

Carte Communale



SAINTE-OPPORTUNE-DU-BOSC

Rapport de présentation

Approuvé par le conseil municipal le 30 janvier 2023

Chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

Introduction	7
I.1. Qu'est-ce qu'une carte communale ?	7
I.2. Le Règlement National d'Urbanisme	8
I.3. Pourquoi réviser la carte communale ?	8
I.4. Contenu du rapport de présentation	10
Partie I – Diagnostic territorial	12
I.1. Présentation de Sainte-Opportune-du-Bosc	12
I.2. Contexte administratif	13
I.2.1. Les communes limitrophes	13
I.2.2. La Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN)	13
I.2.3. Les syndicats auxquels Sainte-Opportune-du-Bosc adhère	15
I.3. Articulation avec les documents supra-communaux	16
I.4. Servitudes d'utilité publique	16
I.5. Démographie et habitat	18
I.5.1. Evolution historique de la population.....	18
I.5.2. Croissance récente	19
I.5.3. Pyramide des âges	21
I.5.4. Evolution du parc de logements	25
I.5.5. Caractéristiques du parc de logements	27
I.5.6. Occupation des logements	29
I.6. Economie	30
I.6.1. Population active.....	30
I.6.2. Activité économique locale	32
I.6.3. Activité touristique	33
I.6.4. Bassins d'emplois à proximité.....	33
I.7. Accès aux équipements	36
I.8. Infrastructures de déplacements	37
I.8.1. Infrastructures routières.....	37
I.8.2. Transports en commun, covoiturage.....	40
I.8.3. Capacités de stationnements ouverts au public.....	40
I.9. Déplacements	41
I.9.1. Déplacements domicile – travail.....	41
I.9.2. Déplacements scolaires.....	42
I.9.3. Déplacements commerces / services.....	42
I.9.4. Déplacements liés aux loisirs	42
I.10. Agriculture	43
I.10.1. La qualité des sols de la commune	43



I.10.2. Le principe de réciprocité agricole	44
I.10.3. Les appellations d'origine	45
I.10.4. L'exercice de l'agriculture à Sainte-Opportune-du-Bosc	46
I.10.5. Bilan de l'activité agricole aujourd'hui	48
I.10.6. Avenir des sièges d'exploitation	51
I.11. Réseaux	51
I.11.1. Eau potable.....	51
I.11.2. Assainissement des eaux usées	52
I.11.3. Assainissement pluvial	52
I.11.4. Communications numériques	53
I.11.5. Traitement et collecte des déchets	54
I.12. Consommation de l'espace par l'urbanisation	55
I.12.1. Méthodologie	55
I.12.2. Mesure de la consommation de l'espace	55
I.12.3. Contrôle de la mesure à partir des données de l'observatoire de l'artificialisation des sols.....	56
Partie II – Etat initial de l'environnement	59
II.1. Climat	59
II.1.1. Climat océanique tempéré.....	59
II.1.2. Potentiel éolien	59
II.1.3. Photovoltaïque	60
II.1.4. Qualité de l'air	61
II.2. Relief, géologie et hydrogéologie	63
II.2.1. Topographie	63
II.2.2. Géologie	63
II.2.3. Hydrogéologie.....	63
II.3. Analyse paysagère	65
II.3.1. Paysage communal.....	65
II.3.2. Entités paysagères de Sainte-Opportune-du-Bosc.....	67
II.3.3. Patrimoine naturel remarquable	73
II.3.4. Zoom sur les entrées de village	79
II.3.5. Menaces sur les paysages	81
II.4. Patrimoine architectural	82
II.4.1. Patrimoine architectural remarquable et protection des monuments historiques.....	82
II.4.2. Histoire du Champ de Bataille	84
II.4.3. Le patrimoine architectural ordinaire à Sainte-Opportune-du-Bosc.....	86
II.4.4. Patrimoine archéologique	93
II.5. Architecture contemporaine.....	95
II.6. Milieux naturels et espaces remarquables	96
II.6.1. Natura 2000.....	96



