

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°0-6 Déclinaison des enjeux par quartier



Procédure :

Prescrit le : 12/12/2011

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

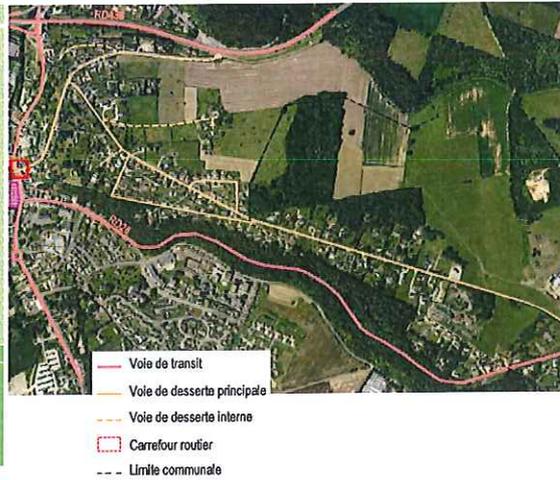
Signature :

EUCLYD-EUROTOP
GEOMETRES-EXPERTS

AGENCE VISU
AGENCE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

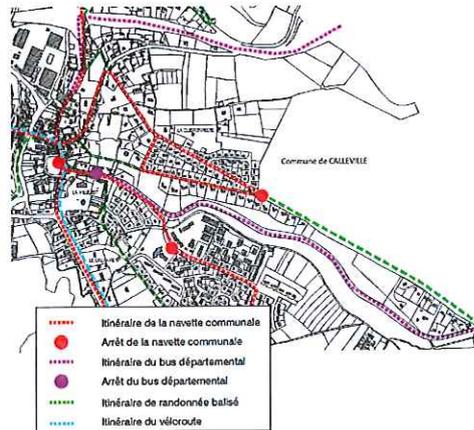
Armature urbaine

Atouts	Faiblesses
<p>Une structure viario calquée sur le relief du quartier, convergeant de fait sur le centre-ville et ses centralités Place du Chevalier Hertuin ;</p> <p>Une accessibilité directe permettant aux habitants de jouir d'une relative proximité avec le centre-ville</p>	<p>Un réseau viario hiérarchisé, mais une seule voie de desserte principale, la côte des Canadiens qui sert de support à la circulation du quartier et de Calleville ;</p> <p>Une Intersection aménagée avec la Rue de la Soie, pour améliorer la sécurité des usagers, mais une voirie faiblement calibrée en bas de pente ;</p> <p>Une absence de connexion routière avec les quartiers environnants obligeant la traversée du centre-ville pour les rejoindre ;</p> <p>Un réseau faiblement maillé qui devra être développé si une densification du bâti existant était envisagée ;</p>
Enjeux	
<p>Réfléchir sur l'opportunité de poursuivre l'urbanisation de ce secteur au regard de la structure viario actuelle et des aménagements qui seraient éventuellement à conduire ;</p> <p>Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques par une réflexion sur les circulations douces ;</p>	



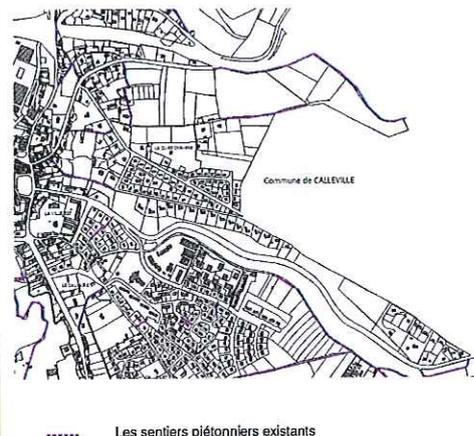
Desserte

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur desservi par la navette communale (un point de ramassage) permettant notamment de rejoindre le centre-ville et ses centralités en palliant les difficultés occasionnées par le relief ;</p> <p>Un secteur situé à proximité de l'arrêt de bus de la ligne départementale permettant de rejoindre les pôles locaux (Pont-Audemer, le Neubourg, Evreux) mais...</p> <p>Un secteur traversé par les itinéraires de randonnée, du centre-ville, via le donjon, vers les espaces de nature environnants ;</p>	<p>Un secteur éloigné du pôle de la gare ;</p> <p>Aucune liaison piétonne directe vers cet arrêt, obligeant à descendre en centre-ville ;</p>
Enjeux	
<p>Maintenir, voire renforcer, la desserte du quartier par les transports ;</p> <p>Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ;</p> <p>Prendre en compte l'éloignement de ce secteur dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;</p>	



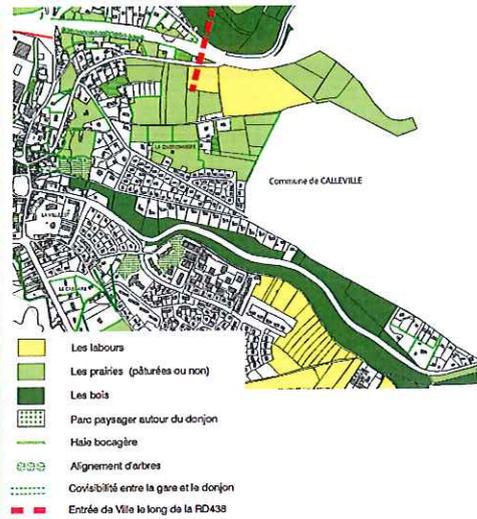
Modes de déplacement doux

Atouts	Faiblesses
<p>Un accès direct au centre-ville et à ses centralités via la sente du Vieux Château : une liaison douce structurante et sécurisée, étant déconnectée du réseau routier ;</p> <p>Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;</p>	<p>Des connexions piétonnes inexistantes sur un axe nord/sud du fait d'un relief accidenté et d'infrastructures routières peu perméables ;</p> <p>De nombreuses sentes non accessibles étant appropriées par les riverains ;</p> <p>Des voies non aménagées pour la pratique du vélo, mais un mode de déplacement peu utilisé dans ce quartier du fait d'un relief difficile ;</p>
Enjeux	
<p>Maintenir et valoriser les accès vers le centre-ville et la nature environnante ;</p> <p>Étudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers les quartiers périphériques, afin d'assurer un maillage plus complet ;</p>	



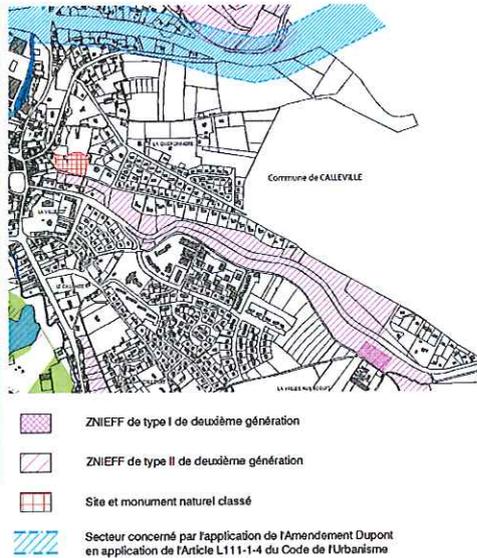
Paysage

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur bocager préservé avec de nombreux herbages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager champêtre aux portes du centre-ville et l'intégration des constructions;</p> <p>Des zones herbagées en pied de coteau et en continuité du donjon assurant une douce transition entre la centre-ville et ce quartier et des abords préservés à proximité du vieux château;</p> <p>De nombreux axes visuels depuis le site du donjon et la côte des Canadiens du fait du relief du quartier le soumettant à de forts enjeux de covisibilité;</p> <p>Des coteaux boisés structurants au sud formant une lisière de qualité;</p>	<p>Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herbages de la frange bocagère soumis de fait à une certaine pression foncière;</p> <p>Un secteur sensible d'un point de vue paysager sur lequel il conviendra de veiller;</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés ou les haies bocagères;</p> <p>Prendre en compte les enjeux de covisibilité dans les aménagements urbains à développer, et veiller à l'intégration paysagère des éventuels projets d'urbanisation sur cette frange bocagère;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et lutter contre les logiques d'étalement urbain;</p>	



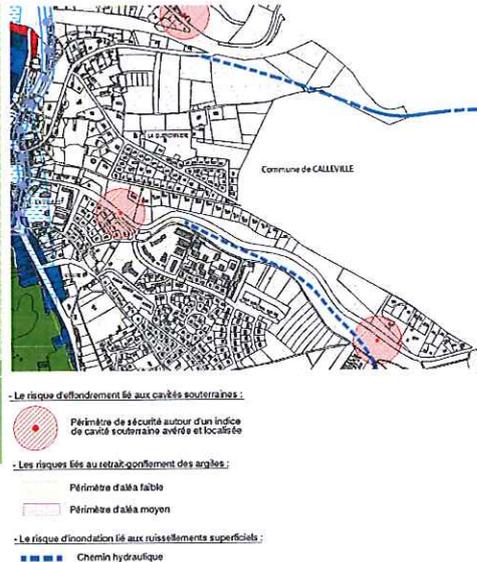
Environnement

Atouts	Faiblesses
<p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties : les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II identifiés à l'échelle régionale comme réservoirs de biodiversité du fait des espèces remarquables qu'ils renferment;</p> <p>Une frange bocagère propice aux échanges identifiée comme corridor écologique à forts déplacements;</p> <p>Des protections de site autour du donjon (enjeux de covisibilité et abords préservés);</p>	<p>Une urbanisation quasi continue avec Calleville, qui en s'étalant le long des voies, crée une barrière aux déplacements de la faune et de la flore et altère les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité identifiés;</p> <p>Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Amendement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD438);</p>
Enjeux	
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité;</p> <p>Contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés;</p> <p>Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité);</p> <p>Veiller à la qualité paysagère et urbanistique des éventuels projets qui seraient implantés le long de la RD438;</p>	



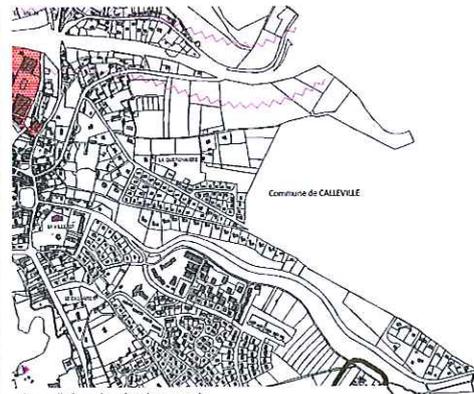
Risques

Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier épargné par les risques d'inondations liés au crue de la Risle ou aux remontées de nappe;</p> <p>Aucun indice de cavités souterraines avérées et localisées sur ce quartier, mais se prévaloir de précautions suffisantes face à ce risque dont le niveau de connaissance de l'aléa reste faible;</p>	<p>Un secteur bâti sur un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été;</p> <p>Un secteur situé en amont de la Risle, sur les rebords du plateau du Neubourg, pouvant ainsi être sujet aux ruissellements... Un risque toutefois limité pour les habitants du fait d'une topographie favorable qui permet de canaliser ces derniers en dehors des zones bâties, le long de la RD438;</p>
Enjeux	
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques naturels identifiés;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont;</p>	



Nuisances et Pollutions

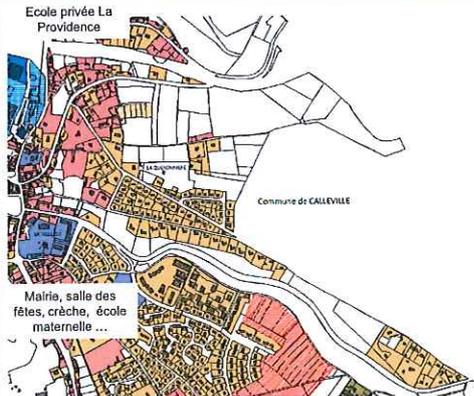
Atouts	Faiblesses
Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur, ni aucune source de pollution à l'exception de la RD438 ;	Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres ; Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire ; <ul style="list-style-type: none"> - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores ;
Enjeux Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : <ul style="list-style-type: none"> - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique. Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD438 ;	



- Les pollutions du sol et du sous-sol :
 - Soil susceptible d'être pollué
- Les nuisances sonores :
 - Couloirs de nuisances sonores de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD438, RD613 et A28
 - Équipement ou activité générant des nuisances sonores

Fonctions urbaines

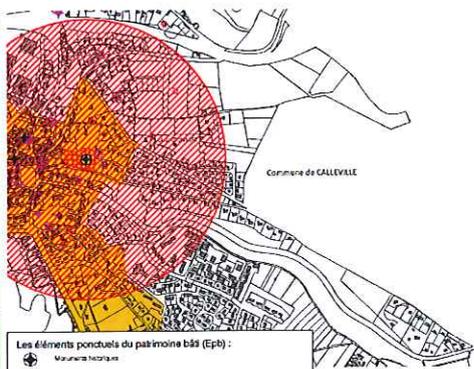
Atouts	Faiblesses
Une proximité immédiate avec le centre-ville et ses pôles d'équipements et de services ; Un secteur bâti traditionnel préservé en pied de coteau où un processus de densification a été amorcé sans remise en cause des caractéristiques anciennes du groupe bâti ;	Un bâti exclusivement pavillonnaire présentant une faible diversité des formes d'habitat ; Un quartier à forte vocation résidentielle où les fonctions urbaines ne sont pas représentées ; Une urbanisation qui s'étend aux dépens des espaces naturels et agricoles de la commune ; Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis isolés et de terrains de loisirs dont la requalification a été amorcée au cours de la dernière décennie, pouvant ainsi être le support d'une extension de l'urbanisation ;
Enjeux Réfléchir, au regard des enjeux de ce quartier et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel d'extension et sur les formes urbaines à développer pour limiter la consommation d'espace et favoriser davantage de mixité ; Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ;	



- Construction à usage d'habitat de typologie traditionnelle
- Secteur de réhabilitation
- Construction à usage d'habitat de typologie contemporaine (post 1950)
- Terrain de loisirs
- Construction/Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de services
- Secteur de requalification de trames industrielles - patrimoine

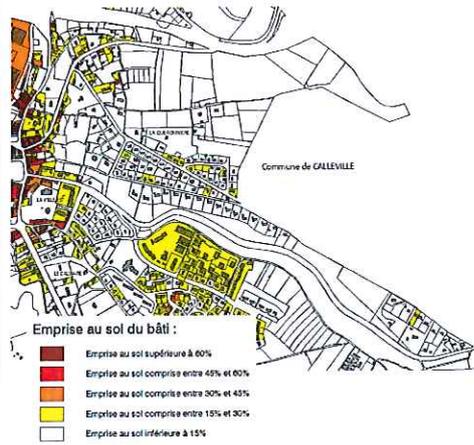
Patrimoine bâti et archéologique

Atouts	Faiblesses
Le donjon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent une grande partie du quartier (avis obligatoire de l'ABF) et assurent la préservation de ses abords ; Un zonage archéologique sur la partie ouest de ce secteur imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région ; Un patrimoine bâti de qualité aux abords du donjon et dans le secteur traditionnel de la Quéronnière mais...	Il existe peu d'enjeux de réhabilitation ou de renouvellement urbain
Enjeux Maintenir les abords du Donjon et poursuivre la valorisation du patrimoine bâti identifié ; Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP), dans les éventuels projets de densification ou d'extension des tissus urbanisés concernés par les périmètres particuliers ;	



- Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (EPb) :**
 - Monument historique
 - Patrimoine Culturel
 - Patrimoine bâti inscrit sur la liste régionale de l'inventaire
 - Maison de caractère (à préserver, conservation à part entière, maison de bricoleurs)
 - Accueil d'intérêt patrimonial ou culturel à l'architecture de qualité
 - Éléments remarquables de l'habitat traditionnel à protéger par un plan de protection en plusieurs étapes, voir ci-dessous...
- Les protections du patrimoine bâti et des vestiges archéologiques :**
 - Site et monument classés
 - Périmètre de protection des Monuments Historiques
 - Zonage archéologique

Atouts	Faiblesses
<p>Une très faible emprise au sol (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un certain potentiel de densification ;</p> <p>Quelques disponibilités foncières (environ 1,5 hectares) au sein des tissus urbanisés traditionnels</p>	<p>Des constructions souvent implantées en milieu de parcelles ne pouvant permettre une gestion rationnelle du terrain ;</p> <p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p>
Enjeux	
<p>Incliner à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques de ce groupe bâti, notamment dans la partie traditionnelle ;</p> <p>Réfléchir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants ;</p>	



Synthèse des enjeux

Synthèse des enjeux

Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager et environnemental existant :

- Poursuivre la densification des tissus urbanisés du quartier dans une logique de modération de la consommation d'espace sans nuire aux caractéristiques intrinsèques de ce quartier ;
- Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels ;
- Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier, aujourd'hui peu développé et non adapté à une éventuelle croissance de l'urbanisation ;

Conforter le cadre de vie du quartier :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;
- Maintenir la covisibilité entre le donjon et la gare et poursuivre l'aménagement de cet axe structurant ;
- Préserver les abords du donjon ;
- Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de covisibilité du fait d'un relief particulier ;
- Maintenir des connexions avec les quartiers avoisinants en rééquilibrant aux possibilités de développement des circulations douces ;



Armature urbaine

Atouts	Faiblesses
<p>Une structure viaire calquée sur le relief du quartier, convergente de fait sur le centre-ville et ses centralités ;</p> <p>Une accessibilité directe permettant aux habitants de jouir d'une relative proximité avec le centre-ville ;</p>	<p>Un réseau viaire qui s'est développé au fur et à mesure des opérations de densification, en fonction des logiques urbanistiques alors en vigueur. De fait, il n'est ni hiérarchisé, ni maillé, ce qui ne favorise pas la lisibilité du quartier, ni les liens entre les divers îlots bâtis ;</p> <p>Des voiries parfois non adaptées aux circulations douces et des trottoirs occupés par du stationnement sauvage de fait, notamment au sein des anciennes opérations, d'une carence en places de stationnement extérieures (sur domaine public) ;</p> <p>Une absence d'espace public structurant et central, mais un point de rencontre joué par la Rue du 8 mai 1945 qui assure également la transition avec le centre-ville ;</p> <p>La côte de Callouel, une rue parfois étroite supportant une circulation croissante ;</p>

Enjeux

Maintenir les connexions vers le centre-ville et ses centralités ;
 Inscrire les développements urbains projetés en continuité des tissus urbanisés existants et de la trame viaire ;
 Etudier les possibilités de hiérarchisation et de maillage au sein des secteurs déjà urbanisés ;
 Anticiper les besoins en stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble ;



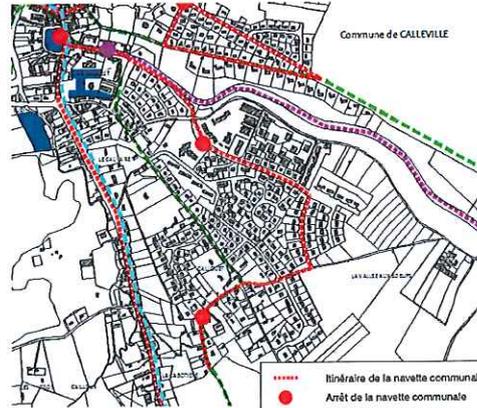
- Voie de transit
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte interne
- Carrefour routier

Desserte

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur desservi par la navette communale (deux points de ramassage) permettant notamment de rejoindre le centre-ville et ses centralités en palliant les difficultés occasionnées par le relief ;</p> <p>Un secteur situé à proximité immédiate de l'arrêt de bus de la ligne départementale permettant de rejoindre les pôles locaux (Pont-Audemer, le Neubourg, Evreux) ;</p> <p>Callouel, le secteur traditionnel de ce quartier sur lequel s'est appuyée l'urbanisation récente pour se développer, est traversé par les itinéraires de randonnée ;</p>	<p>Un secteur éloigné du pôle de la gare ;</p>

Enjeux

Maintenir, voire renforcer, la desserte du quartier par les transports ;
 Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ;
 Prendre en compte l'éloignement de ce secteur et son nombre élevé d'habitants dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;



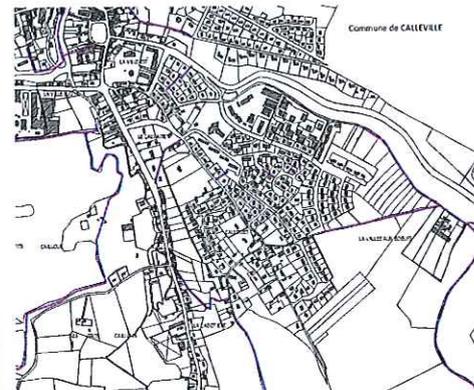
- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute

Modes de déplacement doux

Atouts	Faiblesses
<p>Un accès direct à la base de loisirs et à la Vallée de la Risle via la Sente des Gros Cailloux et la Sente de la Cavée ;</p> <p>Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;</p>	<p>Des liaisons douces vers le centre-ville uniquement le long des voies routières existantes (trottoirs) ;</p> <p>Des connexions piétonnes « inter » quartiers existantes, mais peu structurantes étant développées à l'échelle de chaque opération et non du quartier ;</p> <p>Une absence de connexion piétonne directe avec le secteur de la Quéronnière et le site du donjon ;</p> <p>Des voies non aménagées pour la pratique du vélo, mais un mode de déplacement peu utilisé dans ce quartier du fait d'un relief difficile ;</p>

Enjeux

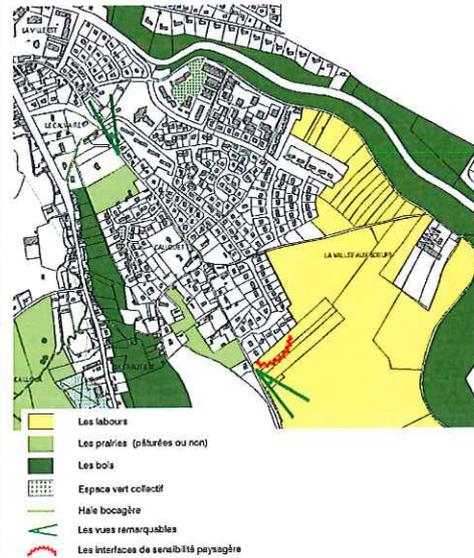
Maintenir les accès à la nature environnante et valoriser l'accès à la base de loisirs ;
 Relayer l'absence de trame viaire vers les quartiers périphériques par une réflexion sur les circulations douces ;
 Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux vers le centre-ville ;



