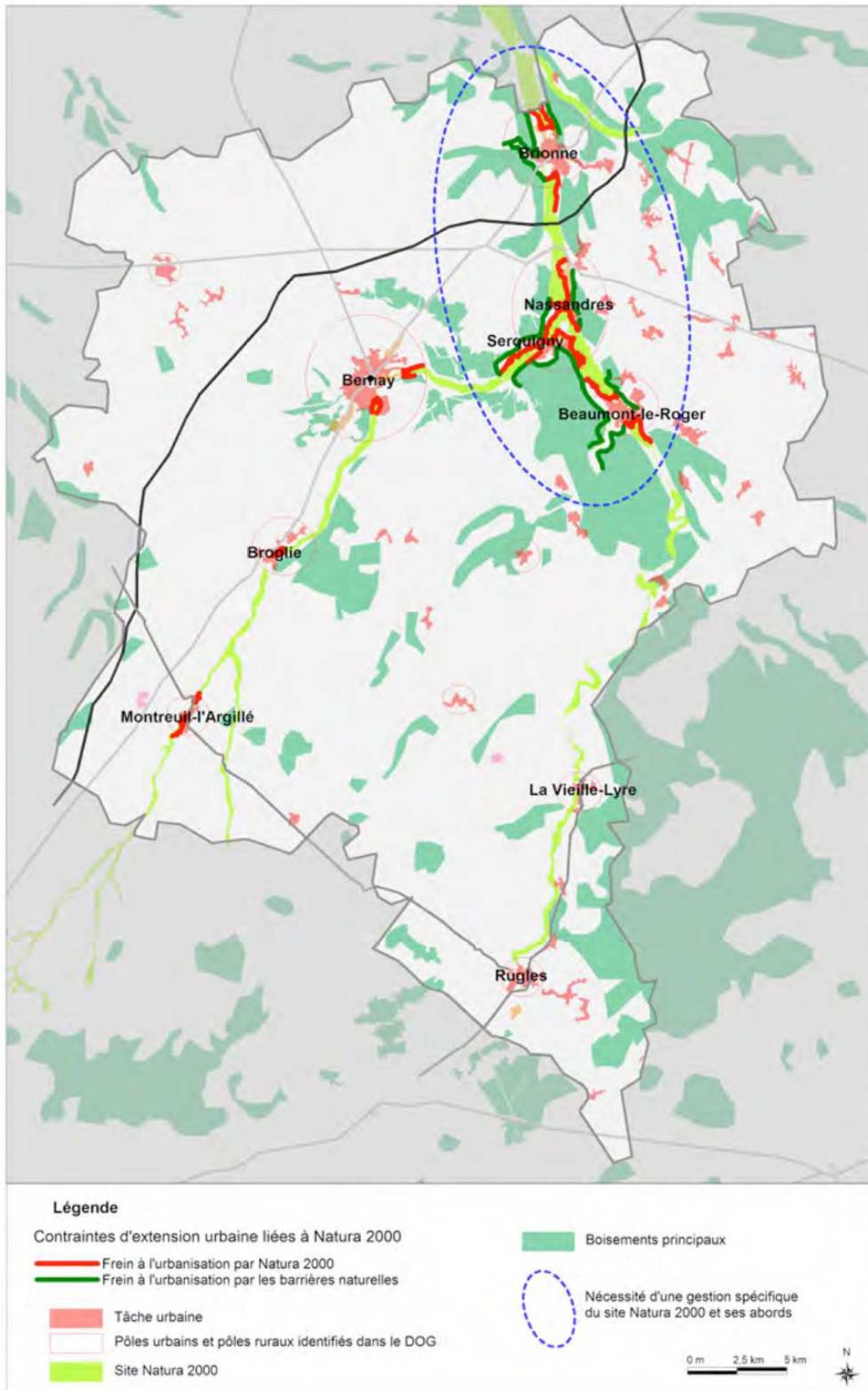
Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de déplacement

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs et orientations du SCoT Risle Charentonne dans la mesure où il répond à l'essentiel des enjeux développés en première partie du rapport de présentation et qu'il permet notamment de :

- **maintenir la croissance de la population et de l'emploi tout en réduisant les surfaces affectées au résidentiel et à l'activité** : le PLU permet d'organiser une urbanisation résidentielle et économique respectueuse des objectifs de croissance affichée par le SCoT et ciblée prioritairement sur le centre-ville de la commune et ses quartiers périphériques. La densité admise y est plus élevée que dans le POS (environ 25 logements par hectare) et les prélèvements effectués sur les espaces agricoles et naturels environnants sont limités. Le règlement écrit ainsi que les OAP permettent d'assurer une mixité urbaine et sociale et le maintien d'un cadre de vie agréable. Si le DOG prévoit la création de 308 logements pour 2030, le projet de PLU table pour 320 logements en 2025 y compris les opérations de renouvellement urbain. Au final, la traduction réglementaire du projet communal est un peu supérieure aux objectifs affichés, mais reste cohérente au regard des objectifs de diversité et de mixité. En effet, le projet de PLU vise à modérer la consommation d'espace en privilégiant une politique de renouvellement urbain axée sur la densification des tissus déjà urbanisés et la réhabilitation du bâti ;
- **assurer le développement économique du territoire dans une logique supra communale** ce qui implique notamment pour Brionne de réaliser le développement économique au sein ou en continuité immédiate des tissus existants et de maintenir les commerces de proximité. A cet effet, le PLU n'autorise l'implantation d'activités commerciales que dans les zones urbaines du centre-ville c'est-à-dire au sein des tissus urbanisés à vocation mixte, instaure un secteur de diversité commerciale au sein du centre-ville et fixe des règles de densité relativement souples dans les secteurs d'activités existants ;
- **préserver les éléments de la trame verte et bleue régionale** ainsi que les secteurs présentant un intérêt écologique, fonctionnel et paysager tels que les espaces boisés ou les herbages, mais aussi les composantes du maillage bocager (haies, talus, cours plantées) qui assurent les continuités écologiques identifiées sur le territoire. La délimitation des zones constructibles s'est ainsi attachée à respecter le nécessaire maintien de ces connexions en ne prélevant que la portion nécessaire à la satisfaction des besoins en logements ;
- **maintenir une agriculture durable** au regard du classement en zone agricole des étendues de labours et d'herbages, de la préservation de tous les corps de ferme viables et de la délimitation des zones constructibles qui vise à lutter efficacement contre l'étalement urbain et l'enclavement des espaces ;
- **prendre en compte et anticiper les risques et les nuisances** en excluant des zones constructibles toute parcelle touchée par un risque d'effondrement (cavité souterraine) ou d'inondation (ruissellements) ou concernée par un risque technologique.

### **Biodiversité et corridors écologiques :**

Orientations	Prescriptions DOO	Situation sur la commune	Traduction dans le PLU
<b>Les infrastructures naturelles et agricoles comme atouts du développement</b>	Préserver la biodiversité en maintenant, améliorant ou recréant des continuités naturelles et des zones humides	Au sein de la trame urbaine, des éléments boisés se démarquent	Protection des boisements au titre des EBC, Coefficient d'espaces verts (CEV) majoré à 40% dans les zones UC et AU1
	Maintenir et renforcer des continuités inter-milieux dans les vallées	Mise en place d'une trame verte et bleue	Absence de constructibilité, classement en zone agricole ou naturelle au PLU
	Protéger le site Natura 2000 « Risle, Guiel et Charentonne » : limiter l'urbanisation en lisière du site et en lisière des barrières environnementales. Etablir des aménagements compatibles avec les objectifs du DOCOB élaboré.	La commune est en contact direct avec le site Natura 2000 : les zones à urbaniser privilégieront une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), afin de minimiser le plus tôt possible les incidences environnementales	Classement en zone naturelle ou agricole  Protection de la ripisylve  Le maintien des milieux ouverts voire leur réouverture grâce au classement en zone agricole à un effet bénéfique sur les habitats des espèces d'intérêt communautaire.
<b>Les infrastructures naturelles et agricoles comme atouts du développement</b>	Protection des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Seuls les aménagements liés à la gestion de ces espaces y sont permis ainsi que les installations légères à finalité culturelle ou de loisirs à condition qu'elles soient compatibles avec la sensibilité des espaces.	1 site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne"  Deux ZNIEFF de type 2 : - La ZNIEFF 230009170 – La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort ;  - La ZNIEFF 230000764 - La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne.	Classement en zone naturelle et agricole des périmètres à statuts environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000)
	Conservation des sites classés dans le respect de leurs caractéristiques paysagères et environnementales.	3 sites inscrits: - Le donjon (site n° 27 017 000), - l'Eglise St-Denis (site n°27 110 000), - Les marronniers de la propriété des Fontaines (site n°27 112 000)	



Carte du DOG : Sites Natura 2000

### Paysage :

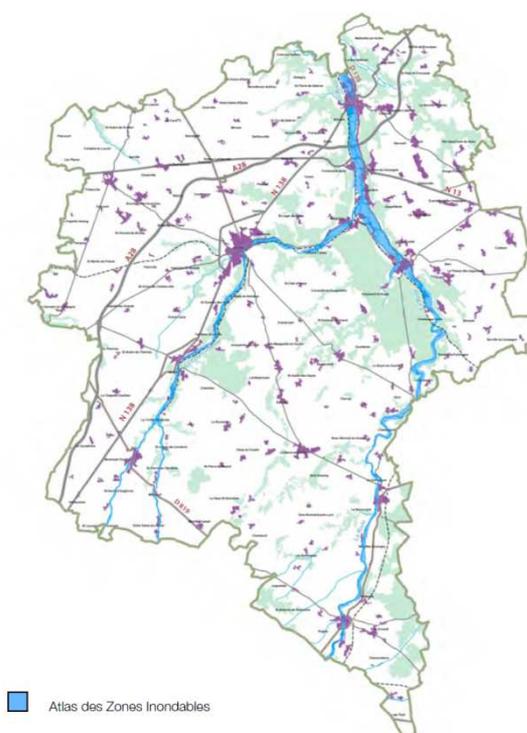
Orientations	Prescriptions DOO	Situation sur la commune	Traduction dans le PLU
<b>Les infrastructures naturelles et agricoles comme atouts du développement</b>	Mettre en valeur des paysages naturels et urbains, par la sauvegarde notamment de points de vue particuliers et de coupures d'urbanisation	Trois points de vue remarquables sont identifiés sur la commune (le vieux Donjon, les coteaux et le viaduc de l'A8).	Maintien des zones concernées en zones naturelles ou agricoles.
<b>La protection des paysages et entrées de ville</b>	Identifier les axes de valorisation territoriale  Comme un support pour le tourisme et des axes pour promouvoir des images qualitatives du Pays  Identifier les cônes de vue et les coupures d'urbanisation  Valorisation du patrimoine bâti  Aménager les entrées de ville	Trois sites inscrits.  Eléments structurants du paysage : crêtes et coteaux boisés.  Espaces dégradés notamment la RD130 et la D438 (entrée Nord-est).	Eléments remarquables du paysage à valoriser.  Préservation des cônes de vue.  Requalification des espaces dégradés.

### Agriculture :

Orientations	Prescriptions DOO	Situation sur la commune	Traduction dans le PLU
<b>La place de l'espace agricole</b>	Préserver les entités économiques que sont les exploitations et leur potentiel agronomique et productif. Encourager des pratiques agro-environnementales. Prendre en compte l'accessibilité des exploitations et leur fonctionnement. Gérer et faire coexister des usages habitat/agriculture. Diversifier l'économie.	442 ha de surface agricole en 2010 sur la commune	478 ha de terrains classés en zone agricole au PLU  Protection des haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du CU

**Risques naturels et technologiques :**

Orientations	Prescriptions DOO	Situation sur la commune	Traduction dans le PLU
Le risque inondation	Gérer le risque en amont Appliquer les PPRI Prendre en compte les ruissellements Gérer l'eau afin de prévenir les ruissellements et l'imperméabilisation des sols	La commune est concernée par le risque inondation	Le diagnostic environnemental expose les différents risques. Le règlement du PLU reprend les prescriptions définies dans le PPRI.
Prévenir et limiter l'exposition de la population aux risques	Les conditions d'urbanisation du territoire doivent intégrer les différents documents réglementaires liés aux risques naturels et technologiques quand ils existent  Limiter et ne pas aggraver les risques existants ; ne pas localiser les futures zones de développement dans les zones d'aléas inappropriées	La commune est concernée par les risques - Inondation, - Effondrement des cavités souterraines, - Mouvement de terrain lié au gonflement des argiles, - Transport de matières dangereuses, - Risques liés à l'établissement Tramico	Aucune zone de développement urbain n'est concernée par un risque majeur. Les choix de développement urbain ont été opérés en dehors des zones les plus vulnérables et en faveur de la densification des zones urbaines les moins vulnérables.



Carte du DOG : Atlas des zones inondables

**Ressource en eau, assainissement, énergie :**

Orientations	Prescriptions DOO	Situation sur la commune	Traduction dans le PLU
Gérer l'eau et l'assainissement	Gérer l'eau potable : économie, préservation et sécurisation de la ressource  Améliorer l'assainissement	Une station d'épuration avec des procédés performants, d'une capacité de 7200 EH	Les zones de projet non raccordées sont classées en zone AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au raccordement de la zone au réseau public.  La STEP a une capacité épuratoire suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.
Gérer les déchets	Favoriser la baisse de production des déchets  Développer les PAV	1 229 tonnes d'ordures ménagères collectées en 2016 sur la commune.  Un système de tri en place  15 PAV	Mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume des déchets produits existants et futurs
Développer l'énergie éolienne	Augmenter la part des énergies renouvelables  Intégrer les éoliennes aux caractéristiques naturelles du territoire  Maîtriser les nuisances des éoliennes	Pas d'installation éolienne dans la commune. La commune ne s'insère pas dans une zone de développement éolien (ZDE).	Règlement du PLU (section II article 6) favorisant le recours aux énergies renouvelables

Plus précisément, le PLU répond globalement à chaque orientation développée par le SCot, à hauteur de son rayon d'action, de la manière suivante :

**Axe 1 : La préservation et la valorisation des ressources et des espaces naturels et agricoles**

## 1.1. Préserver les exploitations agricoles et leur potentiel agronomique

- ⇒ Classer en zone A ou en secteur An de l'ensemble des terres exploitées par l'agriculture ainsi que les corps de fermes encore viables ;

## 1.2. Limiter la consommation d'espace

- ⇒ Recentrer l'ensemble des capacités d'accueil pour le développement résidentiel de la commune à l'intérieur de la trame bâtie du centre-ville et sur ses espaces périphériques les moins sensibles ;

- ⇒ Lutter contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en stoppant tout processus d'urbanisation dans les hameaux les plus isolés et les moins développés ;

### 1.3. Préserver les espaces sensibles et maintenir ou recréer les corridors écologiques, les continuités naturelles, les zones humides et les milieux aquatiques

- ⇒ Classer les espaces les plus sensibles en zone N (les espaces boisés, les zones humides...)
- ⇒ Classer les éléments du paysage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme
- ⇒ Maintenir et restaurer le corridor écologique de la Risle, notamment dans sa traversée du centre-ville par le biais de dispositions réglementaires (retrait des constructions par rapport aux berges de la Risle, définition d'un coefficient éco-aménageable...), par le biais des orientations d'aménagement et de programmation sur la valorisation de l'Axe Risle et par le biais de dispositions spécifiques sur la préservation des jardins et espaces verts bordant cet axe.

### 1.4. Gérer de manière optimisée la ressource en eau, les ruissellements et les eaux pluviales Impulser l'utilisation des énergies renouvelables

- ⇒ Cf. tableau ci-dessus

## **Axe 2 : La préservation et l'amélioration du cadre de vie**

### 2.1. Développer la qualité urbaine, améliorer les silhouettes urbaines et diversifier les morphologies urbaines

- ⇒ Le PLU doit permettre de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre :
  - choix des zones de développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du centre-ville ;
  - hauteur des constructions limitée à celle observées pour les constructions existantes pour réduire leur impact ;
  - dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées au sein du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis ;
  - préservation de la structure morphologique de la commune en maintenant toutes les coupures d'urbanisation encore visibles et toutes les perméabilités fonctionnelles vers les espaces naturels environnants ;
  - lutter contre le mitage de l'espace et la banalisation des paysages en maintenant les hameaux et les constructions isolées en zone A ou en zone N au sein desquelles seule l'évolution du bâti existant est autorisée sous certaines conditions.

2.2. Préserver le bocage existant et insérer les nouvelles zones à urbaniser dans un bocage urbain

- ⇒ Classer les éléments du paysage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme ;
- ⇒ Instauration d'OAP sur les secteurs à enjeux afin d'assurer l'intégration des futurs développements au sein des espaces qui les environnent.

2.3. Conserver, préserver et valoriser le bocage et l'ensemble des milieux auxquels est associée l'entité paysagère des vallées

- ⇒ Classer les éléments du paysage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme ;
- ⇒ Classer en secteur An ou en zone N les espaces de la vallée afin de veiller et de limiter toute forme d'urbanisation

2.4. Préserver et mettre en œuvre les cônes de vue et les coupures d'urbanisation

- ⇒ Préservation des dernières coupures d'urbanisation et des espaces de respiration notamment le long de la RD130 ;
- ⇒ Préservation de la coupure d'urbanisation entre Howa-Tramico et le hameau de Launay

### **Axe 3 : La structuration du développement résidentiel économique et touristique du territoire autour des pôles pour un développement équilibré**

3.1. Articuler l'urbanisation autour d'une armature urbaine constituée de pôles urbains principaux et secondaires en réseau

- ⇒ Brionne étant considérée comme un pôle urbain doit se développer dans les années à venir. Le PLU prévoit ainsi un développement démographique ambitieux mais cohérent avec le statut de la commune et les objectifs fixés par le SCoT ;

3.2. Lutter contre le mitage et limiter l'habitat diffus

- ⇒ Capacités d'accueil pour l'habitat ciblées sur le centre-ville, avec quelques possibilités dans les hameaux les plus constitués et présentant une certaine proximité avec pôles de centralités de la commune (Launay et Les Essarts) ;
- ⇒ Maintien de tous les autres hameaux et les constructions isolées en zone A ou en zone N au sein desquelles seule l'évolution du bâti existant est autorisée sous certaines conditions

3.3. Densifier les nouvelles opérations de construction, particulièrement dans les pôles

- ⇒ Projet tend à atteindre une densité de 25 logements par hectare

3.4. Prévoir la réalisation d'équipements et de services à la personne

- ⇒ Un règlement relativement souple dans les zones urbaines afin de maintenir la mixité de ces dernières et de prévoir la possibilité d'implanter des équipements et des services à la personne ;

- ⇒ Classement en zone UE des zones d'équipements existantes et en zone 1AUe des zones futures dédiées aux équipements ;

### 3.5. Stimuler et structurer l'activité économique

- ⇒ Favoriser la densification des zones d'activités existantes par le biais de dispositions réglementaires assez souples en zone UX et zone UZ ;
- ⇒ Maintenir la diversité commerciale en centre-ville via la création d'un secteur de diversité commerciale et par le maintien du DPU commercial ;
- ⇒ Anticiper la reconversion de sites plus ou moins délaissés via les orientations d'aménagement et de programmation ;

### 3.6. Structurer l'activité touristique du Pays

- ⇒ Préservation des itinéraires de randonnée au sein des secteurs à enjeux et maillage de liaisons douces (emplacements réservés)
- ⇒ Préservation du Donjon et de ses abords
- ⇒ Préservation des milieux naturels de la commune
- ⇒ Accompagnement du projet d'aménagement de la base de loisirs

### 3.7. Améliorer les liaisons et favoriser les modes doux de déplacement

- ⇒ Thématique abordée par les orientations d'aménagement et de programmation.

