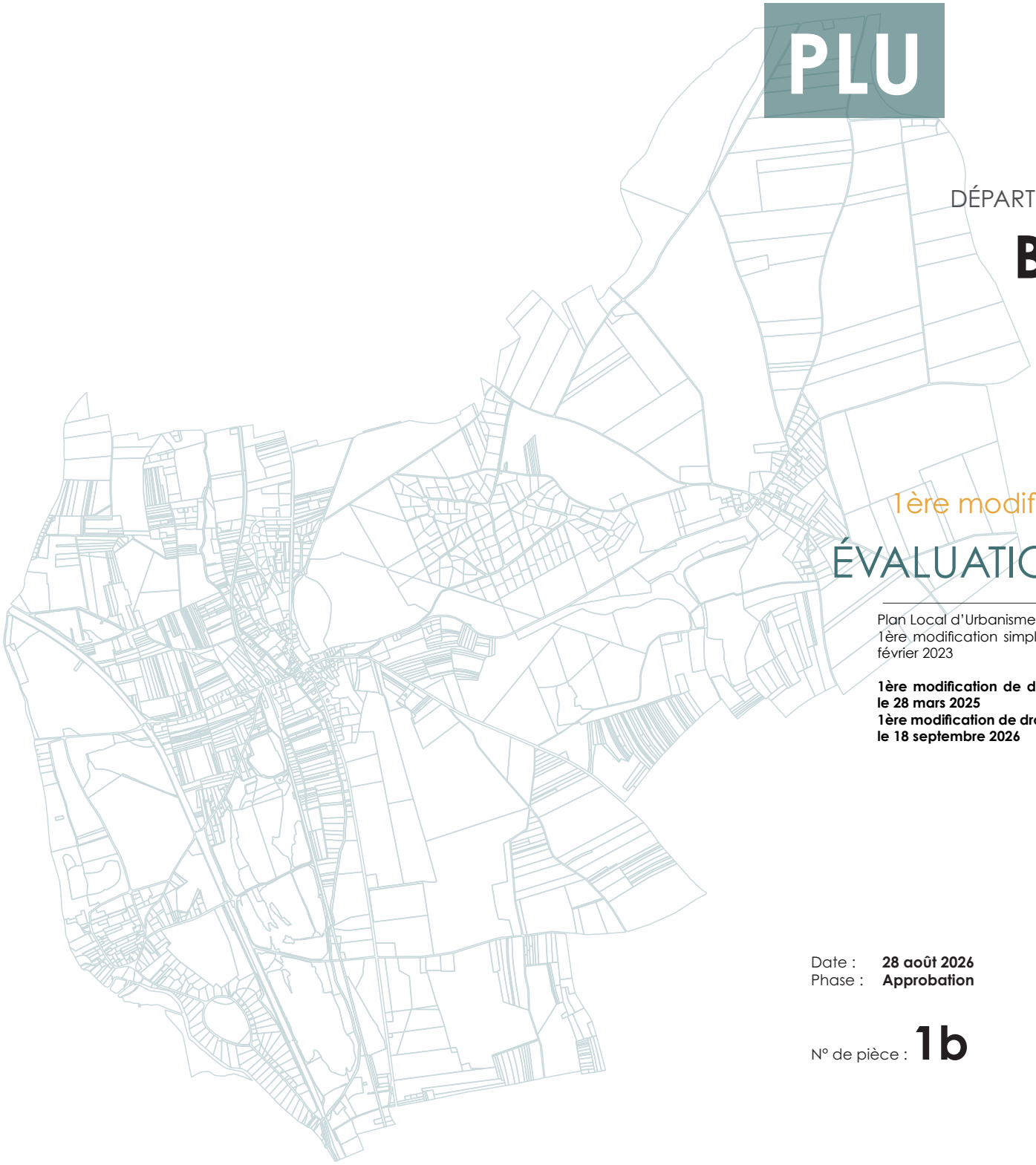
PLU



DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

BREUILPONT

1ère modification de droit commun du PLU

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 juillet 2015
1ère modification simplifiée du PLU approuvée le 10 février 2023

1ère modification de droit commun du PLU prescrite le 28 mars 2025
1ère modification de droit commun du PLU approuvée le 18 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2026 approuvant la 1ère modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Breuilpont

Le maire,
Michel ALBARO

Date : **28 août 2026**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1b**

4bis, rue Saint-Barthélémy,
28000 CHARTRES
02 37 91 08 08
contact@b-oya.fr

SOMMAIRE

1. Préambule 3

1.1. Contexte réglementaire 4

1.2. Remarques de la MRAE 6

1.3. Présentation de la procédure 6

2. Articulation avec les documents supra-communaux 7

2.1. Compatibilité avec le SRADDET de Normandie 8

2.2. Compatibilité avec le SCoT de l'ex-communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) 8

2.3. Compatibilité avec le PLH 2019-2025 de Seine Normandie Agglomération 9

2.4. Compatibilité avec le PCAET de Seine Normandie Agglomération 10

2.5. Compatibilité avec le SDAGE du bassin de Seine-Normandie 10

3. Etat initial de l'environnement 11

3.1. Environnement physique 12

3.2. Les sites naturels protégés 14

3.3. Des milieux naturels variés 15

3.4. Trame verte et bleue 17

3.5. Environnement socio-culturel 18

3.6. Gestion de la ressource en eau 20

3.7. Les risques et nuisances 22

3.8. Qualité de l'air et énergie 23

3.9. Consommation d'espace 24

4. Incidences de la mise en œuvre de la procédure sur les sites Natura 2000 25

5. Incidences probables de la mise en œuvre de la procédure sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser (ERC) 27

5.1. Incidences de la procédure sur l'environnement 28

5.2. Mesures E-R-C «éviter - réduire - compenser» des effets du PLU sur l'environnement 31

6. Justification des choix retenus et solutions de substitution 33

7. Indicateurs de suivi 36

7.1. L'objectif d'un dispositif de suivi 37

7.2. Les indicateurs de suivi du PLU 37

8. Résumé non technique 38

8.1. Objectifs de la modification 39

8.2. Évolutions du PLU 39

8.3. Enjeux environnementaux de la commune 40

8.4. Effets de la modification sur l'environnement 41

8.5. Mesures pour limiter les impacts 41

1. Préambule

1.1. Contexte réglementaire

Justification de la réalisation ou non-réalisation de l'évaluation environnementale

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.
Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Le décret portant réforme de l'autorité environnementale a été publié au journal officiel du 29 avril 2016. Il prévoit notamment que la fonction d'autorité environnementale pour les plans et programmes et certains projets relève désormais d'une mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 modifie les règles d' évaluation environnementale des documents d'urbanisme pour mieux prendre en compte les enjeux écologiques et simplifier certaines procédures. Il précise les documents soumis à évaluation, notamment les modifications de PLU et SCOT, et renforce le cadrage préalable pour mieux anticiper les études nécessaires. Il clarifie les seuils et critères déclenchant une évaluation et dispense certaines modifications mineures. Le décret exige aussi une meilleure justification des choix et des effets cumulés des projets. Son objectif est de rendre l'évaluation environnementale plus efficace et proportionnée aux impacts réels des projets.

Article R104-12 du Code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
>> L'avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2024-5598 en date du 28 novembre 2024 a soumis à évaluation environnementale la 1ère modification de droit commun du PLU de Breuilpont.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.
>> Lors de l'élaboration du PLU de Breuilpont, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2013 a dispensé d'évaluation environnementale stratégique le projet du PLU.

Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Article R151-3

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Le principe de proportionnalité est ici appliqué au titre de **l'article R. 122-20 du code de l'environnement** : **« L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »**
La proportionnalité est appréciée au regard de l'importance et de la nature des planifications envisagées, de leurs incidences prévisibles sur l'environnement et de la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le plan.
Ainsi, seules les évolutions de fond apportées par la présente révision allégée seront étudiées au titre de l'évaluation environnementale, excluant, les évolutions de formes aussi nombreuses soient-elles.

1.2. Remarques de la MRAE

Le 28 novembre 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Normandie a soumis la 1ère modification du PLU de Breuilpont à évaluation environnementale.
« Considérant que le projet de modification n° 1 entraîne une artificialisation supplémentaire des sols, la consommation d'un corridor boisé, sans que les éléments contenus dans le dossier permettent d'en évaluer les impacts sur l'environnement et la santé humaine (artificialisation des sols, biodiversité, paysage, patrimoine, ressources en eau, nuisances sonores) ; que le dossier ne démontre ni la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées à traiter l'augmentation de la quantité d'eau rejetée ni la capacité des sols à l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires »

La MRAE souhaite connaître plus précisément les impacts de la modification du PLU sur :

- l'artificialisation des sols (consommation d'un corridor boisé) ;
- le paysage (vues sur la vallée de l'Eure, proximité du parc et du château de Breuilpont inscrits aux monuments historiques ;
- les nuisances sonores (rue Victor-Hugo);
- les capacités du réseau d'assainissement des eaux usées ;
- la capacité des sols à l'infiltration des eaux pluviales.

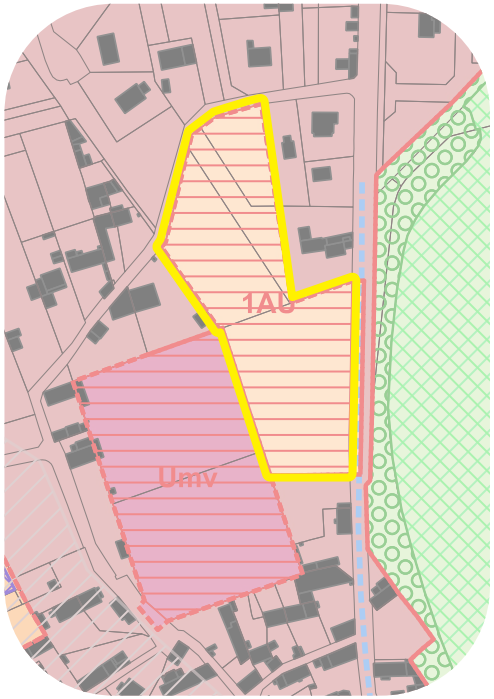
1.3. Présentation de la procédure

La procédure de modification du PLU de Breuilpont a principalement pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Victor-Hugo/ Mont-Vallet qui représente 0,65 ha. Elle s'accompagne de la modification du périmètre et du contenu de l'OAP liée à ce secteur pour inclure la future zone 1AU.

La commune de Breuilpont a préempté les parcelles AK 72,79,400 et 401 correspondant à un terrain d'assiette de 0,8 ha qui inclue l'entièreté de la future zone 1AU (0,65 ha) et 0,15 ha de la zone U. Cette emprise se situe dans le futur périmètre de l'OAP.

NOTE IMPORTANTE :
Dans le cadre de cette évaluation environnementale, les incidences seront évaluées à l'échelle de l'OAP globale (emprise de 1,67 ha), même si le projet communal se réalise sur la moitié Est de l'emprise, c'est-à-dire la future zone 1AU.

ZONAGE APRÈS MODIFICATION
hachures rouge = périmètre OAP
contour jaune = projet communal (phase 1 de l'OAP = zone 1AU)



2. Articulation avec les documents supra-communaux

2.1. Compatibilité avec le SRADDET de Normandie

Règle n°2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels (...)
La zone à urbaniser se situe hors de la zone inondable de l'Eure. La topographie en pente du site de l'OAP induit des risques de ruissellement d'eau. L'OAP du secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet préconise la réalisation d'aménagements hydrauliques pour contenir le ruissellement des eaux pluviales le long de la pente.
n'induisent pas une exposition aux risques naturels supplémentaires.

Règle n°18 : identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine (...) naturel (...) en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires
L'OAP Victor-Hugo/Mont-Vallet modifiée prend en compte les éléments de la trame verte et bleue (milieu boisé, ruissellement) et l'environnement patrimonial (château et parc inscrits monument historique).

Règle n°20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances sociodémographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population.
La commune souhaite construire dans la future zone 1AU des petits logements locatifs ainsi que quelques pavillons. Cette future offre de logements tentera de répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.