- Les sentiers piétonniers existants

Paysage

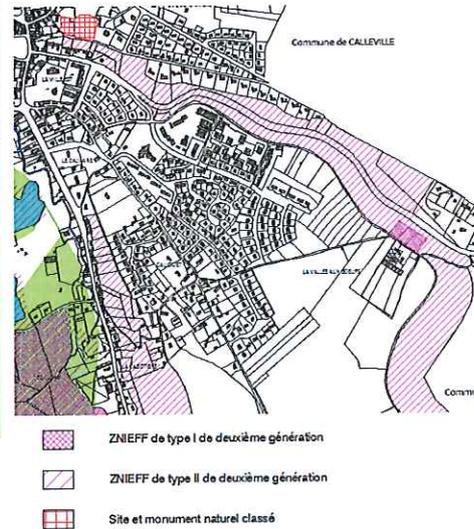
Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur enserré dans un cadre paysager de qualité qui participe activement à l'intégration du bâti (coteaux boisés) ;</p> <p>Des axes visuels sur le donjon depuis la côte de Calouet et des ouvertures sur le grand paysage en limite sud-est du groupe bâti ;</p> <p>Des vestiges de maillage bocager notamment dans les secteurs bâtis anciens, comme à Calouet, où les derniers herbages qui confèrent à ce secteur un cadre champêtre sont soumis à une certaine pression foncière ;</p>	<p>Une urbanisation qui, en l'absence de forts enjeux environnementaux, s'étend sur les terrains agricoles où les interfaces parfois non traités ont un impact sur le paysage ;</p> <p>Des espaces verts collectifs peu appropriés par les habitants ;</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés ou les haies bocagères ;</p> <p>Prendre en compte les enjeux de covisibilité dans les aménagements urbains à développer et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange de l'espace agricole et au sein des secteurs bâtis traditionnels ;</p> <p>Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles ;</p> <p>Réfléchir à la requalification ou à l'aménagement de nouveaux espaces verts, ces derniers pouvant jouer un rôle de lien social et générationnel au sein du quartier, notamment dans une démarche d'habitat participatif et collectif, et pouvant apporter une nouvelle biodiversité ;</p>	



- Les labours
- Les prairies (pâturées ou non)
- Les bois
- Espace vert collectif
- Haie bocagère
- Les vues remarquables
- Les interfaces de sensibilité paysagère

Environnement

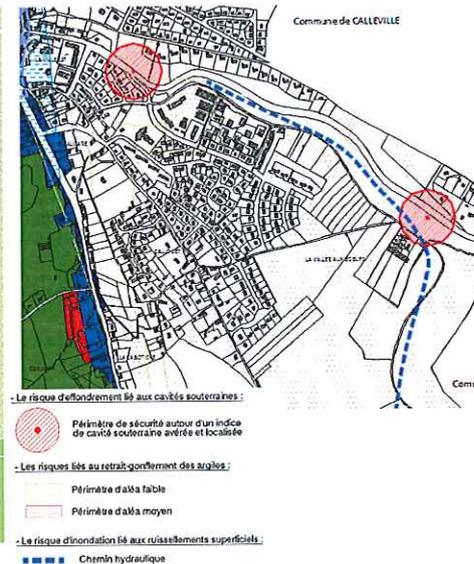
Atouts	Faiblesses
<p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties : les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et la cavité en ZNIEFF de type I sont identifiés à l'échelle régionale comme réservoirs de biodiversité du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ;</p> <p>Des espaces agricoles identifiés comme corridor écologique à forts déplacements ;</p> <p>Des protections de site autour du donjon (enjeux de covisibilité) ;</p>	<p>Une urbanisation quasi continue avec le centre-ville, qui en s'étalant sur les espaces naturels et agricoles environnants, allie les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité identifiés ;</p>
Enjeux	
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et veiller notamment aux pollutions sonores et lumineuses du fait de la présence de chiroptères ;</p> <p>Contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité) ;</p>	



- ZNIEFF de type I de deuxième génération
- ZNIEFF de type II de deuxième génération
- Site et monument naturel classé

Risques

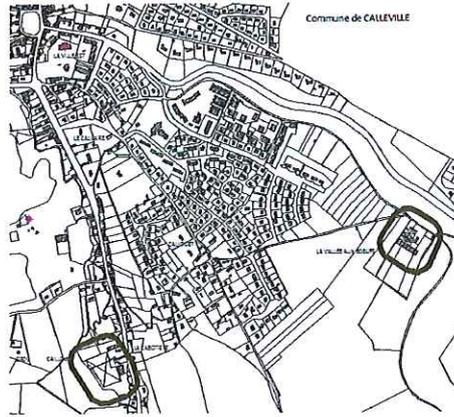
Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier épargné par les risques d'inondations liés au crue de la Risle ou aux remontées de nappe ;</p>	<p>La présence de deux indices de cavités souterraines avérées et localisées ;</p> <p>Un secteur bâti sur un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;</p> <p>Un secteur situé en amont de la Risle, sur les rebords du plateau du Neubourg, pouvant ainsi être sujet aux ruissellements... Un risque toutefois limité pour les habitants du fait d'une topographie favorable qui permet de canaliser ces derniers en dehors des zones bâties, le long de la RD26 (avenue du Maréchal Leclerc)</p>
Enjeux	
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques naturels identifiés ;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;</p>	



- Le risque d'affondrement lié aux cavités souterraines :
Périmètre de sécurité autour d'un indice de cavité souterraine avérée et localisée
- Les risques liés au retrait-gonflement des argiles :
Périmètre d'aléa faible
Périmètre d'aléa moyen
- Le risque d'inondation lié aux ruissellements superficiels :
Chemin hydraulique

Nuisances et Pollutions

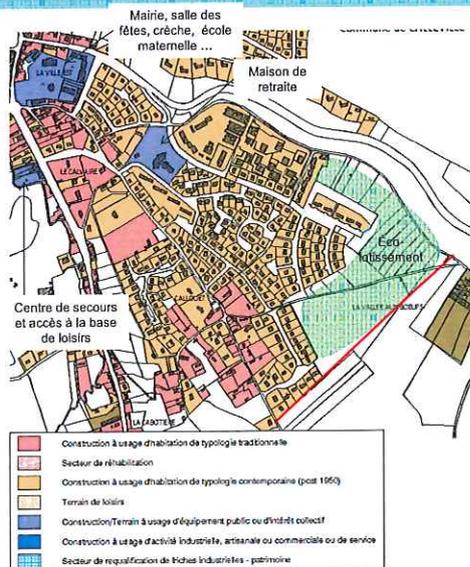
Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur isolé des sources de nuisances sonores et de pollution atmosphérique ou visuelle ;</p> <p>Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur ;</p> <p>Une activité agricole, pouvant être génératrice de certaines nuisances et d'une cohabitation difficile avec les zones d'habitat, mais relativement éloignée de ces dernières ;</p>	<p>Un secteur fortement urbanisé pouvant potentiellement être source de pollution et altérer les ressources naturelles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores ;
Enjeux	
<p>Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique ; <p>Maintenir la pérennité des activités agricoles ;</p>	



Commune de CALLEVILLE

Fonctions urbaines

Atouts	Faiblesses
<p>Une grande diversité au sein du parc de logements et une mixité sociale dans l'habitat qui devrait être renforcée avec le projet d'éco-lotissement ;</p> <p>Une requalification du bâti et des espaces collectifs amorcée dans le parc de logement localif ;</p> <p>Une proximité immédiate avec le pôle de services de la mairie où se concentrent plusieurs équipements ;</p> <p>Callouet, un ancien hameau au bâti traditionnel, aujourd'hui rattaché au centre urbain de Brionne ;</p>	<p>Un quartier récent à vocation principale d'habitat présentant de fait une très faible mixité de fonctions urbaines : absence d'équipement structurant - à l'exception de la maison de retraites - de commerces ou de services...</p> <p>Une urbanisation qui s'étend aux dépens des espaces naturels et agricoles de la commune ;</p>
Enjeux	
<p>Poursuivre la requalification du parc de logements en s'inscrivant dans la démarche de transition écologique ;</p> <p>Maintenir la mixité et la diversité du parc de logements et les développer à l'échelle des opérations d'urbanisation ;</p> <p>Assurer l'intégration du projet d'éco lotissement au sein du quartier ;</p> <p>Étudier l'opportunité d'implanter un équipement structurant, source d'animation de la vie locale et d'échange entre les habitants ;</p>	

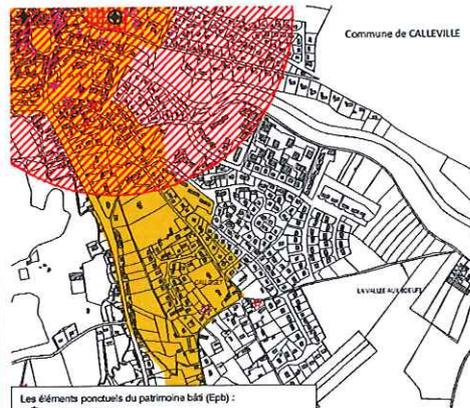


Commune de CALLEVILLE

- Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle
- Secteur de réhabilitation
- Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)
- Terrain de loisirs
- Construction/Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de service
- Secteur de requalification de bicoques industrielles - patrimoine

Patrimoine bâti et archéologique

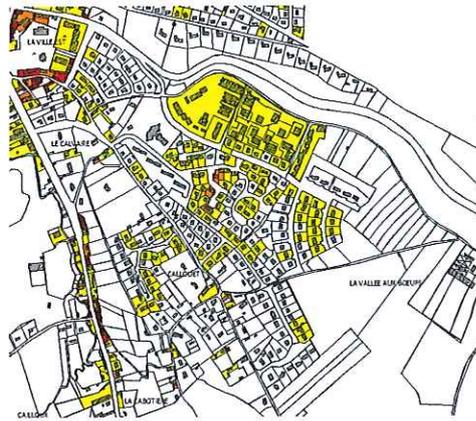
Atouts	Faiblesses
<p>Le donjon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent la partie nord du quartier (avis obligatoire de l'ABF) et assurent la préservation de ses abords ;</p> <p>Un zonage archéologique sur la partie ouest de ce secteur imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région ;</p>	<p>Un patrimoine bâti peu prégnant sauf dans le secteur de Callouet ;</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti identifié notamment dans le secteur de Callouet ;</p> <p>Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP), dans les éventuels projets de densification des tissus urbanisés concernés par les périmètres particuliers ;</p>	



Commune de CALLEVILLE

- Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (EpB) :**
- Monument historique
 - Patrimoine Culturel
 - Patrimoine bâti inscrit par le service régional de l'inventaire
 - Maison à usage de retraite (jeune fille), construction à parti de bois, Patrimoine (Bâtiment)
 - Arrière bâtiment agricole ou agricole à l'architecture de qualité
 - Éléments architecturaux à "petit" patrimoine bâti : il s'agit d'un point sur lequel la commune souhaite agir
- Les protections du patrimoine bâti et des vestiges archéologiques :**
- Site et monument naturel classés
 - Périmètre de protection des Monuments Historiques
 - Zonage archéologique

Atouts	Faiblesses
<p>Une emprise au sol assez faible des constructions (inférieure à 30%) pouvant laisser présager un certain potentiel de densification mais...</p> <p>Des disponibilités foncières encore importantes (plus de 2 hectares) au sein des tissus déjà urbanisés ;</p>	<p>Des constructions souvent implantées en milieu de parcelles ne permettant une gestion rationnelle du terrain ;</p> <p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p>
Enjeux	
<p>Inciter à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels ; encadrer ce processus ;</p> <p>Développer de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier (et en énergie) et répondant aux besoins des habitants ;</p>	



Synthèse des enjeux

Synthèse des enjeux

Conforter le cadre de vie du quartier :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- | Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'aléa prononcé ;
- ↻ Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels ;
- ↔ Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de visibilité du fait d'un relief particulier ;

Accompagner la résidentialité du quartier et faire de sa diversité un atout et une identité commune :

- Continuer le processus de requalification du quartier et inciter à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modération de la consommation d'espace tout en préservant les caractéristiques intrinsèques de chaque quartier ;
- Poursuivre une politique de développement urbain soucieuse du cadre de vie et des besoins des habitants (diversité des logements, mixité sociale...);
- Assurer l'appropriation du quartier par les habitants en générant davantage de lien social (espace collectif comme lieu d'animation et de rencontre, équipements...)

Améliorer l'accessibilité du quartier :

- ↔ Maintenir des connexions visuelles et fonctionnelles avec les quartiers avoisinants en réfléchissant aux possibilités de développement des circulations douces ;
- = Veiller à la création d'un réseau routier maillé et hiérarchisé où les différentes fonctions vouées à l'espace public (circulation, stationnement, piéton...) sont bien différenciées ;

Commune de CALLEVILLE



VILLE DE BRIONNE

Plan Local d'Urbanisme



LES FONTAINES



Euclid
Eurotop








Euclid
Eurotop


Synthèse du diagnostic

Localisation

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur périphérique au centre-ville, implanté dans le vallon du Ruisseau des Fontaines qui présente certains enjeux environnementaux et paysagers, même s'ils sont moins prégnants qu'en fond de vallée de Risle;</p> <p>Un secteur de transition entre les espaces naturels de la Ville et son centre urbain historique ;</p> <p>⇒ Une localisation stratégique du fait de la proximité des centralités et un cadre de vie de qualité.</p> <p>Un secteur circonscrit par des coteaux boisés convergeant vers le centre-ville ;</p>	<p>Un secteur « physiquement » isolé du centre-ville, du fait d'infrastructures de transport terrestre transversales (RD439 et voie ferrée) ;</p> <p>Un secteur où l'urbanisation s'étendait de manière linéaire en fond de vallée, dans une logique longitudinale (le long des voies de desserte et du ruisseau), mais qui tend aujourd'hui à s'épaissir vers le versant ouest moins abrupt (enjeux de covisibilité) ;</p>
Enjeux	
<p>Préserver un cadre de vie de qualité ;</p> <p>Améliorer les jonctions vers le centre-ville tout en préservant l'identité très forte de ce quartier ;</p> <p>Veiller à l'intégration paysagère des projets du fait du relief et des enjeux de covisibilité ;</p>	

Armature urbaine

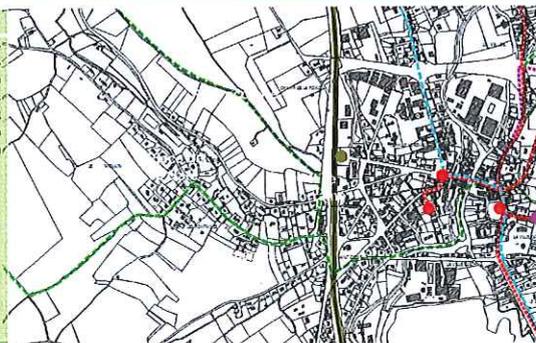
Atouts	Faiblesses
<p>Une structure viaire calquée sur le relief convergeant de fait sur le centre-ville...</p>	<p>mais la RD438 et la voie ferrée font cœsure dans ce maillage ainsi que la proximité des bois et le relief :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La RD438 et la circulation qu'elle présente ne favorisent pas les déplacements doux (piéton, vélo) vers le centre-ville dont la proximité est ainsi peu valorisée (difficulté d'accès) ; - Une desserte longitudinale (2 voies de desserte) faiblement reliée par des transversales (réseau routier peu maillé avec le développement de voies en impasse dans les quartiers pavillonnaires les plus récents) ; <p>Des intersections aménagées pour la circulation routière et non pour les modes de déplacement doux.</p> <p>La RD26, axe de desserte et de transit, supportant une circulation assez dense, à l'origine de certaines nuisances et non sécurisée pour les usagers et les riverains ;</p>
Enjeux	
<p>Améliorer l'accessibilité au centre-ville et sécuriser les intersections routières ; Connecter le secteur des Fontaines avec le centre-ville dans le cadre d'une politique de développement des circulations douces ; Conforter le maillage routier si une densification du bâti était envisagé et améliorer les conditions de circulation sur la RD26 ;</p>	



- Vole de transit
- Vole de desserte du centre-ville
- Vole de desserte (impasse)
- Vole ferrée
- Espace public à restructurer
- Carrefour routier
- ↔ Absence de connexion directe

Desserte

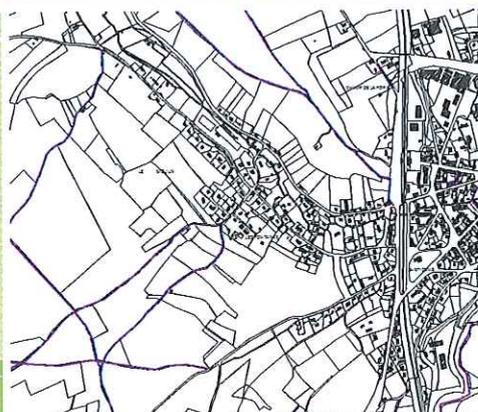
Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur situé à proximité immédiate de la gare, mais isolé de cette dernière par les voies ferrées et la RD438 ;</p> <p>Un secteur traversé par les itinéraires de grande randonnée, assurant un accès direct à la nature environnante ;</p>	<p>Un secteur éloigné des autres modes de transport (bus départemental, navette communale) et des itinéraires de découverte (véloroute) dont les arrêts et les circuits se concentrent davantage sur la partie Est du centre-ville ;</p>
Enjeux	
<p>Etudier l'opportunité de renforcer la desserte du quartier par les transports ; Intégrer les itinéraires de randonnée dans l'aménagement de l'espace urbain ; Prendre en compte la proximité de ce quartier dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ; favoriser l'accès à la gare et au centre-ville.</p>	



- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée
- La gare

Modes de déplacement doux

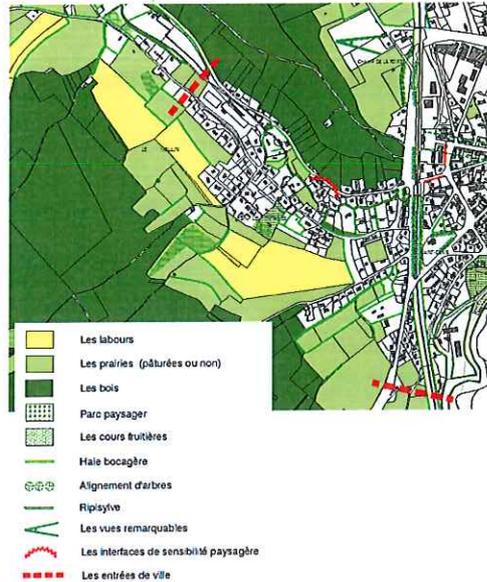
Atouts	Faiblesses
<p>Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;</p>	<p>Des connexions piétonnes « existantes » vers le centre-ville mais peu perméables du fait des infrastructures de transport terrestre : la circulation automobile reste privilégiée ;</p> <p>Des voies non aménagées pour la pratique du vélo ;</p>
Enjeux	
<p>Maintenir les accès vers la nature environnante ; Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville, afin d'assurer un maillage complet ;</p>	



- Les sentiers piétonniers existants

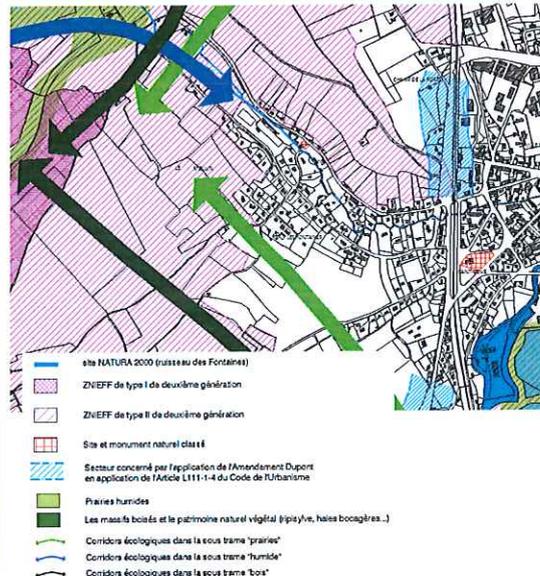
Paysage

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur bocager encore préservé avec de nombreux herbages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager champêtre aux portes du centre-ville ;</p> <p>Des coteaux boisés structurants formant une lisière de qualité ;</p> <p>Des entrées de ville marquées, avec des vues sur la base de loisirs et la vallée de la Risle ;</p>	<p>Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herbages de la frange bocagère soumis de fait à une certaine pression foncière ;</p> <p>Un secteur sensible d'un point de vue paysager (enjeux forts de covisibilité) du fait d'une implantation en fond de vallon ;</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés ou les haies bocagères ;</p> <p>Prendre en compte les enjeux de covisibilité dans les aménagements urbains à développer et veiller à l'intégration paysagère des éventuels projets d'urbanisation sur cette frange bocagère ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;</p>	



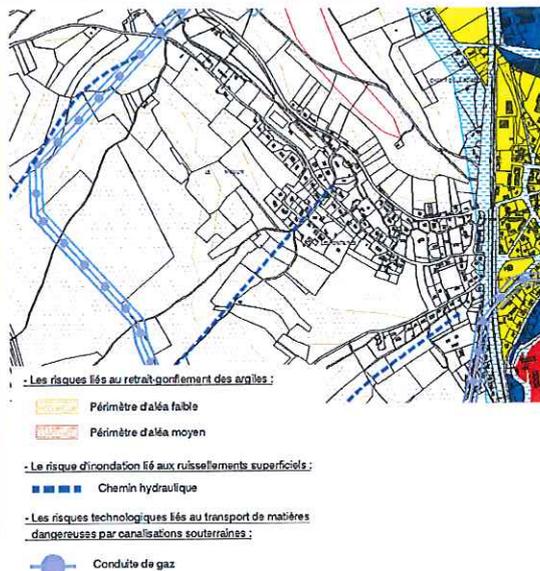
Environnement

Atouts	Faiblesses
<p>Une protection accrue sur le ruisseau des Fontaines (NATURA 2000) ;</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité des zones bâties : les coteaux boisés et les prairies, notamment celles plus humides au nord, classés en ZNIEFF de type II et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale, du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ;</p> <p>Une frange bocagère (prairie et trame végétale) identifiée comme corridor écologique (propice aux échanges et aux déplacements) ;</p> <p>Des protections de site autour des arbres remarquables de l'ancien moulin ;</p>	<p>Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Amendement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD438) ;</p>
Enjeux	
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans le ruisseau des Fontaines pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ;</p> <p>Rompres avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p>	



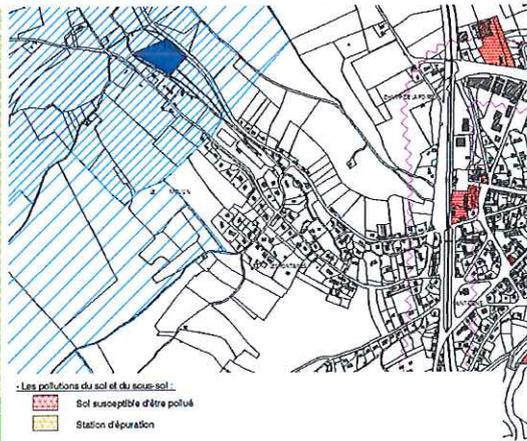
Risques

Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier épargné par les risques d'inondations liées à la crue de la Risle ou aux remontées de nappe ;</p> <p>Aucun indice de cavités souterraines avérées et localisées sur ce quartier, mais sa prévaloir de précautions suffisantes face à ce risque dont le niveau de connaissance de l'aéa reste faible ;</p>	<p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;</p> <p>Un secteur situé en amont de la Risle et traversé par le Ruisseau des Fontaines qui draine les eaux de ruissellement du plateau dont certains axes traversent la zone bâtie ;</p> <p>Un secteur « cerné » par deux conduites de gaz de gros diamètre qui ne peuvent permettre la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur à leurs abords ;</p>
Enjeux	
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;</p>	



Nuisances et pollutions

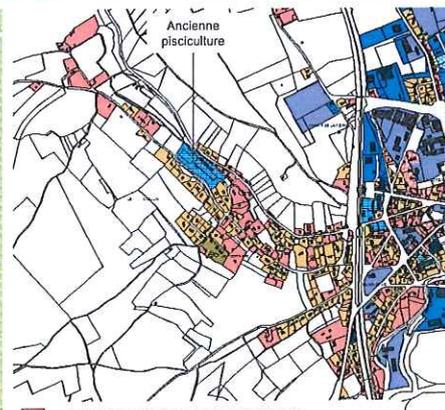
Atouts	Faiblesses
Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur, ni aucune source de pollution à l'exception de la RD438 ;	Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres et dans une moindre mesure le long de la RD26 ;
Proximité du captage des Fontaines générant des périmètres de protection immédiat (inconstructibilité), rapproché (constructibilité limitée) ou éloigné avec des prescriptions d'ordre agricole et sanitaire ;	Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers la milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;
Enjeux	
Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment : <ul style="list-style-type: none"> - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique. Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD438 et de la RD26.	