## 4.1.2 Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021

La commune de Brionne est concernée par le SDAGE Seine-Normandie entré en vigueur le 1er Janvier 2016. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour l'atteinte ou le maintien d'un bon état des eaux d'ici 2021.

L'Agence de l'eau et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Les grandes orientations du SDAGE Bassin Seine-Normandie sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles ;
- Diminuer les pollutions diffuses ;
- Protéger la mer et le littoral ;
- Restaurer les milieux aquatiques ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

De plus, le SDAGE s'accompagne d'un programme de surveillance qui permet en premier lieu d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures. Le SDAGE identifie pour chacune des masses d'eau leur caractéristiques écologiques et chimiques, recense les pressions exercées et définit les mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'état fixés à 2015, 2017 ou 2021.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Orientations du SDAGE 2016-2021	Traduction dans le PLU
Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	<p>La zone d'expansion de crues le long de la Risle est protégée par un classement en zone naturelle.</p> <p>Dans les zones urbaines impactées par le PPRI tout comme dans les zones naturelles et agricoles le règlement du PPRI prévaut sur le règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique tel qu'il est rappelé dans le règlement.</p> <p>Par ailleurs, d'autres dispositions sont prises dans le PLU pour lutter contre les inondations : bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des axes de ruissellement, classement des ripisylves, gestion des eaux à la parcelle, préservation du maillage bocager (haies et talus)...</p>
Protéger les milieux aquatiques	<p>Les cours d'eau de la commune sont protégés par un classement en zone naturelle ou agricole en fond de vallée, leur ripisylve est protégée par un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les mares sont identifiées et protégées.</p>
Limiter la pollution	<p>Le raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement dans les zones U et une mesure destinée à éviter les pollutions sur les milieux.</p> <p>Le classement en zone 1AU et 2AU du fait de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement</p> <p>Les bêtouilles sont protégées de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine</p>
Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	<p>Mise en place d'un coefficient d'artificialisation des sols afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La ressource en eau est suffisante sur la commune.</p>

### 4.1.3 Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation. Elle impose strictement une interdiction d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Pour mettre en oeuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L. 566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- des plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du bassin hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE).

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015. Ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

Le bassin Seine-Normandie compte 16 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 27 novembre 2012. Chaque TRI a été défini au regard d'un bassin de vie dont les communes peuvent être impactées de manière directe ou indirecte par les conséquences négatives d'une inondation. Le périmètre de chacun d'eux a cependant été ajusté en tenant compte d'autres critères tels que la dangerosité des phénomènes, la pression démographique ou encore l'affluence saisonnière liée au tourisme.

La commune de Brionne ne fait pas partie d'un Territoire à Risque Important d'inondation TRI.

Orientations du PGRI 2016-2021	Traduction dans le PLU
Réduire la vulnérabilité des territoires	La zone d'expansion de crues de la Risle est protégée par un classement en zone naturelle.
Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	Dans les zones urbaines impactées par le PPRI tout comme dans les zones naturelles et agricoles le règlement du PPRI prévaut sur le règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique tel qu'il est

Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	rappelé dans le règlement.  Par ailleurs, d'autres dispositions sont prises dans le PLU pour lutter contre les inondations : bande inconstructible de 5 m à partir de l'axe des ruissellements, classement des ripisylves, gestion des eaux à la parcelle.
Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	Enfin la commune, du fait de sa topographie avec de fortes pentes vers la vallée de la Risle, prend en compte dans son PLU une gestion des eaux de ruissellement et des eaux pluviales (réseau séparatif) afin de ne pas aggraver les risques naturels (inondation, coulées de boue ou glissement de terrain consécutifs au fort ruissellement)

#### 4.1.4 Le SAGE Risle et Charentonne

Le SAGE est une déclinaison locale des enjeux du SDAGE Seine-Normandie et définit des orientations et des objectifs dans son plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Le SAGE Risle Charentonne a été approuvé le 12 octobre 2013. Le document du SAGE est constitué de deux volets :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) : il fixe des objectifs de qualité à atteindre dans un délai compatible avec les engagements européens ; il définit les modes de répartition de la ressource en eau et d'arbitrage entre les différents usages ; il identifie les milieux sensibles (notamment les zones humides) et précise les objectifs de préservation ou de restauration des fonctionnalités écologiques ; Enfin il définit des actions de protection de la ressource ;
- Le règlement qui définit des règles applicables à tous (= « opposables aux tiers ») visant à atteindre les objectifs du PAGD. Elles auront un caractère officiel et seront contrôlées, leur non-respect entraînant des sanctions.

Enjeux du SAGE Risle et Charentonne	Traduction dans le PLU	
	Orientations/Leviers d'actions du PADD	Transposition dans les documents réglementaires
Encadrer les opérations de protection de berges et les modifications de profil du lit mineur des cours d'eau sur les masses d'eau cartographiées	Prendre en compte le risque d'inondation	Le raccordement obligatoire au réseau public (eau potable et eaux usées) au travers du règlement du PLU et un zonage destiné à renforcer la protection du captage sont des mesures qui permettront de réduire les incidences sur la ressource en eau.
Établir la continuité écologique sur la Risle et	Adapter les réseaux au développement urbain	

<p>ses affluents</p> <p>Encadrer la création de plans d'eau et l'extension de plans d'eau existants</p> <p>Encadrer la réalisation de réseaux de drainage et l'extension de réseaux existants (drainage souterrain et drainage de surface)</p> <p>Imposer des prescriptions techniques pour la gestion des eaux pluviales sur les nouveaux projets d'urbanisation</p>		<p>La commune est dotée d'une station d'épuration permettant de traiter les eaux usées de 7 200 EH, une capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels.</p> <p>Les cours d'eau de la commune sont protégés par un classement en zone naturelle ou agricole, leur ripisylve est protégée par un classement en EBC.</p>
---	--	--

## 4.2 Rapport de prise en compte du PLU avec les autres documents en vigueur sur le territoire

### 4.2.1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie

La loi Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2012 prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique à prendre en compte. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

Le SRCE de la région Haute-Normandie a été approuvé le 21 novembre 2013. Les objectifs du SRCE sur la commune de Brionne sont de rechercher la remise en état de deux grandes sous-trames : les rebords Ouest et Sud-Est ainsi que la vallée de la Risle.

Orientations du SRCE	Traduction dans le PLU	
	Orientations/Leviers d'actions du PADD	Transposition dans les documents règlementaires
<p>Préserver et restaurer les réservoirs et les corridors identifiés</p> <p>Réduire la fragmentation et résorber les points noirs</p>	<p><u>Sur les zones de plateaux :</u></p> <p>Eviter la disparition des milieux interstitiels (mares, haies, bosquets, vergers, clos mesures, bords de cultures, bandes enherbées,...)</p> <p>Permettre ou restaurer une certaine continuité biologique – même en "pas japonais"- entre les réservoirs biologiques qui les bordent.</p> <p><u>Sur les zones de petites vallées :</u></p> <p>Préserver la continuité biologique au sein des fleuves côtiers pour permettre le passage des poissons migrateurs ;</p> <p>Permettre la conservation des réservoirs ;</p> <p>Assurer la continuité biologique pour chaque type de milieu au niveau de chaque vallée ;</p> <p>Assurer, au niveau d'une même vallée, la continuité écologique entre chaque type de milieux ;</p> <p>Permettre des liaisons entre vallées par des continuités sur les plateaux, même de façon</p>	<p>Les grands réservoirs de biodiversité sont protégés au PLU au travers d'un classement en zone naturelle ou agricole renforcés localement par des EBC et aussi par le maintien d'une trame boisée dans la zone urbaine au travers d'un coefficient d'espaces verts majoré et le classement au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Les continuités aquatiques sont préservées par un classement en zone naturelle et en EBC ainsi que par une bande inconstructible de 6 m part et d'autre de l'axe du cours d'eau.</p>

	discontinue (pas japonais) ; Préserver et/ou restaurer la continuité entre les petites vallées et la grande vallée de la Seine	
--	---	--

## 4.2.2 Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) de Haute-Normandie

Le Schéma Régional Climat Air et Energie de Haute-Normandie a été approuvé le 18 mars 2013. Le SRCAE remplace le Plan régional de la Qualité de l’Air (PRQA). Le SRCAE est un document stratégique et unique qui intègre toutes les dimensions du climat de l'air et de l'énergie.

Il définit des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maîtrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l’air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- d’adaptation au changement climatique.

Les grands défis sont :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et à une consommation durables
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE

Orientations du SRCAE	Traduction dans le PLU	
	Orientations/Leviers d'actions du PADD	Transposition dans les documents réglementaires
Développer les énergies renouvelables Maîtriser les	Promouvoir les nouveaux réseaux énergétiques et renouvelables Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la	Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en

<p>consommations énergétiques</p> <p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques</p> <p>S'adapter au changement climatique</p>	<p>densification et de la mixité des fonctions urbaines participent à rapprocher les zones d'habitat des zones d'emploi et à limiter les déplacements, principale source de pollutions et de nuisances.</p> <p>Promouvoir l'utilisation des transports en commun</p> <p>Encourager et aménager les modes de déplacements doux</p>	<p>matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p><b>Les OAP prescrivent la recherche de bâtiments faiblement énergivores</b></p> <p>Le PLU favorise les déplacements piétons au travers de plusieurs emplacements réservés destinés à requalifier la voirie et à favoriser les déplacements piétons et vélos et au travers d'une OAP déplacement</p>
---	---	---



## **5<sup>ème</sup> PARTIE :**

### **SYNTHESE DES ENJEUX DU PADD ET DES OAP**

---



enjeu fort	enjeu moyen	enjeu faible
------------	-------------	--------------

Enjeux environnementaux	niveau de l'enjeu	Orientations du PADD et OAP
Ressources naturelles		
La protection des cours d'eau, des vallées et des ripisylves, au titre de la préservation de la ressource en eau, du patrimoine paysager et de la biodiversité liés au milieu aquatique dulcicole.	+++	<p>2.1.1. Assurer la protection des espaces naturels remarquables pour maintenir leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères</p> <p>2.1.4. Garantir la préservation de la ressource en eau : Préserver de toute forme d'urbanisation nouvelle les secteurs se situant dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés du captage des Fontaines ; Optimiser les ressources existantes en privilégiant l'urbanisation au sein de secteurs déjà desservis ; Protéger les cours d'eau : Préserver les abords immédiats du bras principal de la Risle et du ruisseau des Fontaines en écartant toute forme d'urbanisation dans une bande d'au moins 15 m de part et d'autre des berges de ces cours d'eau</p>
La disponibilité (en quantité et qualité) de la ressource en eau pour l'AEP au regard de l'évolution de la demande	+++	2.1.2. Préserver les ressources naturelles du territoire en limitant les sources de pollution ce qui implique notamment : un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ;
La prise en compte du climat et de la topographie pour les aménagements futurs et la sécurité des déplacements sur la commune/ (contraintes associées aux pentes fortes, stabilité variable des sols, connectivité limitée entre points hauts et bas)	+++	3.2.1. Maintenir l'identité paysagère du territoire veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie particulière du territoire en anticipant au sein des opérations d'aménagement les relations de covisibilité existantes ;

Enjeux environnementaux	niveau de l'enjeu	Orientations du PADD et OAP
Prise en compte du changement climatique sur le volet réduction des GES : Qualité de l'air et santé publique environnementale : réduction des émissions de GES liés au déplacements et transport		<p>5.1.2. Valoriser, dans une logique de développement durable, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile : Intégrer les itinéraires d'échelle territoriale dans l'aménagement de l'espace urbain (véloroute, chemin de grande randonnée...) :Valoriser le tracé du « véloroute » et notamment sa traversée du centre-ville par des aménagements sécurisés sur les emprises publiques ; Intégrer les itinéraires dans l'aménagement des quartiers traversés en fixant des orientations d'aménagement et de programmation adéquates.</p> <p>5.1.4. Valoriser la pratique du covoiturage sur le territoire communal : Déterminer la localisation effective d'une aire de covoiturage, prévoir son aménagement éventuel et la mise en place d'une signalétique appropriée ;</p> <p>5.1.5. Assurer les connexions entre quartiers périphériques par un développement des modes doux et du transport collectif intra-urbain (navette communale)</p>
La prise en compte de la géologie et topographie pour les aménagements futurs afin prévenir les risques naturels.	+++	<p>5.2.3. Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines ;</p>
L'amélioration des performances et de la sobriété énergétique des bâtiments existants et futurs : maîtriser les consommations énergétiques / GES	++	<p>2.1.2. Préserver les ressources naturelles du territoire en limitant les sources de pollution ce qui implique notamment : une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique .</p> <p>2.3. Encourager le développement d'un habitat innovant, respectueux de l'environnement et plus économe en foncier : Encourager les économies d'énergie : Favoriser et encadrer la mise en œuvre de procédés visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïques, géothermie, dans le respect du cadre bâti environnant)</p> <p>◊Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ;</p> <p>◊Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables et imposer ces derniers dans les secteurs traités sous forme d'éco quartier ou d'éco lotissement.</p>
La maîtrise de la consommation / dépense énergétique des ménages	++	<p>◊Réduire les besoins de consommation énergétiques en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement ;</p> <p>◊Ne pas s'opposer au recours à des matériaux recyclables et durables et imposer ces derniers dans les secteurs traités sous forme d'éco quartier ou d'éco lotissement.</p>

Biodiversité, milieux naturels et trame verte et bleue		
La protection des espaces naturels remarquables en lien avec la Risle et ses affluents (Cours d'eau, zones humides, prairies humides...)	+++	<p>2.1.1. Assurer la protection des espaces naturels remarquables pour maintenir leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères : Protéger les espaces naturels de la vallée de la Risle et les espaces boisés en permettant la découverte de ces milieux par le maintien et le renforcement de cheminements doux de découverte</p> <p>2.2.2 Restaurer le corridor écologique de la Risle dans sa traversée du centre-ville : Favoriser la biodiversité en ville sachant que réintroduire la nature en ville constitue l'une des démarches favorisant, tant sur le plan écologique que paysager, la connectivité entre espace urbain et espace rural : Valoriser et préserver les éléments caractérisant la nature en ville pour assurer la perméabilité de cette barrière et permettre ainsi la restauration des continuités écologiques (les espaces verts, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les haies, les ripisylves...); Valoriser le rôle écologique des aménagements paysagers en centre-ville notamment dans le traitement des espaces publics ;</p>
La protection des espaces boisés sur les rebords de la commune	++	<p>2.2.1 Préserver les composantes du maillage bocager (talus plantés, haies bocagères, mares, ...) qui constituent des « corridors verts » assurant l'équilibre paysager et le dynamisme écologique communal ; protéger l'ensemble des espaces boisés. Recréer une frange de qualité le long du boulevard et du parking Eugène Marie</p> <p>3.2.2 Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels en imposant un traitement paysager de qualité et/ou la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles ;</p>
La protection et la restauration de la fonctionnalité des corridors écologiques	+++	<p>Trame verte et Bleue en ville : Assurer une certaine équité face à la nature environnante et à ses ressources en créant des jardins familiaux ;</p> <p>4.2.3 : Maintenir la coupure d'urbanisation existante entre le secteur de Launay et le site Howa-Tramico ;</p> <p>3.2.3 : Maintenir des espaces verts de qualité en centre-ville, notamment aux abords de la Risle et du patrimoine identifié (donjon, domaine de Lorraine, église Saint-Denis) ;</p> <p>4.2.2 Préserver les abords de Risle dans une logique de restauration des continuités écologiques et du maintien de la nature en ville mais s'assurer de l'exploitation optimale du terrain au regard des prescriptions du PPRI ;</p>
Le maintien d'une veille concernant la qualité des eaux et la maîtrise des ruissellements	++	<p>2.1.4. Garantir la préservation de la ressource en eau : des dispositifs pour la régulation et le traitement des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation des terrains notamment au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble ;</p>

Paysage et patrimoine		
La préservation des crêtes et coteaux boisés intervenant dans la lisibilité du paysage	++	3.2.1. Maintenir l'identité paysagère du territoire Préserver les éléments structurants du paysage tels que les crêtes et les coteaux boisés dont les perceptions sont essentielles pour une lisibilité correcte du paysage, les ripisylves associées aux bras de la Risle, la silhouette urbaine de Brionne en redéfinissant de manière cohérente les limites d'urbanisation et les éléments remarquables du patrimoine bâti (notamment le Donjon, point de repère par excellence sur la commune) ;
La préservation des ripisylves associées aux bras de la Risle et des prairies bocagères	+++	3.2.1. Maintenir l'identité paysagère du territoire Préserver les éléments structurants du paysage tels que les crêtes et les coteaux boisés dont les perceptions sont essentielles pour une lisibilité correcte du paysage, les ripisylves associées aux bras de la Risle,
La valorisation des points de vue remarquables et la gestion des premiers plans	+++	3.2.2. Affirmer et mettre en valeur les entrées de ville : Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels en imposant un traitement paysager de qualité et/ou la reconstitution de haies bocagères sur les interfaces les plus sensibles ;
La valorisation de la silhouette urbaine de Brionne et des éléments remarquables du patrimoine bâti	+++	3.2.2. Affirmer et mettre en valeur les entrées de ville : Parfaire la qualité paysagère des « entrées de ville » le long des axes principaux de desserte : Veiller à la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi qu'au traitement des espaces publics des secteurs de la Cabotière et du Coteau Duret qui figent la première perception de la ville de Brionne sur la RD130;
La requalification des espaces dégradés le long des grands axes (D130, D438...)	+++	3.2.2. Affirmer et mettre en valeur les entrées de ville : :Requalifier l'entrée Nord-est de la commune sur la RD438 par la mise en place d'aménagements cohérents , par l'application des dispositions relatives à la publicité et adopter une signalétique propre à la commune Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics (enfouissement des réseaux, aménagement d'espaces verts, partage des fonctions, signalétique et publicité... ) ; 3.2.1. Maintenir l'identité paysagère du territoire • Requalifier les espaces dégradés le long des grands axes, notamment le long de la RD130 et de la RD438 (entrée Nord-est) et traiter les interfaces public/privés les plus sensibles notamment le long de ces axes de transit (perception négative des automobilistes) ; • Veiller à l'implantation du bâti au regard de la topographie particulière du territoire en anticipant au sein des opérations d'aménagement les relations de covisibilité existantes ;