II.6.2. Autres milieux naturels et espaces remarquables présents à Sainte-Opportune-du-Bosc.....	97
II.6.3. Autres milieux naturels et espaces remarquables situés autour de Sainte-Opportune-du-Bosc.....	103
II.7. Trame verte et bleue	108
II.7.1. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	108
II.7.2. La Trame Verte et Bleue sur le territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc	110
II.7.3. La biodiversité ordinaire	112
II.7.4. Les espèces invasives.....	113
II.8. Risques naturels et technologiques.....	115
II.8.1. Le risque de cavités souterraines.....	115
II.8.2. Risque d'inondation par remontées de nappes.....	118
II.8.3. Risque d'inondation pluviale.....	119
II.8.4. Aléa retrait-gonflement des argiles	122
II.8.5. Risque technologique	123
II.9. Nuisances	124
II.9.1. Sites pollués.....	124
II.9.2. Sites potentiellement pollués.....	124
II.9.3. Nuisances liées aux infrastructures (autoroutes et voie ferrée)	125
II.9.4. Protection contre les champs électromagnétiques	125
Partie III – Justification des choix retenus	127
III.1. La stratégie communale.....	127
III.1.1. Permettre un accueil mesuré de nouveaux logements, dans le respect du caractère rural de la commune	127
III.1.2. Favoriser le renouvellement des espaces déjà urbanisés (construction en dent creuse, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ..).....	133
III.1.3. Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole.....	141
III.1.4. Préserver le patrimoine naturel de Sainte-Opportune-du-Bosc (forêts, haies, vergers, mares)	143
III.1.5. Préserver le réseau arboré structurant le lotissement du Colombier (espaces boisés en périphérie et massifs boisés à l'intérieur du lotissement)	145
III.1.6. Protéger le Château du Champ de Bataille et son domaine	146
III.1.7. Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ..).....	147
III.1.8. Protéger les constructions de qualité de Sainte-Opportune-du-Bosc.....	159
III.1.9. Protéger les exploitations et les terres agricoles.....	160
III.1.10. Envisager la création d'un espace de vente des produits fermiers dans le petit bâtiment au croisement de la route de Rouge-Perriers et de la route de l'Eglise.....	165
III.1.11. Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels.....	166
III.2. La traduction dans le plan de zonage.....	167
III.2.1. Zone constructible / zone non constructible	167
III.2.2. Desserte par les réseaux	168



III.2.3. Evolutions par rapport à l'ancienne carte communale	169
III.2.4. Tableau des surfaces.....	174
Partie IV – Evaluation environnementale	175
IV.1. Préambule	175
IV.1.1. Organisation de l'évaluation environnementale.....	175
IV.1.2. Méthodologie de l'évaluation environnementale	178
IV.1.3. Les secteurs constructibles à évaluer	182
IV.2. Articulation avec les documents supra-communaux	183
IV.2.1. Documents avec lesquels la CC doit être compatible en application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme	183
IV.2.2. Documents avec lesquels la CC doit être compatible en application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme	187
IV.2.3. Documents que la CC doit prendre en compte en application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme.....	190
IV.2.4. Documents que la CC doit prendre en compte en application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme.....	192
IV.2.5. Autres documents intéressants.....	193
IV.3. Explication des choix au regard de l'environnement.....	196
IV.3.1. Zone constructible n°1 : Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	196
IV.3.2. Zone constructible n°2 : la friche artisanale au Bout d'Auniau	202
IV.3.3. Zone constructible n°3 : le terrain de 12 438 m ² dans le bourg.....	205
IV.3.4. Zone constructible n°4 : le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc	208
IV.3.5. Le reste du territoire : zone non constructible	212
IV.4. Incidences environnementales prévisibles	214
IV.4.1. Hiérarchisation des enjeux environnementaux	214
IV.4.2. Milieux naturels et biodiversité.....	219
IV.4.3. Ressource en eau.....	224
IV.4.4. Sols et sous-sols.....	227
IV.4.5. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	231
IV.4.6. Risques	234
IV.4.7. Déchets	236
IV.4.8. Nuisances et bruit	236
IV.4.9. Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques.....	238
IV.5. Mesures Eviter-Réduire-Compenser	244
IV.5.1. La séquence ERC en carte communale	244
IV.5.2. Zone constructible n°1 : Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	244
IV.5.3. Zone constructible n°2 : la friche artisanale au Bout d'Auniau	245
IV.5.4. Zone constructible n°3 : le terrain de 12 438 m ² dans le bourg	246
IV.5.5. Zone constructible n°4 : le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc.....	249



IV.5.6. Conclusion de la séquence ERC – principaux apports251

IV.6. Evaluation de la carte communale.....253

IV.7. Résumé non technique 257

IV.7.1. Synthèse du diagnostic et de l'état initial.....257

IV.7.2. Parti d'urbanisme de la carte communale 270

IV.7.3. Traduction dans le plan de zonage272

IV.7.4. Résumé de l'évaluation environnementale273

INTRODUCTION

I.1. Qu'est-ce qu'une carte communale ?