- Les pollutions du sol et du sous-sol :
 - Soil susceptible d'être pollué
 - Station d'épuration
- La protection de la ressource en eau :
 - Périmètre immédiat de protection des eaux
 - Périmètre rapproché de protection des eaux
 - Périmètre éloigné de protection des eaux
- Les nuisances sonores :
 - Couloirs de nuisances sonores de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD438, RD613 et A28
 - Équipement ou activité générant des nuisances sonores

Fonctions urbaines

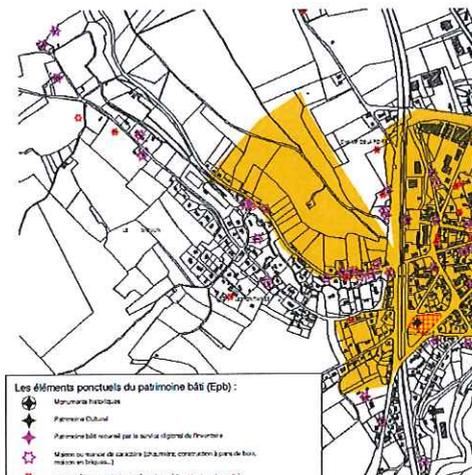
Atouts	Faiblesses
Une proximité immédiate avec le centre-ville et ses pôles d'équipements et de services ;	Un bâti essentiellement pavillonnaire présentant une faible diversité des formes d'habitat, malgré certaines opérations de requalification (ancien moulin devenu un immeuble collectif de plusieurs logements) ou de densification (habitat intermédiaire le long de la RD438 ou petit immeuble collectif) ;
Un noyau bâti traditionnel préservé en pied de coteau et le long du ruisseau qui a été progressivement densifié et étendu sur les espaces environnants par des opérations d'ensemble successives ;	Un quartier à forte vocation résidentielle où les fonctions urbaines (commerces, services, équipements...) ne sont pas représentées ;
	Une urbanisation qui s'étend aux dépens des espaces naturels et agricoles de la commune ;
	Un certain mitage de l'espace avec quelques constructions isolées vers le nord-ouest ;
Enjeux	
Réfléchir, au regard des enjeux environnementaux et paysagers de ce quartier et des besoins en logement de la Ville pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification et d'extension ainsi que sur les formes urbaines à développer pour limiter la consommation d'espace et favoriser davantage de mixité ;	
Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ;	



- Construction à usage d'habitat de typologie traditionnelle
- Secteur de réhabilitation
- Construction à usage d'habitat de typologie contemporaine (post 1950)
- Terrain de loisirs
- Construction/Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de service
- Secteur de requalification
- Secteur de densification industrielle
- Construction à usage agricole

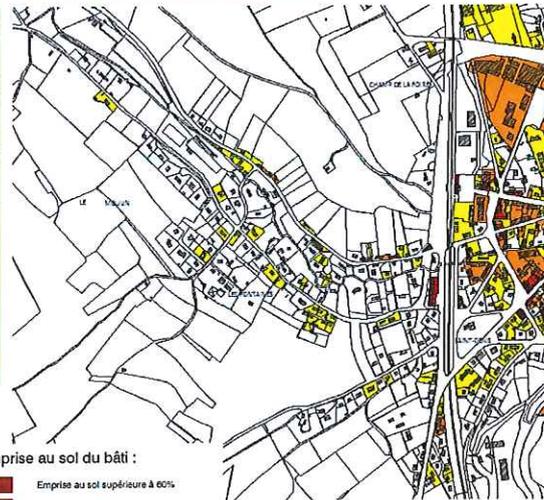
Patrimoine bâti et archéologique

Atouts	Faiblesses
Un zonage archéologique sur la partie nord de ce secteur impose pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région (recherches de vestiges) ;	
Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels du quartier...	Il existe peu d'enjeux de réhabilitation ou de renouvellement urbain à l'exception de quelques habitations...
Enjeux	
Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP), dans les éventuels projets de densification ou d'extension des tissus urbanisés concernés par les périmètres particuliers ;	
Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti ;	



- Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb) :
 - Monument historique
 - Patrimoine Culturel
 - Patrimoine bâti reconnu par le service régional de l'histoire
 - Maison ou lieu de naissance (habitants, créateurs à part de bon renom en France...)
 - Accroissement agricole ou industriel de l'architecture de qualité
 - Éléments remarquables du "petit" patrimoine bâti : il peut s'agir de plus, d'un porche en bois, d'un puits, d'un rocher...
- Les protections du patrimoine bâti et des vestiges archéologiques :
 - Site et monument classés de l'État
 - Périmètre de protection des Monuments Historiques
 - Zonage archéologique

Atouts	Faiblesses
<p>Une très faible emprise au sol (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un certain potentiel de densification ;</p> <p>Quelques disponibilités foncières au sein des tissus urbanisés traditionnels, mais des difficultés d'accès et de desserte (fond de cour, voie en impasse, relief...)</p>	<p>Des constructions souvent implantées en milieu de parcelles ne pouvant permettre une gestion rationnelle du terrain sur le long terme ;</p> <p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p>
Enjeux	
<p>Inciter à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques de ce groupe bâti, notamment dans la partie traditionnelle ;</p> <p>Réfléchir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants ;</p>	









Synthèse des enjeux

Synthèse des enjeux

Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

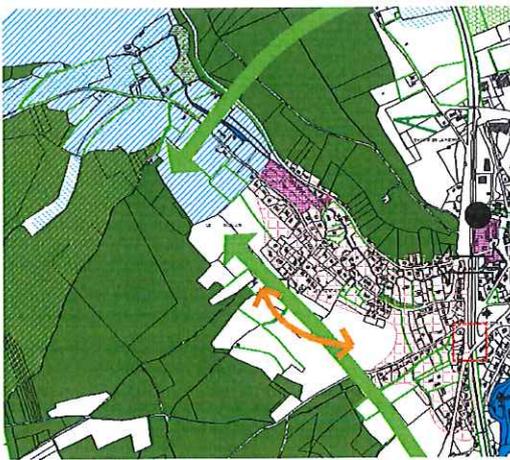
- Poursuivre la densification des tissus urbanisés du quartier dans une logique de modération de la consommation d'espace sans nuire aux caractéristiques architecturales de ce quartier ;
- Radifier de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines à l'interface des espaces naturels ;
- Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de visibilité du fait d'un relief particulier ;
- Requalifier les sites où l'activité a cessé et fixer les conditions nécessaires à la réhabilitation du patrimoine bâti

Préserver les ressources et les richesses environnementales du quartier à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

- Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
- Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;
- Assurer la préservation de la ressource en eau et veiller au maintien du bon état écologique du Réseau des Fontaines

Améliorer les connexions avec le centre-ville :

- Prendre en compte les caractéristiques du réseau routier, aujourd'hui peu développé et non adapté à une éventuelle croissance de l'urbanisation
- Sécuriser les intersections notamment dans le cadre du développement d'une politique de circulations douces
- Aménager des connexions visuelles et fonctionnelles pour réduire les coupures de la FD430 et de la voie ferrée
- Étudier l'opportunité de créer un pôle intermodal au niveau de la gare





Plan Local d'Urbanisme



LE COTEAU DURET ET LA CABOTIÈRE



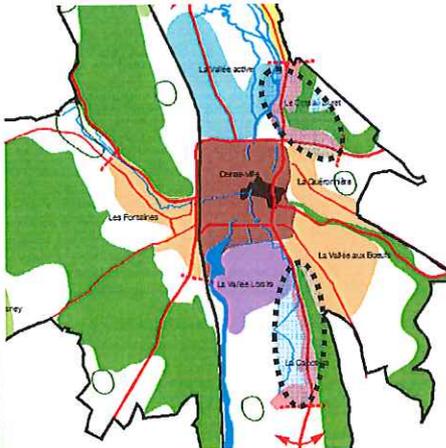




Synthèse du diagnostic

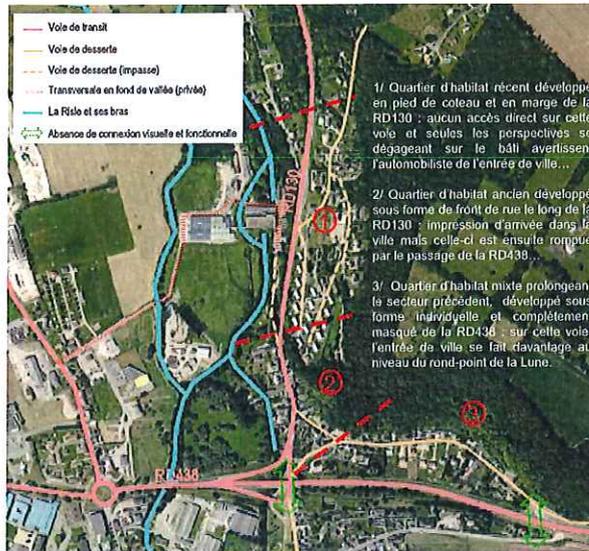
Localisation

Atouts	Faiblesses
<p>Deux secteurs périphériques au centre-ville, implantés au pied des coteaux de la vallée de la Risle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Coteau Duret au nord, - La Cabotière au sud. <p>Deux secteurs qui marquent l'entrée de la ville sur la RD130 et qui profitent des centralités du fond de vallée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un accès direct à la base de loisirs pour les habitants de la Cabotière ; - Un accès direct aux activités économiques et commerciales pour les habitants du Coteau Duret ; <p>Une localisation qui assure également une proximité immédiate avec le centre-ville ;</p>	<p>Des secteurs où l'urbanisation s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale de fond de vallée (le long des voies de desserte), étant à la fois circonscrits par les coteaux boisés et leur relief accidenté et par la vallée de la Risle et sa zone inondable ;</p> <p>Des secteurs dont les connexions avec le centre-ville (visuelles et fonctionnelles) sont altérées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la RD438 au Coteau Duret ; - le boulevard Eugène Marie au sud.
Enjeux	
<p>Veiller à la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi qu'au traitement des espaces publics de ces secteurs qui figurent la première perception de la ville de Brionne ;</p> <p>Améliorer les connexions de ces quartiers avec le centre-ville et ouvrir les centralités périphériques (base de loisirs, zone d'activités...) vers ces derniers ;</p>	



Armature urbaine : le Coteau Duret

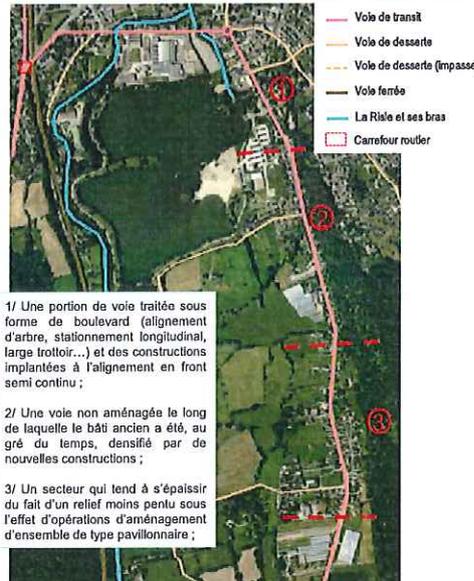
Atouts	Faiblesses
<p>Une structure viaire calquée sur le relief du quartier (voies intégrées au paysage) ...</p> <p>Une entrée de ville séquencée le long des axes de transit, où la présence du bâti est plus ou moins marquée.</p>	<p>... mais un réseau routier faiblement maillé avec le développement de voies en impasse et une absence de transversales : voies linéaires en fond de vallée ou en pied de coteau ;</p> <p>Des Intersections aménagées pour la circulation routière le long de la RD438 dont les césures impactent à la fois le fonctionnement urbain (liens entre quartiers) et le paysage ;</p>
Enjeux	
<p>Valoriser les entrées de ville (RD130 & RD438) et inscrire les développements urbains en continuité des tissus urbanisés existants et de la trame viaire ; Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques (la Quéronnière, la Vallée Active...) par une réflexion sur les circulations douces ;</p>	



- 1/ Quartier d'habitat récent développé en pied de coteau et en marge de la RD130 : aucun accès direct sur cette voie et seules les perspectives se dégagent sur le bâti avertissement l'automobiliste de l'entrée de ville...
- 2/ Quartier d'habitat ancien développé sous forme de front de rue le long de la RD130 : impression d'arrivée dans la ville mais celle-ci est ensuite rompue par le passage de la RD438...
- 3/ Quartier d'habitat mixte prolongeant le secteur précédent, développé sous forme individuelle et complètement masqué de la RD438 : sur cette voie, l'entrée de ville se fait davantage au niveau du rond-point de la Lune.

Armature urbaine : la Cabotière

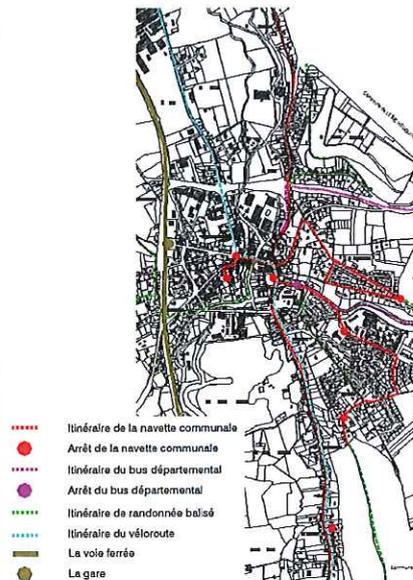
Atouts	Faiblesses
<p>Une structure viaire calquée sur le relief du quartier : linéaire en pied de coteau convergeant vers la centre-ville ;</p> <p>Une certaine proximité avec le centre-ville et la base de loisirs, notamment pour la première partie du groupe bâti...</p> <p>Des liens plus étroits avec la Vallée de la Risle (contrairement au Coteau Duret) par la présence de la Rue d'Oc et de la Rue de la Mèche ;</p>	<p>Secteur qui s'étend le long de la RD130 - principale voie de desserte du bâti de ce quartier - sur plus de 1,5 km depuis le rond-point de la Mairie ;</p> <p>... qui s'estompe au fil de l'étalement urbain qui sévit le long de la voie (secteur de la Mèche à l'extrémité Sud) ;</p> <p>... qui est altérée par le Bd Eugène Marie et les locaux du Parc d'Activités du Lac créant une césure avec le centre-ville ;</p> <p>Un accès à la Base de Loisirs peu valorisé depuis l'Avenue de la République (signalétique, aménagement) ;</p> <p>La RD130 n'est pas aménagée jusqu'à l'entrée de ville et non sécurisée (accès automobile, déplacements piétons, etc...)</p>
Enjeux	
<p>Valoriser les entrées de ville (traitement de la RD130) et inscrire les développements urbains en continuité des tissus urbanisés existants ; Relayer l'absence de connexions routières vers les quartiers périphériques (Callouat, la Vallée aux Boeufs...) par une réflexion sur les circulations douces y compris vers le centre-ville ; Valoriser les lieux d'intérêt comme la base de loisirs (vues, accès...)</p>	



- 1/ Une portion de voie traitée sous forme de boulevard (alignement d'arbre, stationnement longitudinal, large trottoir...) et des constructions implantées à l'alignement en front semi continu ;
- 2/ Une voie non aménagée le long de laquelle le bâti ancien a été, au gré du temps, densifié par de nouvelles constructions ;
- 3/ Un secteur qui tend à s'épaissir du fait d'un relief moins pentu sous l'effet d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire ;

Desserte

Atouts	Faiblesses
<p>Deux secteurs desservis par la navette communale (un point de ramassage dans le secteur de la Mèche au Sud, mais pas d'arrêt au Coteau Duret) permettant ainsi de rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ces quartiers avec les centralités ;</p> <p>Deux secteurs traversés par les itinéraires de découverte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Coteau Duret est traversé par les itinéraires de grande randonnée, - la Cabotière est traversé par le véloroute. 	<p>Des secteurs éloignés des autres modes de transport (gare et ligne de bus départemental), mais situé sur l'axe de desserte principal de la commune où se concentrent la majorité des flux ;</p> <p>... mais des itinéraires peu valorisés et non aménagés, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces plus « structurantes » vers le centre-ville et les centralités en fond de vallée.</p>
Enjeux	
<p>Favoriser l'accessibilité au centre-ville et aux centralités (base de loisirs et zones d'activités) en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants (piéton et vélo) ;</p> <p>Maintenir, voire renforcer, la desserte de ces quartiers par les transports (navette communale) ;</p> <p>Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;</p>	



Modes de déplacement doux

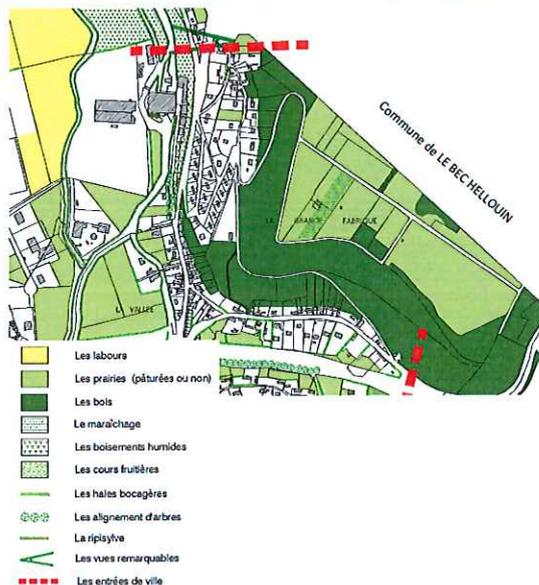
Atouts	Faiblesses
<p>Un accès direct aux espaces naturels environnants avec la présence de nombreux chemins dont des sentiers balisés ;</p> <p>Des liens piétons avec le quartier de Callouet et de la Vallée aux Boeufs via la Sente des Gros Cailloux et la Sente de la Cavée ;</p>	<p>Des connexions piétonnes vers le centre-ville via les trottoirs de la RD130 où la circulation automobile reste privilégiée ; insécurité des piétons avec des trottoirs peu larges ou non aménagés ;</p> <p>Des voies non aménagées pour la pratique du vélo alors que le relief, contrairement à d'autres quartiers, pourrait s'y prêter ;</p> <p>Un itinéraire piéton autour de la base de loisirs non relié à celui du centre-ville ;</p>
Enjeux	
<p>Maintenir les accès vers la nature environnante ;</p> <p>Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville et les quartiers périphériques ;</p> <p>Améliorer les connexions entre le centre-ville et la base de loisirs et entre le centre-ville et la zone économique ;</p>	



..... Les sentiers piétonniers existants

Paysage : le coteau Duret

Atouts	Faiblesses
<p>Des coteaux boisés structurants formant une lisière de qualité dans la partie Est ;</p> <p>La Risle, sa ripsylvie et quelques boisements humides marquent les limites de ce groupe bâti sur la frange Ouest ;</p> <p>⇒ Un groupe bâti « contraint » par les éléments physiques du territoire qui lui confèrent une grande qualité paysagère et environnementale : un cadre de vie de qualité.</p>	<p>Un secteur en pied de coteau fortement urbanisé où les derniers herbages ont tous été construits à l'exception de quelques petits terrains ;</p> <p>Un secteur sensible d'un point de vue paysager (enjeux forts de covisibilité) du fait d'une implantation en surplomb de la vallée de Risle ;</p> <p>Des éléments paysagers identitaires peu nombreux (hales, talus, cours plantés...)</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés ou les hales bocagères ;</p> <p>Prendre en compte les enjeux de covisibilité dans les éventuels aménagements urbains à développer ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;</p>	



Paysage : la Cabotière

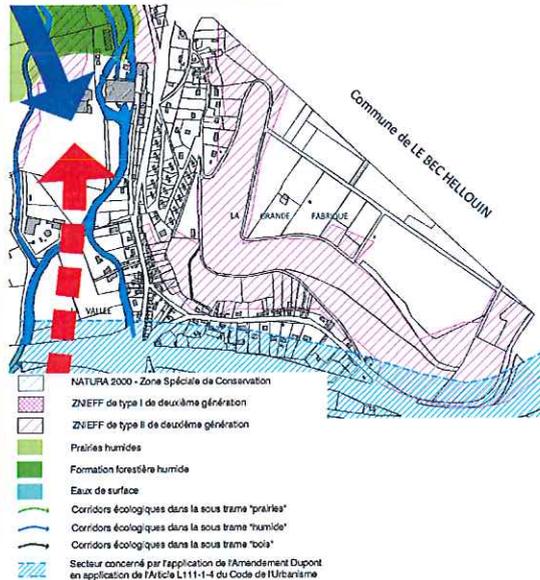
Atouts	Faiblesses
<p>Des coteaux boisés structurants formant une lisière de qualité dans la partie Est ;</p> <p>La Risle et sa ripsylvie marquent les limites de ce groupe bâti sur la frange Ouest ;</p> <p>⇒ Un groupe bâti « contraint » par les éléments physiques du territoire qui lui confèrent une grande qualité paysagère et environnementale : un cadre de vie de qualité.</p> <p>Une activité maraîchère bien développée qu'il convient de préserver ;</p> <p>Une urbanisation non continue le long de la RD130 offrant des fenêtres paysagères sur la vallée ; quel devenir pour ces derniers herbages ?</p>	<p>Un secteur en pied de coteau fortement urbanisé où les derniers herbages sont soumis à une certaine pression foncière ;</p> <p>Des éléments paysagers identitaires nombreux (hales...) en fond de vallée laissant place à des motifs périurbains à l'approche du bâti ;</p> <p>Une entrée de ville relativement bien marquée, mais peu valorisée et altérée par la présence des nombreuses serres</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés ou les hales bocagères ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange des espaces de la vallée ;</p> <p>Valoriser l'entrée de ville et le traitement paysager et fonctionnel de la RD130 et étudier l'opportunité de ménager des fenêtres paysagères sur la vallée ;</p>	