La valorisation de la voirie comme support de développement des modes doux	++	<p>4.1.1 Centre ville ; Favoriser l'accès aux commerces :Favoriser les déplacements doux vers le centre-ville et d'une manière générale vers les pôles de centralité identifiés ;</p> <p>4.3.1 Valoriser les atouts touristiques du territoire : Conforter le parcours de cheminements doux entre ces divers lieux de découverte ;</p> <p>5.1.1. Améliorer l'articulation des différentes quartiers entre eux :</p> <p>Relayer l'absence de trame viaire entre quartiers périphériques du fait d'une topographie accidentée par une réflexion sur les circulations douces et le développement des transports intra-urbain (navette communale) ;</p>
La préservation des zones de présomption archéologique	++	Traduit dans le règlement du PLU
<b>Risques, Nuisances et Pollutions</b>		
La question de la limitation de l'imperméabilisation des sols	+++	<p>5.2.3. Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : Assurer une meilleure prise en compte des problématiques de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◊ Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle lors de tout projet de construction et par tout autre dispositif dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;</li> <li>◊ Maintenir et renforcer les obstacles aux écoulements naturels (haies, talus...) ainsi que les aménagements visant à réguler les ruissellements ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)</li> </ul> <p>Conserver les zones vertes du PPRI jouant un rôle dans l'expansion et le stockage des eaux issues des crues ;</p> <p>Mise en place d'un coefficient d'artificialisation des sols afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
La question de la prise en compte du risque inondation	+++	<p>La commune dispose d'un PPRI qui s'impose au PLU. La zone d'expansion de crue le long de l Risle est classée en zone naturelle.</p> <p>3.1.1 Valoriser la présence de l'eau et ses fonctionnalités anciennes ou actuelles : Optimiser certaines emprises foncières à requalifier en bordure de Risle pour des usages de loisirs compatibles avec le PPRI ;</p> <p>4.2.2. Préserver les abords de Risle dans une logique de restauration des continuités écologiques et du maintien de la nature en ville mais s'assurer de l'exploitation optimale du terrain au regard des prescriptions du PPRI ;</p> <p>4.1.2 : Veiller au maintien d'une cohabitation durable entre d'une part activités et habitat (nuisances et risques) et d'autre part entre activités et environnement (protection de la Trame Verte et Bleue, protection de la ressource en eau, prise en compte des dispositions du PPRI, etc.) notamment dans une logique de développement et d'extension maîtrisée ;</p>

La question de la prise en compte du risque cavités souterraines et gonflement des argiles	++	5.2.3. Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines ;
Le maintien de l'environnement sonore	+	5.2.3. Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : Réduire l'importance de la population exposée aux nuisances acoustiques notamment le long de la RD438 ; Proscrire l'implantation d'activités génératrices de nuisances au sein des zones résidentielles ;
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement avec le volume d'eaux usées futurs	+	Compatibilité avec les orientations du SDAGE SN 2016-2021 et du Sage Risle-Charentonne et les Orientations du SCoT Les futures zones d'urbanisation AU devront s'intégrer dans le schéma d'assainissement collectif
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement avec le volume de déchets produits existants et futurs	+	Prise en compte des orientations DOO du SCoT : favoriser la baisse de production des déchets et développer les PAV (points d'apport volontaire sur des bennes de tri)

## **6<sup>ème</sup> PARTIE :**

# **INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---



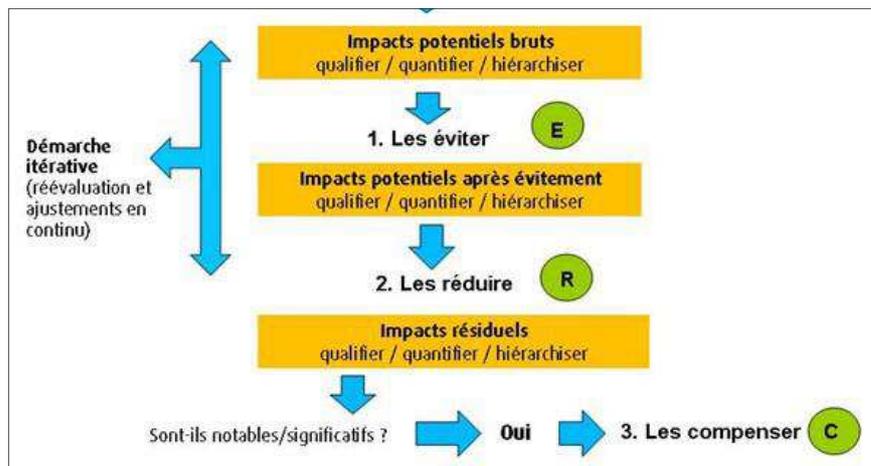
L'accueil d'une population nouvelle est très positif, synonyme de dynamisme et de développement mais peut aussi être source de nuisances pour un territoire : augmentation du trafic automobile, des rejets de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique, des besoins en eau potable, du traitement des eaux usées, ...

L'appréciation de ces incidences n'est pas aisée en l'absence de données précises et basées sur des projections, comme celles pouvant être contenues dans une étude d'impact. Ainsi, l'objectif est d'identifier les incidences prévisibles sur l'ensemble des grandes composantes environnementales :

- Les ressources naturelles (l'eau et l'énergie)
- La biodiversité, les continuités écologiques
- Le paysage et le patrimoine
- Les risques, les pollutions sur les milieux et les nuisances

Une fois les impacts négatifs identifiés, ceux-ci sont traités selon la doctrine "Eviter, Réduire et Compenser".

*Schéma de la doctrine « Eviter, réduire, Compenser »*



Les mesures d'évitement (E) : il s'agit de l'étude des différentes alternatives au projet initial qui conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction (R) : il s'agit des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions imposées dans le règlement des PLU et/ou les OAP.

Les mesures de compensation (C) : ces mesures sont définies dans le cas d'impacts résiduels et après avoir démontré qu'aucune autre solution ne pouvait être envisagée.

Des recommandations ont aussi été émises. Celles-ci ne trouvent pas de traduction réglementaire mais figurent des pistes de réflexion.

Les impacts sont appréciés selon niveaux d'appréciation : fort, modéré, faible, nul à positif.

## 6.1 Incidences générales sur la ressource en eau, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

### 6.1.1 Impacts sur la ressource en eau

#### Rappel éléments de diagnostic

- **La nappe d'eau** : la commune de Brionne repose intégralement sur la masse d'eau souterraine « Craie du Lieuvin-Ouche », qui ne présente pas de déséquilibre quantitatif (capacité de recharge supérieure aux prélèvements). L'aquifère demeure cependant très vulnérable notamment du fait des réseaux karstiques (bétoires) qui accélèrent la propagation de polluants, principalement d'origine agricole, entraînant ponctuellement des problèmes de turbidité et de bactériologie, ce qui lui a valu d'être classé en état écologique médiocre en 2015, et vise l'atteinte du bon état en 2017.
- **Les cours d'eau** : La commune est traversée du Nord au Sud par la Risle (entité « de Beaumont le Roger jusqu'à l'aval de Brionne »). Sur ce tronçon, la Risle reçoit les eaux de sources aux débits importants (débit cumulé de plus de 1050 l/s) qui sont autant d'exutoires de la nappe souterraine de la craie, avec notamment les sources des Fontaines qui représentent un débit de plus de 450 l/s. La Risle est très artificialisée puisque de nombreux vannages ralentissent son écoulement. L'état de la masse d'eau de la Risle qui concerne Brionne est qualifié de moyen d'un point de vue écologique et de mauvais d'un point de vue chimique (phtalates (DEPH) et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)) avec pour objectif d'atteindre un bon état en 2021. Le ruisseau des Fontaines quant à lui, présentait un état écologique moyen en 2015, dont la qualité doit s'améliorer d'ici à 2021.
- **Les eaux de baignade**: les analyses faites sur le plan d'eau à la saison balnéaire indiquent une bonne qualité des eaux sur le site de baignade
- **L'alimentation en eau potable** de la commune de Brionne est assurée par le captage des fontaines sur le ruisseau des fontaines. La source, qui a un débit de 1600m<sup>3</sup>/jour, est protégée par un périmètre de protection de captage instauré par arrêté préfectoral du 12 mars 2012. En 2015, le captage des fontaines alimentait 4 300 habitants, pour un volume prélevé de l'ordre de 200 307 m<sup>3</sup>. En 2016, la qualité de l'eau distribuée était conforme aux normes de potabilité.

#### Impacts

L'augmentation de la population va générer une augmentation des besoins en eau en quantité, se traduisant par une augmentation des prélèvements et en termes d'aménagement par une extension des réseaux pour raccorder les nouvelles habitations.

La disponibilité de la ressource en eau est largement suffisante pour absorber l'accroissement de population prévue dans les hypothèses du PADD (5000 personnes à l'horizon 2030).

Besoin/Ressource	2015	2030 prévisions des besoins
Population	4300	5000
Consommation	200 307 m3	232 267 /an (estimation linéaire) <b>soit 40% de la capacité de production</b>
Capacité de la production	1600 m3/jour <b>584 000 m3/an</b>	–

Face à l'extension du réseau, l'effort de densification recherché dans le PLU va dans le sens d'une densification des réseaux (ce qui va vers une sécurisation de la ressource). De plus, de manière générale les zones constructibles sont réduites au profit de la préservation des zones naturelles ce qui va dans le sens de la préservation de la ressource en eau. Concernant les activités économiques qui représentent un autre usage de la ressource en eau, l'extension du zonage dédié ne va pas non plus générer une augmentation importante des besoins.

**Concernant la préservation de la qualité de la ressource**, et donc la réduction des risques de pollution des ressources superficielles et souterraines. Compte tenu de la géologie karstique (qui favorise la dispersion des polluants notamment agricoles dans la nappe d'eau) le risque de pollution de l'aquifère est aussi important que pour la Risle et le ruisseau des Fontaines. Aussi le PLU a-t-il prévu un zonage particulier autour du captage pour renforcer la protection du périmètre (indiqué « p ») : le règlement du PLU (Chap2, Art1 : (secteurs à règlement spécifique) prévoit que pour les zonages indicés "p" s'appliquent les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection du captage. (périmètre immédiat et rapproché du captage).

Pour réduire l'impact des activités agricoles (intrants phytosanitaires) sur l'aquifère, le syndicat SEAP travaille depuis 2005 avec les agriculteurs sur des mesures agro-environnementales et l'activité agricole n'est pas dans une perspective d'intensification. La présence d'activités industrielles polluantes (ICPE) en bord de rivière peut constituer un risque de pollution de la Risle. Les activités implantées en bord de Risle sont en conformité concernant leurs rejets et continuent néanmoins leurs efforts de réduction du risque de contamination. Outre l'obligation de prétraitement des eaux résiduelles des activités industrielles, le règlement du PLU prévoit la possibilité d'interdire ou de limiter les activités polluantes en bord de Risle sur les zones UX-UZ, UE, UI.

Enfin, il faut évoquer les orientations du PADD qui vont vers un développement de l'activité touristique et donc une affluence plus grande des bords de la Risle et du plan d'eau. Cela peut être un facteur d'augmentation du risque de contamination de la ressource en eau et dégradation des qualités sanitaires pour l'eau de baignade.

Les cours d'eau de la commune sont protégés par un classement en zone naturelle ou agricole, leur ripisylve est protégée par un classement en EBC.

**Au regard de ces éléments l'impact sur la ressource peut être considéré comme faible d'un point de vue quantitatif et modéré sur le plan qualitatif**

## 6.1.2 Impacts sur les eaux pluviales

### **Impacts**

L'augmentation de la population peut entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées ou la réalisation d'aménagement limitant l'écoulement qui sont autant d'éléments facteurs d'augmentation et d'accélération des ruissellements, ces derniers augmentant de facto le risque d'inondation. Or le zonage du PLU prévoit une réduction des zones constructibles au profit des zones naturelles qui favorisent l'écoulement et la pénétration de l'eau dans les sols. En outre le zonage du PLU cartographie les chemins hydrauliques et le règlement du PLU prévoit d'une part l'obligation du raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales en zone constructible, et d'autre part il abaisse le coefficient d'emprise au sol pour en limiter l'artificialisation (60% dans les zones A et AU sauf pour 1AU à 40%) et 20% pour les zones N.

**Au regard de ces éléments l'impact sur le ruissellement pluvial peut être considéré comme modéré**

## 6.1.3 Impacts sur l'assainissement

### **Rappel éléments de diagnostic**

La commune dispose d'une station de traitement installée en 1978 et rénovée en 2011 pour installer un procédé performant avec une filtration par macrophytes. Les boues récupérées sont déshydratées puis stockées dans une aire de stockage avant d'être évacuée en agriculture. Sa capacité de traitement est de 7200 équivalent habitant EH.

### **Impacts**

L'augmentation de la population sur la commune va générer une augmentation du volume d'eaux usées à traiter (environ 5000 habitants à l'horizon 2030). Le règlement du PLU prévoit dans les zones constructibles l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, et auquel cas une installation conforme à la réglementation en vigueur. La capacité de la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour accepter la croissance démographique retenue pour Brionne et les précédés sont plus performants au regard des normes environnementales. Enfin, les boues issues du traitement sont réutilisées dans l'agriculture locale ce qui permet de réduire les intrants chimiques et le risque de contamination des sols et de l'eau et constitue un impact indirect positif.

**Au regard de ces éléments l'impact sur l'assainissement peut être considéré comme négligeable à positif au regard de la diminution des intrants chimiques dans l'agriculture. ( impact indirect).**

## 6.1.4 Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la ressource en eau, les eaux pluviales et eaux usées

Milieu/ thème	Incidence	Niveau d'impact	Mesures prises dans le PLU
Ressource en eau : disponible en quantité et en qualité pour tous les usages	<b>Impact sur la quantité :</b> augmentation de la demande du fait de la croissance démographique mais très relative au regard de la capacité de la ressource	<b>Faible</b>	<b>[R1]</b> : le zonage du PLU prévoit une réduction des espaces constructibles par rapport au POS, une densification de l'habitat et une réduction du mitage, ce qui va dans le sens de la sécurisation de la ressource en eau.
	<b>Impact sur la qualité :</b> augmentation des risques de pollution de la ressource de la Risle et du captage des fontaines (la Risle traverse la ville) La présence d'activités industrielles polluantes (ICPE) en bord de rivière peut constituer un risque de pollution de la Risle, mais les installations ont des rejets conformes et poursuivre leurs efforts de réduction des risques de pollution. Aucun développement d'activité industrielle n'est prévu en bord de Risle (extension de la zone d'activité limitée à une parcelle éloignée des bords de Risle).	<b>Modéré</b>	<b>[R2]</b> le PLU prévoit un zonage particulier autour du captage pour renforcer la protection du périmètre (indiqué « p ») <b>[R3]</b> le règlement du PLU prévoit la possibilité d'interdire ou de limiter les activités polluantes en bord de Risle sur les zones UX, UZ, UE, UI.
Eaux pluviales	<b>Impact :</b> augmentation du ruissellement pluvial sur les zones imperméabilisées contribue à aggraver le risque d'inondation	<b>Modéré</b>	<b>[R4]</b> le zonage réduit la part de zones constructibles au profit des zones naturelles comparativement au POS <b>[R5]</b> Intégration dans le règlement du PLU des prescriptions relatives aux ouvrages d'infiltration de eaux pluviales ou à la collecte dans le réseau collectif dans le cadre des chemins hydrauliques (axes de ruissellement cartographiés) <b>[R6]</b> Abaissement du coefficient d'emprise au sol pour limiter l'imperméabilisation en zone constructible (60% et 40%)
Assainissement	<b>Impact :</b> augmentation de la quantité d'eaux usées à	<b>Positif</b>	<b>[R7]</b> Le règlement impose l'obligation de raccordement au réseau pour les

	traiter et de la multiplication des points de production du fait de la croissance démographique		zones U et sinon l'inscription dans le schéma de SPANC pour les habitats non raccordables.
--	---	--	--

<b>impact</b>	<b>FORT</b>	<b>impact</b>	<b>MODERE</b>	<b>impact</b>	<b>FAIBLE</b>	<b>impact</b>	<b>NUL à POSITIF</b>
---------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------------

### 6.1.5 Recommandations

Concernant les activités agricoles sur la commune, comme pour la gestion des espaces verts, des parcs urbains (notamment le parc linéaire prévu le long de la Risle) et des espaces végétalisés (voiries ou infrastructures linéaires), la mise en œuvre volontaire de stratégie de suppression des produits phytosanitaires contribuerait à réduire le risque de contamination des ressources en eau de la Risle. (démarche ZERO PHYTO).

## 6.2 Incidences générales sur l'énergie

### Rappel éléments de diagnostic

Si l'on se base sur les données régionales et départementales en matière de production et de consommation d'énergie, on peut dresser les constats suivants :

- une forte dépendance aux énergies fossiles (pétrole et gaz) qui assurent 66% des consommations,
- une consommation répartie entre l'industrie 45,1%, les transports 23,2%, le résidentiel tertiaire 30,1 et l'agriculture 1,6%.
- la part des énergies renouvelables développées ou utilisées localement est très marginale : en 2012, 16 habitations sont équipées de panneaux photovoltaïques, et aucune zone propice au développement de l'éolien n'est identifiée sur la commune ou à proximité. La biomasse et le solaire (fabrication de tuiles solaires photovoltaïques sensibles à la luminosité) répondent bien aux enjeux locaux de développement des EnR.

### Impacts

L'impact de l'augmentation de population va générer une augmentation des besoins en énergie, principalement fournis par des énergies fossiles, générant donc des impacts négatifs sur l'environnement en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de pollution de l'air. Les informations relatives à l'énergie ne sont pas précisées à l'échelle de la commune, et l'on retiendra la part relative mesurée au niveau régional pour les consommations par secteur :

- L'habitat résidentiel pèse pour 30% des consommations et sera concerné par l'augmentation de la population donc des besoins en logement. Le règlement du PLU prévoit à ce titre des dispositions favorisant la performance environnementale et le recours aux énergies renouvelables pour toutes les zones d'habitations et d'activités économiques (zones U et AU). Ces prescriptions font l'objet d'une OAP applicable à l'ensemble du territoire et (OAP thématique habitat durable) qui vise à encourager la conception ou la rénovation bio climatique, les économies d'énergie pour les bâtiments et l'éclairage public et développer les énergies renouvelables.
- Les transports et déplacements pèsent pour 23% dans la consommation énergétique et sont la cause principale de la pollution de l'air (comme des nuisances sonores). Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la mise en place de parcours de liaisons douces en ville qui fait l'objet d'une OAP applicable sur l'ensemble du territoire : OAP déplacement et transport : Développer un maillage de liaisons douces en bordure de Risle, entre la base de loisirs et la zone commerciale, connecté aux itinéraires de découverte de la Ville (entre Donjon et Gare) et inscrit dans une coulée verte. Développer les modes doux pour la desserte des périphéries. Intégrer de manière systématique les modes doux de déplacements dans les nouveaux aménagements et se connecter aux itinéraires projetés. De même intégrer dans tout projet les points de ramassage des transports collectifs et le développement d'une navette communale à la demande sur l'ensemble du territoire.