D'après le « Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement »

La carte communale est un **document d'urbanisme simple** qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU¹, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du RNU² qui s'y appliquent.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

¹ Plan Local d'Urbanisme

² Règlement National d'Urbanisme



2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

1.2. Le Règlement National d'Urbanisme

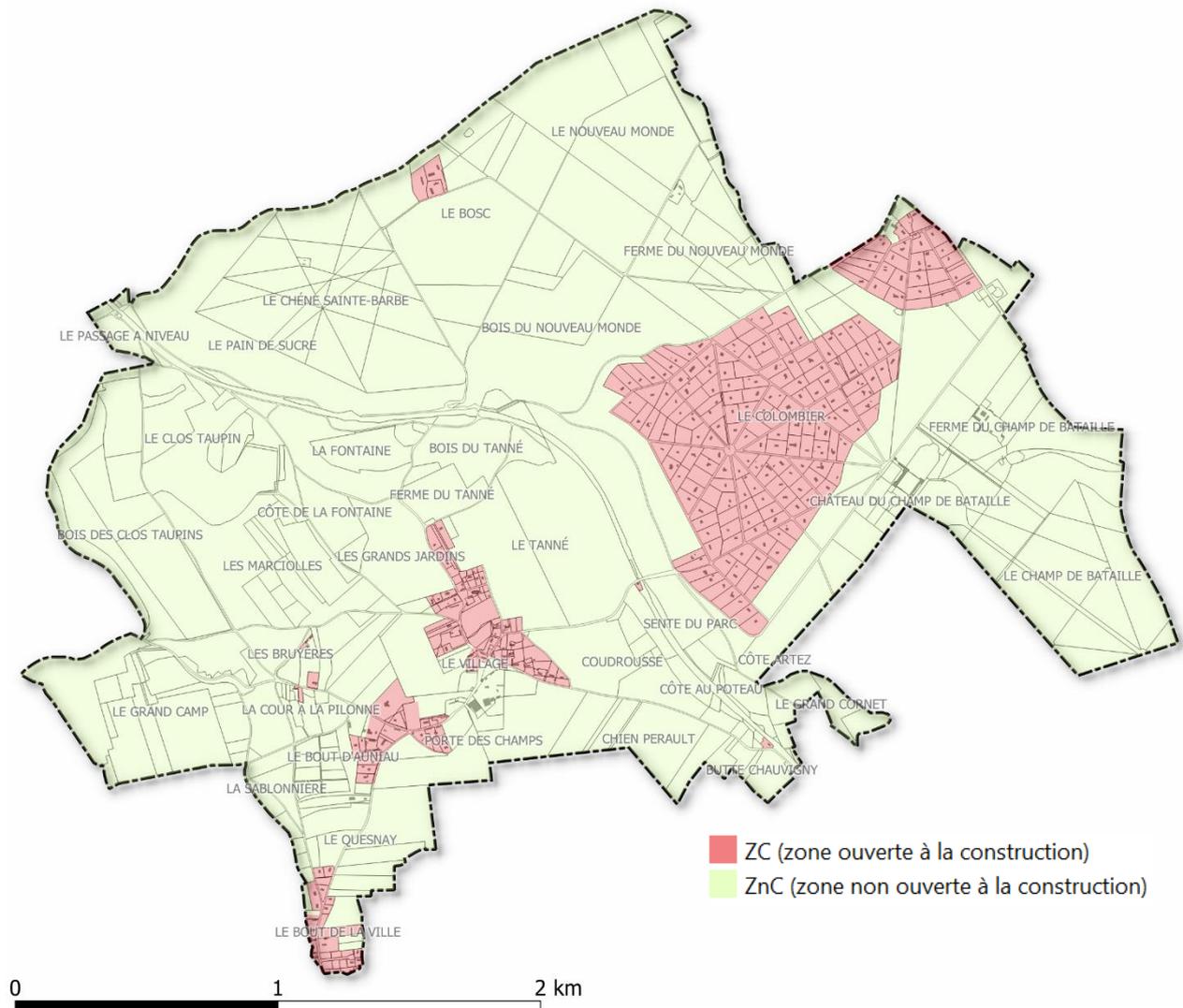
Le Règlement National d'Urbanisme édicte un certain nombre de règles minimales à respecter sur l'ensemble du territoire national. Il est codifié (www.legifrance.gouv.fr) :

- En partie législative, aux articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-51 du code de l'urbanisme
- En partie réglementaire, aux articles R111-1 à R111-51 du code de l'urbanisme

1.3. Pourquoi réviser la carte communale ?

Sainte-Opportune-du-Bosc dispose d'une carte communale depuis le 18 juillet 2011.