Règle n°22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols
Règle n°27 : Éviter et réduire l'artificialisation des sols
La phase 1 de l'OAP (projet communal) induit une consommation de 0,8 ha d'espaces boisés.
Objectif du PADD d'ici 2024 : 6,6 ha pour l'habitat
D'après l'observatoire de l'artificialisation et la base de données SITADEL, la commune a consommé 1,3 hectare entre l'approbation du PLU en 2015 et 2024. Ce projet est compatible avec ces objectifs.
Pour réduire l'artificialisation des sols, l'OAP prévoit de préserver des boisements existants pour protéger la trame verte, ainsi que la création d'aménagements hydrauliques (noues, boulingrins...) pour gérer les eaux pluviales.

Règle n°35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...)
L'OAP prévoit de protéger des espaces boisés formant un corridor de la trame verte repéré dans le SRADDET de Normandie.

2.2. Compatibilité avec le SCoT de l'ex-communauté d'agglomération des Portes de l'Eure (CAPE)

Pour information : le SCoT de Seine Normandie Agglomération est en cours d'élaboration et remplacera à terme le SCoT de l'ex-CAPE.

1.1.3 Maîtriser le développement des communes rurales
Le renouvellement et le développement des communes rurales doivent :
- être maîtrisés en rapport avec la taille de la commune, leur localisation et les objectifs du PLH ;
- être organisés afin de limiter l'étalement urbain.
La zone à urbaniser se situe au sein du tissu urbain, à proximité du centre-bourg, dans un espace actuellement boisé. L'opération prévue est compatible avec les objectifs du PLH.

1.2 Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire
{...} Porter une attention particulière à l'accessibilité aux équipements de proximité pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat.
3.4 Aménager l'espace pour favoriser les modes doux
Le projet communal lié à cette zone à urbaniser prévoit le développement de services et commerces complémentaires à l'offre du centre-bourg. L'OAP prévoit d'aménager des liaisons douces pour

accéder facilement et sûrement au centre-bourg, à l'école, aux quartiers voisins.

2.1 Donner la priorité au renouvellement urbain
L'étude de densification justifie l'ouverture de la zone 2AU. Elle permettra à la commune de Breuilpont d'atteindre ses objectifs démographiques, de diversification de l'offre de logements, de varier de l'offre de services et d'en faciliter l'accès.

2.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager
4.1 Préserver et conforter la {trame verte et bleue de la CAPE}
4.2 Préserver le patrimoine urbain - 4.2.1 Préserver et valoriser l'identité urbaine de chaque commune
L'OAP Victor-Hugo/Mont-Vallet modifiée prend en compte les caractéristiques environnementales et paysagères du site (protection trame verte boisée, aménagements hydrauliques, hauteur bâtiments, vue sur la vallée)

2.4 Favoriser la densification des espaces à urbaniser
L'objectif de densité de logement du PLU (15log/ha net) est compatible avec celui du SCoT (12 log/ha). Le projet qui comptera une dizaine de logements est compatible avec ces objectifs.

7.3 Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques
7.3.1 Adapter et anticiper les besoins en logements pour les personnes âgées
7.3.3 Assurer une offre en logement disponible à «petit prix» pour les jeunes
La commune souhaite construire dans la zone à urbaniser des petits logements locatifs ainsi que quelques pavillons. Cette future offre de logements tentera de répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.

2.3. Compatibilité avec le PLH 2019-2025 de Seine Normandie Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat de SNA a été arrêté au Conseil Communautaire du 27 juin 2019.
Des objectifs quantitatifs de production de logements ont été validés par les élus à l'échelle de SNA : à l'échelle communale, produire 36 logements sur les 6 ans du PLH. Dans le bassin de vie de Pacy-sur-Eure constitué de 22 communes, il y a un objectif mutualisé de production de 24 logements locatifs aidés répartis sur ces 22 communes.
Depuis l'approbation du PLU en 2015, une trentaine de logements ont été construits dont 17 logements sociaux rue Guy de Maupassant.
Les logements prévus dans la zone à urbaniser est mixte entre des locatifs et des lots à bâtir prévus sont principalement à destination des jeunes ménages afin de les attirer.
Les orientations qualitatives du PLH pour la commune sont :

- Renforcer l'urbanisation de la zone agglomérée en s'appuyant sur des secteurs libres de construction relativement importants localisés au cœur de la zone urbaine.

L'objet de cette modification du PLU est d'ouvrir à l'urbanisation un secteur libre de construction situé à proximité du centre-bourg.

- Accompagner le développement du l'habitat en offrant des commerces et services.

Le projet communal lié à cette zone à urbaniser prévoit le développement de services et commerces complémentaires à l'offre du centre-bourg.

- Renforcer / accompagner la maîtrise foncière de la commune ; conforter le rôle de l'EPFN

L'acquisition du foncier de la zone à urbaniser s'est faite en collaboration avec l'établissement public foncier de Normandie.

- Répondre aux besoins des jeunes et des seniors (projet intergénérationnel)

Le projet communal a pour but de développer une offre de petits logements locatifs et de lots à bâtir (pavillons) qui répondra à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.

2.4. Compatibilité avec le PCAET de Seine Normandie Agglomération

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) porte des actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, améliorer la qualité de l'air et renforcer la résilience face au changement climatique. Ses axes stratégiques principaux incluent : la réduction de la consommation d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des mobilités décarbonnées, la préservation de la ressource en eau, des paysages, de la biodiversité et des zones naturelles du territoire, la sobriété foncière, la performance énergétique des bâtiments,la diminution des déchets.

L'aménagement de la zone à urbaniser est encadré par l'OAP du secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet. L'OAP vise à conserver des boisements constitutifs d'un corridor boisé entre le parc du château et la vallée de l'Eure.

Des aménagements hydrauliques devront être réalisées pour contenir le ruissellement des eaux pluviales le long de la pente.

L'aménagement de cette zone à urbaniser permettra de favoriser la marche en reliant le centre-bourg aux lotissements du nord de la commune.

2.5. Compatibilité avec le SDAGE du bassin de Seine-Normandie

La modification du PLU de Breuilpont est particulièrement concerné e par la grande orientation « Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques»

L'OAP du secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet préconise la réalisation d'aménagements hydrauliques pour contenir le ruissellement des eaux pluviales le long de la pente.

Le PLU modifié est compatible avec le SDAGE, en préservant les milieux naturels.

3. Etat initial de l'environnement

Note : les données de l'état initial de l'environnement sont issues en majorité du PLU en vigueur approuvé en 2015.

3.1. Environnement physique

Climatologie

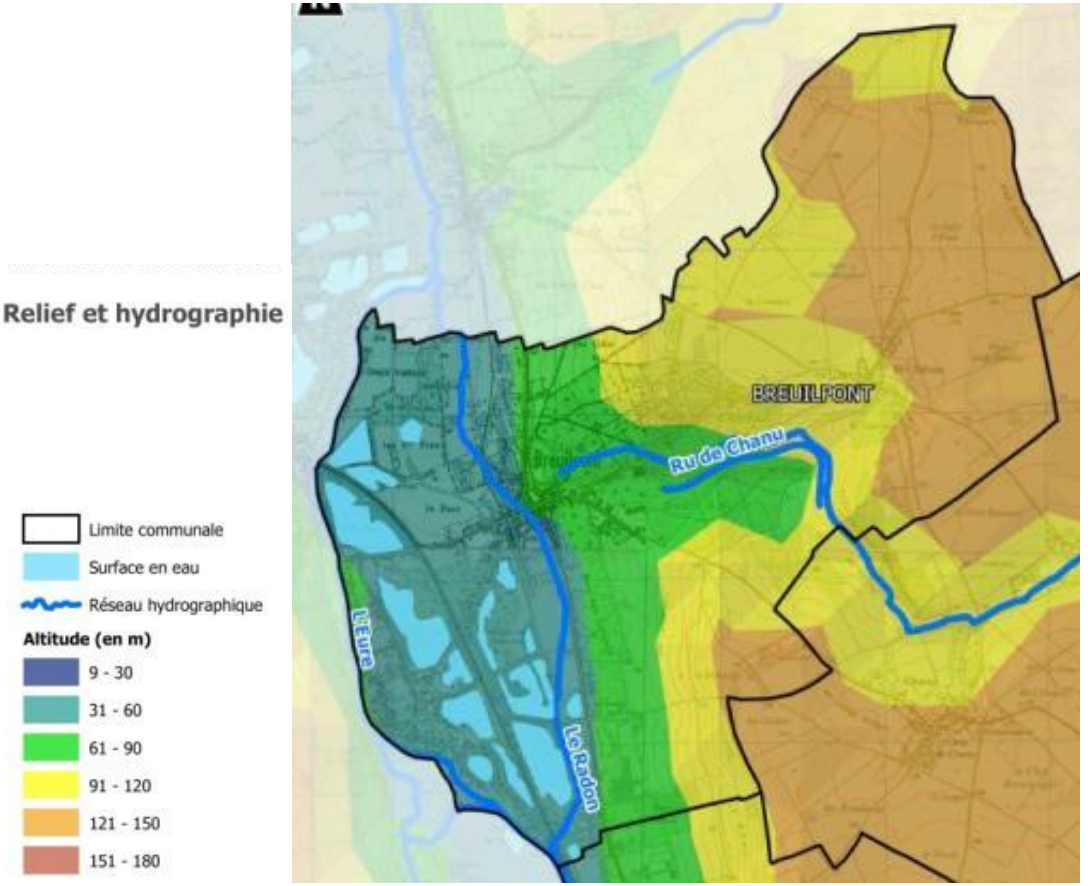
Le climat peut être caractérisé comme humide et doux de type océanique tant par l'observation des températures que celle de la pluviosité. Les températures hivernales sont largement positives : 4°C en moyenne pour le mois de janvier. L'été est frais, 17°C en moyenne pour le mois de juillet, et plus humide. Les précipitations sont relativement abondantes : de l'ordre de 500 mm à 700 mm/an en moyenne. Les vents d'Ouest et Sud/Ouest sont dominants pendant les deux tiers de l'année.
Le climat offre donc peu d'amplitude tant en ce qui concerne les températures que les précipitations et donne ainsi aux milieux environnementaux un contexte favorable de développement.

GÉOLOGIE

D'après la carte géologique de Saint-André de l'Eure, les assises géologiques du plateau sont constituées de limons de plateaux qui recouvrent localement des argiles à silex ou des formations tertiaires résiduelles (sables et calcaires éocènes) ou mio-pliocènes (sables de Lozère).
Les hauts flancs de coteaux correspondent aux craies blanches d'âge Campanien en tête avec présence en bas de versant et sous le bed-rock de la rivière, de craies blanches ou dolomitiques à silex d'âges Coniacien et Santonien.
Le fond de vallée est occupé par des alluvions modernes généralement composées de limons et argiles, recouvrant des niveaux plus grossiers (sables et galets) d'âge Pléistocène supérieur. Localement, la craie des versants peut être masquée de formations de versant (colluvions, éboulis).
Cette diversité géologique a ainsi pour conséquence une certaine diversité des paysages et des unités géographiques composant le territoire (masses boisées, plateau agricole).