Environnement : le Coteau Duret

Atouts	Faiblesses
<p>Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les bois et prairies humides qui la bordent classés en NATURA 2000 ;</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale, du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ;</p> <p>Une frange bocagère (prairie et trame végétale) identifiée comme corridor écologique (propice aux échanges et aux déplacements) sur le plateau ;</p>	<p>Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Amendement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD438) ;</p> <p>Un corridor écologique à dominante humide, altéré en fond de vallée par l'urbanisation du centre-ville et les barrières constituées par les infrastructures de transport terrestre ;</p>

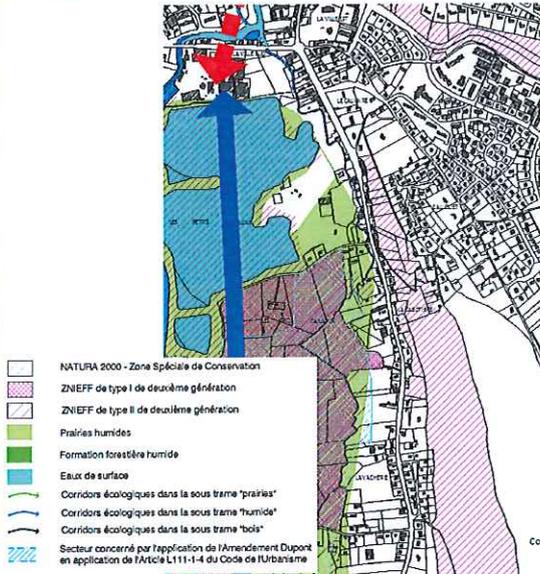
Enjeux
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites industriels avoisinants ;</p> <p>Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans la Risle pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ;</p>



Environnement : la Gabotière

Atouts	Faiblesses
<p>Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les prairies humides qui la bordent classées en NATURA 2000</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et les prairies humides du fond de vallée classées en ZNIEFF de type I du fait des espèces remarquables qu'elles renferment, ces derniers étant tous identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale ;</p>	<p>Un corridor écologique à dominante humide, altéré en fond de vallée par l'urbanisation du centre-ville et les barrières constituées par les infrastructures de transport terrestre ;</p> <p>Des perméabilités altérées entre les coteaux boisés et la vallée de Risle du fait de l'étalement urbain qui sévit le long de la RD130 ;</p>

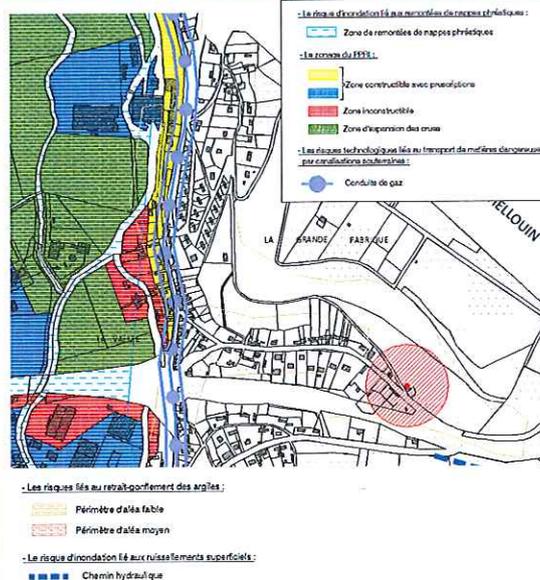
Enjeux
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites habités situés à proximité immédiate ;</p> <p>Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p>



Risques (le Coteau Duret)

Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier relativement épargné par les prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti, notamment à l'Est de la RD130, n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest qui demeure constructible sous certaines conditions sauf les prairies servant à l'expansion des crues (en vert) et aux abords de la Risle (en rouge) ;</p>	<p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;</p> <p>Un secteur traversé par une conduite de gaz de gros diamètre ne pouvant permettre la construction d'ERP de plus de 100 pers. et d'immeuble de grande hauteur à ses abords ;</p> <p>Un indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier avec un périmètre de protection de 85m (application du principe de précaution puisque le niveau de connaissance de l'aléa reste faible) ;</p>

Enjeux
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI et de celles du gestionnaire de la conduite de gaz pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;</p>



Risques (la Cabotière)

Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier en partie soumis aux prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti situé à l'Est de la RD130 n'est pas concernée sauf à l'approche du centre-ville (en bleu) contrairement à la partie Ouest où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte; - deux secteurs particuliers sont classés en zone rouge (inconstructible); - le bâti existant le long de la RD130 est en zone bleue (la Cabotière) ou en zone jaune (la Mèche); <p>Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier;</p>	<p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été;</p>

Enjeux
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont;</p>

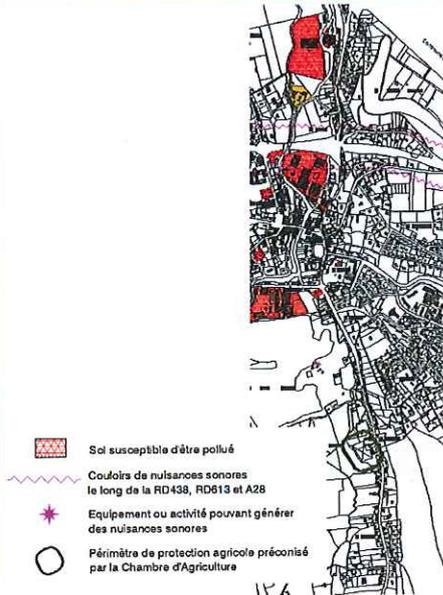


- Le risque d'inondation lié aux remaniements de nappes phréatiques :
 - Zone de remaniement de nappes phréatiques
- Le zonage du PPRI :
 - Zone constructible avec prescriptions
 - Zone inconstructible
 - Zone d'expansion des crues
- Les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses par conduites souterraines :
 - Conduite de gaz
- Les risques liés au retrait-gonflement des argiles :
 - Périmètre d'aléa faible
 - Périmètre d'aléa moyen

Nuisances et pollutions

Atouts	Faiblesses
	<p>Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres (Coteau Duret);</p> <p>Proximité de la Cabotière avec la Base de Loisirs pouvant être source de nuisances sonores;</p> <p>Présence de site pollué à proximité immédiate des zones les plus sensibles d'un point de vue environnemental notamment au nord;</p> <p>L'activité de maraichage pouvant être source de nuisances pour le voisinage bâti fait l'objet d'un périmètre de protection de 50 mètres;</p> <p>Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements; - pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel);

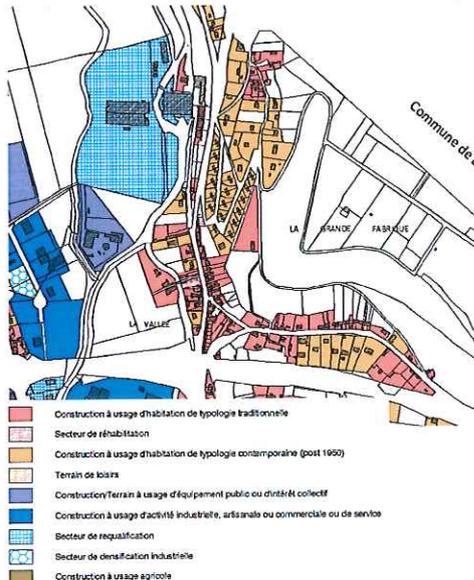
Enjeux
<p>Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction des déplacements; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique <p>Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD438;</p> <p>Veiller à la cohabitation entre activité agricole et habitat;</p>



Fonctions urbaines : le coteau Duret

Atouts	Faiblesses
<p>Une proximité immédiate avec le centre-ville et ses équipements et la vallée active (activités);</p> <p>Un noyau bâti traditionnel préservé en pied de coteau et le long de la Rue Lemarrois (front bâti et ancienne cité ouvrière notamment) qui a été progressivement densifié et étendu sur les espaces environnants par des opérations d'ensemble et par des opérations individuelles effectuées au coup par coup;</p> <p>Un bâti présentant une certaine diversité dans les formes d'habitat (habitat individuel groupé localif, habitat pavillonnaire...);</p>	<p>Un quartier à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines (services, commerces, équipements...) ne sont pas représentées;</p> <p>Un secteur où le bâti industriel et traditionnel doit être requalifié;</p> <p>Une urbanisation qui tend à s'étendre le long des voies;</p>

Enjeux
<p>Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique, les risques et les nuisances où demeurent des enjeux forts de requalification et de densification;</p> <p>Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes;</p> <p>Conforter les liens de ce quartier avec les secteurs bâtis périphériques;</p>



Fonctions urbaines - La Cabottière

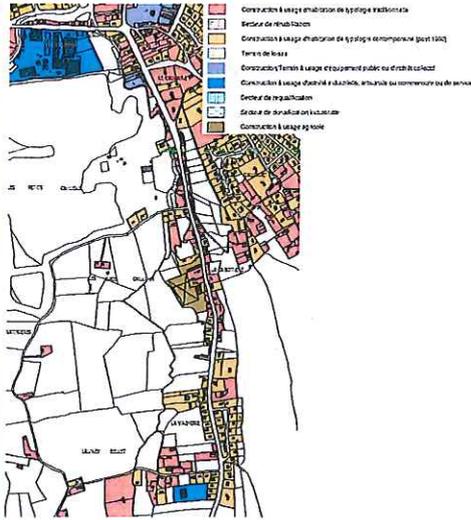
Atouts	Faiblesses
<p>Une proximité immédiate avec le centre-ville et la vallée loisirs (base de loisirs) ;</p> <p>Un noyau bâti traditionnel préservé en pied de coteau qui a été progressivement densifié et étendu sur les espaces environnants soit par des opérations d'ensemble, soit par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ;</p>	<p>Un bâti peu diversifié à vocation résidentielle malgré la présence de quelques services (pompier) et activités artisanales (garage...) où seule la base de loisirs crée une centralité ;</p> <p>Un habitat individuel exclusif ;</p> <p>Un étalement urbain qui a conduit à raltacher le secteur de la Vacherie et de la Méche au Centre-Ville de Brionne, sans requalification précise de l'entrée de ville et au détriment des espaces naturels de la commune ;</p> <p>Une activité maraîchère au cœur du quartier.</p>

Enjeux

Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique, les risques et les nuisances où demeurent seuls des enjeux de densification ;

Une entrée de ville à requalifier ;

Rompre avec les logiques d'étalement urbain et fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;



Patrimoine bâti et archéologique - le Coteau Duret

Atouts	Faiblesses
<p>Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels du quartier (ancienne cité ouvrière par exemple) et un riche patrimoine industriel (ancienne filature) et lié à l'eau (ancien moulin) ;</p>	<p>Un bâti traditionnel parfois dégradé ou vétuste altérant l'entrée de ville de Brionne...</p>

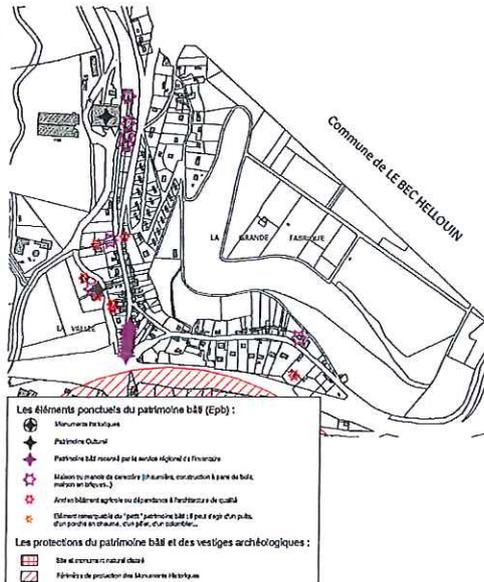
- ⇒ Un quartier présentant une identité forte et une empreinte « industrielle » très marquée ;
- ⇒ Des enjeux de renouvellement urbain ;

Enjeux

Conforter l'identité de ce quartier en assurant la requalification des sites industriels délaissés et valoriser le bâti traditionnel (traitement des façades, aménagement de l'espace public, etc...) ;

Sensibiliser les habitants sur ce dernier afin d'affirmer et de partager l'identité culturelle de la Ville ;

Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble ;



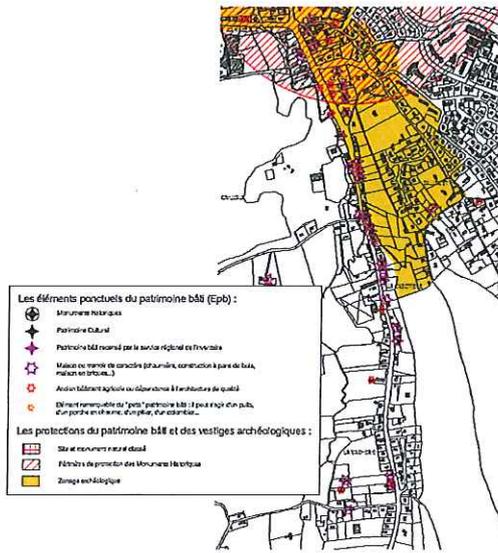
Patrimoine bâti et archéologique - la Cabottière

Atouts	Faiblesses
<p>Le donjon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent la partie nord de ce quartier (avis obligatoire de l'ABF) ;</p> <p>Un zonage archéologique sur la partie ouest de ce secteur, imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région ;</p> <p>Un patrimoine bâti diversifié et souvent restauré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maisons de maître avec jardin paysagé en périphérie immédiate du centre-ville ; - Maisons jumelées de type ouvrière en pied de coteau ; - Maisons individuelles en briques ou en colombages. <p>⇒ Il existe peu d'enjeux de réhabilitation ou de renouvellement urbain.</p>	

Enjeux

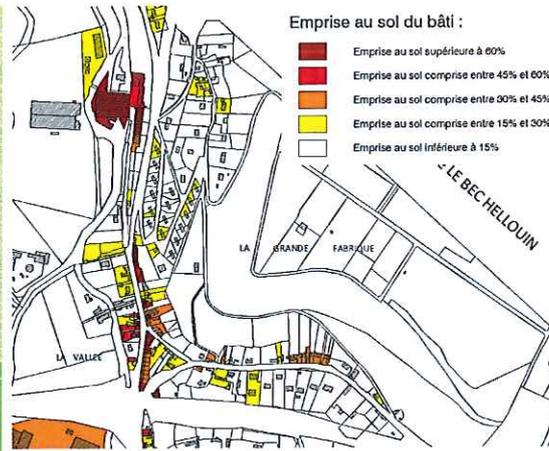
Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti identifié et assurer l'intégration des projets de densification avec les tissus urbanisés identifiés ;

Prendre en compte la possibilité de prescriptions particulières émanant du Préfet de Région (DRAC) ou de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dans les éventuels projets de densification concernés par les patrimoines particuliers ;



Tissus urbains : le Coteau Duret

Atouts	Faiblesses
<p>Un noyau originel très dense révélant le front urbain de la rue Lemarrois et l'urbanisation particulière en pied de coteau (rue des Briquetteries)</p> <p>Une très faible emprise au sol dans l'habitat récent (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un certain potentiel de densification mais...</p> <p>Encore quelques disponibilités foncières sur le Coteau Duret, mais une desserte insuffisante (voirie étroite) et des enjeux de visibilité à intégrer...</p>	<p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p> <p>Un milieu physique particulier, des risques, des nuisances et des constructions implantées en milieu de parcelles ne pouvant permettre de généraliser un tel processus notamment aux abords de la RD438...</p>
<p>Enjeux</p> <p>Intégrer à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques de ce groupe bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;</p> <p>Réfléchir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants ;</p>	



Tissus urbains : la Cabotière

Atouts	Faiblesses
<p>Un bâti traditionnel très dense en pied de coteau du fait des contraintes du milieu physique ;</p>	<p>Une très faible emprise au sol dans l'habitat pavillonnaire développé au sud du quartier (inférieure en moyenne à 15%) révélant une certaine consommation d'espace et pouvant laisser présager un certain potentiel de densification ...</p> <p>Des disponibilités foncières présentes en frange de la vallée (herbages, bâti diffus, relief moins pentu...), mais soumises à de forts enjeux environnementaux (risques, paysage, continuités écologiques...)</p> <p>=> Au final, les enjeux d'extension de ce secteur comme le précédent sont quasi inexistantes et le potentiel de densification reste faible du fait d'un milieu physique contraignant !</p>
<p>Enjeux</p> <p>Encadrer le processus de densification de ce secteur bâti pour limiter les impacts sur les milieux environnants ;</p>	



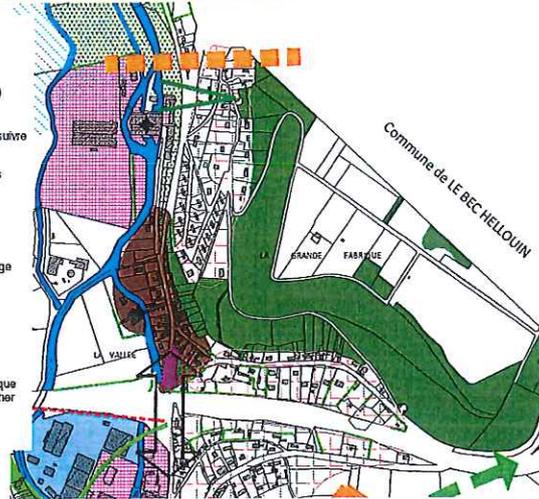
Synthèse des enjeux - le Coreau Duret

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

-  Assurer la préservation, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti intimement lié à l'eau (moulins, filatures...)
-  Poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti
-  Préserver la morphologie urbaine du quartier ancien et poursuivre l'aménagement de l'espace public
-  Requalifier les sites où l'activité a cessé et fixer les conditions nécessaires à la réhabilitation du patrimoine bâti

Conforter le cadre de vie du quartier :

-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié
-  Veiller aux enjeux de covisibilité du fait d'un relief particulier
-  Valoriser la connexion avec le centre-ville
-  Inciter à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modération de la consommation d'espace sans rapprocher les habitants des risques et nuisances
-  Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville



Synthèse des enjeux - la Cabottière

Préserver les ressources et les richesses environnementales du quartier à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié :
-  Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)
-  Les zones humides (prairies, bois ou surface en eau)
-  Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;

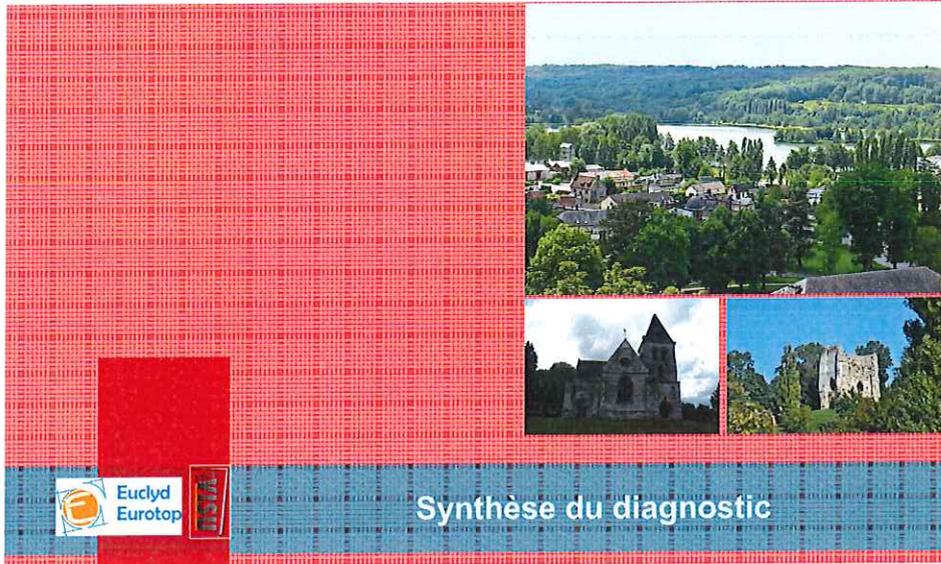
Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

-  Préserver la morphologie urbaine du quartier ancien et poursuivre l'aménagement de l'espace public
-  Inciter à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modération de la consommation d'espace sans rapprocher les habitants des risques et nuisances
-  Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville



Plan Local d'Urbanisme





Localisation

Atouts	Faiblesses
<p>Deux secteurs bâtis implantés au nord du territoire communal de part et d'autre de la vallée de la Risle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Essarts, groupe bâti linéaire desservi essentiellement par une seule voie de desserte ; - Launay, groupe bâti plus groupé profitant d'un réseau routier plus développé. <p>Deux secteurs implantés dans un cadre environnemental de qualité, à proximité de la vallée de la Risle...</p>	<p>Le secteur des Essarts présente une urbanisation qui s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale de fond de vallée, d'autant à la fois circonscrits par les coteaux boisés et leur relief accidenté et par la vallée de la Risle et sa zone inondable ;</p> <p>... mais relativement éloignés du centre-ville, de ses services et de ses équipements à l'origine de besoins importants en terme de mobilité (déplacements)</p>
Enjeux	
<p>Maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les enjeux paysagers et environnementaux qui découlent de la localisation de ces secteurs bâtis en fond de vallée ;</p> <p>Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels ;</p> <p>Réduire les déplacements des habitants dans une logique de développement durable ;</p>	

Armature urbaine : Launay

Atouts	Faiblesses
<p>Un réseau routier maillé qui s'appuie sur une voie de transit (RD46), alternative à la RD130 en fond de vallée et qui marque aujourd'hui les limites du groupe bâti sur sa frange Ouest ;</p> <p>Une structure routière lui assurant des liens vers les pôles extérieurs et une possibilité de traverser la Risle sans passer par le centre-ville de Brionne ;</p> <p>Un secteur présentant deux voies d'accès au centre-ville (la route du cimetière et la RD46)...</p> <p>Une structure viaire, support du développement de l'habitat...</p>	<p>Un hameau scindé par la voie ferrée ;</p> <p>... mais aucun aménagement le long de ces voies permettant un partage des fonctions (voiture, cycles et piétons...);</p> <p>... mais insuffisante au regard de l'amorce des voies de desserte interne (développement d'un parcellaire en drapeau pour contrer l'absence de desserte publique) et de l'étroitesse des voies publiques.</p>
Enjeux	
<p>Un développement résidentiel à maîtriser au regard de la capacité des voies et des réseaux, ainsi que dans une logique de réduction des déplacements automobiles au regard de l'éloignement de ce secteur des pôles de centralité ;</p> <p>Etudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la RD46 pour favoriser les liens avec le centre-ville ;</p>	