- Il en va de même pour les activités économiques, industrielles et commerciales qui pèsent pour 45% dans les consommations énergétiques et pour lesquelles le règlement du PLU prévoit des dispositions favorisant les performances environnementales des constructions industrielles.

**Au regard de ces éléments l'impact du PLU sur les énergies peut être considéré comme faible à positif selon la vitesse de mise en œuvre des mesures et d'adhésion des populations aux changements de comportement.**

**Tableau de synthèse des incidences et mesures sur l'énergie**

Milieu/ thème	Niveau d'impact	Mesures prises dans le PLU
Energies fossiles	<b>Faible</b>	<p><b>[E]</b> D'un point de vue général, la densification et la limitation de l'étalement urbain contribuent à la maîtrise des consommations énergétiques (déplacement et transport de flux)</p> <p><b>[R]</b> Le PLU au travers de son règlement et de ses OAP favorise le recours aux énergies renouvelables</p>
Habitat résidentiel et bâtiments publics	<b>Faible</b>	<p><b>[R7]</b> Le règlement du PLU prévoit des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour toutes les zones d'habitations et d'activité économique.</p> <p><b>[R8]</b> Une OAP Habitat durable encourage la conception bio-climatique, les économies d'énergie dans les bâtiments et l'éclairage public, et le recours aux énergies renouvelables.</p>
Transport et déplacement	<b>Faible à positif</b>	<p><b>[R9]</b> L'OAP transport et déplacement du PLU prévoit un maillage d'itinéraires de déplacement doux et une navette communale à la demande sur l'ensemble du territoire communal.</p>
Activités industrielles	<b>Faible</b>	<p><b>[R10]</b> Le règlement du PLU prévoit des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions industrielles, économiques.</p>

impact	FORT	impact	MODERE	impact	FAIBLE	impact	NUL à POSITIF
--------	------	--------	--------	--------	--------	--------	---------------

## 6.3 Incidences générales sur la biodiversité et les corridors écologiques

L'augmentation de la population avec le développement touristique souhaité peuvent générer des dégradations des milieux. L'augmentation induite des déplacements peut générer des pollutions (déchets, détritiques), de la détérioration (piétinement, travaux et aménagement) de la gêne pour les espèces (présence humaine, bruit, ) ou encore la réduction/disparition des surfaces dédiées.

### Impacts sur les zones de biodiversité et les corridors écologiques :

L'analyse de la trame verte et bleue a permis de définir les réservoirs de biodiversité. Pour rappel, leur définition repose sur la reconnaissance de l'intérêt patrimonial du territoire au travers des zonages existants. Cela inclut le site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne", les ZNIEFF de type I et II et les zones à dominante humide. Ainsi, les milieux concernés correspondent aux espaces boisés autour de la commune, aux prairies de part et d'autre de la Risle et à La Risle et à sa végétation accompagnatrice.

Ces espaces sont protégés au PLU au travers d'un classement en zone naturelle et au titre des espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme) :

- la ZNIEFF de type I "Bois de la Tour" à l'Ouest de la commune est classée en zone Np et est entièrement couvert par des EBC ;
- la ZNIEFF de type I "Prairies de Valleville" au Sud de l'étang de Brionne est classée en zones agricole ou naturelle (Ani et Ni) et présente de ce fait un potentiel constructible nul. De plus, les boisements et haies sont protégés au titre des EBC ou de l'article L.151-23 ;
- la ZNIEFF de type I "Cavité de la vallée aux boeufs" à l'Est de la commune est classée en zone N et en EBC au PLU. Le périmètre relatif à l'indice avéré de cavités souterraines est reporté au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 alinéa 1 du code de l'urbanisme. Toute construction nouvelle y est interdite. Le maintien du gîte à chiroptère est assuré.
- les ZNIEFF de type I "Les prairies de Launay" et "Les prairies de Marionnettes et des Essarts" sont classées en zone agricole ou naturelle (Ani et Ni) et présente de ce fait un potentiel constructible nul.
- le site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne" est classé en zone agricole ou naturelle (Ani et Ni) et présente de ce fait un potentiel constructible nul. De plus, les boisements et haies sont protégés au titre des EBC ou de l'article L.151-23. L'analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000 est annexé au PLU.

Les continuités écologiques sont des trames de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire. Elles sont destinées à assurer la liaison entre réservoirs de biodiversité. Sur Brionne, les enjeux de liaison écologique se positionnent à l'Ouest de la commune en lien avec la trame boisée, au Sud de part et d'autre de la Risle et le long de la rivière de la Risle.

L'ensemble des mesures prises dans le PLU en faveur de la préservation et du renforcement d'une trame verte a un impact positif sur le maintien des corridors écologiques. Rappelons l'ensemble des mesures prises :

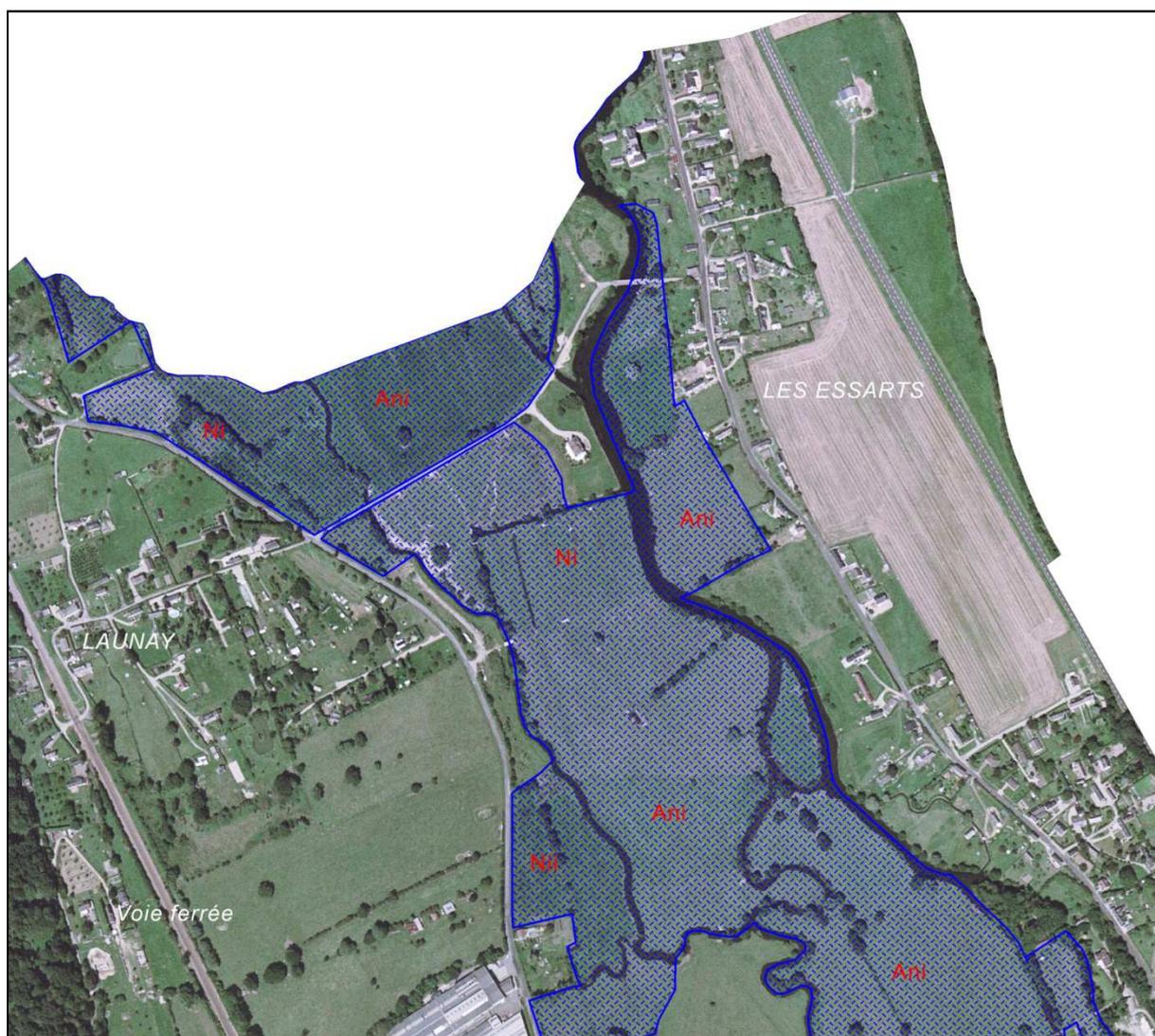
- Identification et protection des mares, des cours fruitières (8 ha), des taillis, des boisements humides de la vallée de la Risle (14 ha), des parcs paysagers (2.5 ha) au titre de l'article L.151-23
  - Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, identifiés doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains, d'une largeur maximum de 8 mètres, pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.
  - Les parcs paysagers, identifiés doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.
  - Les mares ne doivent pas être comblées ou obstruées
  - Les cours fruitières identifiées peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. En particulier, la densité plantée ne pourra pas être réduite de plus de 20%
- Protection des boisements au titre de l'article L.113.1 : espaces boisés classés. La commune compte 1099 ha d'EBC soit 66% de la superficie communale. Ceux-ci se localisent assurant la préservation des habitats forestiers des ZNIEFF.
  - ⇒ **Les EBC et les sites protégés au titre de l'article L.151-23, couvrent 67% de la superficie communale.**
- instauration d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle (section du règlement).

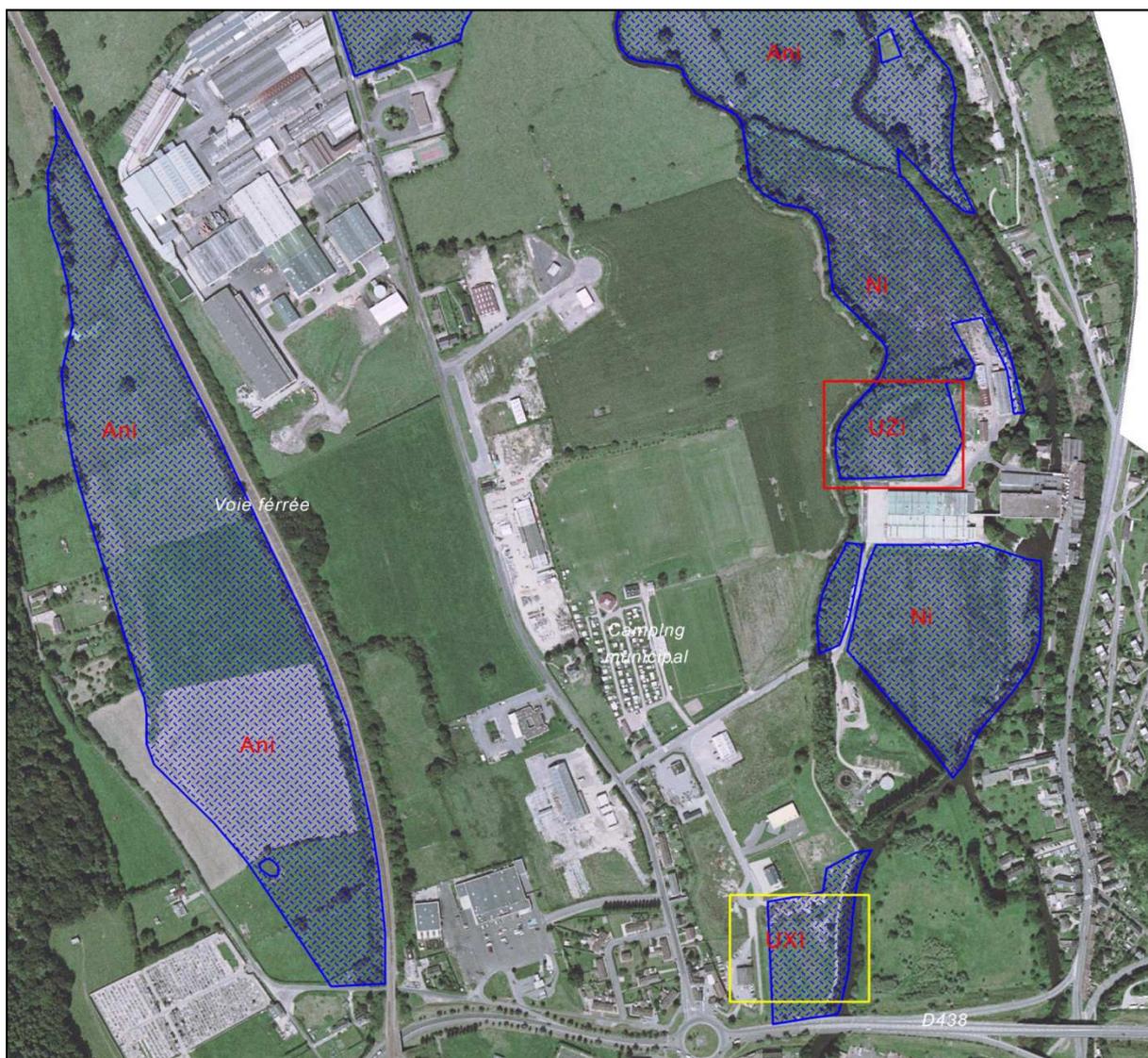
- Instauration d'une OAP thématique afin de valoriser l'axe Risle et ses composantes écologiques.

### **Impacts sur les zones humides :**

La commune de Brionne traversée par la Risle présente 221 ha de terrains en zone humide selon l'inventaire départemental de 2013 soit 13% de la surface communale. Les zones humides s'étendent de part et d'autre de la ville, au Nord et au Sud et brièvement à l'Ouest.

### **Les zones humides au Nord de la ville :**





Les zones humides au Nord de la ville sont classées majoritairement en zone agricole ou naturelle (Ani ou Ni). Deux exceptions sont à noter :

- la partie Sud de la zone UXi (encadré jaune)
- la partie Nord de la zone UZi (encadré rouge)

La partie sud de la zone UXi au droit de la zone humide est bâtie. La station de lavage Eléphant bleue y prend place. La photo aérienne datant de 2011 ne fait pas apparaître cette installation construite postérieurement.

La partie Nord de la zone UZi qui correspond au terrain au Nord de la société Sdomode est reconnue zone humide dans l'inventaire départemental. Cependant après vérification sur site, cette zone ne possède un caractère humide qu'en bordure de la Risle, où se trouve une formation de type mégaphorbaie. Les espèces présentes dans la prairie sont le Vulpin genouillé (*Alopecurus geniculatus*), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), la Potentille rampante (*Potentilla reptans*), la Véronique petit chêne (*Veronica chamaedrys*), le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*), le Lierre terrestre

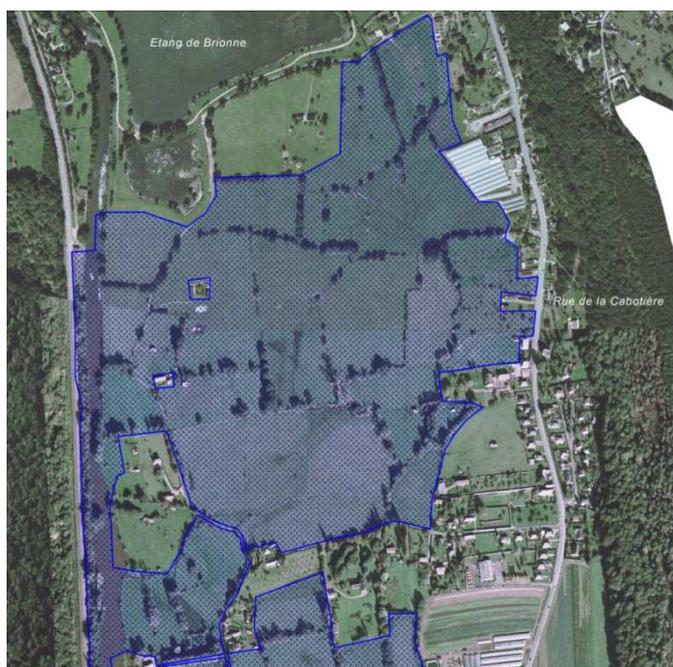
(*Glechomahederacea*), la Consoude officinale (*Symphytumofficinalis*), la Fétuque des prés (*Festucapratensis*), le Chardon crépu (*Carduscrispus*), des Laïches (*Carex sp.*), l'Arabette des dames (*Arabidopsisthaliana*), la Véronique à feuilles de serpolet (*Veronica serpyllifolia*), le Geranium découpé (*Geraniumdissectum*), le Gaillet grateron (*Galium aparinne*), le Myosotis des champs (*Myosotis arvensis*) ainsi que le Lamier blanc (*Lamium album*).

En bordure de cette prairie on trouve principalement du Sorbier des oiseleurs (*Sorbusaucuparia*), de l'Aupépine (*Crataegus monogyna*), du Tilleul (*Tiliacordata*), du Saule blanc (*Salix alba*) et du Noisetier (*Corylusavelana*).

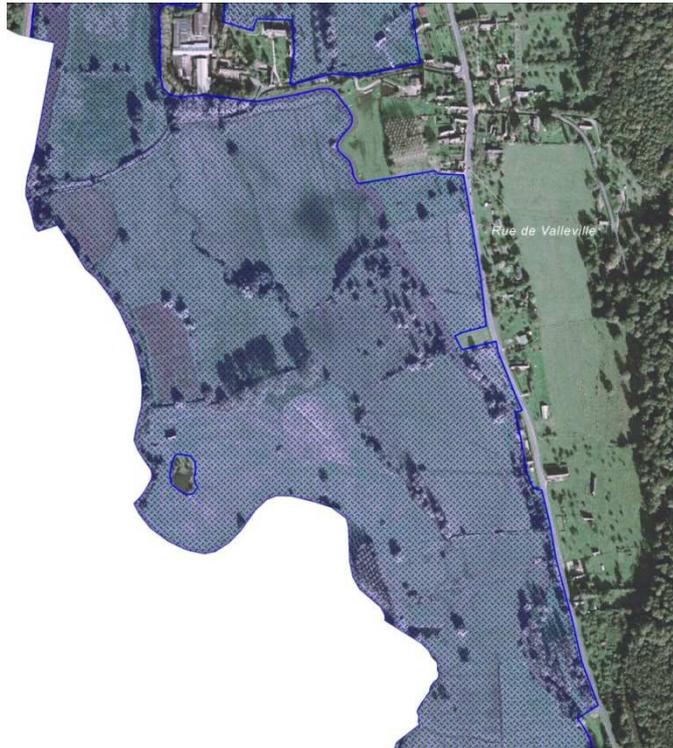
Enfin, sur les berges de la Risle étaient présents une végétation de type Mégaphorbaie : la Consoude officinale (*Symphytumofficinalis*), l'Ortie dioïque (*Urticadioica*), le Lamier blanc (*Lamium album*), le Gaillet grateron (*Galium aparinne*) et le Lierre terrestre (*Glechomahederacea*).