Hydrographie

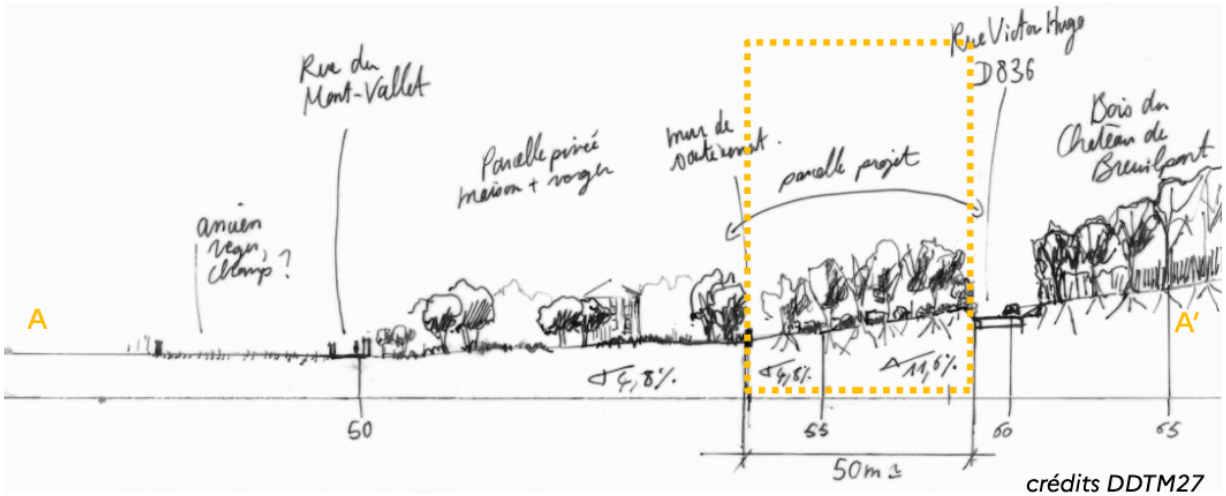
La commune est traversée dans sa partie Ouest par la vallée de l'Eure et ses étangs. Un canal borde les habitations pour aller ensuite se jeter dans l'Eure au niveau de la commune voisine. La commune est également traversée par le ru de Chanu, prenant sa source sur la commune voisine de Villiers-en-Désœuvre au niveau du hameau de Chanu. Il emprunte les plateaux agricoles et les versants boisés (en partie canalisé au niveau du château) pour aller rejoindre l'Eure. L'eau est également présente sur le territoire à travers quelques mares sur le plateau agricole, d'origine naturelle ou artificielle (bassin de stockage).



Relief

Le territoire est marqué par la vallée de l'Eure, affluent de la Seine, en délimitant deux plateaux principaux dont les versants pentus sont boisés. Le territoire est situé sur la rive droite de la vallée.(...) Les variations topographiques sont fortes puisque les altitudes oscillent entre moins de 50 mètres dans la vallée à 130 mètres d'altitude sur le plateau. (...)
Les trames bâties se sont (...) implantées selon les différentes configurations offertes par le territoire : dans la vallée en zone inondable (hameau de Lorey), avant les pentes ardues des coteaux boisés (bourg-centre...), dans les hauteurs du plateau au niveau de l'ancien bois du Château pour les urbanisations récentes (hameau forestier du Bois du Château) ou sur les zones de plateaux (Saint-Chéron). (...)

De par la présence de la déclivité, le relief présente quelques contraintes au niveau des parties urbanisées implantées dans les parties les plus basses en limite de la vallée humide, les isolant parfois du reste du territoire mais aussi de par les ruissellements (coulée de boue) qui peuvent survenir. Afin d'éviter ces phénomènes, il est nécessaire de limiter les possibilités d'urbanisation dans les zones inondables et de recréer des obstacles au ruissellement potentiel via la mise en place de talus ou à la replantation de haies par exemple.

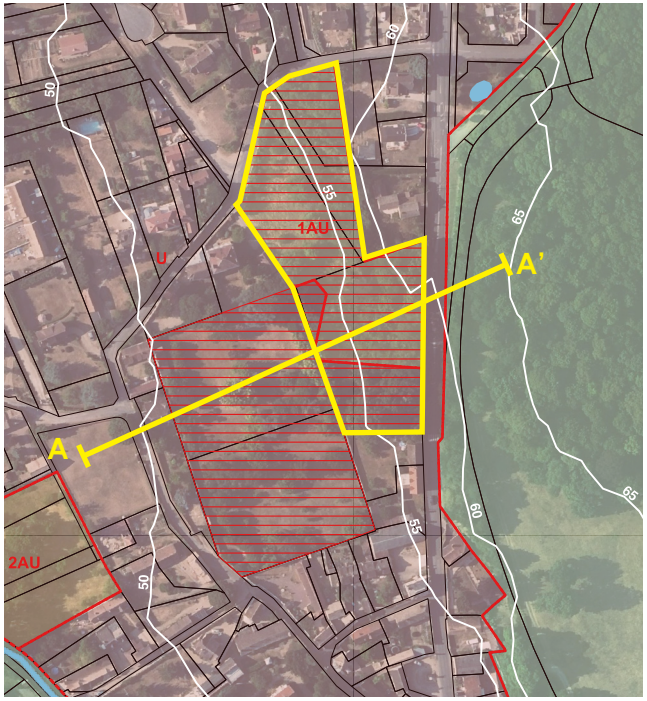


crédits DDTM27

Détails sur le secteur de projet

La zone à urbaniser se situe sur le versant nord de la vallée de l'Eure, les parcelles bénéficient d'une bonne exposition sud/sud-est. Le site est caractérisé par une déclivité importante sur un axe Est > Ouest avec des points de vues ponctuels sur la vallée de l'Eure.

Le secteur de l'OAP Victor-Hugo/Mont-Vallet se situe entre 50 et 60 mètres d'altitude. Si on se focalise sur le secteur de projet (phase 1 de l'OAP) qui a une largeur d'environ 50m (sens de la pente), la déclivité est plus forte : plus de 11 % proche de la rue Victor-Hugo ; puis elle s'atténue à 5 % sur le reste de l'assiette foncière.
L'urbanisation de cette zone devra respecter et tirer parti de la topographie accentuée du site.



Secteur de projet (en jaune) et l'OAP (en hachures rouges) avec les courbes de niveau

3.2. Les sites naturels protégés

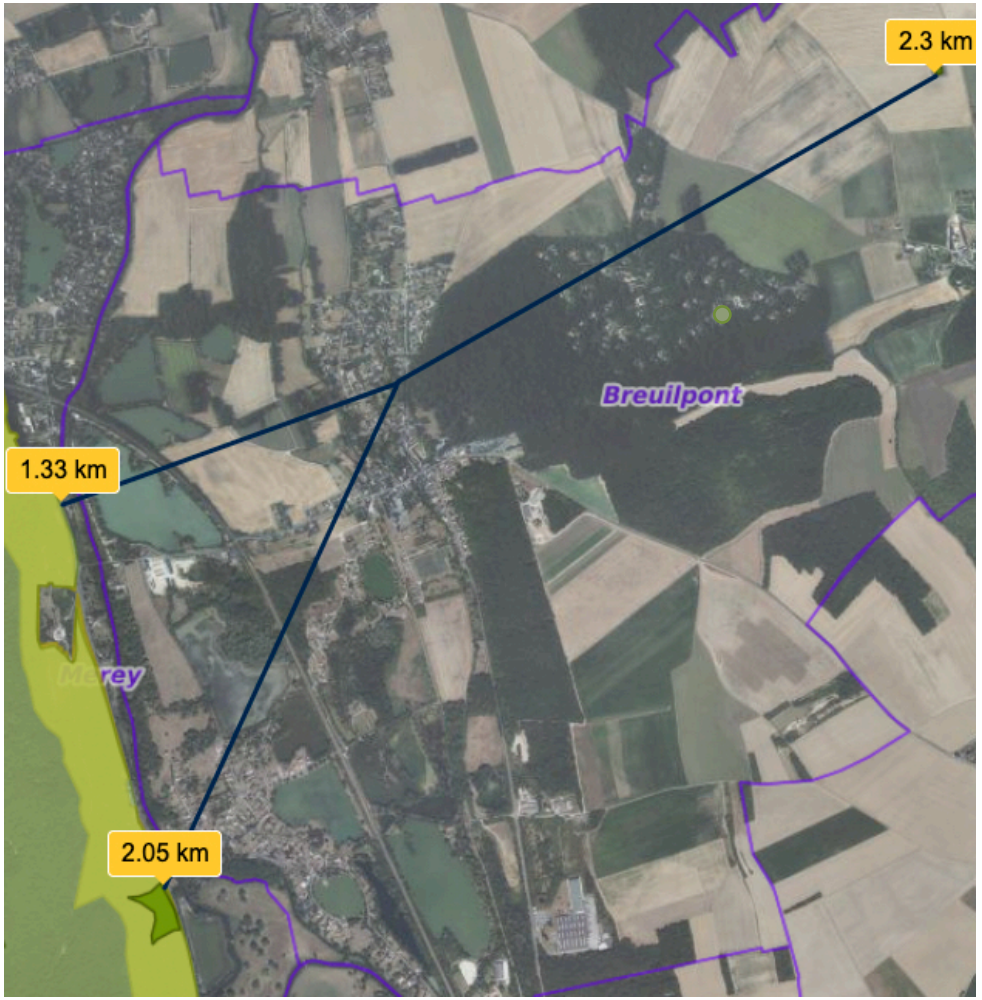
Rapport de présentation, pages 38-39

La commune de Breuilpont n'est pas directement concernée par Natura 2000. Néanmoins la proximité de la commune avec la vallée de l'Eure qui est un Zone Spéciale de Conservation, désignée au titre de la Directive « Habitats, faune et flore », peut rendre sensible certains habitats naturels présents sur le territoire de la commune.
Le site Natura 2000 se situe à 1,3 km du secteur de projet.

La commune de Breuilpont est couverte par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I de la Mare Marie Bergeron. Cette mare abrite le Cornifle submergé (*Ceratophyllum submersum)*, espèce protégée en Haute-Normandie ainsi que l'Oenanthe aquatique *(Oenanthe aquatica)*, espèce rare et vulnérable dans la région. Certaines atteintes (comblement par matériaux, traitements pesticides) menace cependant la richesse voire la pérennité de cette mare située en contexte de cultures.
Cette ZNIEFF est située au nord-est de le commune, au-dessus de Saint-Chéron, a plus de 2 km à vol d'oiseau de la future zone à urbaniser.

La commune est limitrophe de la ZNIEFF de type 2 du «Bois de Garennes, forêt de Merey, Le Val-David» située à 1,3 km du secteur de projet ; et de la ZNIEFF de type 1 «La cavité des moulins de Merey» située à 2 km du secteur de projet .

Au vu de l'éloignement géographique, les évolutions prévues dans cette modification du PLU n'aura aucun impact direct ou indirect sur les sites naturels protégés les plus proches.



Source : Géoportail

3.3. Des milieux naturels variés

Rapport de présentation, pages 41 à 44

Sont détaillés uniquement les milieux concernant le secteur de projet

Les espaces boisés

La commune de Breuilpont est composée de boisements situés sont localisés sur les versants ou les bas de coteaux ainsi que le long de la vallée de l'Eure et de ses étangs. Les principaux boisements sont le Bois du Château, le Haut Bois et le Bois de Cotriaux.

Ces milieux boisés sont essentiellement composés de feuillus (Hêtres, Chênes, Charme, Frêne...). Cet habitat naturel possède des rôles écologiques important :

- **Conservatoire d'habitats :** les boisements sont composés d'habitats naturels très diversifiés. Suivant la géologie, la pente et l'exposition des groupements végétaux, les espèces végétales se développent différemment. On peut donc observer des boisements de Hêtraie-Chênaie, de Chênaies-Charmaies... Cette diversité permet la présence de nombreuses espèces remarquables.
- **Conservatoire d'espèces remarquables :** les boisements accueillent un grand nombre d'espèces végétales et animales remarquables et inféodées au milieu forestier : insectes et autres invertébrés (papillons, carabes...) ; amphibiens et reptiles (grenouilles, crapauds, serpents...) ; oiseaux (troglodytes, pics, rapaces ...) ; mammifères (renards, sangliers, chevreuils, cerfs...).

Les zones urbanisées et leurs jardins

Les milieux urbanisés sont répartis en trois zones : une sur le plateau agricole, une sur le coteau et en fond de vallée. Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et la flore urbaine est liée à trois facteurs :

- **L'ancienneté des bâtiments :** les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux (moineau domestique, mésange, étourneau...) ainsi que pour les mammifères (fouine, belette...).
- **Les micro-habitats :** Les haies (noisetiers, aubépines, charmes...), les vergers ou les petits bois peuvent constituer des de gîtes et de circulation pour la faune et la flore. (ex: merle noir, linotte mélodieuse)
- **Les espaces verts :** les espaces verts privatifs ou publics accueillent une faune diversifiée : pie bavarde, chardonnet élégant, fouine...

Breuilpont possède de nombreux espaces verts privatifs sur l'ensemble des zones urbanisées. De nombreux espaces publics ont également pu être observés. Le maintien de ces espaces semi- naturels permet de conserver une biodiversité intéressante au sein du village. Ils permettent également la préservation de corridors écologiques fonctionnels.