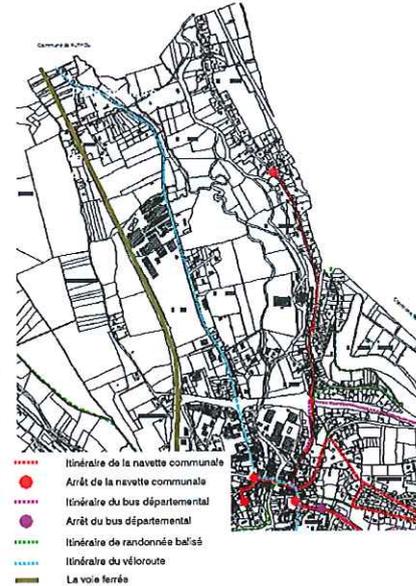
Armature urbaine - Les Essarts

Atouts	Faiblesses
<p>Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD436) ;</p> <p>Un secteur disposant d'un accès routier permettant de traverser la vallée de la Risle ;</p> <p>Une partie sud imbriquée au Coteau Duret et à la périphérie immédiate du centre-ville ;</p> <p>Un ancien chemin rural préservé, seul accès sur la RD130 et les bois environnants (Impasse du Rançonnet) ;</p>	<p>Un hameau développé sur un seul axe de desserte, la Rue des Essarts, qui a favorisé l'étalement urbain du hameau ;</p> <p>Un noyau traditionnel développé et densifié à partir de voies en impasse qui présentent l'intérêt (toutefois de limiter les intersections et les accès directs privatifs sur la RD130) ;</p> <p>Un secteur qui s'étend au final sur plus de 1,7 km entre la limite communale au nord et l'embranchement avec la RD130 au sud ;</p> <p>Une urbanisation quasi continue avec celle du Coteau Duret (via la Rue des Essarts) qui tend à rompre la lisibilité du territoire ;</p> <p>Aucun aménagement le long de la Rue des Essarts permettant un partage des fonctions (voiture, cycles et piétons...)</p>
Enjeux	
<p>Veiller au développement résidentiel de ce quartier au regard d'un faible maillage routier ;</p> <p>Etudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la rue des Essarts pour favoriser les liens avec le centre-ville, voire le développement d'un maillage routier plus complet ;</p>	



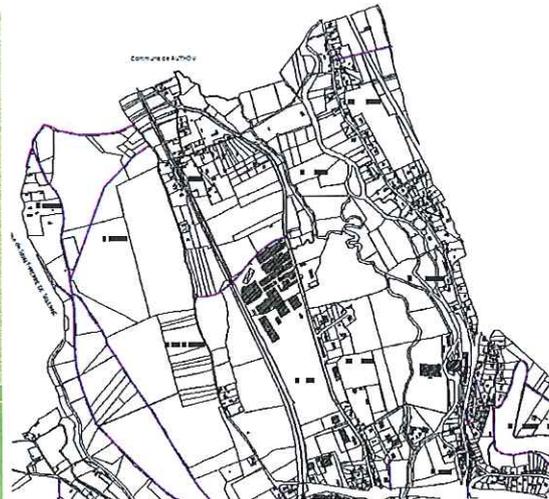
Desserte

Atouts	Faiblesses
<p>Le quartier des Essarts, à l'exception de la partie nord, est desservi par la navette communale (un point de ramassage dans le noyau traditionnel) permettant ainsi à ses habitants de pouvoir rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ce quartier avec les centralités ;</p> <p>Le quartier de Launay est traversé par le véloroute de la Vallée de la Risle ...</p>	<p>Ces deux secteurs sont éloignés des autres modes de transport (gare et ligne de bus départemental) et sont implantés en dehors des axes principaux de la commune, malgré une certaine proximité avec la RD130 ;</p> <p>... mais cet itinéraire est peu valorisé et non aménagé, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces plus « structurantes » vers la zone commerciale et le centre-ville...</p>
Enjeux	
<p>Favoriser l'accessibilité au centre-ville en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants comme le véloroute ;</p> <p>Maintenir, voire renforcer, la desserte de ces quartiers par les transports (navette communale) ;</p> <p>Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;</p>	



Modes de déplacement doux

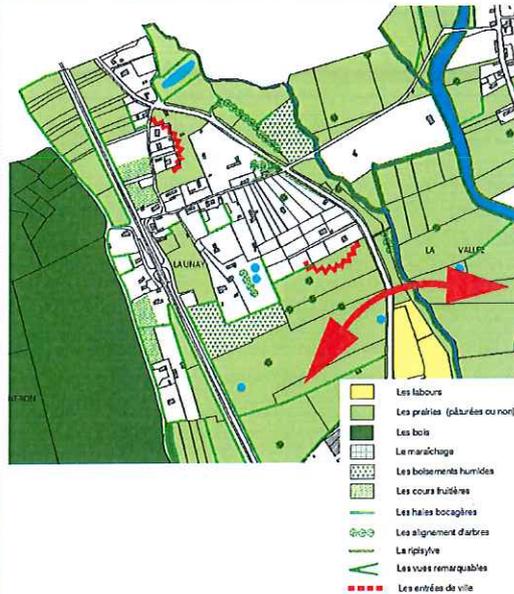
Atouts	Faiblesses
<p>Un accès aux espaces naturels environnants via quelques sentiers ...</p>	<p>... peu développés sur ce secteur de la commune du fait de la présence de la Risle et des infrastructures de transport terrestre créant une césure avec les coteaux boisés (voie ferrée pour Launay et RD130 pour les Essarts) ;</p> <p>Aucune connexions piétonnes vers le centre-ville y compris le long des voies de desserte non aménagées à cet effet, alors que le relief, contrairement à d'autres secteurs de la commune, pourrait s'y prêter (idem pour le vélo) ;</p>
Enjeux	
<p>Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante ;</p> <p>Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville en utilisant le maillage existant ou les voies de desserte (route du cimetière, RD46 ...)</p>	



..... Les sentiers piétonniers existants

Paysage : Launay

Atouts	Faiblesses
<p>Un groupe bâti implanté en pied de coteau et sur les franges bocagères de la vallée de la Risle, où les bois en arrière plan structurent le paysage et forment une lisière de qualité ;</p> <p>Un secteur bocager encore préservé (herbages, haies, cours fruitières...), mais soumis à une certaine pression foncière au regard de l'urbanisation récente qui s'y est développée ;</p> <p>Une proximité immédiate avec la Risle et ses éléments paysagers identitaires ;</p> <p>⇒ Des éléments physiques et naturels qui confèrent une grande qualité paysagère et environnementale à ce site : un cadre de vie de qualité.</p>	<p>Un paysage semi-ouvert dans lequel toute implantation en dehors de la trame bocagère existante peut avoir un fort impact sur le paysage ;</p> <p>Une limite sud, le long de la RD46, fortement marquée, mais non aménagée (impact visuel du bâti) ;</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés, les haies bocagères, les cours fruitières et la ripisylve ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité, assurer l'intégration du bâti et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;</p> <p>Maintenir la coupure d'urbanisation existante avec le site Howa-Tramlico ;</p> <p>S'interroger sur les éventuelles logiques de densification à mettre en œuvre au regard d'un parcellaire lâche et de la présence d'herbages nus soumis à une certaine pression foncière ;</p>	



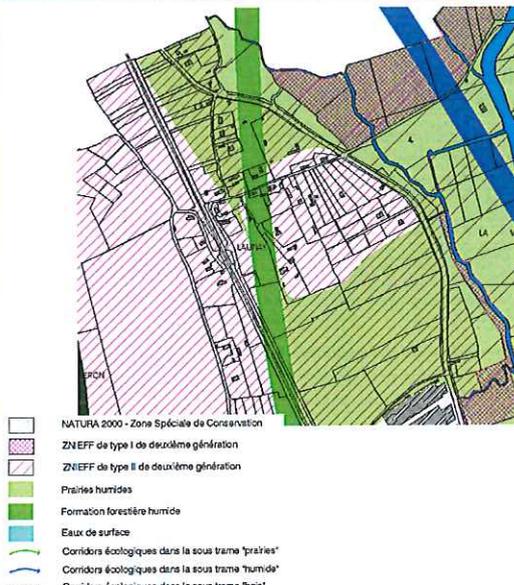
Paysage : Les Essarts

Atouts	Faiblesses
<p>Un groupe bâti implanté en pied de coteau, sur une frange bocagère, assez « large », assurant le lien entre la vallée de la Risle et les coteaux boisés ;</p> <p>La Risle et sa ripisylve agrémentent le paysage sur la frange « Ouest », barrière naturelle du groupe bâti, constitué majoritairement d'herbages, assurant un cadre paysager de qualité aux habitants du quartier</p> <p>Un paysage semi ouvert, voire ouvert à certains endroits, le long de la RD130 laissant s'échapper des perspectives sur la vallée et la ville...</p>	<p>... dont la partie haute, située le long de la rue des Essarts est progressivement urbanisée (amorce d'un cordon linéaire bâti altérant les vues sur la vallée, les liens entre les espaces naturels...)</p> <p>... mais sensible d'un point de vue paysager, puisque toute implantation en dehors de la trame bocagère a un impact très fort sur le paysage ;</p> <p>⇒ Un étalement urbain qui tend à nuire à la qualité du paysage</p>
Enjeux	
<p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;</p> <p>Ménager des fenêtres paysagères sur la vallée, notamment le long de la RD130 et le long de la Rue des Essarts ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange des espaces les plus sensibles ;</p>	



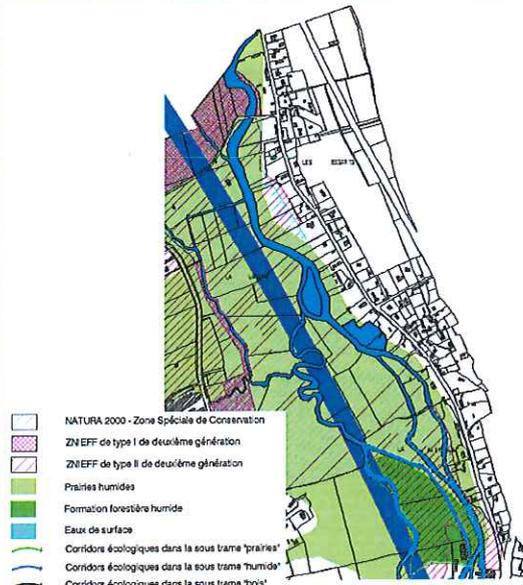
Environnement : Launay

Atouts	Faiblesses
<p>Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les prairies humides qui la bordent classées en NATURA 2000 (entre la RD46 et la rue des Essarts) ;</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties, comme les coteaux boisés et le fond de la vallée classés en ZNIEFF de type II (écosystème) et les prairies humides classées également en ZNIEFF de type I du fait des espèces remarquables qu'elles renferment, chacun de ces éléments étant identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale ;</p> <p>Une frange bocagère (prairie et trame végétale) en pied de coteau identifiée comme corridor écologique dans la sous trame prairie et la vallée de Risle, corridor écologique humide...</p>	<p>... mais un corridor écologique « prairie » sensible, pouvant être altéré par le développement de l'urbanisation du hameau ;</p>
Enjeux	
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites urbanisés avoisinants ;</p> <p>Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans la Risle pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ;</p>	



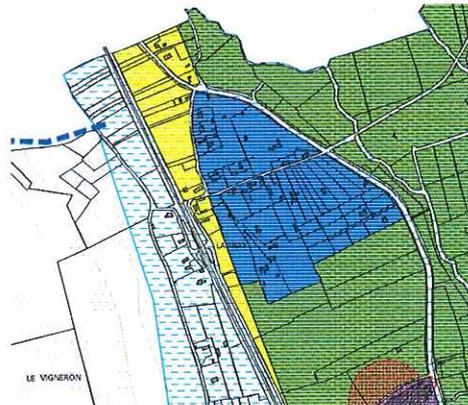
Environnement : Les Essarts

Atouts	Faiblesses
<p>Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les prairies humides qui la bordent classées en NATURA 2000</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les prairies humides du fond de vallée classées en ZNIEFF de type I identifiée comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale du fait des espèces remarquables qu'elles renferment ;</p> <p>Un corridor écologique à dominante humide en fond de vallée ;</p>	<p>Des perméabilités altérées entre les coteaux boisés et la vallée de Risle du fait de l'étalement urbain qui sévit le long de la rue des Essarts ;</p>
Enjeux	
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites urbanisés situés à proximité immédiate ;</p> <p>Rompres avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p>	



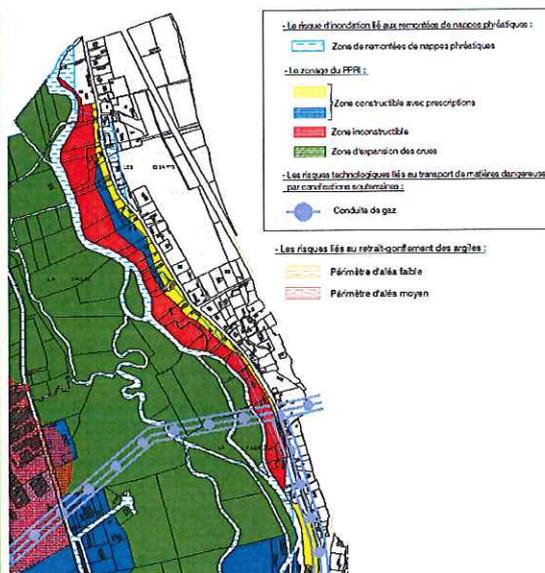
Risques (Launay)

Atouts	Faiblesses
<p>Une localisation en fond de vallée où les prescriptions du PPRI s'appliquent tout en conservant une certaine constructibilité soumise à conditions (secteurs bleus et jaunes) sauf les prairies servant à l'expansion des crues (en vert) ;</p> <p>Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier ;</p> <p>Secteur situé au nord du site Howa-Tramico, source de risques technologiques qui a suscité la création d'un PPRT dont le périmètre n'affecte pas les constructions existantes ;</p>	<p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;</p> <p>Un secteur situé en aval des coteaux qui drainent, du fait de la topographie du site, les eaux de ruissellement du plateau ;</p>
Enjeux	
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ce quartier ;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;</p>	



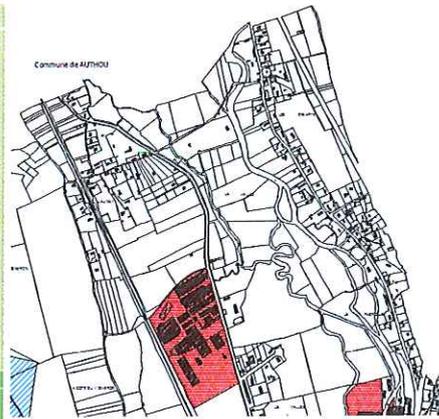
Risques (Les Essarts)

Atouts	Faiblesses
<p>Un quartier en partie soumis aux prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti situé à l'Est de la rue des Essarts n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest où :</p> <ul style="list-style-type: none"> les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte ; Les abords de la Risle, dont la partie sommitale des terrains est urbanisée, sont classés en zone rouge (inconstructible) ; le bâti existant le long de la voie est classé en zone bleue ou en zone jaune (abords immédiats de la voie) ; <p>Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier ;</p>	<p>Une partie sud traversée par deux conduites de gaz de gros diamètre qui ne peuvent permettre la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur à leurs abords ;</p>
Enjeux	
<p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés ;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ce quartier où les possibilités de développement, vers l'Ouest, sont quasi inexistantes ;</p>	



Nuisances et pollutions

Atouts	Faiblesses
	<p>Aucun périmètre de nuisances sonores de part et d'autre de la RD130, mais celle-ci reste une source génératrice de nuisances pour les habitations implantées au plus proche de la voie ;</p> <p>Présence d'activités polluantes, relativement éloignées des sites bâtis, mais proches des zones les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone de conflits notamment avec l'ancien site Compain) ;</p> <p>Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements du fait notamment de l'éloignement de ces secteurs avec les centralités de la commune ; - risque de pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ; - des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;
Enjeux	
<p>Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réduction des déplacements ; - un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ; - une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique <p>Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées le long de la RD130 ;</p> <p>Veiller à la cohabitation entre activité et environnement</p>	