Les espèces présentes dans cette zone sont exclusivement des espèces communes. Aucune espèce patrimoniale n'a été détectée sur ce site.

#### Les zones humides au Sud de la ville



Au sud de la ville, les zones humides sont classées en zone agricole ou naturelle (Ani ou Ni). La zone urbaine du PLU le long de la rue a été dessinée en excluant les terrains en zone humide tels qu'identifiés dans l'inventaire départemental.



La zone An au PLU recouvre les terres exploitées de la Vallée de Risle afin de limiter l'urbanisation et de veiller à l'intégration des futures constructions. Ce secteur figure aussi de zone d'expansion des crues dans le PPRI. Ainsi, en raison de la combinaison du règlement du PPRI et du PLU, le potentiel constructible dans ce secteur est nul. Ainsi, il n'est pas attendu d'impact sur les zones humides.

**Les zones humides à l'Ouest de la ville, entre la route de Cormeilles et la rue des Fontaines.**



On retrouve ici 2 formations distinctes :

- Au nord de la zone, et en bordure de la route des Corneilles on trouve un boisement surplombant le cours d'eau composé principalement d'Aulne (*Alnus glutinosa*), de Chêne sessile (*Quercus petraea*), d'Erable champêtre (*Acer campestre*), d'Orme (*Ulmus minor*), et de Saule Marsault (*Salix caprea*) pour ses couches arborées et arborescentes. On retrouve ensuite principalement de l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), du Lierre (*Hedera helix*), de la Consoude officinale (*Symphytum officinale*), du Gaillet grateron (*Galium aparine*), de l'Alliaire officinale (*Alliaria petiolata*) et de la Ficaire (*Ficaria verna*). Deux espèces de fougères ont également été détectées : *Dryopteris filix-mas* et *Asplenium scolopendrium*. L'ensemble des espèces détectées sont des espèces communes.
- Le reste de la zone marquée en bleu ci-dessous, est une prairie améliorée de pâturage. Les espèces la composant sont la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), l'Oseille commune (*Rumex acetosa*), le Plantain lanceolé (*Plantago lanceolata*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), un Chardon que nous n'avons pas pu déterminer car les fleurs n'étaient pas présentes, la Consoude officinale (*Symphytum officinale*), la Pâquerette (*Belisperennis*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), le Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*), la Fétuque rouge (*Festuca rubra*), un Pissenlit (*Taraxacum* sp.), la Berce spondyle (*Heracleum spondylium*), la Houle laineuse (*Holcus lanatus*) et l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*). Ces espèces ne représentent pas d'intérêt patrimonial.

Ces zones humides sont classées en zone Np au PLU. Le potentiel constructible dans ce secteur est nul. Ainsi, il n'est pas attendu d'impact sur les zones humides.

**Tableau de synthèse des incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques**

Milieu/ thème	Niveau d'impact	Mesures prises dans le PLU
Milieux aquatiques dulcicoles: espaces naturels remarquables en lien avec la Risle et ses affluents (Cours d'eau, ripisylve, zones humides, prairies humides...)	positif	[ R11] Cf Règlement , Chap3, Art3 : (EPP) 3.2) Dispositions particulières pour les Epp : Les mares, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ou obstruées. 3.3) Dispositions particulières pour les Ssp : Les cours fruitières, les taillis et les boisements humides de la vallée de la Risle,) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. <i>Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au</i>

		<i>regard de leur intérêt paysager et écologique ( projet de parc urbain linéaire le long de la Risle)</i> <b>[R12]</b> Instauration d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle (section du règlement).
Milieux terrestres : espaces boisés sur les rebords de la commune, haies bocagères	<b>positif</b>	<b>[ R13] Règlement Chap1 Art6 :</b> ” Les périmètres classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l’article L 113-1 du code de l’urbanisme”.
TVB : fonctionnalité des corridors écologiques et des réservoirs biologiques	<b>positif</b>	<b>[ R14] Cf OAP applicable sur l’ensemble du territoire, part 1 orientation :</b> Valoriser l’Axe Risle et les composantes écologiques du territoire

<b>impact</b>	<b>FORT</b>	<b>impact</b>	<b>MODERE</b>	<b>impact</b>	<b>FAIBLE</b>	<b>impact</b>	<b>NUL à POSITIF</b>
---------------	-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------------

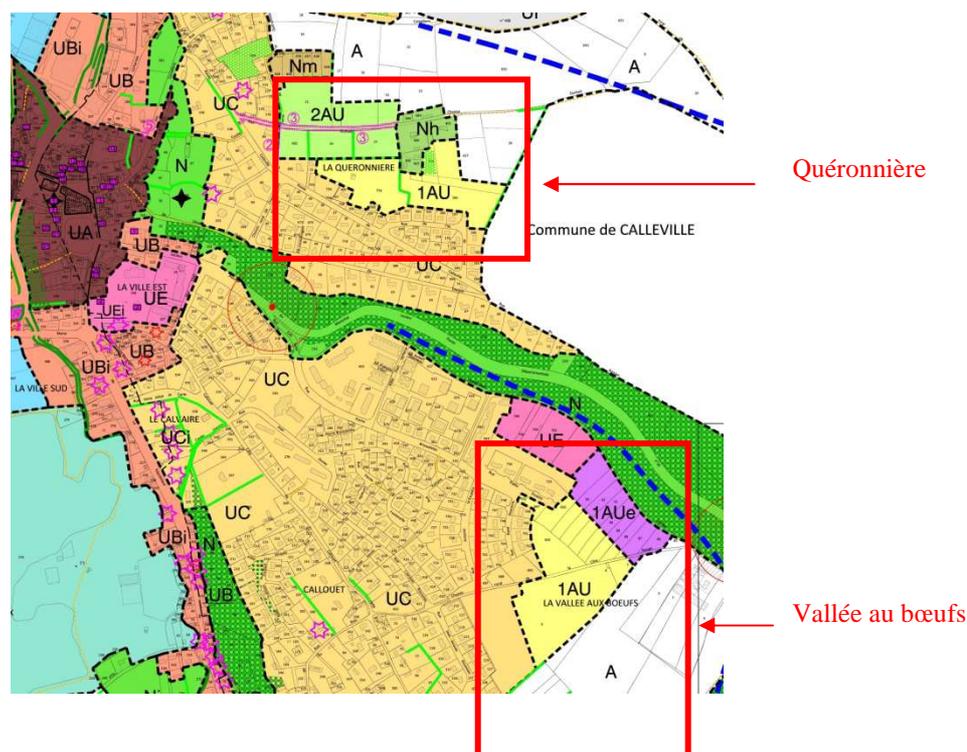


Sur les secteurs "SIRET", l'OAP prévoit la préservation, la valorisation et le renforcement des espaces verts riverains à la Risle. Sur le secteur "SIM", l'OAP prévoit l'aménagement des abords de la Risle et la préservation de la ripisylve. Ces orientations couplées aux mesures de protections positionnées le long de la Risle (ripisylve classée au titre de l'article L.151-23, bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autres des berges de la Risle) permettront de maintenir un recul entre la Risle et les futures activités. Le maintien des boisements existants et leur renforcement le long de la Risle est de nature à rétablir une continuité écologique fragilisée en milieu urbain.

## 6.5 Incidences des secteurs d'extension urbaine à l'Ouest de la ville (Vallée aux bœufs, Quéronnière) sur la biodiversité et les continuités écologiques

Le projet de PLU prévoit deux zones d'urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'habitat et équipements publics en continuité du tissu urbain existant.

*Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP dans le secteur Est de la commune*

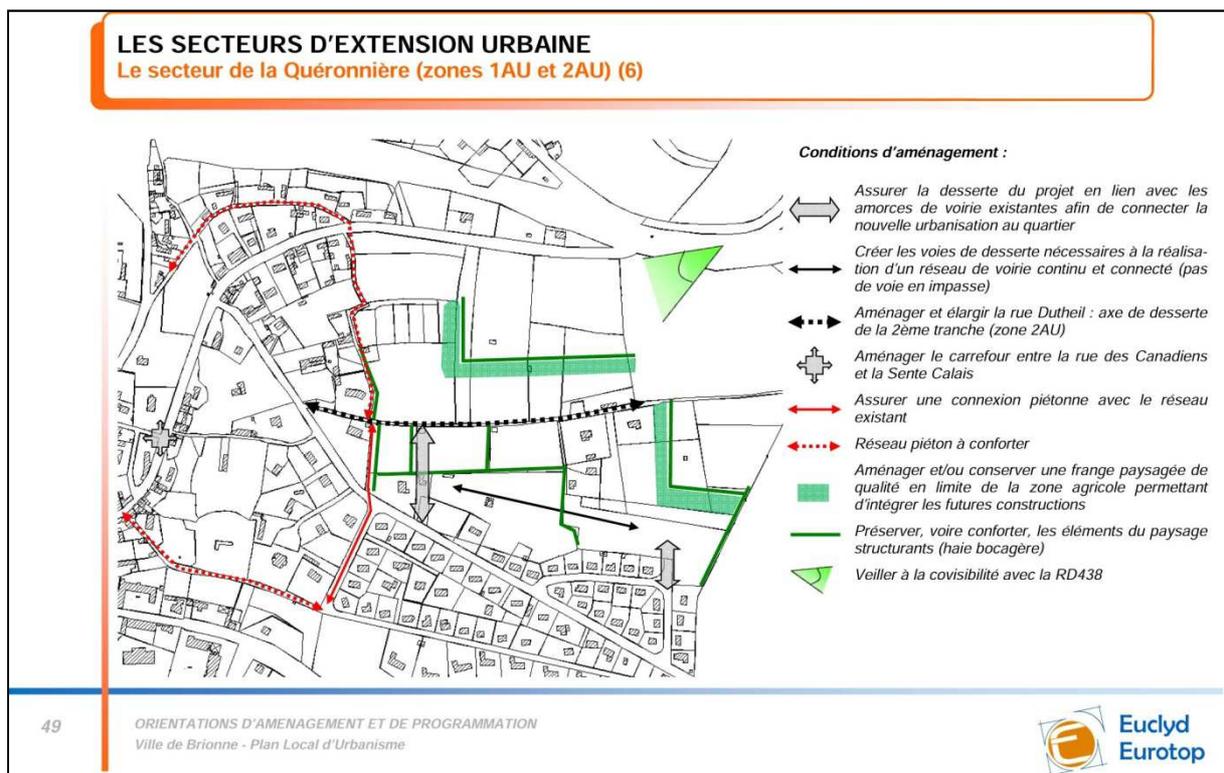


**La Quéronnière**, présente un potentiel d'extension de 3 ha à moyen terme (1AU) et de 2.95 ha à long terme (2AU) sur des espaces agricoles ou naturels. Ce secteur à vocation à accueillir du bâti résidentiel.

Le secteur est composé de prairies de fauches et pâturées, notamment par des vaches. Le relevé floristique a été réalisé sur la Parcelle 195 présentée ci-dessus en date du 15 mai 2017. Cette dernière est dominée par de l'Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), le Vulpin des champs (*Alopecurus myosuroides*), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la Pâquerette (*Belisperennis*), l'Oseille commune (*Rumex acetosa*), le Pâturin commun (*Poa trivialis*), le Brome stérile (*Bromus sterilis*), le Compagnon blanc (*Silene vulgaris*), la Luzule des champs (*Luzula campestris*), la Veronique petit chêne (*Veronica chamaedrys*), le Pois cultivé (*Pisum sativum*) ainsi que la Stellaire à feuilles de graminée (*Stellaria graminea*). Ces espèces sont des espèces communes. Au cours de la visite sur site, aucune espèce patrimoniale n'a été repérée sur le site.

L'OAP définit sur le secteur prévoit la préservation et le confortement des haies bocagères et la conservation voir l'aménagement d'une frange paysagée en limite des nouvelles constructions et de la zone agricole. Cela contribue à créer un effet de lisière favorable à plusieurs espèces (chauves-souris, oiseaux) et à recréer un corridor écologique entre les rebords boisés au Nord-Est de la commune et ceux plus au Sud. Cette volonté est d'autant plus importante par la proximité de la cavité de la Vallée aux bœufs qui est un lieu de nidification connu des chiroptères. De plus, la diminution des zones ouvertes par l'urbanisation de ce secteur ne devrait pas impacter réellement les terrains de chasse de ces chiroptères, notamment par la forte proportion de zones ouvertes restantes autour de ce secteur.

*L'OAP sur le secteur de la Quéronnière*

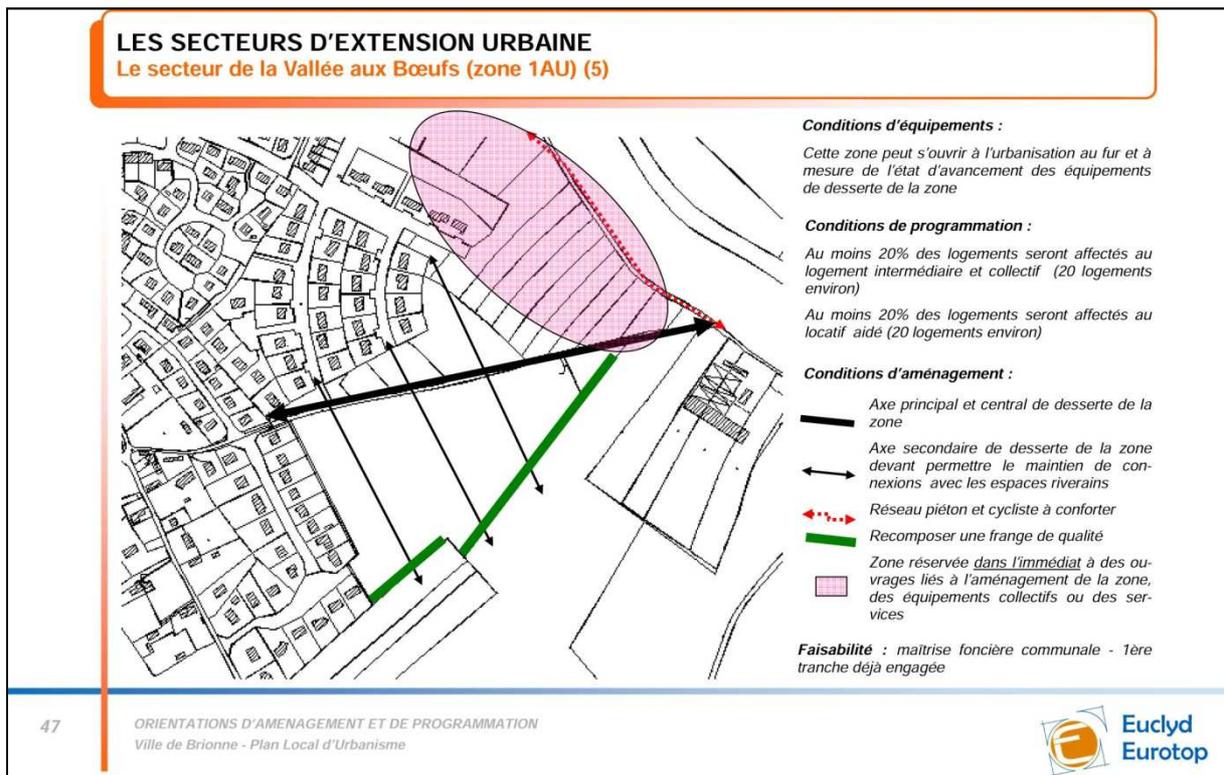


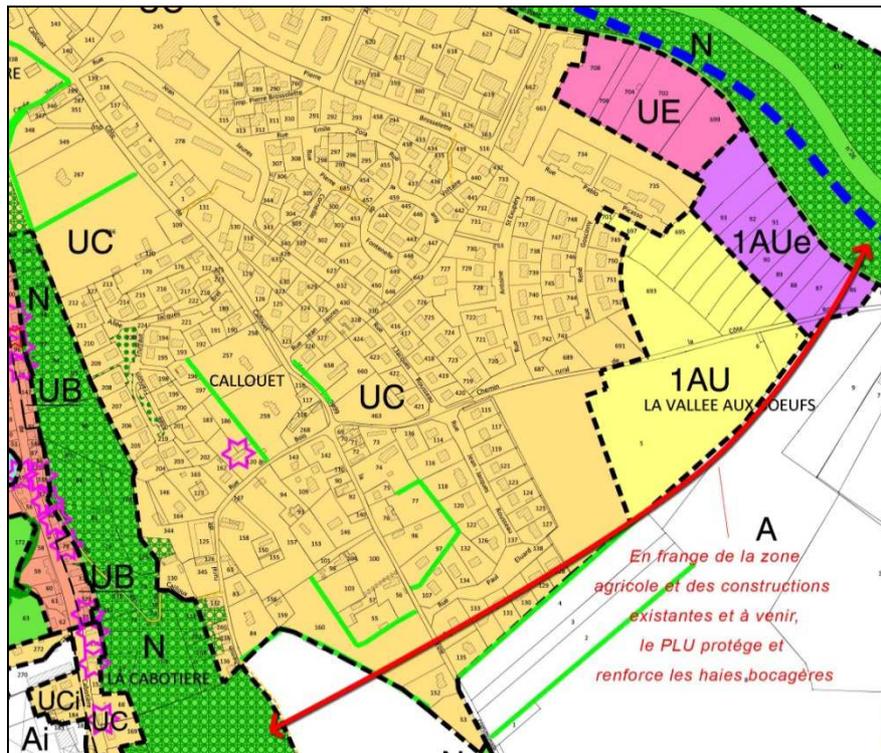
Le **secteur de la vallée aux bœufs** est couvert par le zonage 1AU, 1AUe, UE, destiné à accueillir de l'habitat et des équipements publics. Le potentiel d'extension pour l'habitat s'élève à 4.18 ha et à 3.60 ha pour les équipements publics. Ces derniers se positionneront au Nord, le long de la D26, tandis que le bâti résidentiel se positionnera au Sud, en continuité des habitations existantes. Le secteur est dominé par une pelouse mésophile abritant des espèces communes. On peut citer entre autre la Camomille (*Matricaria chamomilla*), le Brome stérile (*Bromus sterilis*), le Mouron des Oiseaux (*Stellaria media*), le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*), le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Laiteron épineux (*Sonchus asper*), la Bourse à Pasteur (*Capsella bursa-pastoris*), le Géranium découpé (*Geranium dissectum*), la Vesce commune (*Vicia sativa*), l'Euphorbe réveil-matin (*Euphorbia helioscopia*), le Fumeterre officinale (*Fumaria officinalis*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), les Pissenlits (*Taraxacum sp.*), la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), l'Oseille commune (*Rumex acetosa*), la

Houlque laineuse (*Holcuslanatus*), le Pâturin commun (*Poaannua*), le Liseron des champs (*Convolvulus arvensis*), la Crépide (*Crepissancta*), la Prêle des champs (*Equisetum arvense*), la Violette des champs (*Viola arvensis*), la Veronique de Perse (*Veronica persica*) ainsi que la Fetuque à feuilles diverses (*Festucaheterophylla*).