Détails sur le secteur de projet

Le site de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» présente un couvert boisé important avec des sujets remarquables. Les essences relevées sur le site sont les suivantes : Tilleuil, Hêtre, Frêne, Cèdre, Robinier pseudo-acacia, marronnier, noisetier, aubépine...

Source : DDTM 27, note de cadrage de l'orientation d'aménagement et de programmation





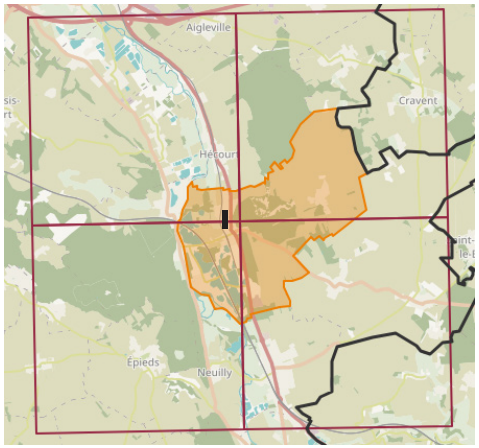


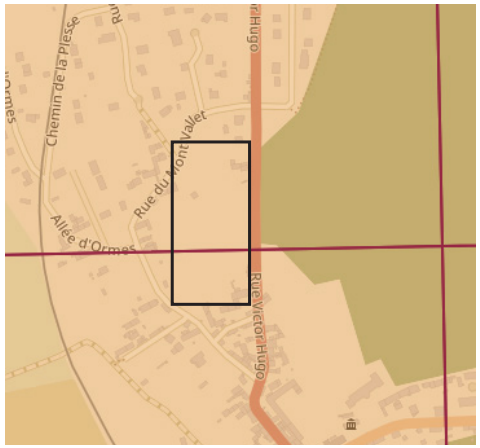




Biodiversité

Les données du site ODIN - Atlas de la faune et de la flore de Normandie permettent de recenser les espèces observées sur des mailles de quelques kilomètres (voir ci-contre).





La liste suivante recense les espèces protégées qui pourraient être observées sur le site de projet, ainsi que leur niveau de vulnérabilité selon les Listes Rouges régionales de Normandie.

Espèce	Catégories UICN	Protection
Accenteur mouchet	LC	Oui
Alouette des champs	LC	Espèce chassable
Bergeronnette grise	LC	Oui
Bruant zizi	LC	Oui
Buse variable	LC	Oui
Coucou gris	LC	Oui
Écureuil roux	LC	Oui
Épervier d'Europe	LC	Oui
Faucon crécerelle	LC	Oui
Fauvette à tête noire	LC	Oui
Fauvette grisette	LC	Oui
Geai des chênes	LC	Oui
Grimpereau des jardins	LC	Oui
Grive draine	LC	Espèce chassable
Grive musicienne	LC	Espèce chassable
Hirondelle de fenêtre	LC	Oui
Hirondelle rustique	LC	Oui
Linotte mélodieuse	LC	Oui
Merle noir	LC	Espèce chassable
Mésange bleue	LC	Oui
Mésange charbonnière	LC	Oui
Moineau domestique	LC	Oui
Pic noir	LC	Oui
Pigeon colombin	LC	Oui
Pigeon ramier	LC	Espèce chassable
Pinson des arbres	LC	Oui
Pouillot véloce	LC	Oui
Rossignol philomèle	VU	Oui
Rougequeue noir	LC	Oui
Sittelle torchepot	NT	Oui
Tarier pâtre	LC	Oui
Tourterelle turque	LC	Espèce chassable
Troglodyte mignon	LC	Oui
Vipère péliade	EN	Oui

LC : préoccupation mineure
NT : quasi menacée
VU : espèce vulnérable
EN : espèce en danger

Sources tableau : ODIN- Atlas de la faune et de la flore de Normandie ; Groupe Ornithologique Normand (GONm), 2024. Liste rouge des oiseaux nicheurs de Normandie. Évaluation des menaces selon la méthodologie de l'UICN. Groupe Ornithologique Normand. 18 pages. ; Groupe Mammalogique Normand, 2022. Liste rouge des mammifères de Normandie. Évaluation des menaces selon la méthodologie de l'UICN. Groupe Mammalogique Normand (GMN). 16 pages ; BARRIOZ M. & LEREST M., 2022. Liste rouge des reptiles de Normandie. Évaluation des menaces selon la méthodologie de l'UICN. OBHeN/ URCPIE de Normandie. 12 pages.

Zones humides

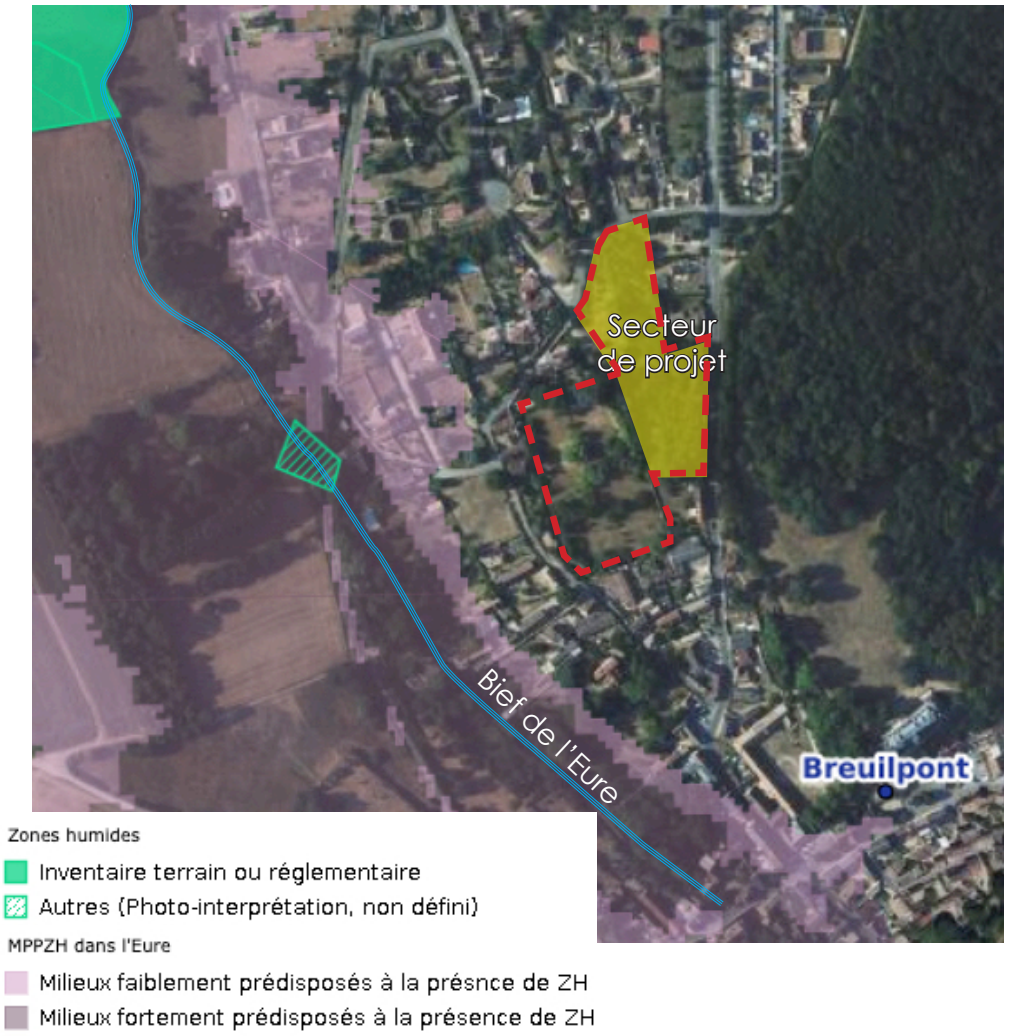
Au sens de l'article L211-1 du Code de l'environnement, on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

La Direction Régionale du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement (DREAL) a cartographié et délimité les zones à dominante humide sur l'ensemble du département de l'Eure.
La vallée de l'Eure est désignée comme zone humide et les espaces encadrant le ru de Chanu (vers St Chéron) présentent des sols hydromorphes.

Il est à noter que l'analyse du contexte géologique du territoire fait ressortir un contexte particulièrement enclin aux zones humides : présence de colluvions en vallée, trait de caractère de l'hydromorphie. Une végétation caractéristique des zones humides est très probable dans la vallée. En effet, la présence de ripisylve et de milieux ouverts tels que des friches herbacées et des prairies aux abords des cours d'eau peuvent accueillir une végétation caractéristique des zones humides. Ces zones ont donc un caractère humide. Il est à noter que le PPRi interdit l'urbanisation dans ces secteurs. Ces espaces doivent être maintenus en l'état via un zonage naturel strict.
Au niveau des zones les plus proches du bourg, il conviendrait d'établir le cas échéant le caractère humide de ces milieux naturels si ces derniers devenaient des zones constructibles.

Détails sur le secteur de projet

Le secteur de projet se situe en hauteur par rapport à la vallée de l'Eure. Il n'y a probablement pas de zones humides, mais il faudra être attentif lors de la phase opérationnelle au vu de la proximité avec le canal, du relief induisant du ruissellement et de la nature du sol.



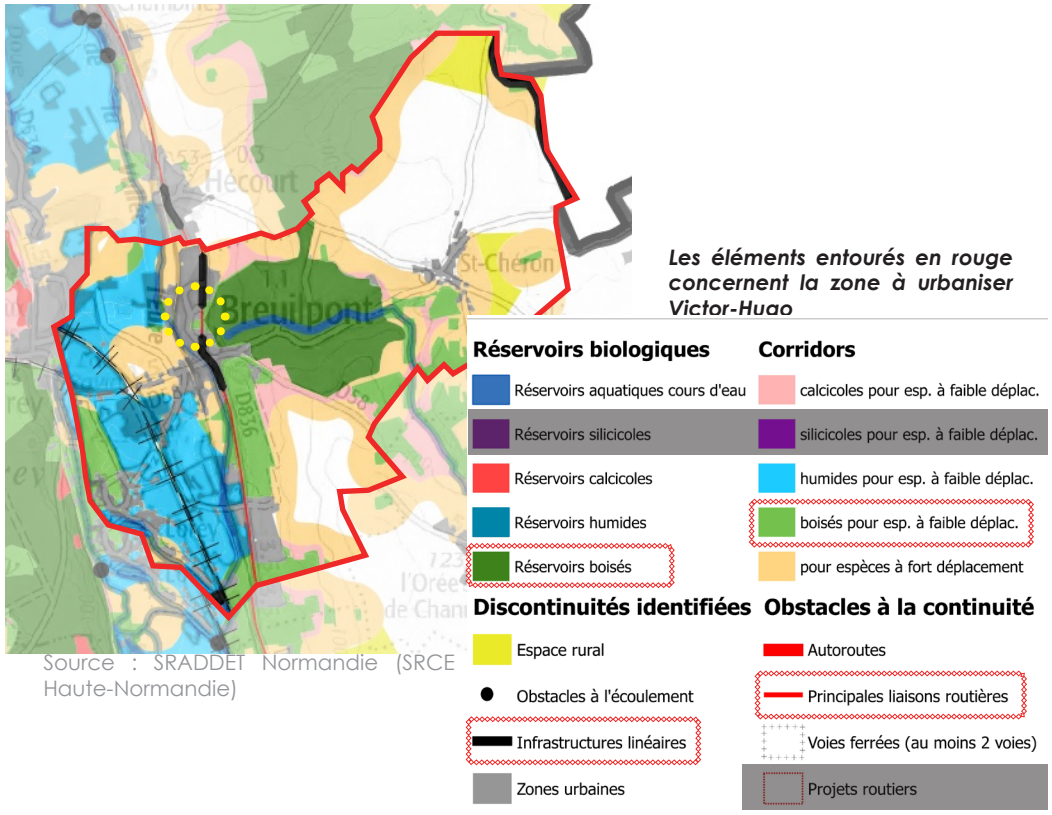
Source : DREAL Normandie

3.4. Trame verte et bleue

Concernant la commune de Breuilpont, le territoire possède quatre zones importantes pour la préservation de la biodiversité et une moins propice au développement de continuités écologiques :

- **le bourg principal, la vallée de l'Eure et la zone urbanisée sur le plateau agricole** sont des zones composées de milieux très diversifiés. Les boisements et les prairies sont les milieux naturels dominants. . La commune a su conserver de nombreux micro-habitats permettant ainsi de préserver une richesse écologique importante. De plus, les coteaux boisés ont été relativement bien préservés. Néanmoins les corridors écologiques restent pour la plupart discontinus. (...)
- **les parcelles agricoles** possèdent peu de connexions écologiques. (...) Les parcelles agricoles fragmentent le territoire essentiellement au nord de la commune.