▨ Sol susceptible d'être pollué
~~~~~ Couloirs de nuisances sonores le long de la RD438, RD613 et A28

## Fonctions urbaines : Launay

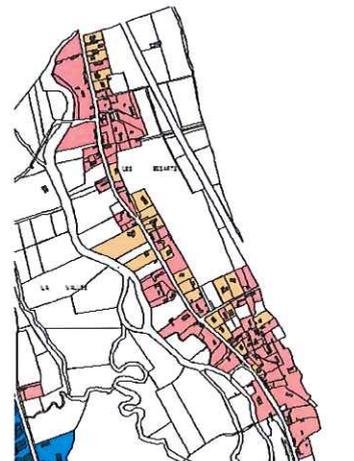
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un noyau bâti traditionnel préservé établi sous forme d'anciens corps de ferme, progressivement densifié au regard des opportunités foncières offertes par le POS (division des herbages attenants aux habitations) par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ;</p> <p>Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, ce qui engendre une consommation d'espace plus importante ;</p> <p>Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis plus ou moins distendus et isolés laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ;</p> <p>La présence de terrains de loisirs dont la requalification a été amorcée au cours de la dernière décennie, pouvant ainsi être le support d'une extension de l'urbanisation ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Réfléchir, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification au regard des vastes espaces interstitiels qu'il présente et le cas échéant, assurer l'intégration de ces projets au sein des trames existantes ;</p> <p>Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain ;</p> <p>Etudier l'opportunité de poursuivre la requalification des terrains de loisirs en une zone urbanisée au regard de ces éventuels impacts sur la composition du hameau et l'environnement ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



■ Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle  
■ Secteur de réhabilitation  
■ Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)  
■ Terrain de loisirs  
■ Construction Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif  
■ Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de service

## Fonctions urbaines : Les Essarts

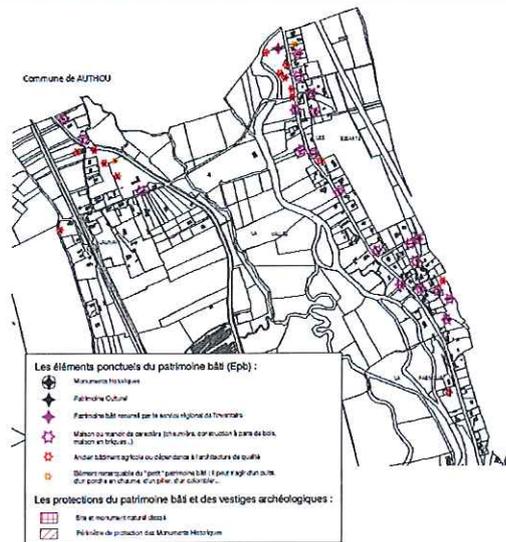
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deux noyaux bâtis traditionnels, qui se sont finalement rejoints pour ne former qu'un seul pôle, profitant de la présence d'un bâti « éclaté » le long de la voie, qui a progressivement été densifié au fur et à mesure des opportunités foncières sous forme d'opérations individuelles effectuées au coup par coup ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ;</p> <p>Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante ;</p> <p>Un pôle bâti plus ou moins distendu laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ;</p> <p>Un étalement urbain qui a conduit à rattacher les deux pôles traditionnels, sans requalification précise de la voie de desserte (rue des Essarts) au détriment des espaces naturels de la commune ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique sur sa frange Ouest où demeurent de nombreux espaces interstitiels susceptibles d'être densifiés ;</p> <p>Etudier l'opportunité, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, de poursuivre l'extension de ce hameau sur sa frange Est où le développement a effectué de manière linéaire et sur les espaces agricoles sans réflexion d'aménagement d'ensemble ;</p> <p>Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



■ Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle  
■ Secteur de réhabilitation  
■ Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)  
■ Terrain de loisirs  
■ Construction Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif  
■ Construction à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ou de service  
■ Secteur de réhabilitation

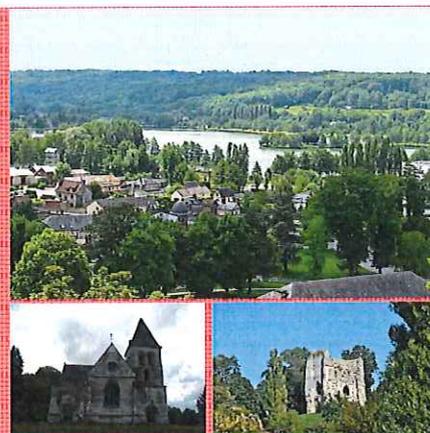
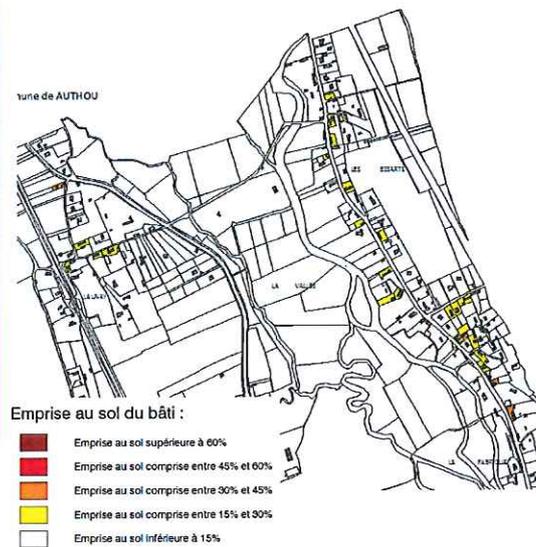
## Patrimoine bâti et archéologique

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faiblesses |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant ;</p> <p>⇒ Peu d'enjeux de requalification du bâti ;</p> <p>Des annexes agricoles dans les anciens corps de ferme (étoiles rouges) assez nombreuses ;</p> <p>⇒ Des enjeux de renouvellement urbain à exploiter (transformation du bâti en habitation selon vétusté du bâtiment, desserte, etc...);</p> |            |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
| <p>Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble ;</p> <p>Exploiter le potentiel de renouvellement urbain des hameaux pour avoir une offre en logements alternative à la construction neuve ;</p>                                                                                                                                                                 |            |



## Tissus urbains

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure en moyenne à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...</p>                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p> <p>Un milieu physique particulier et sensible, ainsi que des risques et des nuisances ne pouvant permettre de généraliser un tel processus sur tous les espaces interstitiels de ces hameaux</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Etudier l'opportunité, dans ces secteurs de hameaux, de conduire une politique de densification des espaces déjà urbanisés au regard du vaste potentiel offert et de ces éventuels impacts sur l'environnement bâti et naturel ;</p> <p>Le cas échéant, encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques des groupes bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

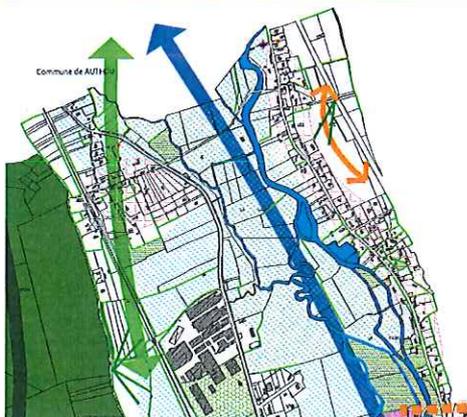


Préserver les ressources et les richesses environnementales de ces secteurs à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
-  Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)
-  Les zones humides (prairies, bois ou surface en eau)
-  Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;

Poursuivre la mutation amorcée de ces secteurs dans le respect du cadre paysager existant :

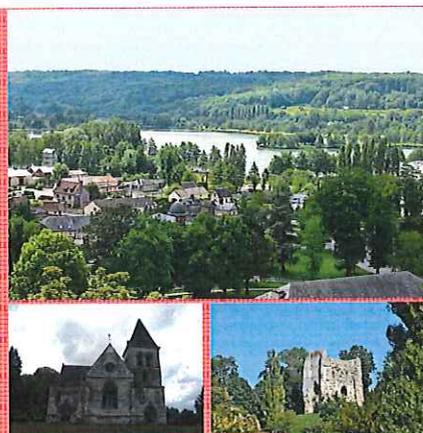
-  Privilégier une politique de renouvellement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace et étudier les possibilités de densification des espaces urbanisés selon les besoins en logements pressentis dans le respect du cadre paysager et environnemental ;
-  Affirmer et mettre en valeur l'entrée de ville le long de la RD130
-  Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbanisées à l'interface des espaces naturels ;
-  Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de visibilité du fait d'un relief particulier ;



## Plan Local d'Urbanisme



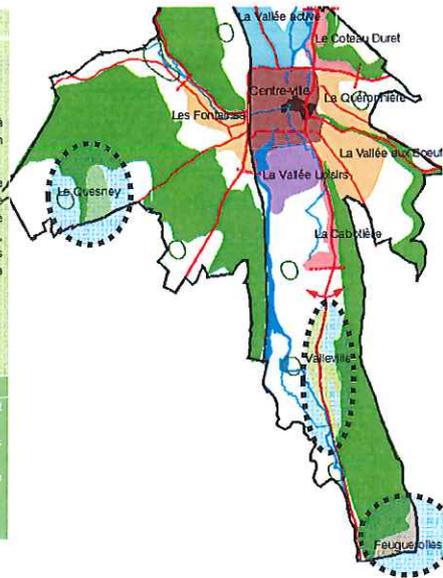
VALLEVILLE, LE QUESNEY, FEUGUEROLLES



Synthèse du diagnostic

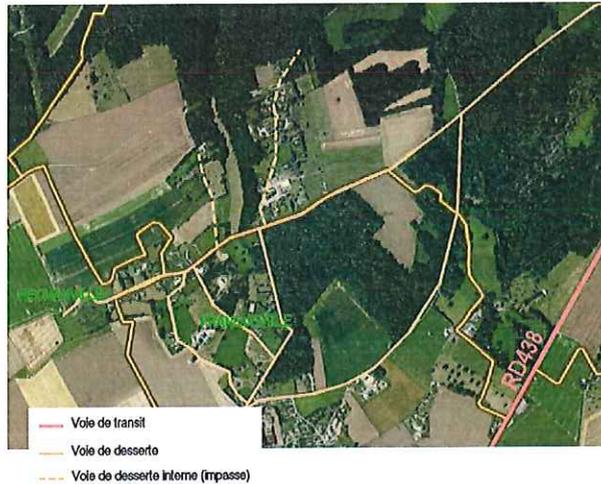
## Localisation

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trois secteurs bâtis implantés sur les franges du territoire communal, au sud ou à l'ouest du centre-ville, qui présentent chacun un certain éloignement du centre-ville et une identité forte au regard de leurs caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valleville, groupe bâti traditionnel qui s'étend le long de la RD130 ;</li> <li>- Feugueroles, quartier pavillonnaire excentré se rattachant davantage à l'urbanisation des communes voisines dont Perriers la Campagne ;</li> <li>- Le Quesney, groupe bâti constitué sous forme de hameau ;</li> </ul> <p>Des secteurs implantés dans un cadre environnemental de qualité ;</p> | <p>... mais cet éloignement est à l'origine de besoins importants en terme de mobilité (déplacements) ;</p> <p>Le secteur de Valleville présente une urbanisation qui s'étend de manière linéaire, dans une logique longitudinale de fond de vallée, étant à la fois circonscrits par les coteaux boisés et par la vallée de la Risle dont sa zone inondable ;</p> |
| <b>Des enjeux partagés aux trois secteurs</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les enjeux paysagers et environnementaux qui découlent de la localisation de ces secteurs bâtis ;</p> <p>Lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels ;</p> <p>Réduire les déplacements des habitants dans une logique de développement durable ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



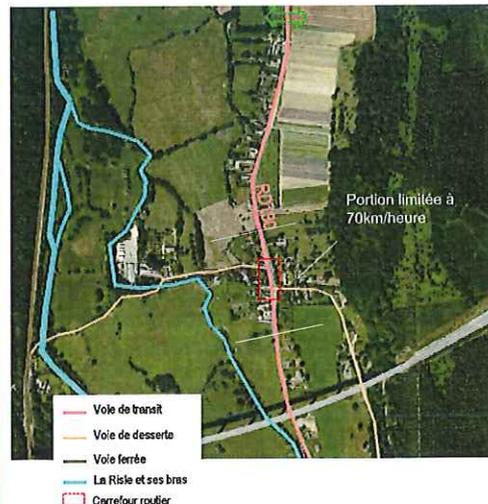
## Armature urbaine : Le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Faiblesses                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un hameau qui s'étend sur les communes limitrophes, de part et d'autre de la voie de desserte principale (Route du Quesney), depuis laquelle, sur brionne, sont issues des voies de desserte secondaire en impasse ;</p> <p>Une configuration des lieux assurant des liens avec les petites communes rurales environnantes, toutefois dénuées de services, commerces et équipements ;</p>        | <p>Aucun aménagement le long de la Route du Quesney permettant un partage des fonctions ;</p> <p>Un réseau viarie faiblement maillé et des voies étroites ou en impasse ;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                               |
| <p>Un développement résidentiel à maîtriser au regard de la capacité des voies et des réseaux, ainsi que dans une logique de réduction des déplacements automobiles au regard de l'éloignement de ce secteur des pôles de centralité ;</p> <p>Etudier le cas échéant l'opportunité d'aménager et de sécuriser la Route du Quesney pour favoriser les liens des habitants avec le centre-ville ;</p> |                                                                                                                                                                               |



## Armature urbaine : Valleville

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD438) ;</p> <p>Un secteur disposant d'un accès routier permettant de traverser la vallée de la Risle ;</p>                                                                                                                                                                                               | <p>Un secteur bâti développé sur un seul axe de desserte, la RD130, qui a favorisé l'étalement urbain du hameau aujourd'hui stoppé par les dispositions du POS ;</p> <p>Un noyau traditionnel développé autour d'un carrefour (RD130/Côte Saint-Sauveur), où la vitesse se trouve limitée et les manœuvres sécurisées par la présence de feux tricolores ;</p> <p>Une multitude d'accès directs privés sur la voie et du stationnement sur domaine public, en bordure de route, pouvant générer une certaine insécurité que ce soit pour les riverains ou les usagers de la voie en dehors de toute zone agglomérée, bien que la vitesse soit limitée à 70 km/ heure sur une portion de la voie ;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Réfléchir sur l'opportunité de poursuivre l'urbanisation de ce secteur au regard de la structure viarie actuelle (vitesse et intensité de la circulation) ne pouvant permettre, en l'absence d'aménagement, la création de tout nouvel accès ;</p> <p>Valoriser les abords de la RD130, axe principal de découverte de la Vallée de Risle et sécuriser les intersections ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## Armature urbaine : Feuguerolles

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un secteur proche des nœuds routiers et des voies de transit (RD130, RD439) ;</p>                                                                                                                                                                  | <p>Un secteur développé à partir de la structure viaire des communes limitrophes, dont un axe de desserte principal servant de limite avec la commune de Perriers la Campagne (Rue Jacques Anquetil) ;</p> <p>La côte Saint-Sauveur, la RD313 ou la côte de Calouet : plusieurs axes de transit vers le centre-ville de Brionne malgré l'éloignement de ce dernier ;</p> <p>Une trame viaire (voies en impasse) qui, associée à un bâti imbriqué aux communes riveraines, ne permet pas sur le terrain une bonne lisibilité de ce secteur par l'automobiliste et des franges de la commune ;</p> |
| <p><b>Enjeux</b></p> <p>Une structure viaire suffisamment développée pour assurer une éventuelle densification du groupe bâti, malgré une absence de lisibilité du maillage routier et d'un certain éloignement avec le centre-ville de Brionne ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



- Voie de transit
- Voie de desserte

## Desserte : Le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un hameau traversé par un itinéraire de grande randonnée, support de modalités douces vers le centre-ville et les espaces naturels environnants ;</p>                                                                                                                                   | <p>Un secteur éloigné des modes de transport proposés sur le territoire communal (train, bus...) et non desservi par la navette communale ;</p> |
| <p><b>Enjeux</b></p> <p>Etudier l'intérêt de renforcer la desserte de ce quartier par la navette communale ;</p> <p>Prendre en compte l'éloignement de ce secteur dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;</p> |                                                                                                                                                 |



- ..... Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- ..... Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- ..... Itinéraire de randonnée balisé
- ..... Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée

## Desserte : Valleville et Feuguerolles

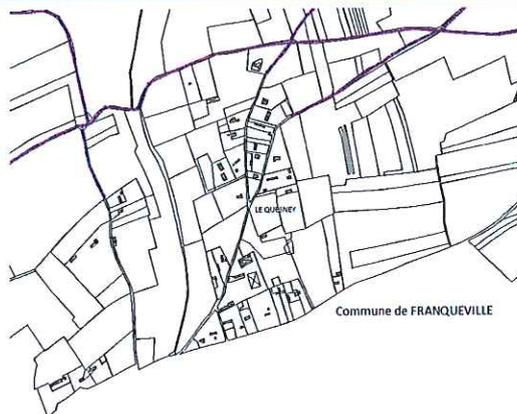
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deux secteurs desservis par la navette communale (un point de ramassage au centre de chaque quartier permettant ainsi à leurs habitants de pouvoir rejoindre le centre-ville en palliant l'éloignement de ces quartiers avec les centralités ;</p> <p>Le quartier de Valleville est traversé par le véloroute de la Vallée de la Risle ...</p>                                                                                                                        | <p>Ces deux secteurs sont éloignés des autres modes de transport (gare et ligne de bus départemental), toutefois le secteur de Valleville est implanté sur un axe principal de desserte (RD130) ;</p> <p>... mais cet itinéraire est peu valorisé et non aménagé, alors qu'il pourrait servir de support à des circulations douces plus « structurantes » vers le centre-ville...</p> |
| <p><b>Enjeux</b></p> <p>Favoriser l'accessibilité au centre-ville en étudiant l'opportunité d'aménager des circulations douces par la valorisation des itinéraires existants comme le véloroute ;</p> <p>Maintenir la desserte de ces quartiers par les transports (navette communale) ;</p> <p>Prendre en compte l'éloignement de ces secteurs dans les réflexions qui seront conduites sur l'opportunité d'aménager un pôle multimodal sur le secteur de la gare ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



- ..... Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- ..... Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- ..... Itinéraire de randonnée balisé
- ..... Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée

## Modes de déplacement doux : le Quesney

| Atouts                                                                                           | Faiblesses |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Un accès aux espaces naturels environnants via de nombreux chemins dont des sentiers balisés ... |            |
| <b>Enjeux</b>                                                                                    |            |
| Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante et la centre-ville ;                |            |



Commune de FRANQUEVILLE

----- Les sentiers piétonniers existants

## Modes de déplacement doux : Valleville et Feuguerolles

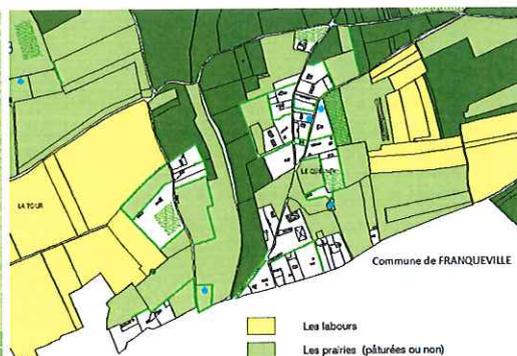
| Atouts                                                                                                                                                                                                                          | Faiblesses                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Un réseau piéton particulièrement bien développé sur les coteaux boisés assurant un accès aux espaces naturels environnants pouvant également être utilisés pour rejoindre la RD130 ...                                         | ... mais aucun aménagement de cet axe en terme de connexions piétonnes ;<br><br>... la vallée de Risle peu perméable aux déplacements doux ; |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| Maintenir et valoriser les accès vers la nature environnante ;<br>Etudier l'opportunité de sécuriser et de développer les modes de déplacements doux, notamment vers le centre-ville, via un aménagement sécurisé de la RD130 ; |                                                                                                                                              |



----- Les sentiers piétonniers existants

## Paysage : Le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faiblesses                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Un groupe bâti implanté en pied de coteau et sur les franges bocagères de la vallée de la Risle, où les bois en arrière plan structurent le paysage et forment une lisière de qualité ;                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Un paysage semi-ouvert dans lequel toute implantation en dehors de la trame bocagère existante peut avoir un fort impact sur le paysage ;              |
| Un secteur bocager préservé avec de nombreux herbages et des vestiges de maillage bocager assurant le maintien d'un cadre paysager rural et l'intégration des constructions ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Une urbanisation qui s'étend le long des voies de desserte et sur les herbages de la frange bocagère soumis de fait à une certaine pression foncière ; |
| ⇒ Des éléments physiques et naturels qui confèrent une grande qualité paysagère à ce site : un cadre de vie de qualité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                        |
| Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage comme les coteaux boisés, les haies bocagères et les cours fruitières ;<br>Maintenir un cadre paysager de qualité, assurer l'intégration du bâti et lutter contre les logiques d'étalement urbain ;<br>S'interroger sur les éventuelles logiques de densification à mettre en œuvre au regard d'un parcellaire très lâche et de la présence d'herbagères nus participant à l'atmosphère du hameau ; |                                                                                                                                                        |

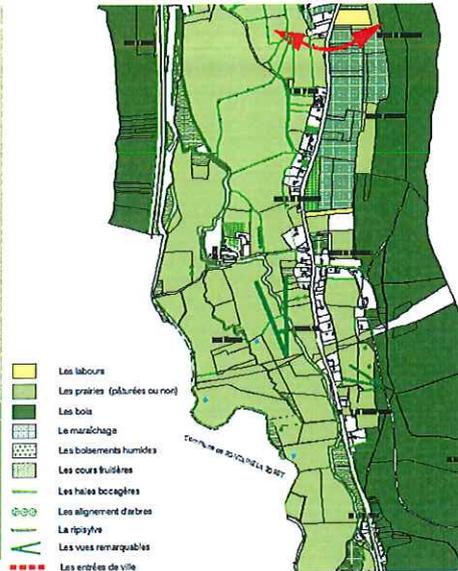


Commune de FRANQUEVILLE

- Les labours
- Les prairies (pâturées ou non)
- Les bois
- Le maréchage
- Les boisements humides
- Les cours fruitières
- Les haies bocagères
- Les alignement d'arbres
- La ripisylve

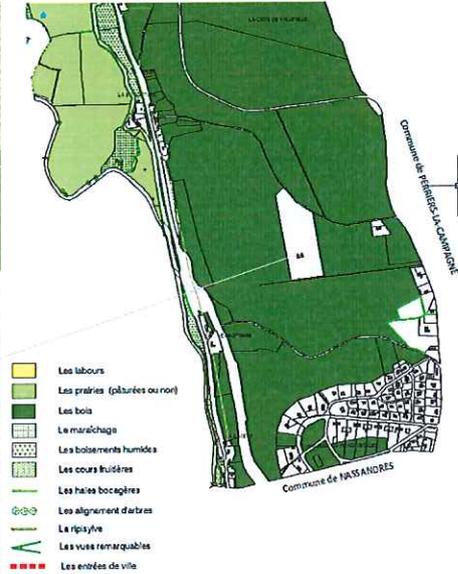
## Paysage : Valleville

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un groupe bâti implanté en pied de coteau, sur une frange bocagère, assez « large », assurant le lien entre la vallée de la Risle et les coteaux boisés...</p> <p>La Risle et sa ripisylve agrémentent le paysage sur la frange « Ouest », barrière naturelle du groupe bâti, constitué majoritairement d'herbages, assurant un cadre paysager de qualité aux habitants ;</p> <p>Un paysage semi ouvert, voire ouvert, le long de la RD130 laissant s'échapper des perspectives sur la vallée...</p> <p>Un paysage qui forme l'avant-plan de la Ville de Brionne depuis la vallée (perception très avantageuse...);</p> | <p>... mais une altération progressive des perspectives sur la vallée de la Risle que ce soit depuis la RD130 ou la Côte Saint-Sauveur en raison de l'étalement urbain (fermeture progressive du paysage par l'urbanisation et les éléments « périurbains » qui lui sont associés)</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage ;</p> <p>Lutter contre les logiques d'étalement urbain ;</p> <p>Ménager des fenêtres paysagères sur la vallée, notamment le long de la RD130 ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange des espaces les plus sensibles ;</p>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