L'OAP définit sur le secteur prévoit la reconstitution d'une frange de qualité en limite des nouvelles constructions et de la nouvelle zone agricole. De même, il est prévu la même chose, un peu plus au Sud de la zone de Quéronnière, dans le secteur de Callouet (haie classée au titre de l'article L.151-23). Cela contribue à créer un effet de lisière favorable à plusieurs espèces (chauves-souris, oiseaux) et à recréer un corridor écologique entre les boisements situés de part et d'autre de la vallée aux bœufs et appartenant à la même ZNIEFF de type II " La vallée de la Risle de la Ferrière sur Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, la basse vallée de la Charentonne". Cette volonté est d'autant plus importante par la proximité de la cavité de la Vallée aux bœufs qui est un lieu de nidification connu des chiroptères. De plus, la diminution des zones ouvertes par l'urbanisation de ce secteur ne devrait pas impacter réellement les terrains de chasses de ces chiroptères, notamment par la forte proportion de zones ouvertes restantes autour de ce secteur.

*L'OAP sur le secteur de la vallée aux bœufs*





## **6.6 Incidences des secteurs d'extension urbaine au Nord de la ville (secteur Vallée) sur la biodiversité et les continuités écologiques**

Le secteur au Nord de la ville (nord de la D438) est essentiellement à vocation économique. Au sein de la zone UXi, le PLU prévoit d'exploiter le potentiel résiduel. Le classement du camping en zone UEi est justifié au regard de la volonté communale de voir cet équipement déplacé et libérer une réserve foncière pour de l'activité économique en lien avec la vocation de la zone. La zone d'activité économique est maintenue et il n'est pas prévue d'extension majeure, excepté.

Le secteur de la vallée se positionne au contact du site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne" et des zones humides (inventaire départemental). La présence d'activités existantes et des infrastructures routières en fait un secteur représentant un faible intérêt pour la faune et la flore, en dehors de la ripisylve de la Risle et des haies bocagères. Comme sur le reste du territoire communal, le PLU assure la préservation et le renforcement de ces habitats forestiers en les identifiant et protégeant au titre de l'article L.151-23 et en instaurant une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges de la Risle (section I du règlement).

## 6.7 Incidences générales du PLU sur le paysage et le patrimoine

### Rappel éléments de diagnostic

L'analyse paysagère de la commune de Brionne met en avant l'importance de maintenir l'identité paysagère du territoire.

Sur le territoire, les éléments structurants du paysage sont représentés par les crêtes et les coteaux boisés dont les perceptions sont essentielles pour une lisibilité correcte du paysage, les ripisylves associées aux bras de la Risle, la silhouette urbaine de Brionne, les éléments remarquables du patrimoine bâti (notamment le Donjon, point de repère par excellence sur la commune). L'analyse paysagère réalisée dans le cadre du diagnostic environnemental a mis plus particulièrement en avant l'enjeu de prise en compte des points de vue remarquables et la gestion des premiers et arrière-plans et l'affirmation du rôle du végétal dans les espaces urbanisés et en campagne.

### Impacts

L'augmentation de la population et des besoins en habitat, déplacements, aménagements et services induits, ainsi que la densification de l'habitat peuvent être à l'origine d'une dégradation du paysage, de la fermeture de certaines vues et de la disparition d'un petit patrimoine bâti d'intérêt.

Au travers du PLU, plusieurs mesures sont prises destinées à la préservation du cadre paysager :

- l'identification et la protection des éléments ponctuels du paysage (Mare, Haie bocagère, ripisylve, haie domestique d'essence régionales, alignement d'arbres, arbre signal ou isolé remarquable) au titre de l'article L.151-23 du CU.
- l'identification et la protection des sites et secteurs paysagers (taillis et boisements humides, cours fruitières, parcs paysagers et espaces verts de qualité) au titre de l'article L.151-23 du CU.
- l'identification et la protection du patrimoine bâti (chaumière, construction à pans de bois, maison en briques, ancien bâtiment agricole, puits, ...) au titre de l'article L.151-19 du CU.
- une OAP thématique aménagement n°1 "Valorisation de l'axe Risle", ce qui outre préserver et développer les espaces naturels (parc urbain linéaire le long de la Risle) qui vont augmenter les vues sur les paysages en bord de rivière, l'OAP prévoit également de recréer des aménagements paysagers (haies bocagères) à proximité de la Risle pour mieux intégrer le bâti. En centre ville, les composantes paysagères devront être intégrées à tout projet d'aménagement ou de recomposition urbaine.
- une OAP thématique aménagement n°2 "Valorisation de la perspective entre le Donjon et la Gare" qui vise à intégrer les aménagements de la gare et à préserver les covisibilités existantes avec le Donjon.
- une OAP thématique aménagement n°3 "Valorisation des entrées de ville et traitement des espaces publics" qui vise à requalifier les zones dégradées en bordure des grands axes RD130 et RD438.
- le classement de 1099 ha en espaces boisés classés soit 66% de la surface communale

**Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le paysage et le patrimoine**

Milieu/ thème	Niveau d'impact	Mesures prises dans le PLU
Crêtes et coteaux boisés intervenant dans la lisibilité du paysage	<b>positif</b>	[ R13] Règlement Chap1 Art 6 : " Les périmètres classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme".
Points de vue remarquables et la gestion des premiers plans	<b>positif</b>	[ R15] OAP "Valorisation de l'axe Risle", parc urbain linéaire qui traverse toute la ville, <b>Cf Règlement chap3 :Dispositions particulières pour les Ssp :</b> <i>Les cours fruitières, les taillis et les boisements humides de la vallée de la Risle, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Une modification partielle de ces ensembles paysagers peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise. Les parcs paysagers, identifiés sur les documents graphiques (pièces n°4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et sont inconstructibles en vertu du second alinéa dudit article au regard de leur intérêt paysager et écologique. Toutefois, la végétation qui les occupe peut être modifiée sous réserve que les nouveaux aménagements conduisent à une composition paysagère soignée et adaptée à la nécessité de restaurer le corridor écologique de la Risle en centre-ville.</i>
Silhouette urbaine de Brionne et des éléments remarquables du patrimoine bâti	<b>positif</b>	[ R15] OAP "Valorisation de la perspective entre le Donjon et la gare"
La requalification des espaces dégradés le long des grands axes (D130, D438...)	<b>positif</b>	[ R16] OAP d'aménagement pour la valorisation des entrées de ville et la requalification des zones dégradées
Éléments remarquables ponctuels du patrimoine naturel : Secteurs et sites paysagers : taillis et boisements humides, cours fruitières, parcs paysagers et espaces verts de qualité	<b>positif</b>	[ R17] Cf Règlement , Chap3, Art3 : (EPP) 3.2)Dispositions particulières pour les Epp : Les haies, alignements d'arbres et ripisylves, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire, etc...) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement.

Les zones de présomption archéologique	<b>faible</b>	[ R26] Cf Règlement, Chap2, Art2 : Dispositions particulières dans le périmètre de zonage archéologique : tout projet d'aménagement, avant de déposer la demande d'autorisation, doit faire l'objet d'une démarche en préfecture de région afin d'examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.
--	---------------	--

impact	<b>FORT</b>	impact	<b>MODERE</b>	impact	<b>FAIBLE</b>	impact	<b>NUL à POSITIF</b>
--------	-------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	----------------------

## 6.8 Incidences générales du PLU sur les risques naturels, nuisances et pollutions

### Impacts

L'augmentation de la population et des besoins en habitat, déplacements, aménagements et services induits, tout comme la densification de l'habitat vont avoir comme impacts une imperméabilisation des sols, une augmentation du trafic routier induisant une pollution de l'air et des émissions de GES, une augmentation de la production de déchets et un besoins plus important en terme de point de collecte, et une plus forte exposition aux risques naturels et technologiques. Le développement touristique souhaité vient en complément sur la production de déchets, les déplacements et transport (approvisionnement), et le risque d'exposition aux risques identifiés.

Face au risque inondation, la zone d'expansion de crues de la Risle est protégée par un classement en zone naturelle et agricole et la commune entre sous la gestion d'un PPRI (plan de prévention du risque inondation). Dans les zones urbaines impactées par le PPRI tout comme dans les zones naturelles et agricoles le règlement du PPRI prévaut sur le règlement du PLU. Le règlement du PLU reprend donc les prescriptions définies dans le PPRI. Le zonage du PLU prévoit un indice « i » désigne les parties du territoire affectées au risque « inondation » ou « remontée de nappes » au sein desquelles les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation doivent être prises en compte. Le PPRI s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projetés dans les zones à risque y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. Le PPRI est repris dans les annexes traitant des servitudes d'utilité publique au sein du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les choix de développement urbain ont été opérés en dehors des zones les plus vulnérables et en faveur de la densification des zones urbaines les moins vulnérables.

Par ailleurs, d'autres dispositions sont prises dans le PLU pour lutter contre les inondations : bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe des fonds de vallons, classement des ripisylves en EBC, gestion des eaux à la parcelle, ainsi que plusieurs bassins de rétention des eaux qui sont inscrits en emplacements réservés.

Enfin, la commune du fait de sa topographie avec de fortes pentes vers la vallée de la Risle, prend en compte dans son PLU une gestion des eaux de ruissellement et des eaux pluviales (réseau séparatif) afin de ne pas aggraver les risques naturels (inondation, coulées de boue ou glissement de terrain consécutifs au fort ruissellement).

Face à la qualité de l'air et au bruit en lien avec les déplacements, la commune développe dans le cadre du PLU des aménagements dédiés au déplacement intra-urbain en modes doux et en transport collectif, tout comme elle encourage le covoiturage notamment dans les trajets domicile travail. Ces actions doivent atténuer largement les émissions en milieu urbain et contribuer à préserver la qualité de l'air. L'OAP relative au transport et déplacement du PLU prévoit un maillage d'itinéraires de déplacement doux et une navette communale à la demande sur l'ensemble du territoire communal.

**Tableau de synthèse des incidences du PLU sur les risques naturels, nuisances et pollutions**

Milieu/ thème	Niveau d'impact	Mesures prises dans le PLU
Imperméabilisation des sols et limitation des écoulements	<b>faible</b>	<b>[ R18] Cf règlement, Chap2, Art1 : (secteurs à règlement spécifique)</b> <u>1.6) Dispositions particulières sur les chemins hydrauliques:</u> Sur les chemins hydrauliques identifiés et reportés sur le plan de zonage, toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite. <b>[ R19] (cf règlement Titre III dispositions applicables aux zones).</b> Le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol limitant ainsi l'imperméabilisation des sols selon les zones : de 20% (An et N) à 40% (UC,1AU) et 60% (UB, UE,UZ,1AUe et AU2)
Risque inondation	<b>faible</b>	<b>[R20]</b> Le règlement intègre strictement les prescriptions du PPRI pour toutes les zones dans le périmètre inondable : dans le secteur « i », l'implantation de constructions sera subordonnée à la prise en compte de l'aléa inondation et aux prescriptions du PPRI telles qu'elles figurent dans la pièce n°6-3 du dossier de PLU.
Risque cavités souterraines et gonflement des argiles	<b>Faible</b>	<b>[ R21] Cf Règlement , Chap2, Art1 : (secteurs à règlement spécifique)</b> <u>1.5) Dispositions particulières dans les secteurs « cs » :</u> Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée .

Environnement sonore	<b>faible</b>	<b>[R22] Cf Règlement , Chap2, Art3 : Dispositions particulières au sein des couloirs de nuisance sonore :</b> Les constructions sensibles (habitations, établissements de santé, hôtels, bâtiments d'enseignement, etc...) situées à proximité des infrastructures de transports terrestres bruyantes doivent respecter un isolement acoustique
Qualité de l'air	<b>faible à modéré</b>	<b>[R9]</b> L'OAP transport et déplacement du PLU prévoit un maillage d'itinéraires de déplacement doux et une navette communale à la demande sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage prévoit 3 emplacements réservés pour la création de voies douces traversant la commune au travers du parc urbain sur les bords de la Risle, une sente piétonne entre la Sente de la Quéronnière et le Chemin Vert , sente piétonne le long de la RD438 entre la rue Lemarrois et le rond-point de la Lune. Le PLU prévoit le déploiement du réseau de transport collectif intra –urbain ( navette communale pour tout le territoire).
Déchets	<b>faible</b>	<b>[R 23]</b> Le règlement prévoit des dispositions pour la collecte sélective des déchets pour les zones UA, UB, UC, 1AU.
Pollutions des sols	<b>Faible</b>	<b>[ R24] cf Règlement Titre III Dispositions applicables aux zones :</b> <i>L'assainissement collectif est la règle pour toutes les zones (sauf pour les zones An et N) pouvant être raccordées, sinon il faut un assainissement autonome conforme aux règles du SPANC</i>
Risques technologiques	<b>faible</b>	<b>[ R25] Cf Règlement , Chap2, Art1 : (secteurs à règlement spécifique) : et plan de zonage</b> <b>1.3)Dispositions particulières dans le secteur « t » :</b> pour les zonages indicés "t" les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques doivent être prises en compte. <b>1.4)Dispositions particulières dans les secteurs « ct » :</b> pour les zonages indicés "ct" relatifs au passage d'une canalisation de gaz, des restrictions s'appliquent en cas de construction (pas d'immeuble de grande hauteur ni d'établissement recevant du public de plus de 100 personnes)

impact	<b>FORT</b>	impact	<b>MODERE</b>	impact	<b>FAIBLE</b>	impact	<b>NUL à POSITIF</b>
--------	-------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	----------------------

## **7<sup>ème</sup> PARTIE :**

### **INDICATEURS DE SUIVI**

---



Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 :

*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#).*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

Ces indicateurs doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

C'est ainsi qu'une trentaine d'indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU.

Un indicateur est une donnée quantitative parfois qualitative destinée d'une part à évaluer l'évolution d'une situation à un instant "T" et aussi d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU.

Pour chaque indicateur est mentionné la valeur de référence la plus récente, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

## Ressource en eau, Assainissement

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Evolution de la consommation en eau potable			
Nb d'abonnés et volumes prélevés	2011 : 2168 abonnés et 332 500m3/an	1 an	Syndicat d'Adduction d'eau potable de La Risle, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable
Evolution de la qualité de l'eau			
Qualité de l'eau potable distribuée	2016 : L'eau distribuée de bonne qualité	1 an	ARS Normandie
Etat quantitatif et qualitatif des eaux de la nappe souterraine	2015 : bon sur le plan quantitatif médiocre sur le plan chimique	5 ans	SDAGE SN
Etat qualitatif des cours d'eau	2015 : Etat écologique moyen Etat chimique mauvais	5 ans	SDAGE SN
Réseau d'assainissement collectif et non collectif			
Nb d'abonnés au réseau collectif	2016 : 1760 abonnés	1 an	Intercom Bernay Terres de Normandie, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif
Taux de conformité des installations d'assainissement autonomes	2013 : 35.3%	1 an	Intercom Bernay Terres de Normandie, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement non collectif

## Energie

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
<b>Consommation d'énergie</b>			
Nb d'emplacements réservés destinés à requalifier la voirie ou à créer une liaison piétonne	PLU 2017 : 4 emplacements réservés	Après modification ou révision du PLU	Commune
<b>Production d'énergie renouvelable</b>			
Nb d'installations de production d'énergie renouvelable (hors bâtiments)	2012 : 16 habitations équipées de panneaux photovoltaïques sur toiture	5 ans	Commune

## Biodiversité, paysage et patrimoine

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
<b>Protections règlementaires et inventaires</b>			
Nombre et emprise des sites Natura 2000 sur la commune	1 site Natura 2000 "Risle, Guiel, Charentonne" s'étendant sur 236 ha soit 14% de la surface communale	5 ans	DREAL Normandie
Nombre et emprise des ZNIEFF de sur la commune	ZNIEFF de type I : 5 couvrant au total 185 ha soit 11% de la surface communale ZNIEFF de type II : 2 couvrant au total 1079 ha soit 64% de la surface communale	5 ans	DREAL Normandie
Emprise des zones humides sur la commune (source : inventaire départemental)	2013 : 220 ha de zones humides	Après modification ou révision du PLU	Inventaire départemental des zones humides, CD27

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Surface des espaces boisés classés (EBC)	PLU : 1099 ha soit 66% de la surface communale	Après modification ou révision du PLU	Commune
Agriculture			
Nombre d'exploitants agricoles	2013 : 27	5 ans	Chambre d'agriculture
Surface agricole utilisée	2010 : 442 ha	5 ans	Commune
Emprise des surfaces nouvellement artificialisées	Entre 2002 et 2012 : 16 ha	5 ans	Commune
Respect des paysages et patrimoine			
Respect des règles édictées dans le PLU au travers des OAP et des articles 11 et 13 du règlement	A déterminer après approbation du PLU	5 ans	Commune, sur la base d'un reportage photographique
Nombre d'éléments du petit patrimoine préservé au titre de l'article L.151-19 du CU	PLU : 49 éléments patrimoniaux	Après modification ou révision du PLU	Commune

## Risques naturels, pollutions et nuisances

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Risques naturels (plans réglementaires)			
Nombre de PPR prescrits ou approuvés sur la commune	2 PPR approuvés (inondation approuvé le 27 mars 2002 et technologique lié à la société Howa-Tramico approuvé le 26 novembre 2010)	5 ans	DDTM 27
Catastrophes naturelles, incidents			
Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune par type de risque	Inondations et coulées de boues : 6 Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1	1 an	Commune et <i>prim.net</i>
Imperméabilisation des sols, ruissellement urbain			
Emprise des surfaces nouvellement artificialisées	Entre 2002 et 2012 : 16 ha	5 ans	Commune
Appréciation de la qualité de l'air			
Inventaire des émissions polluantes	2008 : NOx : 279,4 t PM10 : 154,7 t PM2.5 : 110,6 t	Dès que les données sont mises à jour	Air Normand
Bruit routier			
Evolution du classement sonore des voiries routières	2016 : 3 voies classées bruyantes	9 ans	Préfecture, DDTM 27
Déchets			
Quantité de déchets collectés par an sur la commune et par habitant	2016 : 1 129 t de déchets collectés sur la commune 15 points d'apport volontaire	1 an	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets, Véolia

## Croissance démographique, consommation foncière

Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Evolution de la population			
Nombre d'habitants	2013 : 4 294 habitants	2 ans	INSEE, Commune
Nombre de ménages	2013 : 1 919 ménages		
Evolution des logements			
Nombre de logements	2009 : 2175 logements	2 ans	INSEE, Commune
Nombre de résidences principales	2013 : 1 925 résidences principales soit 86% du parc		
Nombre de résidences secondaires	2013 : 75 résidences secondaires soit 3% du parc		
Nombre de logements vacants	2013 : 250 logements vacants soit 11% du parc		
Nombre de logements individuels	2013 : 1 655 maisons soit 74% du parc		
Nombre de logements collectifs	2013 : 585 appartements soit 26% du parc		
Consommation foncière			
Nb de permis de construire accordés pour de nouvelles constructions en zone U ou AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU	1 an	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux, Commune
Nb de permis de construire accordés pour l'extension d'une construction existante en zone U ou AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU		



**8<sup>ème</sup> PARTIE :**

## **RESUMÉ NON TECHNIQUE**

---



## 8.1 Cadre législatif et règlementaire

La commune de Brionne voit son document soumis à évaluation environnementale conformément en application du décret 2012-995 du 23 août 2012.