Rapport de présentation, page 47



Les éléments entourés en rouge concernent la zone à urbaniser Victor-Hugo

Source : SRADDET Normandie (SRCE Haute-Normandie)

Une partie du site est répertoriée comme corridor écologique au SRCE. Il s'agit d'un corridor boisé connectant le réservoir de biodiversité du Parc du château aux réservoirs de biodiversité liés au bief de dérivation de l'Eure).

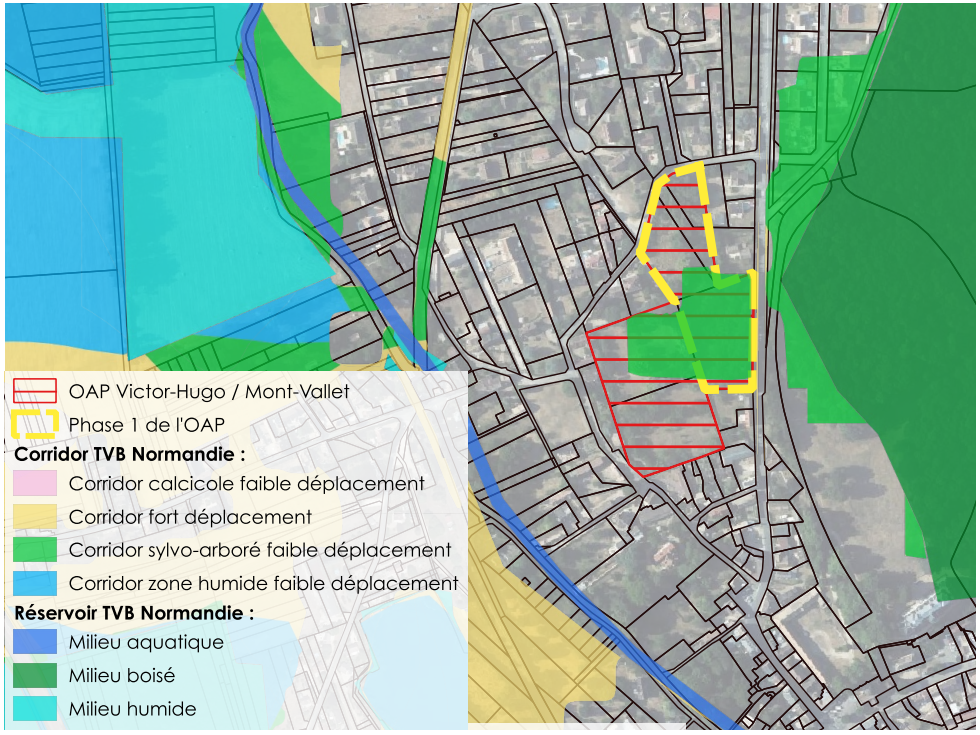
Le site présente un couvert boisé important et une grande diversité écologique, avec une strate arborée comportant de grands et beaux sujets et un sous-bois bien développé. Les essences présentes sont à la fois endémiques et issues des jardins environnants. (voir les photos page 15)

Toutefois, la route départementale RD836 (rue Victor-Hugo) constitue un obstacle à la continuité écologique et au déplacement des espèces.

Source : DDTM 27, note de cadrage de l'orientation d'aménagement et de programmation

La construction de cette zone à urbaniser aura des incidences sur le milieu boisé présent et le corridor écologique qu'il représente. Les dispositions réglementaires sur cette zone devront en limiter l'impact.

Zoom sur le secteur de projet

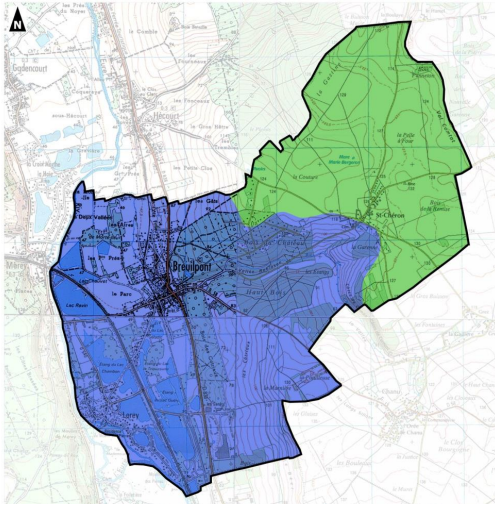


Source : SRCE Haute-Normandie, Cartographie DDTM 2

3.5. Environnement socio-culturel

Paysages

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en Grands ensembles paysagers qui sont subdivisés en unités paysagères. La commune de Breuilpont appartient au grand ensemble du Plateau de l'Eure et aux unités paysagères du Plateau de Madrie (en vert) **et de la Vallée de l'Eure (en bleu).**
Le paysage, à dominante arborée, est marqué par la vallée de l'Eure et ses versants arborés, ainsi que par une partie du plateau agricole.



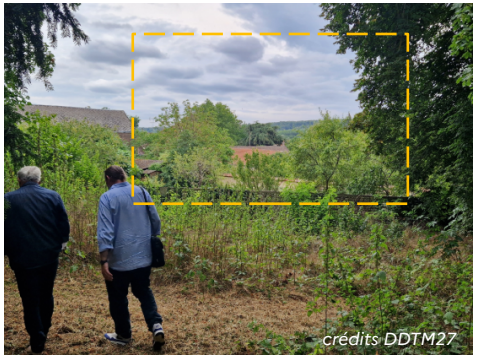
La vallée de l'Eure reste discrète depuis le fond de vallée. (...). Les quelques bras de rivières qui traversent le bourg sont entourées de bâti qui limite leur perception. Il faut grimper les routes sur les versants pour en avoir un meilleur aperçu {comme sur le secteur de projet}. Les coteaux boisés forment en douces courbe qui orientent le regard. Le village reste bien intégré à la vallée parmi les arbres qui l'accompagnent.

Le secteur de projet se situe dans paysage de vallée assez fermé.
Des routes cloisonnées sur le paysage - L'ensemble des routes dans la vallée sont cloisonnées par le bâti et la végétation qui les bordent. Les perceptions sont très fermées et tantôt minérales, tantôt végétales.
L'eau de la vallée reste discrète. En effet, les différents étangs sont privés et donc inaccessibles au public. La rivière quant à elle est cachée derrière les boisements et la voie de chemin de fer qui forment des obstacles visuels.
Rapport de présentation, pages 50 à 52

En sortie du village et des hameaux, le bâti à front de rue cède la place à des haies séparatives cachant les maisons. L'ambiance perçue depuis la route est alors plus végétale.
Rapport de présentation, page 57

Détails sur le secteur de projet

Le site présente des ouvertures paysagères qualitatives sur la vallée de l'Eure et sur le versant opposé.
L'aménagement de la zone devra préserver des perméabilités de cônes de vues sur la vallée de l'Eure tout en préservant les plus beaux sujets végétaux présents sur le site.





Architecture et patrimoine

Les constructions anciennes {entourent le site du projet, notamment en contrebas rue de Mont-Vallet}. {Elles} sont constituées de matériaux traditionnels et nobles de type : silex et grouette, enduis clair, craie, brique, pierres, tuiles plates ou ardoises. Elles sont implantées soit en front de rue pour les maisons d'habitation, soit en retrait par rapport à la voirie pour les grandes propriétés. Ces dernières sont de style particulier avec une architecture et un travail des formes et gabarits différents.





Les constructions récentes {par ex: lotissements au nord du bourg,} (...) se composent essentiellement de maisons individuelles, de type pavillons. Elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, bardages bois, tuiles plates, et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures ou des murs de clôtures d'aspects variés. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés et peut engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Le patrimoine présent correspond à la présence de constructions anciennes, église, chapelles, corps de ferme, château, son parc et ses communs...
Deux monuments historiques sont recensés sur la commune de Breuilpont : le Menhir dit La Pierre-Frite (classé en 1950) dans le domaine du Château de Lorey, et le château de Breuilpont ainsi que son parc et ses communs (inscrits en 2017).
Un périmètre des abords 500 mètres s'applique autour d'eux. La globalité du bourg est comprise dans le périmètre des abords du château et du parc.

Rapport de présentation, pages 64-65 et 73

Détails sur le secteur

Le secteur Victor Hugo/Mont-Vallet se situe dans le périmètre des abords du château de Breuilpont et de son parc.
Le contexte urbain est celui d'un quartier résidentiel calme, présentant de belles bâtisses d'aspect traditionnel, ainsi qu'un soin porté aux plantations des jardins, mais aussi parfois des ruelles.

L'assiette foncière jouxte un espace public ouvert et végétalisé qui pourrait être intégré au périmètre de réflexion sur le nouveau quartier. Cet espace offre l'opportunité de devenir un réel parvis du futur quartier, mais aussi de repenser les usages routiers



Le projet devra travailler son accroche fine au quartier existant, et devra porter un soin particulier à ses propositions bâties, en lien étroit avec l'UDAP, ainsi qu'à la définition d'espaces publics de qualité. L'aménagement de la zone sera soumis à un avis positif de l'architecte des bâtiments de France.

Source : DDTM 27, note de cadrage de l'orientation d'aménagement et de programmation



3.6. Gestion de la ressource en eau

D'après le rapport de présentation du PLU, *«les zones urbanisables {dont le secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet} sont dans leur ensemble en zone urbaine desservies par l'ensemble des réseaux. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP, l'assainissement est collectif sur les secteurs du bourg.*
Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau {ont été} prises en compte par le PLU et ont fait l'objet de contact avec les gestionnaires concernés (la commune, identifiée comme pôle secondaire devant recevoir une hausse de population au sein du SCOT, fait partie des communes amenées à connaître les travaux nécessaires à l'accueil de cette hausse de population).»
Rapport de présentation, p.168

Eau potable

L'eau potable de Breuilpont provient principalement par le captage de «La Forêt» situé dans la commune de Hécourt. Un château d'eau fournit l'eau potable pour le hameau de Saint-Chéron.
Le forage alimente les communes de Breuilpont, Gadencourt, Hécourt, Merey et Neuilly.
D'après les données de Seine Normandie Agglomération datant de 2023, le volume d'eau produit pour ces communes est de 290590m^3, dont 194831m^3 ont été consommés.
Source : délibération CC/24-121 du conseil communautaire de SNA et ses annexes


Source : Annexes du PLU (réseau eau potable)

La commune prévoit dans la phase 1 de l'OAP (en jaune) une dizaine de logements et quelques locaux commerciaux. Au vu des capacités de production d'eau potable, le projet ne menace pas la ressource en eau.

Le réseau d'eau potable se situe au droit du secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet.

Assainissement

La commune dispose d'un assainissement collectif partiel qui couvre seulement le bourg. Le secteur de l'OAP Victor Hugo/Mont-Vallet se situe dans la zone d' «assainissement collectif existant» du schéma directeur d'assainissement. Le réseau d'assainissement collectif passe au droit de la zone par les rues Victor-Hugo et de Mont-Vallet.