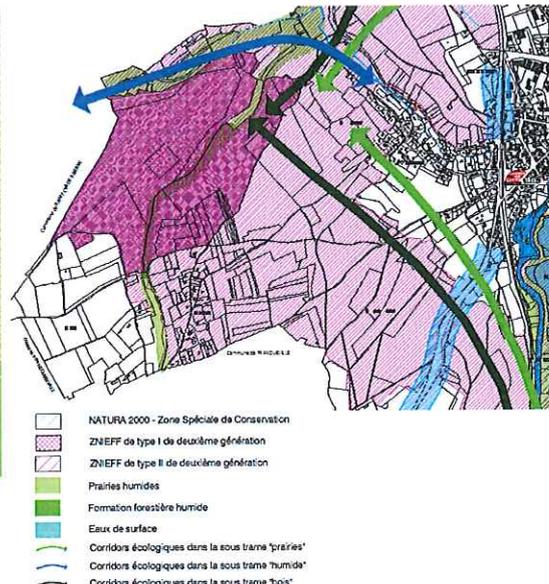
## Paysage : Feuguerolles

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Faiblesses                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un groupe bâti implanté sur le rebord du plateau, à priori sur des anciens sites boisés, en partie conservé (espace vert central) ;</p> <p>Les bois forment une lisière de qualité au groupe bâti ;</p>                                                                                                                                                    | <p>Une activité avicole au cœur de la forêt (élevage et chasse de faisans)</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                |
| <p>Assurer la préservation des éléments remarquables et structurants du paysage, notamment des espaces boisés ;</p> <p>Maintenir un cadre paysager de qualité et veiller à l'intégration paysagère des projets d'urbanisation en frange des espaces les plus sensibles ;</p> <p>Veiller à l'évolution du bâti et aux activités pratiquées dans la forêt ;</p> |                                                                                |



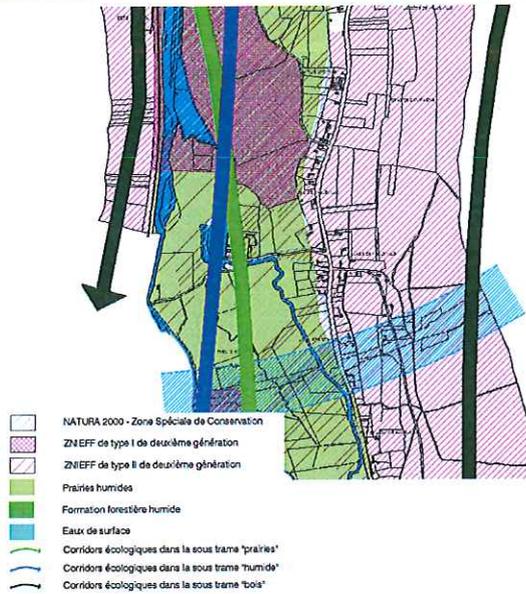
## Environnement : Le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment bois situés au Nord classés en ZNIEFF de type I et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale, du fait des espèces remarquables qu'ils renferment ;</p> <p>Des prairies et boisements humides qui participent à la qualité écologique de ce secteur et pouvant être support d'un corridor écologique ;</p> <p>Un secteur bâti intégralement compris dans la ZNIEFF de type II de la vallée de la Risle (écosystème dont les équilibres biologiques doivent être préservés) ;</p> <p>Une frange bocagère favorable aux déplacements entre la vallée de la Risle et les espaces boisés ;</p> |            |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| <p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des fonctions écologiques de cet espace ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |



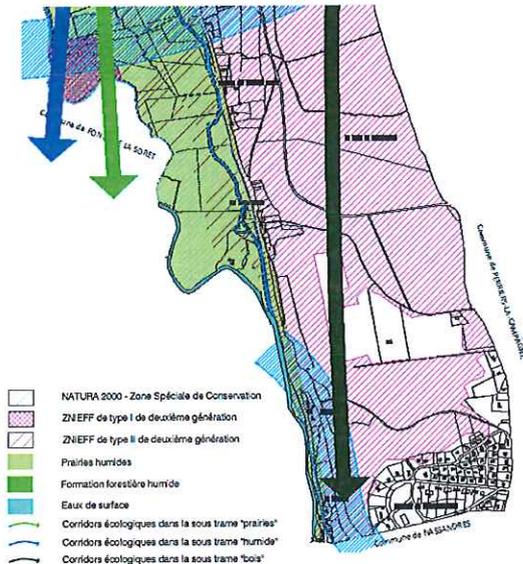
## Environnement : Valleville

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Faiblesses                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une protection accrue sur la Risle, ainsi que sur les prairies humides qui la bordent classées en NATURA 2000</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et les prairies humides du fond de vallée classées en ZNIEFF de type I du fait des espèces remarquables qu'elles renferment, ces derniers étant tous identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale;</p> <p>Un secteur où les enjeux environnementaux sont élevés en présence de la Vallée de la Risle ; corridor écologique reconnu d'intérêt régional;</p> | <p>Des perméabilités altérées entre les coteaux boisés et la vallée de Risle du fait de l'étalement urbain qui sévit le long de la RD130 ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                |
| <p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Veiller à la protection des sites NATURA 2000 et à leur cohabitation avec les sites habités situés à proximité immédiate ;</p> <p>Rompres avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                |



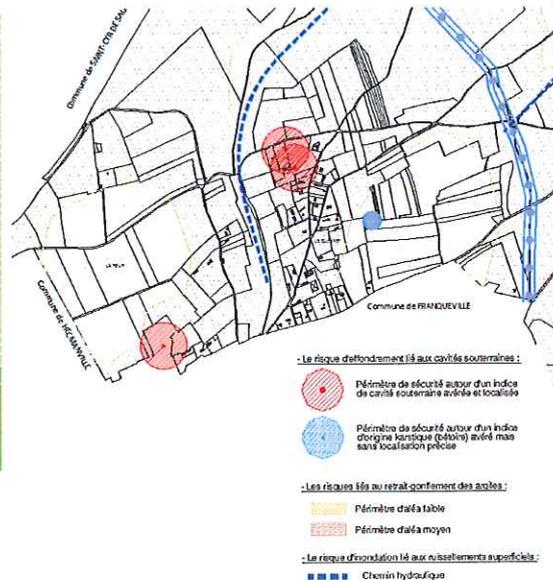
## Environnement : Feuguerolles

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Faiblesses                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate des zones bâties et notamment les coteaux boisés classés en ZNIEFF de type II et identifiés comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale...</p>                                                                                                                | <p>... pouvant être altéré par le développement de l'urbanisation de ce secteur (étalement urbain de Pemiers la Campagne, Nassandres et Brionne : barrière aux déplacements) ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                    |
| <p>Préserver les réservoirs de biodiversité et contribuer au maintien et à la restauration des corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Rompres avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p> |                                                                                                                                                                                    |



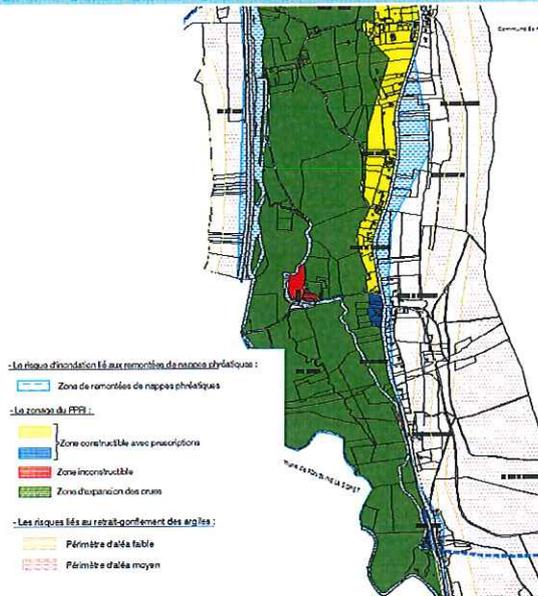
## Risques (Le Quesney)

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                        | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un quartier épargné par les risques d'inondations liées au crue de la Risle ou aux remontées de nappe ;</p>                                                                                                                                | <p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (léger instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été ;</p> <p>Trois indices de cavité souterraine avérée et localisée sur ce secteur avec un périmètre de protection de 85m (application du principe de précaution puisque le niveau de connaissance de l'aléa reste faible) ;</p> <p>Une topographie propice aux ruissellements, les axes principaux ne traversant toutefois pas les zones bâties ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés (naturels et technologiques) ;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



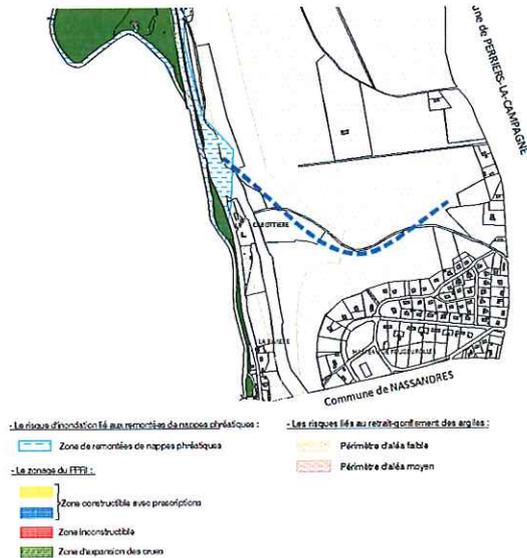
## Risques (Valleville)

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un secteur en partie soumis aux prescriptions du PPRI puisque la majorité du bâti situé à l'Est de la RD130 n'est pas concernée contrairement à la partie Ouest où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les prairies et les espaces non bâtis servant à l'expansion des crues sont classés en zone verte;</li> <li>- un secteur bâti isolé est classé en zone rouge (inconstructible);</li> <li>- le bâti existant le long de la RD130 est en majorité classé en zone jaune, à l'exception d'un petit secteur, plus au sud, classé en zone bleue;</li> </ul> <p>Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier;</p> | <p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |



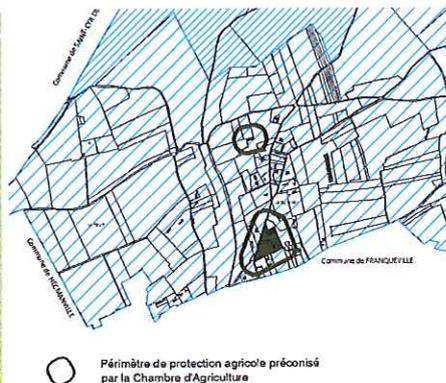
## Risques (Feuguerolles)

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un quartier épargné par les risques d'inondations liées au crue de la Risle ou aux remontées de nappe;</p> <p>Aucun indice de cavité souterraine avérée et localisée sur ce quartier;</p>                                                                                                                                                    | <p>Des coteaux constitués d'un sol plus ou moins argileux à l'origine d'un risque d'aléa faible à moyen (légère instabilité du sol) lié au gonflement et au retrait successifs des argiles entre les périodes pluvieuses hivernales et les périodes sèches de l'été;</p> <p>Une topographie propice aux ruissellements, les axes principaux ne traversant toutefois pas les zones bâties;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques identifiés;</p> <p>Tenir compte des prescriptions du PPRI pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers;</p> <p>Lutter contre les inondations en fond de vallée en assurant une gestion rationnelle des ruissellements en amont;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



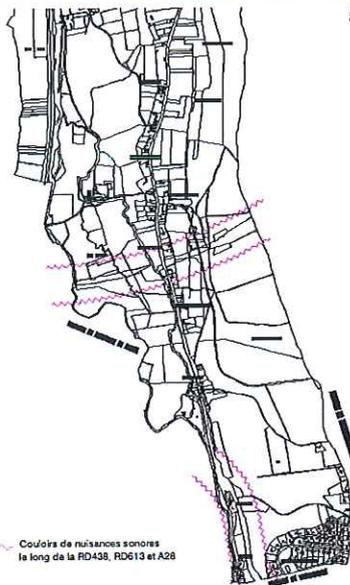
## Nuisances et pollutions : le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur, ni aucune source de pollution;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Un secteur compris dans le périmètre de protection éloigné du captage des Fontaines, qui n'est pas source d'inconstructibilité mais qui fixe des prescriptions d'ordre agricole et sanitaire;</p> <p>Un secteur où l'activité agricole est encore présente, au cœur même du groupe bâti, pouvant être source d'une cohabitation difficile du fait des nuisances générées par ce type d'activités, d'où l'instauration d'une périmètre de protection agricole de 50 mètres autour du corps de ferme et du bâtiment agricole isolé au nord du hameau;</p> <p>Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements;</li> <li>- pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits;</li> <li>- des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel);</li> </ul> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réduction des déplacements;</li> <li>- un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale;</li> <li>- une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique</li> </ul> <p>Vaillier à la cohabitation entre activité agricole et habitat;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## Nuisances et pollutions : Valleville et Feuguerolles

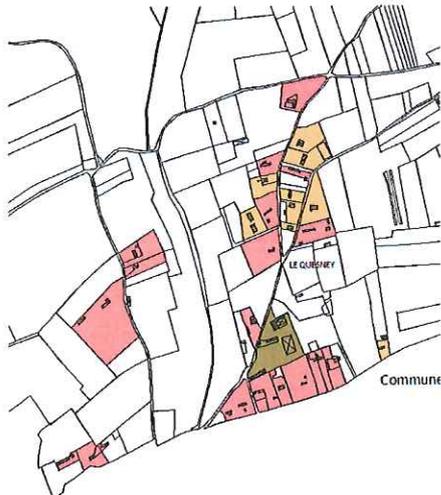
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aucun site pollué n'est identifié sur ce secteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Couloir de nuisances sonores le long de l'A28 et de la RD313 imposant des prescriptions acoustiques particulières, et identification de la RD130 comme source de nuisances ;</p> <p>Un secteur urbanisé potentiellement source de pollution pouvant altérer les ressources naturelles du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pollution de l'air par une utilisation massive de la voiture dans les déplacements ;</li> <li>- pollution du sol, du sous-sol et de la ressource en eau du fait des rejets vers le milieu naturel (eaux usées, eaux pluviales...) et des déchets produits ;</li> <li>- des procédés de construction et des moyens de chauffage très énergivores (habitat individuel) ;</li> </ul> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Préserver les ressources naturelles du territoire et limiter les sources de pollution ce qui implique notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réduction des déplacements ;</li> <li>- un traitement approprié des eaux, des déchets et de tous les rejets vers le milieu naturel d'une manière générale ;</li> <li>- une adaptation des modes d'habitat pour réduire la dépendance énergétique</li> </ul> <p>Réduire l'exposition de la population face aux nuisances sonores identifiées ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



Couloirs de nuisances sonores le long de la RD438, RD613 et A28

## Fonctions urbaines : Le Quesney

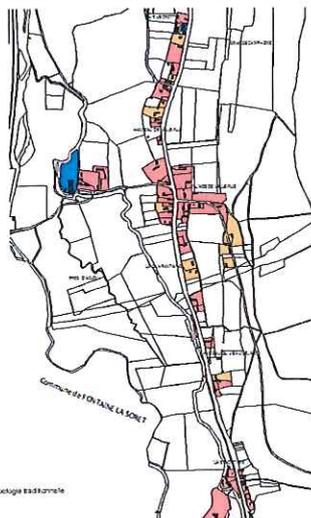
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Un bâti traditionnel « éclaté » établi sous forme d'anciens corps de ferme progressivement densifié au regard des opportunités foncières offertes par le POS (division des herbages attenants aux habitations) par des opérations individuelles effectuées au coup par coup ;                                                                                                     | <p>Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ;</p> <p>Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, ce qui engendre une consommation d'espace plus importante, malgré une mutation amorcée (bâti groupé à usage locatif), mais ce secteur est-il pertinent en terme de densification ?</p> <p>Un certain mitage de l'espace avec la présence de pôles bâtis plus ou moins distendus et isolés laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Réfléchir, au regard des enjeux de ce hameau et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification au regard des vastes espaces interstitiels qu'il présente et le cas échéant, assurer l'intégration de ces projets au sein des trames existantes ;</p> <p>Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



■ Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle  
■ Secteur de réhabilitation  
■ Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)

## Fonctions urbaines : Valleville

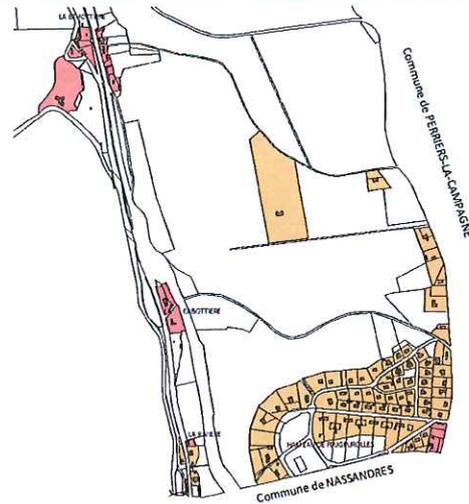
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Des noyaux bâtis traditionnels (le Village de Valleville, le hameau de Valleville et la Béhotlière) implantés de part et d'autre de la voie, qui ont été progressivement densifiés (à l'exception de la Béhotlière) au fur et à mesure des opportunités foncières sous forme d'opérations individuelles effectuées au coup par coup ;                       | <p>Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ;</p> <p>Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante ;</p> <p>Un pôle bâti plus ou moins distendu laissant de vastes espaces interstitiels susceptibles de muter ;</p> <p>Un étalement urbain qui a conduit à former un cordon linéaire bâti le long de la RD130 au détriment des espaces naturels de la commune ;</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Un secteur relativement « contraint » par le milieu physique sur sa frange Ouest où demeurent de nombreux espaces interstitiels susceptibles de muter ;</p> <p>Rompre avec les logiques d'étalement urbain du fait des impacts qu'elles engendrent (consommation d'espace, altération des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



■ Construction à usage d'habitation de typologie traditionnelle  
■ Secteur de réhabilitation  
■ Construction à usage d'habitation de typologie contemporaine (post 1950)  
■ Terrain de loisirs  
■ Construction Terrain à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif  
■ Construction à usage d'activité industrielle artisanale ou commerciale ou de services  
■ Secteur de réqualification

## Fonctions urbaines : Feuguerolles

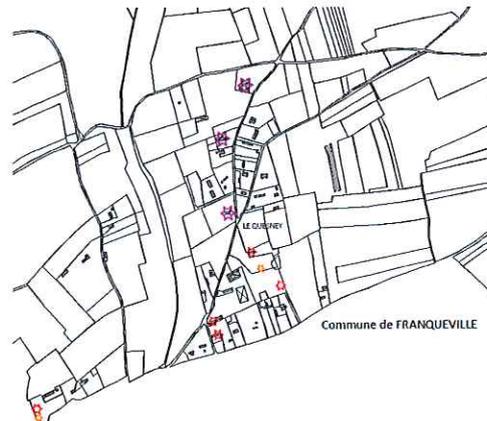
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un quartier pavillonnaire résidentiel déjà constitué et desservi ;</p> <p>Un parcellaire non homogène avec des surplus boisés, participant activement à la qualité du cadre bâti, mais encore de vastes parcelles pouvant potentiellement être densifiées...</p>                                                                                                          | <p>Un secteur à vocation résidentielle où les diverses fonctions urbaines ne sont pas représentées ;</p> <p>Un secteur où l'habitat n'est constitué que sous forme individuelle, à l'origine d'une consommation d'espace plus importante, mais présentant une certaine mixité (localif, localif groupé...);</p> |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Réfléchir, au regard des enjeux de ce quartier et des besoins en logement de la commune pour les dix prochaines années, sur son potentiel de densification et sur les formes urbaines à développer pour limiter la consommation d'espace et favoriser davantage de mixité ;</p> <p>Assurer l'intégration des projets de densification au sein des trames existantes ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



- Construction à usage d'habitat de typologie traditionnelle
- Secteur de réhabilitation
- Construction à usage d'habitat de typologie contemporaine (post 1950)

## Patrimoine bâti et archéologique

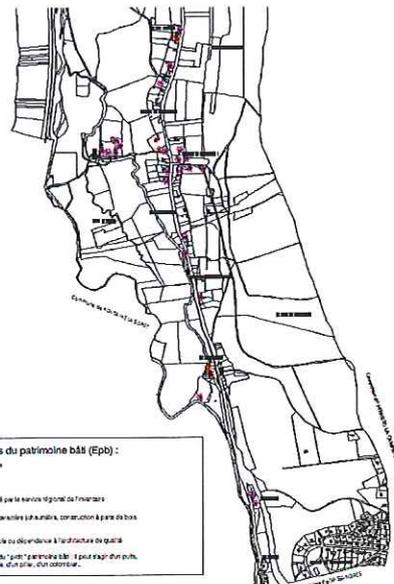
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faiblesses |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant pas d'enjeux majeurs en terme de requalification, mais présence d'annexes agricoles pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles existantes ...</p> |            |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| <p>Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble sans compromettre les activités agricoles du secteur ;</p>                                                                                                                                                                   |            |



- Les éléments ponctuels du patrimoine bât (Epb) :**
- Monument Historique
  - Patrimoine Culturel
  - Patrimoine bâti reconnu par le service régional de l'habitat
  - Maison ou manoir de caractère (chaussée, construction à pans de bois, maison en brique...)
  - Ancien bâtiment agricole ou dépendance à l'architecture de qualité
  - Élément remarquable de l'habitat traditionnel (à l'échelle d'un puits, d'un puits à un étage, d'un puits, d'un colombier...)

## Patrimoine bâti et archéologique

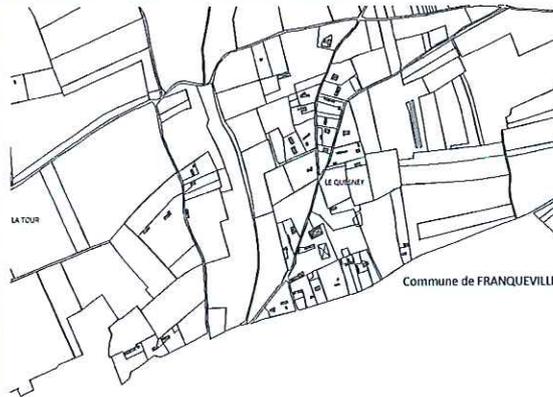
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Faiblesses |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>Un patrimoine bâti de qualité dans les noyaux traditionnels de chaque secteur ne présentant pas d'enjeux majeurs en terme de requalification, mais présence de quelques annexes agricoles pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et de ne pas aggraver les risques et nuisances...</p> |            |
| <b>Enjeux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| <p>Assurer la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti dans son ensemble, sans porter atteinte à l'environnement et sous réserve des possibilités de desserte du hameau ;</p>                                                                                                                                                                   |            |



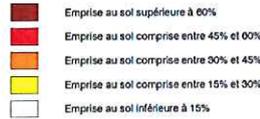
- Les éléments ponctuels du patrimoine bât (Epb) :**
- Monument Historique
  - Patrimoine Culturel
  - Patrimoine bâti reconnu par le service régional de l'habitat
  - Maison ou manoir de caractère (chaussée, construction à pans de bois, maison en brique...)
  - Ancien bâtiment agricole ou dépendance à l'architecture de qualité
  - Élément remarquable de l'habitat traditionnel (à l'échelle d'un puits, d'un puits à un étage, d'un puits, d'un colombier...)

## Tissus urbains : le Quesney

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...</p>                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Une consommation d'espace parfois excessive au regard de la superficie de certaine propriété bâtie ;</p> <p>... un milieu physique particulier et sensible, une vocation agricole encore affirmée, des risques et des nuisances et un éloignement des centralités à prendre en compte...</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Etudier l'opportunité, dans ces secteurs de hameaux, de conduire une politique de densification des espaces déjà urbanisés au regard du vaste potentiel offert et de ces éventuels impacts sur l'environnement bâti et naturel ;</p> <p>Le cas échéant, encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques du groupe bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Emprise au sol du bâti :



## Tissus urbains : Valleville

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un fort potentiel de densification mais...</p>                                                                                                                                                                                                                    | <p>... un milieu environnemental et paysager sensible, des nuisances, un éloignement des centralités et une armature urbaine peu adaptée : des éléments à prendre en compte...</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                    |