L'article R.151.3 du code de l'urbanisme précise que le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

## 8.2 Diagnostic territorial

### Positionnement de la Ville au sein d'un territoire élargi

Brionne se caractérise par un territoire en fond de Vallée de Risle, qui bénéficie d'une position stratégique au cœur de l'armature urbaine régionale, du fait de sa desserte routière et ferroviaire, lui permettant d'être reliée aux grands pôles (Rouen, Evreux) et d'être accessible depuis les pôles locaux (Pont-Audemer, Bernay, Lisieux). Cette desserte permet à la Ville de Brionne de rayonner sur un territoire plus élargi que celui conféré par les limites administratives et géographiques qui se dessinent localement.

Pour autant, Brionne demeure un territoire à l'écart des nouvelles dynamiques résidentielles et économiques enregistrées sur le quart nord-ouest de l'Eure au cours de la dernière décennie. Alors que les pôles urbains voient leur population stagner, voire pour certains régresser, ce sont les campagnes qui captent l'essentiel du développement résidentiel ces dernières décennies. Ces dynamiques tendent à renforcer la résidentialisation des zones rurales qui demeurent particulièrement attractives pour l'habitat, mais, en contrepartie, leur dépendance économique aux grandes agglomérations normandes s'accroît et aggrave les migrations alternantes sur l'ensemble du territoire.

Face à la nécessité de lutter contre la résidentialisation du territoire et compte-tenu du déclin de l'emploi industriel en fond de vallée et des enjeux de préservation qui pèsent sur ce site, les activités économiques et leur potentiel d'évolution ont été progressivement déplacés sur des secteurs moins sensibles d'un point de vue environnemental et mieux desservis par le réseau autoroutier, au détriment des espaces agricoles et parfois, indépendamment de l'armature urbaine régionale.

Implantée en vallée de Risle et non desservie par un échangeur autoroutier, Brionne n'est pas directement concernée par ces nouvelles dynamiques économiques. La Ville a ainsi perdu de son influence en termes d'emplois sur le territoire qu'elle anime, sans toutefois avoir été « happée » par la suprématie de l'agglomération rouennaise. Elle joue ainsi encore un rôle déterminant, notamment pour les communes du Lieuvin Sud, en complémentarité des pôles de Bernay et de Beaumont le Roger, avec lesquelles, elle constitue les piliers d'un « triangle industriel », autour duquel de nouvelles dynamiques ont été amorcées pour relancer l'économie du territoire, comme les parcs d'activités de Maison Rouge et de Malbrouck...

### **Démographie et population**

La croissance démographique a été régulière entre 1968 et 1982, date à laquelle la population comptait son niveau le plus haut jamais atteint, soit près de 5000 habitants. Depuis, celle-ci ne cesse de décroître pour atteindre 4300 habitants en 2010 en raison notamment d'un solde naturel et migratoire négatif.

La population communale tend à vieillir avec une forte propension de seniors (27% des habitants sont âgés de plus de 60 ans) et son renouvellement reste faible du fait d'une natalité en berne. Pourtant, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter (1916 ménages en 2009 contre 1671 ménages en 1982) et induit des besoins en logements croissants. Ce processus de décohabitation se traduit par la présence de nombreux petits ménages, constitués en moyenne de 2.15 personnes en 2010. Leurs revenus sont légèrement inférieurs à ceux enregistrés sur le département.

La population se concentre majoritairement dans le centre-ville et à sa périphérie immédiate.

### **Habitat**

Le parc de logements ne cesse de s'accroître avec une production de l'ordre de 18 logements supplémentaires par an au cours de la dernière décennie. Il comprend ainsi 2173 logements en 2010 dont 3% de résidences secondaires et 8% de logements vacants (chiffres INSEE).

Il présente les caractéristiques d'une commune urbaine avec une forte proportion d'habitat collectif (25%) et une forte proportion de logements locatifs (49%) notamment dans le secteur public, avec un nombre de logements aidés satisfaisants représentant environ 23% du parc. Les grands logements y sont particulièrement bien représentés (65% de T4 et plus), ce qui permet de conclure, avec l'ensemble des caractéristiques précédentes, à la présence d'une mixité sociale satisfaisante.

La rotation de la population au sein du parc de logements a été importante au cours de la dernière décennie, puisque près de 54% des habitants n'habitaient pas leur logement il y a 10 ans. Toutefois, il existe des disparités importantes sur le taux moyen d'emménagement selon que les occupants soient propriétaires (21 ans en moyenne dans le même logement) ou locataires (8 ans en moyenne dans le même logement).

Les différentes typologies d'habitat rencontrées sur le territoire communal sont relativement diversifiées et témoignent chacune d'une époque de construction que ce soit l'habitat traditionnel du centre-ville ou de ses faubourgs, les anciennes cités ouvrières ou les grands ensembles de la Vallée aux Bœufs et de Callouet. L'habitat s'effectue aujourd'hui essentiellement sous la forme individuelle, que ce soit avec procédures ou plan d'ensemble. Les dernières opérations privilégient un habitat intermédiaire, plus durable et plus attractif, assurant également une meilleure optimisation du foncier.

### **Dynamique de construction et consommation d'espace**

Le rythme de construction enregistré sur la commune depuis 2002 a été irrégulier, mais 273 logements ont toutefois été autorisés dont plus de la moitié sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, d'initiative publique, qui souligne l'interventionnisme de la Ville et de ses partenaires. Près de 50% des permis de construire ont été délivrés sur le secteur de Callouet et de la Vallée aux Bœufs et de manière plus anecdotique sur les hameaux de la commune. D'une manière générale, plus de 75% de l'urbanisation s'est effectuée sur le centre urbain de la Ville depuis 2002 ...

Cette dynamique de construction a engendré une consommation d'espaces de l'ordre de 16 hectares avec une moyenne, toute opération confondue, de l'ordre de 17 logements par hectare. Du fait des objectifs de modération de la consommation d'espace imposés par le Grenelle de l'Environnement et repris par le SCoT Risle-Charentonne, il sera nécessaire de réduire l'artificialisation des terrains au cours de la prochaine décennie en tendant vers une densité moyenne de l'ordre de 25 à 30 logements par hectare...

### **Emploi et tissus économiques**

Depuis 1999, la Ville de Brionne a perdu plus de 90 emplois, du fait de la fermeture de plusieurs entreprises. En effet, le tissu industriel est en net déclin et les emplois créés dans le secteur tertiaire n'ont pu compenser ce déficit. Brionne disposait ainsi de 2040 emplois en 2009, pour 1445 actifs ayant un emploi, soit un nombre d'emplois excédentaire. Pour autant, même si le taux de chômage tend à diminuer depuis 1999, il reste relativement important et supérieur aux moyennes départementales et nationales.

65% des actifs brionnais travaillent en dehors de la commune sur laquelle 75% des postes salariés sont occupés par des personnes extérieures, ce qui génère de nombreuses migrations quotidiennes.

Le tissu économique tend à se diversifier depuis deux décennies et tous les secteurs d'activités sont représentés sur le territoire communal :

- Le tissu commercial et le secteur des services (64%) sont les plus représentés aujourd'hui. Ils répondent essentiellement aux besoins de la vie quotidienne des habitants et sont notamment à l'origine de l'attractivité du centre-ville. Ces activités génèrent 34% des emplois disponibles sur la Ville, mais se constituent principalement de Petites et Moyennes Entreprises (PME : moins de 10 salariés).
- A l'inverse, le secteur de l'industrie ne représente que 8% des activités, mais il couvre 33% des emplois offerts sur le territoire communal. Avec les établissements administratifs (communauté de communes, Ville de Brionne, Maison de retraite, équipements scolaires...), ce secteur est le plus pourvoyeur d'emplois...

Le tissu économique de la Ville reste ainsi fragile avec seulement 3% des établissements de plus de 50 salariés dont 60% dans l'industrie, 30% dans l'administration publique et 10% dans le commerce. Toutefois, les créations d'entreprises se sont accélérées depuis 2008, notamment dans le commerce et les services, signe d'une amorce de reconversion économique...

L'agriculture constitue un secteur économique à part entière et nécessite d'être pérennisée du fait de son intérêt « nourricier » et de sa participation à l'entretien des paysages. De même, les activités touristiques sont indispensables au maintien de la vie locale et sont à l'origine de nombreux emplois induits.

Le développement économique nécessite des besoins fonciers au même titre que le développement résidentiel. La Ville de Brionne a développé une zone commerciale et une zone économique au nord du centre-ville qui ne disposent plus de foncier disponible à ce jour. De plus, compte-tenu d'un foncier contraint en zone de vallée, il n'est plus envisageable d'agrandir ces zones sur les terrains qui les environnent... Dans une logique de développement durable, il importe donc aujourd'hui de réfléchir sur les sites existants de manière à fixer les conditions nécessaires à leur densification et/ou à leur reconversion...

### **Equipements**

La commune comprend un pôle d'équipements et de services assez complet et diversifié permettant de répondre aux premiers besoins de la population. Il peut s'avérer insuffisant dans certains domaines obligeant les habitants à rejoindre les grands pôles environnants. Toutefois, son rayonnement dépasse les limites communales et suscitent des échanges et de nombreux flux avec les territoires voisins.

## Desserte et déplacements

La Ville de Brionne propose une offre diversifiée d'équipements, de services, d'emplois et une nature riche qui permettent de satisfaire les premiers besoins de la population. De fait, les besoins de mobilité de la population peuvent donc être réduits au territoire communal, mais ils impliquent une accessibilité durable et fonctionnelle aux principaux pôles de centralité identifiés à savoir :

- Le centre-ville avec l'essentiel des équipements, des services et des commerces de proximité ;
- Les zones commerciales et économiques avec l'essentiel des activités sources d'emplois ;
- La base de loisirs qui offre un accès privilégié à la nature environnante.

Toutefois, la majorité des habitants doivent se rendre en dehors du territoire communal que ce soit pour travailler, pour leurs achats, pour leurs loisirs ou pour la santé. Ces déplacements externes impliquent des parcours compris entre 15 km et 60 km en moyenne autour de Brionne, que ce soit de manière quotidienne pour certains habitants (salariés), hebdomadaire pour d'autres (étudiants) ou de manière plus ponctuelle pour le plus grand nombre. Les besoins de mobilité de la population sont donc très diversifiés, que ce soit en termes de fréquence ou de distance (destination). Il est donc difficile de les satisfaire en totalité, mais il apparaît nécessaire de privilégier les liens vers les pôles de centralité identifiés et vers les pôles majeurs les plus fréquentés par les habitants à savoir Bernay, Rouen et Evreux...

D'une manière générale, les migrations s'effectuent majoritairement en voiture particulière quelle que soit la destination. Ainsi, les transports collectifs et les modes de déplacements doux restent peu utilisés, même pour les parcours intra-urbain, ce qui laisse supposer que l'offre alternative proposée aux habitants n'est pas satisfaisante ou suffisante...

Le réseau viaire bien développé, permet de répondre aux besoins de mobilité des habitants, mais il est à l'origine de certaines césures au sein de la Ville. Toutefois, il reste le support du développement résidentiel et économique et des principaux flux de mobilité ce qui implique de le sécuriser aux endroits où des dysfonctionnements ont été identifiés (partie sud de la RD130, traversée de la RD438 au niveau des Fontaines...) et de parfaire les entrées de ville pour valoriser l'image de la commune...

La commune est particulièrement bien dotée en circulations douces d'échelle territoriale et les parcours sont accessibles depuis le centre-ville. Elles assurent notamment un accès à la nature environnante et permettent de relier les groupes bâtis les plus isolés du centre-ville. Toutefois, ces liaisons douces ne sont pas structurantes et devraient être renforcées pour favoriser la connexion des pôles de centralités et les liens intra-urbains en centre-ville notamment...

Il existe une offre de transports collectifs diversifiée (ligne SNCF Caen-Bernay-Rouen et ligne de bus Pont-Audemer-Evreux) qui présente l'avantage de pouvoir rejoindre les pôles urbains principaux de la région, mais qui reste peu utilisée par les habitants...

Elle est complétée par une offre de transports intra-urbaine et intra-communautaire, mais ces dernières sont encore méconnues et peu utilisées... Finalement, il est possible de regretter une absence de correspondances entre les divers transports proposés sur le territoire communal et l'absence de point de desserte commun aux différents modes de déplacements

### **8.3 Articulation du PLU avec les autres documents de portée supérieure**

L'existence du SCOT du Pays Risle Charentonne, approuvé le 18 décembre 2012 exige de démontrer la compatibilité du PLU avec ce document. La compatibilité a aussi été démontré avec le PLH, le PDU, le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021.

Deux autres documents ont été pris en compte : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Haute-Normandie approuvé le 21 novembre 2013 et le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) approuvé le 18 mars 2013.

### **8.4 Analyse de l'Etat initial de l'environnement**

D'une superficie de 1 677 hectares, Brionne se situe à l'Ouest de l'Île de France en Haute Normandie. La configuration topographique de la commune a conditionné l'implantation du bâti, développée sur la vallée de la Risle, le long de la D438. Le relief varie de 47 m à 145 m d'altitude.

#### **L'organisation du territoire**

Brionne est considérée de territoire « relais » entre la Vallée de Seine et le Pays Risle Charentonne.

#### **La ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques**

La commune est rattachée au bassin versant de la Risle, d'une superficie de 2 309 km<sup>2</sup>. Le territoire communal s'inscrit au sein du sous-bassin versant de « La Risle du confluent de la Charentonne (inclus) au confluent du ruisseau de la Croix Blanche (exclu) ». La commune repose sur une masse d'eau souterraine, la « Craie du Lieuvain-Ouche » (3212) à dominante sédimentaire.

En 2013, selon le SDAGE, l'état quantitatif et chimique de la nappe souterraine est jugé bon. En termes d'alimentation en eau potable, la commune est alimentée par la source des Fontaines d'une capacité de 1600m<sup>3</sup>/jour.

### **Les milieux naturels, biodiversité et trame verte et bleue**

Le patrimoine écologique de la commune est riche comme l'atteste la présence d'un site Natura 2000 (Risle, Guiel, Charentonne), d'une cinquantaine de ZNIEFF de type I dans un périmètre de 10km de la commune et de deux ZNIEFF de type II (La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort et La vallée de la Risle de la Ferrière-sur-Risle à Brionne, la forêt de Beaumont, La basse vallée de la Charentonne). Plus des trois quarts de la commune brionnaise sont intégrés au sein de périmètres à statuts (hormis le centre-bourg).

Au-delà de la prise en compte stricto-sensu des zones à statuts, l'étape du diagnostic a été l'occasion d'identifier les corridors écologiques à préserver et restaurer. Ces corridors sont des liaisons plus ou moins fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité. Ainsi, il apparaît l'enjeu de maintenir la qualité de préservation des sites remarquables.

### **Les paysages et le patrimoine**

Brionne vient se placer dans un contexte géomorphologique déterminant aussi bien du point de vue de l'organisation de la commune que des perceptions visuelles. Trois entités fortes structurent le paysage :

- A l'ouest, sur le plateau du Lieuvin : Brionne côté Lieuvin ;
- Au centre, au niveau de la vallée de la Risle :
  - o La vallée active, au Nord, où se situent activités industrielles et tertiaires,
  - o Le cœur urbain, zone historiquement occupée et densément urbanisée de la commune,
  - o La vallée loisirs, correspondant à l'étang de Brionne,
  - o La vallée agricole, espace à caractère préservé de la vallée où le parcellaire agricole marque la paysage ;
- A l'est, sur la plaine du Neubourg :
  - o Les extensions côté Neubourg, en lien avec l'étalement urbain à l'Est du centre de Brionne,
  - o Les rebords boisés du Neubourg, correspondant au Bois de la Behottière, à l'extrémité Sud de Brionne.

L'analyse paysagère a mis en évidence la variété du cadre de vie brionnais. Bien que ces différentes ambiances perçues sur la commune mettent en exergue sa richesse, il est primordial qu'elles conservent une certaine lisibilité en présentant aussi bien une identité propre qu'un caractère commun à l'ensemble du territoire.

### **Les risques naturels et technologiques**

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels :

- o inondation par ruissellement et débordement liés à la Risle. Un PPRI approuvé le 27 mars 2002.
- o effondrement des cavités souterraines
- o mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles
- o risque lié à l'établissement Howa Tramico
- o transport de matières dangereuses (par canalisations et infrastructures terrestres)

### **La qualité de l'air, le bruit et les déchets**

La qualité de l'air de Brionne est bonne et la commune ne figure pas parmi les « Zones sensibles à la qualité de l'air » identifiées sur la région Haute-Normandie.

Trois voies bruyantes sont situées sur la commune et sont des sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour la population. Il s'agit de la RD 438, l'A28 et la RD613.

La Société VEOLIA est en charge de la collecte des Déchets Ménagers sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes. En 2016, 1 229 tonnes de déchets ont été collectés sur la commune. Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte avec une fréquence qui varie selon les quartiers. Elles sont ensuite dirigées vers la déchetterie de la commune.

### **Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU**

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les zones destinées à la densification à court, moyen et long terme : le secteur de la gare, le site des anciens transports SIRET et le secteur SIM entre l'étang de Brionne et le centre-ville en zone U, la Quéronnière (1AU et 2AU), la vallée aux Bœufs (1AU) et la vallée (AUz).