Source : Annexes du PLU - réseau assainissement (gauche), schéma directeur d'assainissement (droite)

La station d'épuration (STEU) de Gadencourt-Breuilpont situé dans la commune Gadencourt est raccordée aux réseaux des communes de Breuilpont, Hécourt, Gadencourt et Merey.
La capacité de la STEU, est dimensionnée pour recevoir 1 500 équivalents-habitants (EH) et la charge en entrée observée en 2023 est de 611 EH. La STEU présente un fonctionnement conforme. Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans le milieu naturel (Eure).
Par conséquent, la STEU sera en capacité de traiter les rejets d'eau supplémentaires issus des nouvelles constructions de la zone à urbaniser .
Source : Portail de l'assainissement collectif

Gestion des eaux pluviales

La commune n'est pas dotée d'un réseau de collecte des eaux pluviales de type unitaire.
Pour l'ensemble de la commune, les eaux pluviales sont drainées par le réseau hydrographique superficiel (fossés).
Source: Annexes sanitaires du PLU

Il est inscrit dans le schéma directeur d'assainissement que la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux parcelles de la zone, par infiltration.
Le rapport de présentation du PLU rappelle que «l'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle ou encore de dispositifs d'hydraulique douce le long des voiries participent à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales. L'incitation à la récupération des eaux pluviales peut également limiter la consommation de l'eau potable.»
Rapport de présentation, p.168

La modification du PLU, à travers les prescriptions du règlement et de l'OAP «Victor-Hugo/Mont-Vallet» permet la gestion intégrée des eaux pluviales dans ce secteur à urbaniser.



Source : Annexes du PLU - zonage pluvial



3.7. Les risques et nuisances

Les risques naturels

Rapport de présentation pp.29-30

La vallée de l'Eure est sensible aux phénomènes d'inondation. Il existe plusieurs facteurs qui influencent l'ampleur des inondations. Ainsi, si l'intensité et la durée des précipitations sont des facteurs majeurs, la couverture végétale, la présence d'obstacles à la circulation des eaux ainsi que la capacité d'absorption du sol sont des éléments qui peuvent accroître ce phénomène.
La vallée de l'Eure fait l'objet depuis quelques années d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi). Ce document, approuvé le 29 juillet 2011, par l'ensemble des communes concernées, détermine les zones à risques et les possibilités de constructibilité en fonction de ce risque.

Le secteur de projet se situe à proximité du bief de dérivation de l'Eure. Toutefois, puisque la zone à urbaniser en hauteur par rapport au fond de la vallée, elle n'est pas soumise au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eure Moyenne.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est différent selon où on se situe dans le secteur de projet. La risque est faible au nord, modéré au sud.



Zone inondable PPRI

Retrait-gonflement des argiles :

Faible

Modéré

Source : Géorisques

Nuisances sonores

Dans le département de l'Eure, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres était régi par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.
D'après cet arrêté, Breuilpont est concernée par la RD 836 classée en catégorie 4 (couloir de nuisances sonores de 30 mètres défini de part et d'autre du bord de la voie) et par la voie ferrée Paris-Caen, classée en catégorie 2 (couloir de 250 m défini de part et d'autre du bord de la voie ferrée).
Le secteur de l'OAP «Victor Hugo-Mont Vallet» se situe en partie dans le couloir sonore de 30m autour de la rue Victor Hugo (RD 836) qui est uniquement liée à la circulation des véhicules.

Depuis, l'arrêté préfectoral n°DDTM/2025/SPRAT/PR-16 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans l'Eure en date du 28 mai 2025 abroge l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et celui du 20 avril 2015.

Ce nouveau classement ne recense plus la RD836 à Breuilpont, c'est-à-dire la rue Victor Hugo, car le trafic moyen journalier annuel y est inférieur à 5000 véhicules par jour (cf. art 3 de l'arrêté). D'après les données du département datant de 2024, le trafic moyen journalier annuel de la RD836 à Breuilpont est de 4029 véhicules/jour.

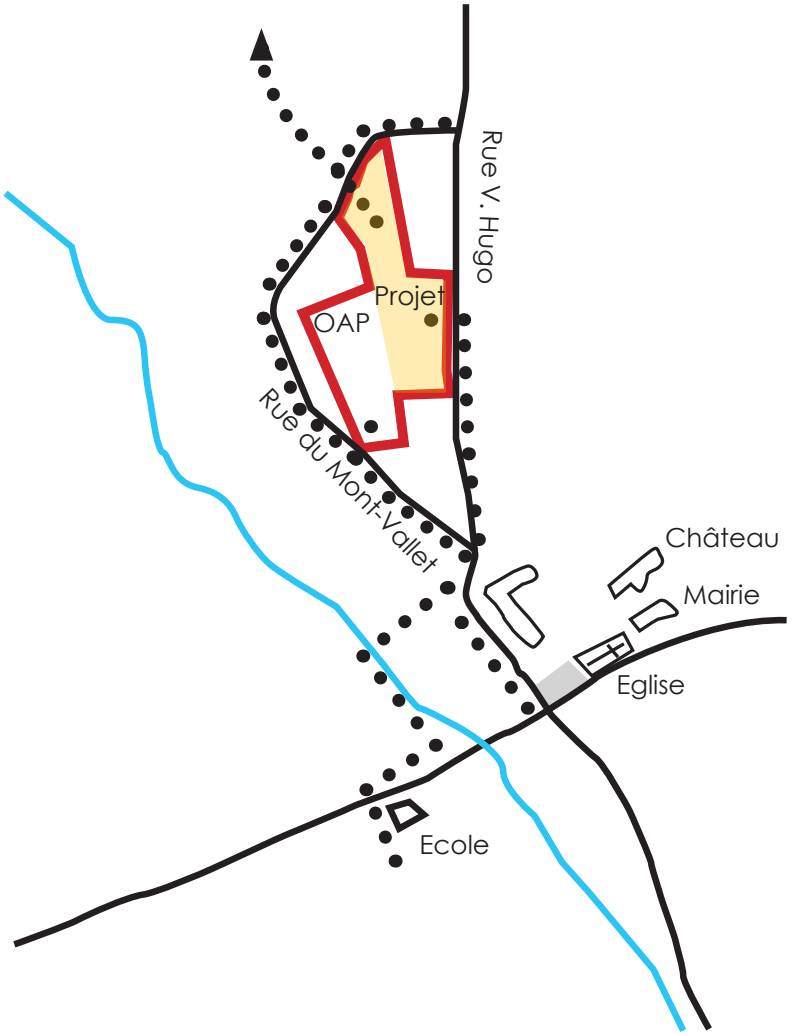
L'OAP «Victor-Hugo - Mont Vallet» met en place des dispositions pour instaurer une séparation physique (merlon paysager) entre la route et les futures constructions en préservant des boisements.

3.8. Qualité de l'air et énergie

La construction d'une dizaine de logements et d'une petite offre de services aura peu d'impact sur le réseau viaire existant car les flux seront faibles.

L'accès peut se faire par 2 rues : la rue du Mont Vallet et la rue Victor Hugo.

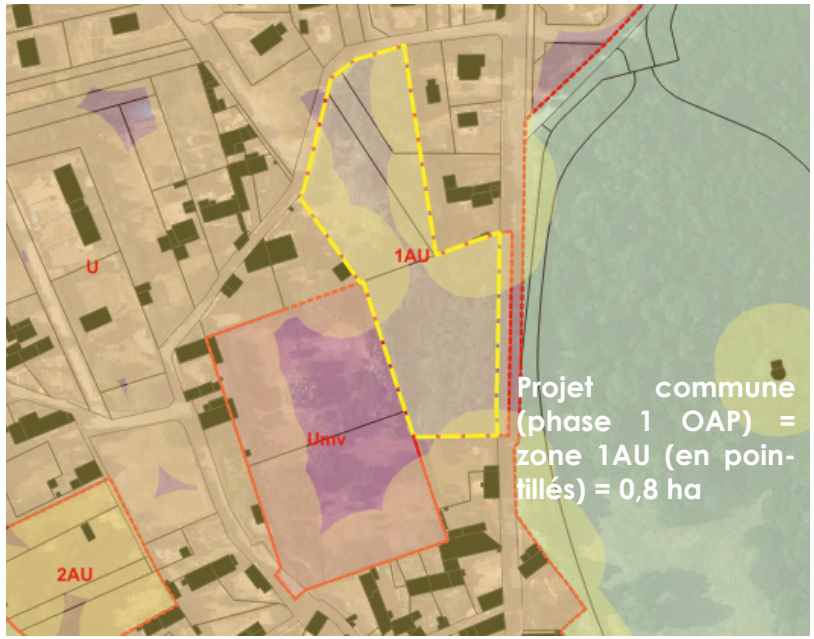
L'implantation de cette nouvelle offre de services a pour but de développer davantage les mobilités douces entre le secteur de l'OAP (et le quartier résidentiel) en direction du centre-bourg.



3.9. Consommation d'espace

Le PADD du PLU de Breuilpont prévoit un objectif de consommation de 6,6 hectares pour l'habitat. D'après l'observatoire de l'artificialisation et la base de données SITADEL, la commune a consommé 1,3 hectare entre l'approbation du PLU en 2015 et 2024.

La commune a préempté les parcelles AK 72,79,400 et 401 correspondant à un terrain d'assiette de 0,8 ha, soit la future zone 1AU. Le projet de la commune ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine, il **va consommer 0,8 ha.**
L'emprise du projet communal est particulièrement boisée et va artificialiser des espaces boisés.



Définition : enveloppe urbaine et consommation d'espace
A partir des bâtiments repérés au cadastre, on dessine des zones tampon de 25m. L'agglomération des zones tampon forment l'enveloppe urbaine.
Sont comprises dans l'enveloppe urbaine les parcelles construites où plusieurs zones tampon convergent. Si ce n'est pas le cas, la parcelle construite compte dans la consommation d'espace

4. Incidences de la mise en œuvre de la procédure sur les sites Natura 2000

Au vu de l'éloignement géographique, les évolutions prévues dans cette modification du PLU n'aura aucun impact direct ou indirect sur un site Natura 2000.
Voir ««3.2. Les sites naturels protégés», page 14

5. Incidences probables de la mise en œuvre de la procédure sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser (ERC)

5.1. Rappel des évolutions induites par la modification du PLU

La présente modification du PLU a pour but d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU, situé le long de la rue Victor-Hugo. L'emprise de 0,65 ha est composée des parcelles AK 72, 79p, 400 et 401.
L'emprise a été acquis par l'EPFN, puis par la commune, moins de 6 ans après l'approbation du PLU en 2015.

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne :
• d'une modification du périmètre de l'OAP «Victor-Hugo / Mont-Vallet» pour inclure l'emprise de cette zone à urbaniser ;
• d'une modification du contenu de l'OAP pour encadrer l'aménagement du secteur ;
• d'une modification du zonage dans le secteur de cette OAP
• d'une modification du règlement écrit pour intégrer la nouvelle zone à urbaniser et ajuster les règles pour s'adapter au projet de l'OAP V.Hugo/Mont-Vallet

5.2. Cadre de l'analyse

Description des incidences sur l'environnement

Le tableau de synthèse ci-après présente les incidences potentielles positives, négatives ou neutres de la modification du PLU au regard des enjeux environnementaux, selon la légende ci-dessous :

Les impacts peuvent être :

- Positifs - une amélioration ou une non-dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans modification du PLU
- Négatifs - une dégradation de l'état de l'environnement au regard du scénario tendanciel sans modification du PLU
- Neutres

Mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC)

En parallèle, sont détaillées les mesures d'évitement **(E)**, de réduction **(R)** ou de compensation **(C)** envisagées afin de limiter les impacts environnementaux de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Conformément aux textes en vigueur, l'évaluation environnementale doit préciser les mesures à prendre pour prévenir, réduire, voire compenser les impacts relatifs aux milieux physique, biologique, paysager et humain, induits par le projet sur l'environnement.
Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. Pour répondre à ces impacts, il convient d'introduire la notion de séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.
La séquence ERC est présente dans le code de l'environnement au sein du chapitre II dédié à l'évaluation environnementale et apparait au cœur du processus de l'évaluation environnementale des projets (L.122-3 du code de l'environnement) et des plans/programmes (L.122-6 du code de l'environnement).