| <p>Etudier l'opportunité de conduire une politique de densification des espaces déjà urbanisés, au regard du vaste potentiel offert et des nombreux enjeux identifiés, souvent peu favorables...</p> <p>Le cas échéant, encadrer ce processus pour maintenir les caractéristiques du groupe bâti et limiter les impacts sur les milieux environnants ;</p> |                                                                                                                                                                                    |



Emprise au sol du bâti :

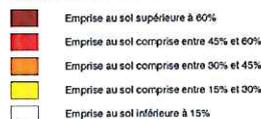


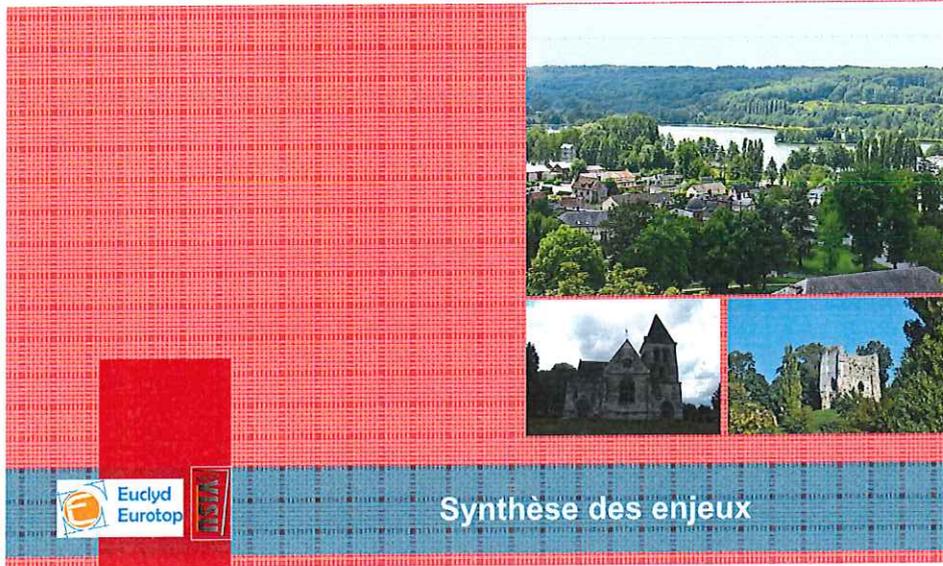
## Tissus urbains : Valleville

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faiblesses                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une très faible emprise au sol des constructions (inférieure à 15%) laissant présager un potentiel de densification mais...</p>                                                                                                                                                                                                                              | <p>... des maisons implantées en milieu de parcelles et dont les surplus sont boisés : participation à la biodiversité et à l'identité marquée du secteur...</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                  |
| <p>Inciter à la densification des espaces déjà urbanisés dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, dans la mesure où il s'agit d'un quartier pavillonnaire déjà constitué ;</p> <p>Raffermir à de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et répondant aux besoins des habitants ;</p> |                                                                                                                                                                  |



Emprise au sol du bâti :





## Synthèse des enjeux : Le Quesney

Préserver les ressources et les richesses environnementales de ce secteur à l'origine d'un cadre de vie de qualité :

-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
-  Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)

Maintenir la vocation agricole de ce secteur :

-  Privilégier une politique de renouvellement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace
-  Préserver l'activité agricole et les espaces nécessaires à sa pérennité



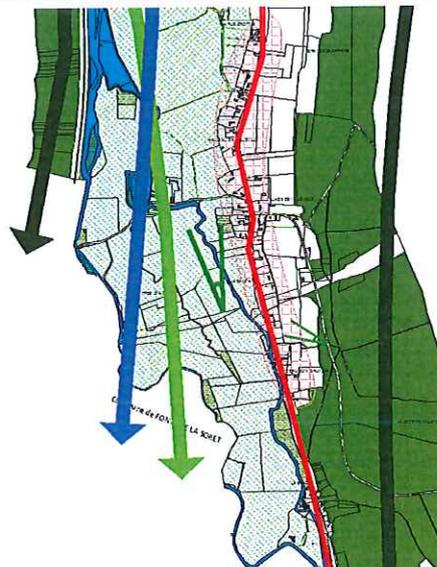
## Synthèse des enjeux : Valleville

Préserver les ressources et les richesses environnementales de ce secteur :

-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié ;
-  Les réservoirs de biodiversité (prairies humides, bois ou cavités...)
-  Les zones humides (prairies, bois ou surface en eau)
-  Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;

Maîtriser la mutation de ce secteur et valoriser le cadre de vie des habitants :

-  Privilégier une politique de renouvellement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace
-  Redéfinir de manière cohérente les limites de l'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbanisées à l'interface des espaces naturels ;
-  Préserver les vues les plus remarquables notamment depuis les axes de desserte et veiller aux enjeux de visibilité du fait d'un relief particulier ;
-  Aménager et sécuriser la traversée de la RD130



## Synthèse des enjeux : Feuguerolles

Poursuivre la mutation amorcée de ce secteur dans le respect du cadre paysager existant :

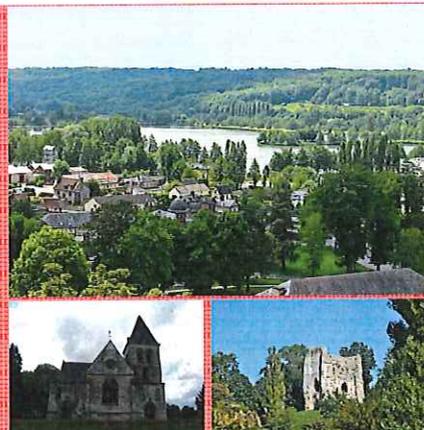
-  Inciter à la densification des tissus urbanisés dans une logique de modération de la consommation d'espace sans porter atteinte aux caractéristiques identitaires du quartier
-  Assurer la préservation des éléments structurants du paysage et le patrimoine écologique identifié
-  Maintenir les corridors écologiques et prendre les mesures nécessaires en cas d'altération prononcée ;



## Plan Local d'Urbanisme



LE CENTRE-VILLE

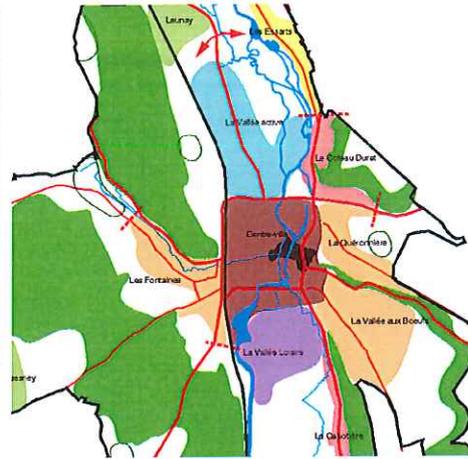


Synthèse du diagnostic



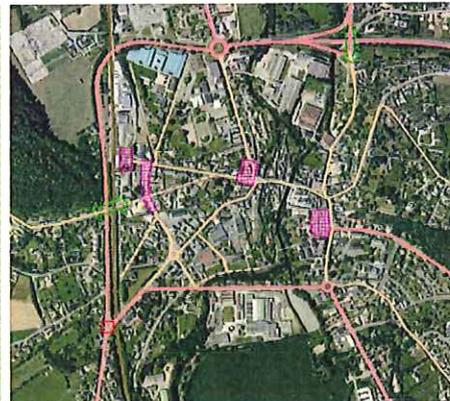
## Localisation

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une position centrale sur le territoire communal ;</p> <p>Un point de convergence des principaux axes de transit ce qui permet une accessibilité aisée du centre-ville ;</p> <p>Un secteur implanté en fond de vallée où les enjeux paysagers et environnementaux sont nombreux ;</p>                | <p>Un secteur circonscrit par de grandes infrastructures de transport à l'origine de ruptures physiques et fonctionnelles avec les quartiers Nord (le coteau Duret) et Ouest (Les Fontaines) ;</p> <p>Un centre-ville non ouvert sur la base de loisirs ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Renforcer l'attractivité du centre-ville en améliorant son accessibilité depuis les quartiers périphériques ;</p> <p>Prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux dans les projets de développement urbain ;</p> <p>Favoriser l'ouverture du centre-ville sur la base de loisirs ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                               |



## Armature urbaine

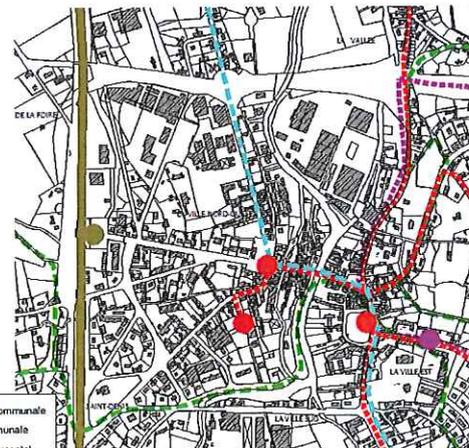
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un réseau viaire hiérarchisé permettant de rejoindre les axes de transit ;</p> <p>Un cœur urbain dont le réaménagement est amorcé et devrait être poursuivi avec la Place Frémont des Essarts ;</p>                                                                                                                                                            | <p>La RD438 isole physiquement le quartier des Fontaines (avec la voie ferrée en plus) et les quartiers nord (la vallée « active » et le Coteau Duret) ;</p> <p>Cette infrastructure et la circulation qu'elle présente ne favorisent pas les déplacements doux (piéton, vélo) entre le centre-ville et les quartiers périphériques ;</p> <p>La place Lorraine ne joue pas son rôle de « porte d'entrée » vers le centre ancien – les fonctions de cet espace public sont confuses et la place de l'automobile y reste prépondérante ;</p> <p>L'emprise, entre les deux fronts bâtis de la rue Tragin, tend à renforcer l'isolement du quartier de la Gare, une impression également accentuée par la présence d'un espace public non structuré et peu « lisible » par l'automobiliste face à cet équipement (parking de la Gare) ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Poursuivre l'aménagement des espaces publics du centre-ville ;</p> <p>Connecter le secteur des Fontaines et le quartier de la Gare avec le centre-ville ;</p> <p>Sécuriser les carrefours routiers et notamment les traversées de la RD438 ;</p> <p>Réfléchir au développement de liaisons douces notamment le long des grands boulevards et de la Risle ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



- Voie de transit
- Voie de desserte du centre-ville
- Voie de desserte (impasse)
- Voie ferrée
- Espace public non structuré
- Carrefour routier
- ➔ Absence de connexion visuelle et fonctionnelle

## Desserte

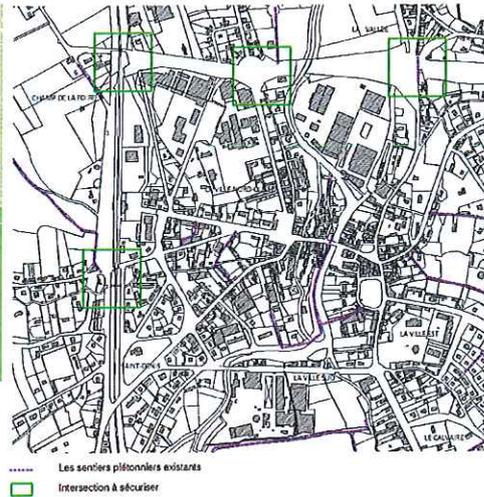
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un secteur desservi par l'ensemble des transports et traversé par les itinéraires doux d'échelle territoriale (Véloroute de la Risle, Chemins de Grande Randonnée) ;</p>                                                                                                | <p>Une absence de centralité des différents modes de transport sur le centre-ville ;</p> <p>Une gare isolée des dynamiques de mobilité du centre-ville ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |
| <p>Améliorer l'accessibilité de la gare ;</p> <p>Étudier l'opportunité de rassembler tous les modes de transport en un seul point et notamment sur le site de la gare ;</p> <p>Intégrer les itinéraires d'échelle territoriale dans l'aménagement de l'espace urbain ;</p> |                                                                                                                                                              |



- Itinéraire de la navette communale
- Arrêt de la navette communale
- Itinéraire du bus départemental
- Arrêt du bus départemental
- Itinéraire de randonnée balisé
- Itinéraire du véloroute
- La voie ferrée
- La gare

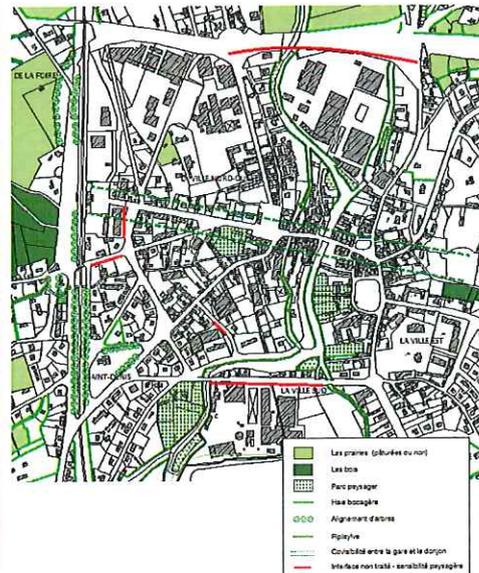
## Modes de déplacement doux

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une amorce d'axe piéton le long de la Risle permettant de rejoindre le centre-ville ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Un maillage incomplet du fait des césures de la Risle et des boulevards urbains ;</p> <p>Une absence de connexion avec la base de loisirs et le nord de la Ville ;</p> <p>Des voies non aménagées pour la pratique du vélo ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Assurer une meilleure connexion entre les pôles de centralité de la Ville sur un axe Nord-Sud : la base de loisirs – le centre urbain – la zone économique ;</p> <p>Compléter le maillage de liaisons douces et sécuriser les pratiques le long de la RD438 (intersections) ;</p> <p>Favoriser les accès à la base de loisirs par les modes de déplacements doux y compris depuis les quartiers Nord et Ouest ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                     |



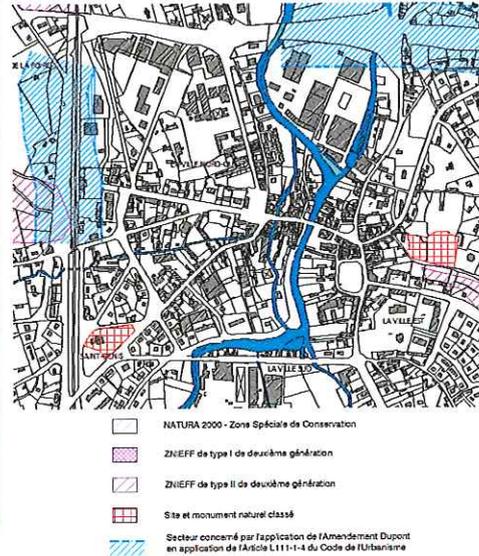
## Paysage

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Des abords de Risle préservés en aval et en amont du cœur urbain (jardins arborés et ripsylve...) renforcé par l'aménagement paysager des parcours piétons ;</p> <p>Une nature en ville diversifiée et accessible avec la présence de parcs urbains ouverts au public comme le parc de Lorraine, la place de la Mairie ou la pelouse de l'église Saint-Denis ;</p> <p>Un axe visuel fort entre la gare et le donjon ;</p> <p>Une présence de l'eau très marquée avec la Risle, ses bras et les récents aménagements du centre ;</p> | <p>Un cœur urbain qui tend à rompre les continuités paysagères et écologiques en fond de vallée : front bâti &amp; infrastructures de transports ;</p> <p>Certains locaux à usage d'activités non intégrés le long des grands boulevards ;</p> <p>Intersection RD438/RD130 à un certain impact paysager créant une véritable césure visuelle malgré la continuité assurée par la Risle ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Assurer la préservation des éléments remarquables du paysage, notamment le long des berges de la Risle et les parcs urbains ;</p> <p>Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités par un traitement approprié de l'interface avec la voie publique ;</p> <p>Accompagner le parcours de la Risle en poursuivant les aménagements réalisés vers le Nord (intersection RD438/RD130) puis vers la base de loisirs (Boulevard et parking Eugène Marie) ;</p>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## Environnement

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Des protections accrues sur la Risle et le ruisseau des Fontaines (NATURA 2000) ;</p> <p>Des protections de site autour du donjon et de l'église Saint-Denis ;</p> <p>Des espaces naturels remarquables à proximité immédiate du centre-ville (coteaux boisés en ZNIEFF de type II) ;</p> <p>⇒ Un cadre de vie de qualité</p>                                                                                                                                          | <p>Des abords de voies très sensibles d'un point de vue paysager, voire esthétique, soumises à l'Amendement Dupont en dehors des zones déjà urbanisées (RD438) ;</p> <p>Des continuités écologiques rompues par le cœur urbain et les infrastructures de transport ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Veiller à la qualité paysagère et urbanistique des projets implantés le long de la RD438 ;</p> <p>Contribuer à la restauration des corridors écologiques en fond de vallée de Risle ;</p> <p>Préserver les abords des monuments historiques ou répertoriés (covisibilité) ;</p> <p>Réduire, limiter, voire supprimer les rejets polluants dans la Risle et le Ruisseau des Fontaines pour tendre vers un bon état écologique des eaux sur le territoire communal ;</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                          |

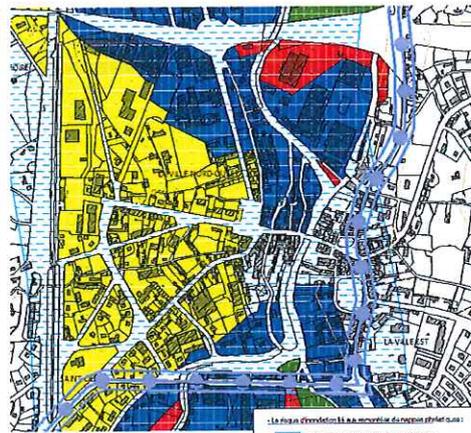


## Risques

| Atouts                                                                                                                                                                                         | Faiblesses                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Un centre urbain relativement épargné par les prescriptions du PPRI puisque l'ensemble du secteur demeure constructible sous certaines conditions à l'exception de la partie Nord (en rouge) ; | La présence d'une conduite de gaz de gros diamètre qui ne peut permettre la construction à ses abords d'ERP de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur ; |

### Enjeux

Réduire l'exposition de la population et des biens face aux risques ;  
Tenir compte des prescriptions du PPRI et de celles du gestionnaire de la conduite de gaz pour définir l'occupation du sol et la réglementation à suivre dans ces quartiers ;

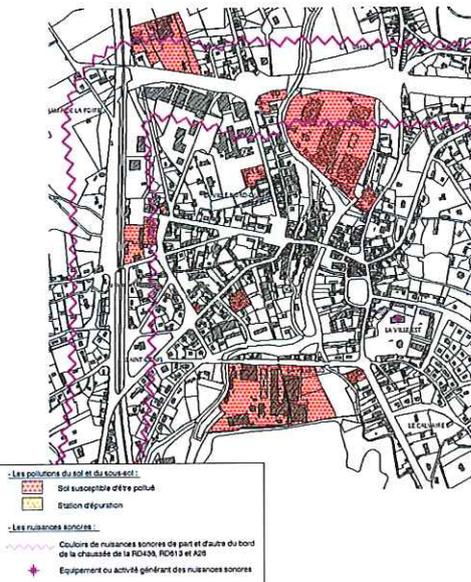


## Nuisances et Pollutions

| Atouts | Faiblesses                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Nuisances sonores le long de la RD438 imposant des prescriptions acoustiques dans un couloir de 100 mètres ;<br>Présence de sites pollués impliquant une dépollution lors de tout changement d'affectation du terrain ; |

### Enjeux

Réduire l'exposition de la population face aux nuisances ;  
Tenir compte de l'impact éventuel d'une dépollution lors de la requalification des friches industrielles du centre-ville si l'affectation était modifiée ;

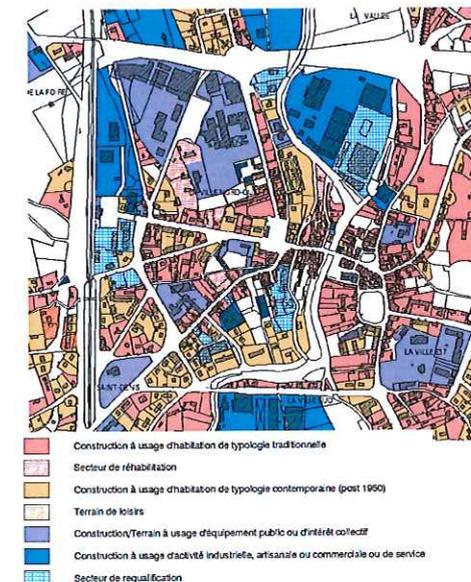


## Fonctions urbaines

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Des fonctions urbaines diversifiées (habitat, commerces, équipements, services, activités...) confortant le centre urbain comme pôle de centralité ;<br>Un pôle scolaire (lycée technique et collège) rassemblé au nord du centre-ville ;<br>Mais d'une manière générale, les équipements sont répartis sur l'ensemble du centre-ville pour maintenir une animation dans chaque quartier ; | Des sites industriels en cœur de ville, parfois délaissés ou inoccupés, alors que de nouvelles activités à usage tertiaire ou commerciale s'implantent en périphérie du centre (moins de contraintes car ces locaux sont parfois peu appropriés et présentent une accessibilité difficile...) ;<br>Un bâti traditionnel parfois dégradé (annexes...) ;<br>Une vacance importante dans l'habitat et très peu de foncier disponible ; |

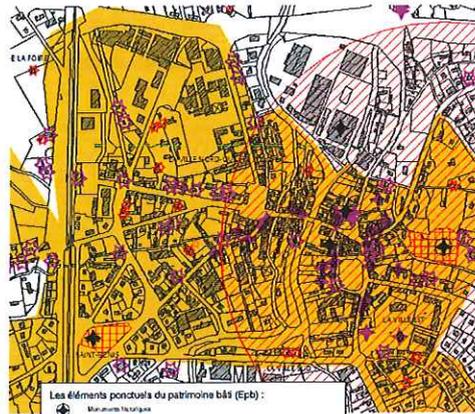
### Enjeux

Accompagner la reconversion des sites industriels délaissés au regard des contraintes existantes ;  
Soutenir le tissu commercial et artisanal en renforçant l'accessibilité du centre-ville ;  
Conforter les équipements existants ;  
Poursuivre la lutte contre le bâti dégradé et la vacance des logements ;  
S'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain ;



## Patrimoine bâti et archéologique

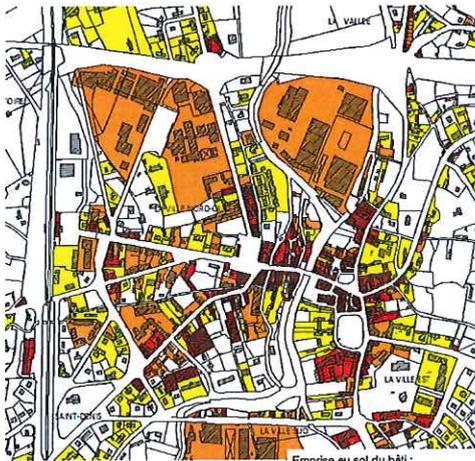
| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un patrimoine bâti assez riche notamment dans le centre, qui se compose de maisons traditionnelles, de bâtiments et d'édifices culturels ;</p> <p>Le donjon, monument historique, fait l'objet de protections qui affectent la moitié Est du centre-ville (avis obligatoire de l'ABF) et assurent la préservation de ses abords ;</p> <p>Un zonage archéologique sur une grande partie de ce secteur imposant pour certains projets de construction la consultation du Préfet de Région ;</p> | <p>Un patrimoine parfois non mis en valeur et une identité restant encore à affirmer (attrait à l'eau et vocation industrielle lointaine) ;</p> <p>Une absence de parcours « découverte » du centre-ville de Brienne et de ses richesses patrimoniales ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Valoriser le patrimoine et sensibiliser les habitants sur ce dernier afin d'affirmer et de partager l'identité culturelle de la Ville ;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                              |



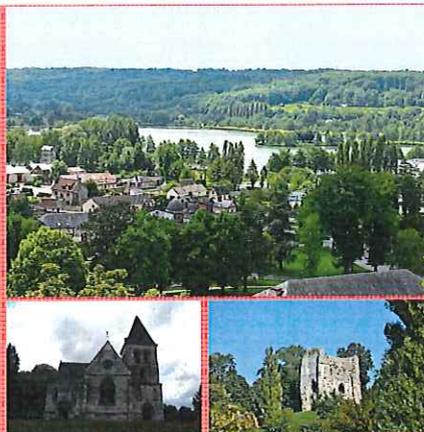
- Les éléments ponctuels du patrimoine bâti (EPB) :**
- Monument historique
  - Faïence d'origine
  - Faïence bâtie (carrée par le secteur régional de l'inventaire)
  - Maison de maître (carrée (haute et basse), construite à pans de bois, mâchoules et brique)
  - Arche (bâtie en brique ou en pierre) à l'architecture de qualité
  - Élément remarquable de l'EPB (patrimoine bâti) (élément d'un site, d'un secteur ou d'un quartier, d'un quartier, d'un quartier, d'un quartier)
- Les protections du patrimoine bâti et des vestiges archéologiques :**
- Site et monument classés
  - Périmètre de protection des Monuments Historiques
  - Zonage archéologique

## Tissus urbains

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faiblesses                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Un centre historique préservé avec un patrimoine bâti de qualité qui se caractérise par une mixité des fonctions urbaines, un front bâti et une forte densité ;</p> <p>Des espaces publics réaménagés mettant en valeur le cœur urbain de la ville et la présence de l'eau ;</p> <p>Des faubourgs (quartiers de la Gare, Saint-Denis...) qui présentent des formes urbaines diversifiées mêlant l'habitat contemporain et l'habitat traditionnel ;</p> | <p>Un foncier disponible qui s'amenuise et des possibilités de densification limitées au regard d'une emprise au sol déjà élevée ;</p> |
| Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                        |
| <p>Préserver le cœur urbain historique et favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel ;</p> <p>Densifier le potentiel exploitable au sein des faubourgs ;</p> <p>Poursuivre l'aménagement du centre-ville ;</p>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                        |



- Emprise au sol du bâti :**
- Emprise au sol supérieure à 80%
  - Emprise au sol comprise entre 45% et 80%
  - Emprise au sol comprise entre 30% et 45%
  - Emprise au sol comprise entre 15% et 30%
  - Emprise au sol inférieure à 15%



## Valoriser la présence de l'eau et ses fonctionnalités anciennes ou actuelles :

Un axe "Risle" à conforter comme composante structurante de la trame du centre-ville (lien entre les pôles de centralité) et comme support de découverte du patrimoine local

Assurer la préservation, la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine bâti intimement lié à l'eau (anciens moulins, batardeaux...)

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

Maintenir la convivialité entre le donjon et la gare et poursuivre l'aménagement de cet axe structurant

Préserver les abords du donjon

Poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti notamment dans le centre-ville

## Améliorer la perception du centre-ville et son accessibilité :

Maintenir des espaces verts de qualité en centre-ville, notamment aux abords de la rue de la Risle ( Jardins) et du patrimoine identifié (donjon, domaine de Lemaire, église Saint Denis...)

Traiter les interfaces public/privé les plus sensibles notamment le long des axes de transit (perception négative des automobilistes...) et les espaces publics non structurés

Aménager des connexions visuelles et fonctionnelles pour réduire les ombres de la Risle (centre-ville, Fontaines et centre-villages, Druif)

Etudier l'opportunité de créer un pôle intermodal au niveau de la gare

Éclaircir les intersections

## Conforter sa centralité et son attractivité :

Maintenir la mixité des fonctions urbaines

Poursuivre l'aménagement du cœur urbain et préserver sa morphologie urbaine