Pour chaque secteur les principaux éléments de diagnostic ont été exposés afin de définir la nature et le niveau des enjeux au regard de la biodiversité, des paysages, des risques et des nuisances.

## **8.5 Explication des choix retenus dans le projet PLU**

Le diagnostic territorial a révélé que la population tend à se maintenir alors que le nombre de ménage est en constante augmentation, lié notamment à une forte décohabitation ce qui nécessite des besoins en logements toujours croissants. En parallèle, bien que le territoire reste particulièrement contraint pour le développement urbain du fait de la présence de nombreux espaces naturels de grande qualité et des risques naturels ou enjeux de préservation qui leur sont associés, la consommation d'espace entre 2002 et 2012 a été estimée à 18 hectares. Le contexte économique et social est encore difficile, malgré l'amorce d'une sensible reconversion pour améliorer l'image de la ville et renforcer son attractivité.

A l'échelle intercommunale, le SCoT Risle-Charentonne envisage pour Brionne la création de 308 logements en dehors de tout processus de réhabilitation et de rénovation, sachant que ce chiffre est modulable selon le projet de la municipalité. Pour le développement résidentiel, il fixe une densité comprise entre 25 et 30 logements par hectare et une consommation d'espace maximale de 25 hectares sur les 20 prochaines années. D'un point de vue économique, les orientations du SCoT Risle-Charentonne prévoient le développement d'une économie plus résidentielle en lien avec les perspectives démographiques projetées...

Ainsi, au regard des données du diagnostic territorial et des perspectives de développement affichées par le SCoT Risle-Charentonne, la collectivité a choisi un scénario assurant un développement cohérent avec le contexte actuel, les capacités d'investissement de la commune et les logiques du développement durable. Dès lors, le projet retenu par la municipalité vise à :

- admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 500 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie, c'est-à-dire une croissance de l'ordre de 11 % afin d'atteindre le seuil des 5000 habitants en 2030 ;
- cibler le développement résidentiel sur le centre-ville et ses quartiers périphériques, en privilégiant les secteurs où les enjeux environnementaux sont les moins prégnants comme à la Vallée aux Bœufs ou à la Quéronnière et assurer la densification de l'ensemble des tissus urbanisés, y compris dans les hameaux les plus constitués, afin d'offrir une gamme de terrains diversifiés ;
- stopper tout nouveau processus de développement résidentiel dans les hameaux et groupes bâtis isolés, faiblement constitués ou excentrés des pôles de centralité, en conservant pour autant des possibilités de valorisation du bâti existant (extensions, annexes, réhabilitation, changement de destination...) ;
- assurer le développement économique du territoire par le développement des commerces et services de proximité et le maintien des activités en place en permettant notamment la densification des zones d'activités existantes et des dispositions favorables à leur implantation ;
- assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif.

La municipalité souhaite ainsi encadrer le développement résidentiel et économique du territoire de manière à protéger les espaces naturels de la commune et conserver un cadre de vie de qualité et attractif, dans une logique de développement durable. A cette fin, elle a souhaité concentrer l'essentiel des capacités d'accueil sur le centre-ville et ses quartiers périphériques afin de réduire les besoins en déplacements, de lutter contre la consommation d'espaces et de valoriser le potentiel des équipements existants tout en maintenant une offre foncière limitée sur les principaux hameaux et des possibilités de valorisation du bâti dans les secteurs plus isolés...

Le projet de développement table sur une croissance démographique plus soutenue que celle enregistrée par la commune, permettant de dégager une offre potentielle d'au moins 320 nouveaux logements supplémentaires pour la prochaine décennie, y compris ceux issus des processus de renouvellement urbain. Cette croissance doit permettre à la commune de conserver une vitalité résidentielle et économique suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques morphologiques du territoire communal, parfois mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer.

Les élus de Brionne ont donc décidé de se mobiliser pour faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire. La municipalité s'est ainsi attachée à rechercher le potentiel de renouvellement urbain de la commune puis, à étudier la réceptivité des tissus urbanisés du centre-ville et de ses quartiers périphériques pour estimer son potentiel de densification et le devenir des espaces considérés comme « mutables ». Cette étude a révélé des capacités de développement résidentielle importantes au regard des perspectives de développement démographique affichées, ce qui a obligé les élus à faire des choix, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation – ou non – des espaces mutables. Ils ont ainsi privilégié les secteurs proches des pôles de centralité et ceux où les enjeux environnementaux sont moindres de manière à mieux répondre aux logiques du développement durable, notamment en termes de mobilité, de mixité et de cadre de vie, un tel scénario permettant de préserver l'essentiel des composantes paysagères et écologiques de la commune...

Dans ce contexte, le projet de PLU vise, au regard les choix retenus par la collectivité, à :

- Recentrer la politique de développement urbain sur le centre-ville et les hameaux les plus constitués, à travers la densification des tissus bâtis existants (classement en zone urbaine) et l'ouverture à l'urbanisation des potentiels d'extension de la Quéronnière et de la Vallée aux Bœufs (classement en zone 1AU et 2AU selon la présence ou non d'équipements suffisants à l'ouverture de la zone);
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune en ne prévoyant que les conditions favorables à l'évolution du bâti existant (classement en zone A ou en zone N avec un règlement qui conditionne les possibilités d'évolution du bâti existant de manière à ne nuire ni à l'activité agricole, ni à la qualité des paysages et du site) ;
- Favoriser le développement économique du territoire par le maintien des activités en place (classement en zone UX ou en zone UZ) et le soutien aux activités commerciales, artisanales et de services en veillant à ce qu'elle puisse se développer sur site ou au sein des espaces déjà construits (règlement ouvert des zones urbaines afin d'y accueillir une certaine mixité urbaine) ;
- Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des pôles de centralité de la ville (zones urbaines et à urbaniser ciblées sur le centre-ville et ses quartiers périphériques, développement d'un maillage de liaisons douces et valorisation de l'Axe Risle) ;
- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité y compris ceux de la nature ordinaire tels que les haies, les mares ou les cours plantées) ;
- Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances en intégrant notamment les prescriptions des Plans de Prévention des Risques opposables sur le territoire communal ;

- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement et l'accueil d'une nouvelle population résidente par la préservation des corps de ferme viables et des terres agricoles, en limitant notamment les prélèvements pour l'urbanisation résidentielle et économique aux seuls besoins identifiés (classement en zone A et secteur An des terres exploitées et des corps de ferme).

## **8.6 Incidences du PLU et mesures prises pour éviter et réduire les incidences négatives**

Le projet de PLU par la densification des espaces urbanisés et la réalisation d'opérations d'aménagement va accroître le nombre d'habitants sur la commune. En 2013, le nombre d'habitants sur la commune était de 4 294. En 2026, il pourrait être de 4 687 habitants au regard des capacités d'accueil en logement projetées dans le projet de PLU. Cela représente 400 habitants supplémentaires.

L'accueil d'une population nouvelle est très positif, synonyme de dynamisme et de développement mais peut aussi être source de nuisances pour un territoire : augmentation du trafic automobile, des rejets de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique, des besoins en eau potable, du traitement des eaux usées, ...

### **Incidences et mesures sur la ressource en eau**

Les impacts attendus sont une augmentation des prélèvements et une extension du réseau en lien avec la croissance démographique et les nouveaux droits à construire dans les zones U. L'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable au travers du règlement de la zone U et permettra de traiter les impacts liés à l'extension du réseau.

La commune est alimentée en eau par la source des Fontaines et possède la ressource, ainsi que les ouvrages d'adduction, de réserve et de distribution nécessaires à l'alimentation de la population prévue à l'horizon 2030 puisqu'en 2013 seulement 50% de la ressource disponible est utilisée. Cependant, si la quantité sera assurée, il faudra veiller à la qualité de l'eau, vulnérable aux pollutions.

### **Incidences et mesures sur la consommation énergétique**

En lien avec la croissance démographique et l'accueil de nouvelles activités, les consommations énergétiques issues des bâtiments et des transports vont augmenter engageant une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Pour limiter les émissions énergétiques liées aux bâtiments, des prescriptions sont édictées quant à la performance énergétique des bâtiments au sein du règlement. Quant aux déplacements, la politique de transports menée à l'échelle intercommunale ayant pour but de développer l'offre en transport en commun permettra de répondre aux nouveaux besoins.

## **Incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels**

Plus des trois quarts de la commune brionnaise sont intégrés au sein de périmètres à statuts (hormis le centre-ville). Le PLU doit donc de tenir compte de cette richesse naturelle, protéger les espaces remarquables au titre de la réglementation Natura 2000, intégrer les recommandations de cette dernière (DOCOB), sensibiliser les différents acteurs de l'évolution de la commune à cette thématique et favoriser la biodiversité en ville.

Des mesures de protection étaient prises dans le cadre du POS. En effet, les sites Natura 2000 présents sur Brionne faisaient déjà l'objet de dispositifs divers sur la commune (zonage N) qui ont permis de les conserver en l'état avant l'entrée en vigueur à l'échelle nationale des dispositifs de protection européens. Les ZNIEFF disposent d'un suivi pertinent de l'évolution des écosystèmes et les sites remarquables de la ville sont protégés par un classement au titre de la loi 1930.

La densification de l'urbanisation, même si celle-ci est modérée, risque de s'accompagner de la perte d'éléments constituant des zones d'habitat de la faune. L'instauration d'un coefficient d'espaces verts majorés dans certaines zones permettra de maintenir la trame végétale existante et participera à la conservation d'une biodiversité locale.

## **Incidences et mesures sur le paysage**

La Risle et sa vallée sont des éléments forts de l'identité du Pays Risle Charentonne. Cet ensemble paysager qui s'impose comme arrière-plan paysager depuis de nombreux points de vue appréciables depuis le territoire est protégé par un classement en zone N.

Les bandes naturelles inconstructibles, classées en zone N concourent à matérialiser les limites urbaines de la commune et à inscrire Brionne dans le grand paysage. Par ailleurs, cette zone N maintient un paysage ouvert et les vues remarquables sur le grand paysage et la vallée de la Risle.

Bien que les capacités d'accueil soient limitées, la densification de l'espace urbanisé risque d'engager la prégnance visuelle plus forte du motif bâti appréciables depuis les points de hauts environnants. Cet impact est jugé faible au regard de l'urbanisation existante et de l'empreinte bâti déjà forte sur le paysage. Pour favoriser une intégration paysagère des futurs bâtiments, les mesures suivantes sont prises : maintien voire apport du végétal en ville grâce à l'instauration d'un coefficient d'espaces verts majoré dans les zones urbaines et à urbaniser, maintien des structures et des reliefs arborés qui s'imposent comme des respirations naturelles et participent à une meilleure intégration du motif bâti dans le grand paysage (classement en zone naturelle et/ou EBC)

## **Incidences et mesures sur les risques naturels**

Face au risque inondation, le projet de PLU a été construit de manière à limiter l'exposition des personnes et des biens face au risque. Même si dans le cadre du PLU, l'augmentation de l'imperméabilisation des sols reste limitée, un accroissement des eaux de ruissellement est attendu d'autant plus dans un contexte où les épisodes de pluies violentes augmentent. Le zonage réglementaire du PPRI distingue quatre zones en fonction de l'aléa. Selon ce zonage,

les dispositions réglementaires sont différenciées : dans les zones rouges et vertes toute nouvelle construction est interdite alors que dans les zones bleues et jaunes la constructibilité est autorisée sous conditions.

Brionne est exposée au risque effondrement des cavités souterraines, liée à une cavité d'origine karstique à l'Ouest près du hameau de la Tour. Autour de chaque cavité, un périmètre de sécurité est déterminé au sein duquel toute construction est interdite. Sur le territoire communal, ce rayon de sécurité est de 85 mètres pour les marnières et de 35 m autour des cavités naturelles (bétoires).

Face au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait et de gonflement des argiles, même si l'aléa mouvement de terrain sur la commune de Brionne est nul à moyen. Les versants boisés dessinés de part et d'autre de la vallée sont concernés par l'aléa moyen et des mesures préventives peuvent être prises telles que :

- Réaliser des fondations profondes, rigidifier la structure par chaînage,
- Récupérer des eaux pluviales, étanchéité des réseaux de canalisation d'eaux usées et d'eaux pluviales,
- Eviter les plantations trop proches des constructions.

### **Incidences et mesures sur les risques naturels**

Brionne compte 4 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- HOWA-TRAMICO - Fabricant de mousses techniques
- UGITECH S.A. – Acierie
- COMPIN – Matériel ferroviaire roulant
- Lycée des métiers d'Arts, de l'Ameublement et de l'Agencement BOISNARD.

La société Howa-Tramico présente un risque avéré, dans ce sens elle fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 26 novembre 2010. Ce dernier a donné lieu à un zonage réglementaire. De plus, Un Plan Particulier d'Intervention est en vigueur depuis le 08 janvier 2010 sur le site de Howa-Tramico afin de prévoir l'organisation des secours en cas d'accident.

Le PLU peut délimiter des zones où les constructions sont interdites en raison de la protection contre les nuisances et de l'existence de « risques technologiques ». La commune de Brionne est concernée par un risque transport de matières dangereuses lié à la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz (exploitées par GRT gaz). La circulaire du 4 août 2006 distingue trois zones de dangers au sein desquelles les dispositions en matière d'urbanisme sont différenciées :

- Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- Dans les zones de dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles), informer les transporteurs des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'ils puissent analyser l'éventuel impact de ces projets sur les canalisations.

Le risque lié au transport de matières dangereuses est également lié au transport routier sur les infrastructures suivantes :

- o l'Autoroute A28 relie Abbeville à Tours par Rouen, Alençon et Le Mans. C'est une liaison qui a un intérêt fort pour les ports de Havre et du Rouen,
- o la RD438. Il s'agit de l'ancienne RN138, reliant Rouen à Tours. Elle est dédoublée par l'A28,
- o la RD130,
- o la ligne ferroviaire Caen-Rouen.

Les principales conséquences engendrées par la survenue d'un accident lors du transport de matières dangereuses sont : l'incendie, un dégagement de nuage toxique, une explosion, une pollution des sols et/ou des eaux. Ces risques d'accident doivent être pris en compte dans le PLU.

#### **Incidences et mesures sur la gestion des eaux usées**

Les impacts attendus sont une augmentation des rejets et une extension du réseau en lien avec la croissance démographique et les nouveaux droits à construire dans les zones U. Le reclassement des zones NB du POS (zones ne présentant pas une bonne aptitude des sols au regard de l'assainissement autonome situées à l'Ouest du territoire) en zone N ou Nh participe à la préservation du milieu naturel en supprimant les droits à construire dans ces zones inaptes. Le potentiel constructible a été majoritairement défini dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

L'obligation de raccordement au réseau public au travers le règlement de la zone U permettra de supprimer les risques de pollution du milieu. Rappelons que le classement de la zone 2AU "fermée" est justifié du fait de l'absence de raccordement au réseau collectif. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification et révision du PLU et après justifié que le réseau d'assainissement est compatible pour accueillir de nouvelles constructions.

#### **Incidences et mesures sur la qualité de l'air et le bruit**

En lien avec la croissance démographique et l'accueil de nouvelles activités, les émissions de gaz à effet de serre issues des bâtiments et des transports vont augmenter risquant d'altérer la qualité de l'air. Quant aux déplacements, la politique de transports menée à l'échelle intercommunale ayant pour but de développer l'offre en transport en commun permettra de répondre aux nouveaux besoins.

Notons que la commune compte trois voies classées bruyantes par arrêté préfectoral : la D438, l'A28 et la D613. Au sein des secteurs affectés par le bruit, délimités de part et d'autre de la voie, les capacités d'accueil restent faibles. Afin de limiter l'exposition des personnes au bruit routier, les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent aux nouvelles constructions situées dans le secteur affecté par le bruit. Ces règles sont reportées au règlement du PLU.

### **Incidences et mesures sur les zones touchées par la mise en œuvre du PLU**

Plusieurs zones de projets ont fait l'objet d'une analyse spécifique dans le PLU, il s'agit de :

- des secteurs de renouvellement urbain dans le centre-ville (Gare, SIRET, SIM) ;
- les zones d'extension urbaine à l'Est de la commune : la Quéronnière et la vallée aux boeufs (1AU, 2AU) ;
- la zone d'activités économiques au Nord, secteur de la vallée (1AUz et U)

Notons que la zone 2AU est par définition une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU approuvé. Elle représente une réserve foncière au stade actuel du PLU. Elle est classée comme telle dans le PLU du fait de l'absence suffisant d'équipement (voirie, assainissement ...). Non réglementée dans le PLU, l'impact de la zone 2AU sur l'environnement n'est pas aisément appréciable.

## **8.7 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

C'est ainsi qu'une trentaine d'indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU. Ces indicateurs portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement.

## **8.8 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée**

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brionne a été menée tout au long du projet de PLU.

L'évaluation environnementale du PLU de Brionne s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet de territoire, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation des grands réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques voire de leur restauration, de la mise en œuvre d'opérations mixte (habitat, activités et équipement) dans un souci de qualité paysagère et architecturale, de la prise en compte des risques.

Pour appréhender au mieux le territoire, plusieurs visites de terrain ont été menées :

- par la paysagiste de l'Agence VISU, le 12 février 2013
- par l'équipe d'écologues de l'Agence Visu, le 15 et 16 mai 2017. Cette visite a révélé l'absence d'enjeux écologiques au droit des zones de projet.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement :

- La ressource en eau,
- L'énergie,
- La biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques,
- Le paysage naturel et le patrimoine bâti,
- Les risques naturels,
- Les pollutions et nuisances (air, bruit, déchets),
- Le réseau Natura 2000.

Une équipe de trois chargés d'études recoupant des compétences en écologie et paysage est intervenue afin d'une part de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Pour supprimer ou réduire les impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement, ses emplacements réservés et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Enfin, des indicateurs de suivi ont été proposés, destinés à évaluer sous 9 ans l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU et de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles.

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune (SCOT du Pays Risle Charentonne, SRCAE Haute-Normandie, SDAGE Seine-Normandie 2016-2021...).

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée sur la base de plusieurs documents :

- Directive Territoriale d'Aménagement de l'Eure -2006 ;
- SDAGE Bassin Seine-Normandie 2016-2021 (Comité de Bassin Seine-Normandie, avis favorable le 5 novembre 2015) ;
- SCOT du Pays Risle Charentonne approuvé le 18 décembre 2012 ;
- Schéma Régional Climat Air Energie Haute Normandie arrêté le 21 mars 2013 ;
- Atlas des paysages de Haute-Normandie ;
- Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 27 mars 2002 ;
- Plan de Prévention des Risques Technologiques Etablissement Tramico approuvé le 26 novembre 2010 ;
- Porter à Connaissance de l'Etat PLU ;
- Les fiches ZNIEFF ;
- Le DOCOB Risle, Guiel, Charentonne.