Définition

ÉVITER

Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts.
Une mesure d'évitement est définie comme une « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».
La démarche d'évitement doit être engagée le plus tôt possible, dès l'émergence du projet, plan, programme et se poursuit ensuite, durant toutes les phases de conception et pour toutes les autorisations sollicitées, au fur et à mesure que ce dernier s'affine.
Quatre types d'évitement peuvent être distingués : l'évitement « amont » au stade anticipé ; l'évitement géographique ; l'évitement technique et l'évitement temporel.
Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir la solution de moindre impact environnemental. Cela ne signifie pas que la solution retenue, avec la mise en œuvre de la mesure d'évitement identifiée ne sera pas de nature à engen-

drer d'autres impacts mais qu'elle constitue le meilleur compromis possible au regard des différents enjeux ou qu'elle assure la prise en compte d'un enjeu majeur.

RÉDUIRE

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire la dégradation restante.
Pour les plans/programmes, par des choix techniques et opérationnels:
Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments. Trois types de réduction peuvent être distingués : la réduction géographique ; la réduction technique et la réduction temporelle.

COMPENSER

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage ou le porteur du plan/programme de mesures compensatoires à ces impacts, et ceci quelle que soit la thématique environnementale concernée.
Elles visent à « apporter une contrepartie aux incidences négatives notables, directes ou indirectes du projet sur l'environnement ».

5.3. Tableau de synthèse

ENJEU		IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES E/R/C
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE			
CLIMATOLOGIE		La modification du PLU n'engendre pas d'évolution des impacts par rapport au PLU en vigueur.	-
GÉOLOGIE			
HYDROGRAPHIE			
RELIEF		L'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» va permettre la construction de bâtiments sur un relief accentué notamment du côté de la rue Victor Hugo. Impact résiduel : les prescriptions réglementaires prennent en compte le facteur du relief pour l'intégrer dans l'aménagement. L'impact des futurs projets sur celui-ci sera limité.	**(R)** Les prescriptions réglementaires sur la volumétrie des constructions suivent les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France et permettent une bonne intégration du bâti dans la topographie du site. **(R)** Une partie des orientations de l'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» est de "Tirer parti du coteau". Cette orientation d'aménagement contient de multiples prescriptions au sujet de la volumétrie des bâtiments, la gestion intégrée des eaux pluviales ; du paysage pour que le relief soit une partie prenante du projet et moins une contrainte.
ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE			
ESPACES NATURELS PROTÉGÉS		Le secteur de l'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» n'est pas concerné / n'impacte pas des espaces naturels protégés.	-

ENJEU	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES E/R/C
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Le changement de zonage n'engendre pas d'évolution des impacts par rapport au PLU en vigueur. L'alignement d'arbres situé derrière le secteur ne sera pas impacté. Il n'y a pas de zones humides avérées sur la zone à urbaniser. Le secteur d'OAP se situe à moins de 200m du bief en contrebas. Il y a une probabilité de présence de zone humide sur la partie la plus basse du secteur (phase 2 de l'OAP). L'aménagement de cette zone à urbaniser va impacter un site particulièrement boisé avec des sujets remarquables. Une partie d'un corridor boisé de la trame verte et bleue de la région Normandie est repérée sur 0,6 ha du secteur d'OAP "V.Hugo - Mont Vallet". Ce corridor relie le bois du parc du château, les jardins particuliers du coteau et la vallée de l'Eure. Des espèces fréquentant ce milieu pourraient être affectées. Impact résiduel : Les mesures prévues dans l'OAP "Victor Hugo - Mont Vallet" et dans le règlement ont pour but de limiter l'impact du projet sur la biodiversité. Elles permettront de maintenir les fonctionnalités écologiques de ce corridor boisé de la trame verte communale.	**(R)** Un des enjeux principaux de l'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» est "l'intégration de la trame verte boisée comme colonne vertébrale du projet". Plusieurs prescriptions textuelles et graphiques ont pour objectif de "valoriser la trame verte", mais aussi de protéger la fonctionnalité de ce corridor écologique. • *"Conserver certaines des essences arborées présentes sur le site, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur intégration dans l'aménagement du secteur."* • *"Traiter de manière qualitative les limites de l'opération en frange avec le tissu bâti existant en préservant les boisements existants ou en apportant un traitement végétal (haies composées d'essences locales variées de type haie arbustive champêtre) et/ou minéral (murets en pierre de pays) en corrélation avec l'ensemble paysager dans lequel se situe le secteur."* • Conservation de chapelets de boisements sur les franges du secteur de projet ainsi que dans le cœur afin de préserver au mieux la trame verte formée avec les jardins particuliers mitoyens et la forêt du parc du château. **(R)** L'article U13/1AU13 du règlement indique que *"les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de type essences locales dont la liste est annexée [...].Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe."* **(R)** L'OAP précise que *"les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.* *Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.* *Un relevé faune-flore devra être mené en phase opérationnelle."* pour préciser les enjeux de biodiversité sur le site de projet. **(R)** Une valeur cible de l'indicateur de suivi "Surface de trame verte créée (espaces verts, plantations d'arbres...) a été ajoutée pour le secteur d'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet». : *"Maintenir 0,4 ha minimum d'espaces boisés"*.
TRAME VERTE ET BLEUE		

ENJEU		IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES E/R/C
ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL			
PAYSAGE		Le secteur «Victor Hugo / Mont-Vallet» ayant une topographie accentuée et étant très boisé, son urbanisation aura un impact sensible sur le paysage : pour les constructions existantes situées autour de la zone, sur les vues en direction de la vallée, et parce que le domaine du château de Breuilpont se situe juste au-dessus du secteur. L'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» se situe dans le périmètre des abords du château de Breuilpont et de son parc (monument historique inscrit). L'architecte des bâtiments de France (ABF) aura son avis sur le projet final. Impact résiduel : Les mesures prises dans les documents réglementaires permettront de réaliser une opération qualitative respectueuse du paysage et du patrimoine environnants.	**(R)** Plusieurs orientations de l'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet» encadrent l'intégration paysagère de l'opération : • *Intégrer l'aménagement à son environnement :* préservation des boisements./ essences présentes ; préservation boisements ou végétalisation sur les franges de l'opération ; • *Tirer parti du coteau :* conformément à la préconisation de l'architecte des bâtiments de France, l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement (zones 1AU et Umv) limitent la hauteur des bâtiments à R+1+C côté rue Victor-Hugo en suivant la pente et à R+C en s'approchant des constructions existantes rue du Mont-Vallet. Le règlement des zones 1AU et Umv limite la hauteur à 7m à l'égout et R+1+C. // Préservation des vues sur la vallée de l'Eure // S'appuyer sur la topographie du site pour assurer la collecte des eaux pluviales (création de noues, boulingrins, et bassins d'infiltration). • *Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics :* "les espaces permettant de gérer les eaux pluviales devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti'"
ARCHITECTURE ET PATRIMOINE			
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES			
EAU POTABLE		Le réseau d'eau potable passe au droit de la zone et la capacité de production d'eau potable est suffisante pour accueillir une dizaine de futurs logements, ainsi qu'une petite offre de services. Le rapport de l'ARS indique que l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	-
ASSAINISSEMENT		Le secteur est dans la zone d'assainissement existant. Les réseaux passent au droit de la zone et sont suffisants pour accueillir une dizaine de futurs logements, ainsi qu'une petite offre de services.	-

ENJEU	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES E/R/C
EAUX PLUVIALES	Les prescriptions du règlement et de l'OAP "Victor Hugo - Mont Vallet" reprennent les prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales de la commune dont le rôle est d'assurer la sécurité des biens et des personnes en terme de ruissellement des eaux. Ce document en annexe du PLU indique que la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux parcelles de la zone (par infiltration). Les modalités de gestion extensive des eaux pluviales prévues. doivent participer à la structure, à l'ambiance et à la qualité des espace publics du site.	**(R)** Un des principes de l'OAP est de "Tirer parti du coteau" qui précise de s'*appuyer sur " la topographie du site pour assurer la collecte des eaux pluviales (création de noues, boulingrins, et bassins d'infiltration)*. Les autres principes de l'OAP " *Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics*" et "*Considérer l'eau comme une ressource*" présentent notamment quelques exemples d'intégration d'ouvrages de régulation extensive des eaux pluviales permettant de ralentir les écoulements d'eau de ruissellement et participant à la qualité paysagère du projet. **(R)** Le règlement (articles U4 et 1AU4) précisent les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales : "*Dans le cadre de réalisation d'opération d'au moins 3 logements, pour toute nouvelle voie créée, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue par exemple) sont obligatoires.*" **(R)** De plus, pour éviter tout risque d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales par les entrées d'une construction, les articles U10 et 1AU10 imposent de surélever les constructions situées en contrebas d'une pente exposée à ce risque. **(R)** En phase opérationnelle, le projet sera soumis à un dossier "loi sur l'eau" qui devra précisément quantifier les eaux de ruissellement à prendre en compte et les dispositions mises en œuvre pour limiter les ruissellement sur les secteurs en contrebas.
RISQUES ET NUISANCES		
RISQUES ET NUISANCES	L'OAP prend en compte l'atténuation des nuisances sonores liées au trafic routier sur la rue Victor-Hugo (RD836), bien qu'elle ne soit plus incluse dans le classement sonore des infrastructures. *Contexte : les constructions environnantes le long de la rue Victor Hugo se situent en quasi-totalité à l'alignement de la voie. Seuls deux pavillons au nord du secteur d'OAP ont un retrait d'environ 8 à 10m.*	**(R)** L'OAP prévoit la préservation d'une frange boisée le long de la rue Victor-Hugo. **(R)** La topographie du coteau participera à limiter l'impact des nuisances sonores induites par la circulation de la rue Victor-Hugo.

ENJEU		IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES E/R/C
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ			
MOBILITÉS		La construction d'une dizaine de logements et d'une petite offre de services aura peu d'impact sur le réseau viaire existant car les flux seront faibles. L'accès pourra se faire par 2 rues : la rue du Mont-Vallet et la rue Victor Hugo. L'implantation de cette nouvelle offre de services a pour but de développer davantage les mobilités douces entre le secteur de l'OAP (et le quartier résidentiel) en direction du centre-bourg.	Les articles U3 et 1AU3 actuels indiquent : *"Dans le cadre de réalisation d'opération d'au moins 3 logements, la création d'espace de circulation douce est obligatoire. Leur cheminement doit poursuivre un objectif de desserte des équipements publics (école par exemple), de renforcement des liaisons inter-quartiers et d'inscription dans le maillage d'itinéraires cyclables de l'agglomération.".*
CONSOMMATION D'ESPACE			
CONSOMMATION D'ESPACE		La présente procédure va permettre la réalisation du projet communal (phase 1 de l'OAP «Victor Hugo/ Mont-Vallet») qui consommera 0,8 ha d'espaces naturels boisés. Les prescriptions de l'OAP et du règlement prévoient de préserver des espaces boisés sur le site du projet.	**(R)** Pour réduire l'artificialisation du site, le règlement et notamment l'OAP "Victor Hugo - Mont Valllet" prévoient de préserver le caractère boisé du site : préservation d'essences existantes et de chapelets de boisements ; végétalisation franges de l'opération. Il est prévu également la réalisation d'aménagements hydrauliques paysagés (noues, boulingrins...) le long de la pente pour retenir les eaux pluviales. **(R)** 50% des espaces libres de constructions doivent être perméabales (règlement des zones U et 1AU) **(R)** Une valeur cible de l'indicateur de suivi "Surface de trame verte créée (espaces verts,plantations d'arbres...) a été ajoutée pour le secteur d'OAP «Victor Hugo / Mont-Vallet». : *"Maintenir 0,4 ha minimum d'espaces boisés"*.

6. Justification des choix retenus et solutions de substitution

Dans le cadre d'une modification du PLU, le PADD n'est pas remis en question. Cette procédure représente à elle seule, un scénario d'évolution pour un territoire. L'absence de modification conduirait à poursuivre le scénario validé lors de l'approbation du PLU en 2015.

Objectifs poursuivis dans la modification :

- Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU rue Victor Hugo, acquise par l'EPFN, puis par la commune, moins de 6 ans après l'approbation du PLU en 2015.
- Diversifier davantage l'offre de logements de la commune
- Répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.
- Implanter une petite offre de commerces et de services.

Comparaison des scénarios

SCÉNARIO RETENU :

- Ajustements du zonage pour rendre constructible un secteur permettant de réaliser un projet stratégiques pour la commune (logements pour personnes âgées et pour jeunes ménages, offre de commerce et services)
- Modification d'une OAP pour encadrer l'aménagement du secteur et prendre en compte les facteurs environnementaux du site
- Modifications au règlement écrit pour prendre en compte l'aménagement du secteur Victor Hugo/Mont Vallet

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU : Conséquences induites en l'absence de modification du PLU.

THÉMATIQUE	SCÉNARIO FIL DE L'EAU	SCÉNARIO RETENU
Démographie	Pas d'action possible pour une production de logement plus diversifié. La population diminuerait ou stagnerait et vieillirait davantage.	Les projets de logements portés par la commune permettront de rajeunir la population en attirant de jeunes ménages. La population pourrait se rajeunir et croître.
Logements	Faible diversité du parc de logements malgré la construction de 17 logements locatifs rue Guy de Maupassant. Forte rétention foncière. La commune ne peut pas construire sur le foncier qu'elle a acquis pour répondre au besoin de logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages.	Le projet communal répondra au besoin de logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages.
Équipements et services	La commune ne peut pas construire sur le foncier qu'elle a acquis pour construire des locaux permettant de proposer une nouvelle offre de commerces et de services pour ses habitants.	Le projet communal permettra de proposer une nouvelle offre de commerces et de services pour ses habitants.
Consommation d'espace	NEUTRE. Le projet communal ne peut pas être réalisé.	Consommation de 0,8 ha d'espaces boisés par la réalisation du projet communal.
Milieux naturels Trame verte et bleue	Les boisements du site sont préservés. Le corridor de la trame verte est préservé.	Prise en compte des caractéristiques environnementales du site dans l'OAP du secteur et le règlement : préservation d'espaces boisés et du corridor de la trame verte, aménagements hydrauliques paysagers pour recueillir les ruissellements d'eaux pluviales
Paysage	Le secteur Victor-Hugo/Mont-Vallet serait resté dans son état boisé créant une respiration dans l'urbanisation.	Le projet communal modifiera le paysage avec de nouvelles constructions sur ce secteur. L'intégration paysagère du projet est prise en compte dans l'OAP et dans le règlement.
Énergies	NEUTRE	Le projet communal permettra de favoriser les mobilités douces pour se rendre du nord du bourg au centre-bourg.
Risques et nuisances	NEUTRE	Ruissellement des eaux pluviales sur la pente et nuisances sonores liées au trafic de la rue Victor-Hugo prises en compte dans l'OAP du secteur

7. Indicateurs de suivi

7.1. L'objectif d'un dispositif de suivi

Le Code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cela concerne l'essentiel des champs sur lesquels portent le document d'urbanisme, dont l'environnement. (article ; L.153-27 du Code de l'urbanisme)

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du document, des outils permettant le suivi de ses résultats.

Le code de l'urbanisme précise que doivent y être définis les critères, indicateurs et modalités pour assurer le suivi des effets sur l'environnement « afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. » (article ; R. 151-3 (6°) du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, l'efficacité des dispositions en matière d'environnement. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire sa révision. Pour le PLU, cette analyse doit en effet déboucher sur une délibération sur le maintien en vigueur ou la révision du document.

Source : Guide de l'évaluation environnementale ds documents d'urbanisme, novembre 2019.

7.2. Les indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs. Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU, il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

Les indicateurs de suivi du PLU approuvé le 3 juillet 2015 sont disponibles à la page 188 du rapport de présentation (RP) du PLU (cf. Les indicateurs).

Les indicateurs de suivi présentés ci-après sont issus du PLU actuel de 2015 : ils sont ajustés. Dans la mesure du possible, des états de départs et des états cibles spécifiques sont ajoutés à chaque indicateur.

Les indicateurs actuels suffisent à évaluer les effets du PLU notamment pour les OAP de manière spécifique. Certains peuvent être utilisés suite à la réalisation du projet communal (phase 1 de l'OAP - zone 1AU) - voir page suivante.

Objectifs déclinés	Indicateur	Source	Unité mesure	Temporalité	Valeur initiale	Valeur cible
Définir une politique de l'habitat + Favoriser le lien social	Nombre de logements en locatifs / en accession construits	Commune / Aménageur	%	A la fin de la phase 1 de l'OAP "Victor Hugo - Mont Vallet"	En 2020, 20,9% de locatifs et 77,3% de propriétaires parmi les résidences principales	Dans la phase 1 de l'OAP : combien de log prévus dont locatifs prévus.
Favoriser le lien social	Nombre de services implantés	Commune	Nombre		-	Offre de commerce et services en rez-de-chaussée
Objectifs de modération de la consommation d'espace (...)	Densité de logements par opération	Commune/ Aménageur	Log/ha (hors esp. public et voirie)		Densité nette = 15 log/ha (SCoT CAPE) avec 30% d'espace collectifs	10 logements en phase 1 (0,8 ha) Densité brute = 12,5 log/ha Densité nette = 17,9 log/ha
Protéger les espaces naturels	Surface de trame verte créée (espaces verts, plantations d'arbres...)	Commune/ Aménageur	ha		0,6 ha de trame verte boisée repérée dans le SRCE	Maintenir 0,4 ha minimum d'espaces boisés

8. Résumé non technique

8.1. Objectifs de la modification

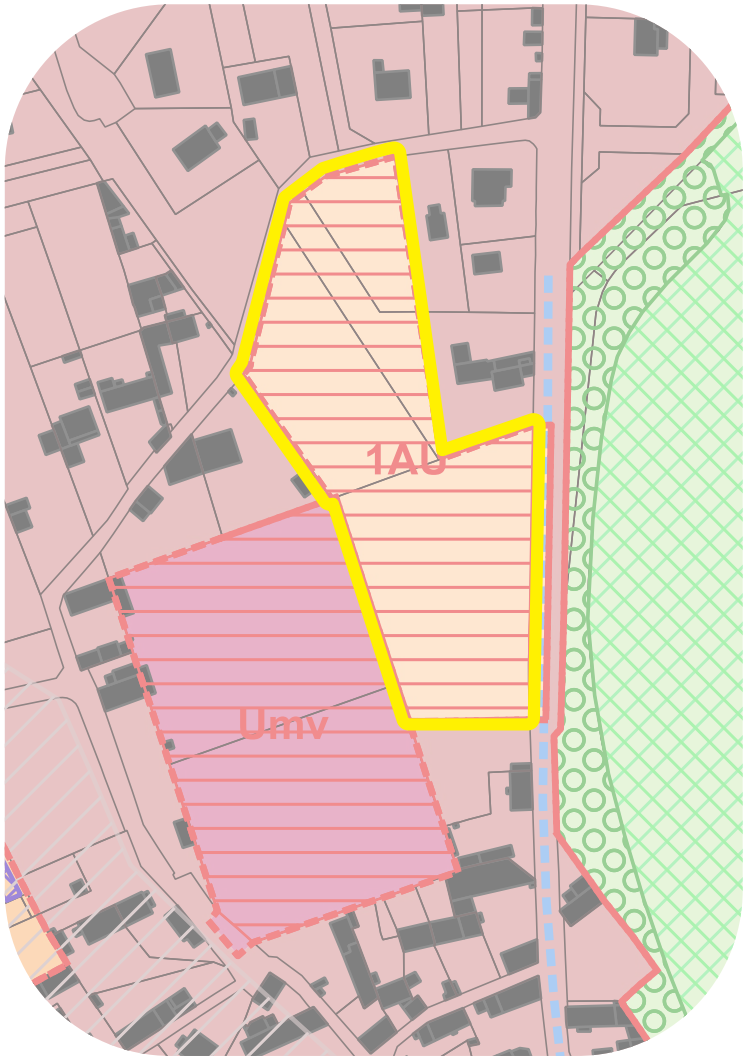
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Victor-Hugo / Mont-Vallet pour pouvoir réaliser un projet communal.

Ce projet permettra à la commune de diversifier davantage son offre de logements (construction de petits logements locatifs ainsi que quelques pavillons).
Cette future offre de logements tentera de répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.
La commune souhaite également implanter dans cette opération une petite offre de commerces et de services.

8.2. Évolutions du PLU

Voir localisation sur carte

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AU
2. Modification du périmètre de l'OAP «Victor-Hugo /Mont-Vallet» pour inclure l'emprise de cette zone à urbaniser ;
3. Modification du contenu de l'OAP pour encadrer l'aménagement du secteur ;
4. Modification du zonage dans le secteur de cette OAP (zone 1Au et secteur Umv)
5. Modification du règlement écrit pour intégrer ce nouveau zonage et ajuster les règles pour s'adapter au projet de l'OAP V.Hugo/Mont-Vallet



8.3. Enjeux environnementaux de la commune

Breuilpont se situe dans la vallée de l'Eure, un territoire où la nature joue un rôle important. Plusieurs enjeux environnementaux doivent être pris en compte dans le secteur Victor Hugo/Mont-Vallet qui fait l'objet de la modification.

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE
-Un site situé sur le coteau de la vallée de l'Eure avec une forte topographie, à prendre en compte dans l'aménagement de la zone.

BIODIVERSITÉ ET ESPACES NATURELS
- Un espace boisé avec des sujets qualitatifs
- Des fonds de jardins situés autour du secteur
- Un corridor écologique de la trame boisée à maintenir pour favoriser la circulation des espèces.

RISQUES NATURELS ET NUISANCES
- Risque de ruissellement des eaux pluviales dû à la pente sur le site.
- Classement sonore de la rue Victor-Hugo (couloir de bruit de 30 mètres) : potentielles nuisances sonores

PAYSAGE, ARCHITECTURE, PATRIMOINE
- Des vues plongeantes sur la vallée de l'Eure à conserver
- Un écrin boisé à conserver pour s'insérer dans le paysage
- La proximité avec le château,les communs et le parc du château de Breuilpont (monument historique)
- De nombreuses constructions traditionnelles situées autour du site.

CONSOMMATION D'ESPACE
Le projet communal (phase 1 de l'OAP) consommera 0,8 ha d'espaces boisés.

8.4. Effets de la modification sur l'environnement

Impacts positifs	Impacts négatifs à surveiller
Les prescriptions de l'OAP et du règlement permettent une gestion efficace des eaux pluviales malgré la topographie du site	Consommation de 0,8 ha d'espaces boisés (projet communal = phase 1 de l'OAP)
Nuisances sonores : position des constructions en-deçà du niveau de la rue Victor Hugo, mouvement de terrain paysagé comme séparation physique	Cette zone à urbaniser impacte un site particulièrement boisé avec des sujets remarquables.
	La zone à urbaniser est traversée par un corridor écologique des milieux boisés reliant le domaine du château à la vallée de l'Eure
Mobilités : le projet aura peu d'impact sur les flux automobiles La future offre de services dans le secteur de projet a pour but de développer davantage les mobilités douces depuis le quartier résidentiel en direction du centre-bourg.	La modification autorise des constructions sur un relief accentué notamment du côté de la rue Victor Hugo.
	Impact sensible sur le paysage pour les constructions environnantes, sur les vues vers la vallée, et proximité du château de Breuilpont (monument historique)

8.5. Mesures pour limiter les impacts

- L'OAP prescrit la protection du corridor boisé de la trame verte existante. Préservation d'un chapelet de boisements
- L'OAP sectorielle et le règlement de la zone 1AU et Umv réglementent l'intégration paysagère des futures constructions :
  - » règles de hauteur, d'aspect suivant les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
  - » cônes de vue sur la vallée de l'Eure à préserver
  - » corridor boisé à préserver
  - » un mouvement de terrain paysagé est prescrit le long de la rue Victor-Hugo pour une séparation physique et esthétique
- L'OAP prescrit un mouvement de terrain paysagé le long de la rue Victor-Hugo pour réduire les nuisances sonores
- Pour réduire l'artificialisation du site :
  - » L'OAP prévoit de préserver le caractère boisé du site (corridor trame verte).
  - » L'OAP prévoit de réaliser le long de la pente des aménagements hydrauliques (noues, boulingrins...)pour retenir les eaux pluviales.
  - » Le règlement de la zone 1AU prévoit des dispositions spécifiques pour les zones soumises au risque de ruissellement des eaux pluviales.