L'ancienne carte communale prévoyait la construction de **3 nouveaux logements par an** pour un accueil de 7,8 habitants par an. Afin de satisfaire cet objectif, la carte communale avait classé environ **8,6 hectares de terrains constructibles** (soit une capacité d'accueil d'environ 62 logements).



Le zonage de l'ancienne carte communale

Presque 10 ans plus tard, nous pouvons tirer le bilan suivant (voir le paragraphe « consommation de l'espace » de la partie I – « Diagnostic territorial ») :

Il y a eu 15 logements réalisés, pour une surface totale de 4,16 ha. Autrement dit, **la moitié du foncier mobilisé a été consommé**, mais n'a **produit qu'un quart des logements prévus**.

Ce décalage **interroge sur les besoins réels de la commune** (clairement surévalués dans l'ancienne carte communale), qu'il faudra traduire dans une **offre foncière adaptée aux enjeux du territoire** (conjugaison du développement urbain avec les multiples questions d'un urbanisme moderne : limitation de l'artificialisation des sols, préservation de l'environnement et des paysages, réduction des besoins de déplacement, etc.).

I.4. Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation (articles R161-2 et R161-3 du code de l'urbanisme) :

Partie I – « Diagnostic territorial » et Partie II – « Etat initial de l'environnement »

Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Les enjeux et les besoins identifiés en matière de démographie, de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, de services, etc. ..., sont repérés par le sigle ci-contre.



Partie III – « Justification des choix retenus »

Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations.

Partie IV – « Evaluation environnementale »

Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Par décision du 2 septembre 2021, la MRAe de Normandie (mission régionale d'autorité environnementale) a décidé de **soumettre à évaluation environnementale la révision de la carte communale** de Sainte-Opportune-du-Bosc. En conséquence, la partie IV intègre le contenu suivant :

- IV.1. Description de l'articulation de la carte communale avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 et L131-6 avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte ;
- IV.2. Analyse des perspectives de l'évolution de l'environnement (en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte communale) ;
- IV.3. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte communale 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 exposé des problèmes posés par l'adoption de la carte communale sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour



l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;

- IV.4. Exposé des motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte communale ;
- IV.5. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;
- IV.6. Définition des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte communale sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- IV.7. Résumé non technique des éléments précédents et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Partie I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. Présentation de Sainte-Opportune-du-Bosc

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc se situe dans le département de l'Eure en région Normandie. Elle est située à l'**ouest du plateau du Neubourg**, sur une ligne Le Neubourg – Brionne.

Sainte-Opportune-du-Bosc compte **641 habitants en 2018**, pour une superficie de **807 hectares**.



Situation de Sainte-Opportune-du-Bosc (source IGN)

Le 1^{er} janvier 2018, Sainte-Opportune-du-Bosc a rejoint la **Communauté de communes du Pays du Neubourg** (elle dépendait auparavant de l'Intercom Bernay Terres de Normandie), marquant la volonté des élus d'ancrer leur adhésion communautaire à une logique de **bassin de vie** : scolarité, activités sportives, commerces, services et emplois sont au Neubourg.

I.2. Contexte administratif

I.2.1. Les communes limitrophes

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est entourée par les communes suivantes, données dans le sens des aiguilles d'une montre :

Commune	Document d'urbanisme	Natures de la limite avec Sainte-Opportune-du-Bosc
La Neuville-du-Bosc	Carte communale	Espaces naturels et agricoles
Epéguard	Carte communale	Hameau du Colombier Espaces naturels et agricoles
Vitot	PLU	Espaces naturels et agricoles
Le Neubourg	PLU	Château du Champ de Bataille Espaces naturels et agricoles
Ville-sur-le-Neubourg	Carte communale	Espaces naturels et agricoles
Rouge-Perriers	Carte communale	Hameau du Bout de la Ville Espaces naturels et agricoles
Thibouville	Carte communale	Espaces naturels et agricoles
Harcourt	PLU en cours d'élaboration	Espaces naturels et agricoles

Etat de la planification urbaine des communes limitrophes (source DDTM 27)

I.2.2. La Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN)

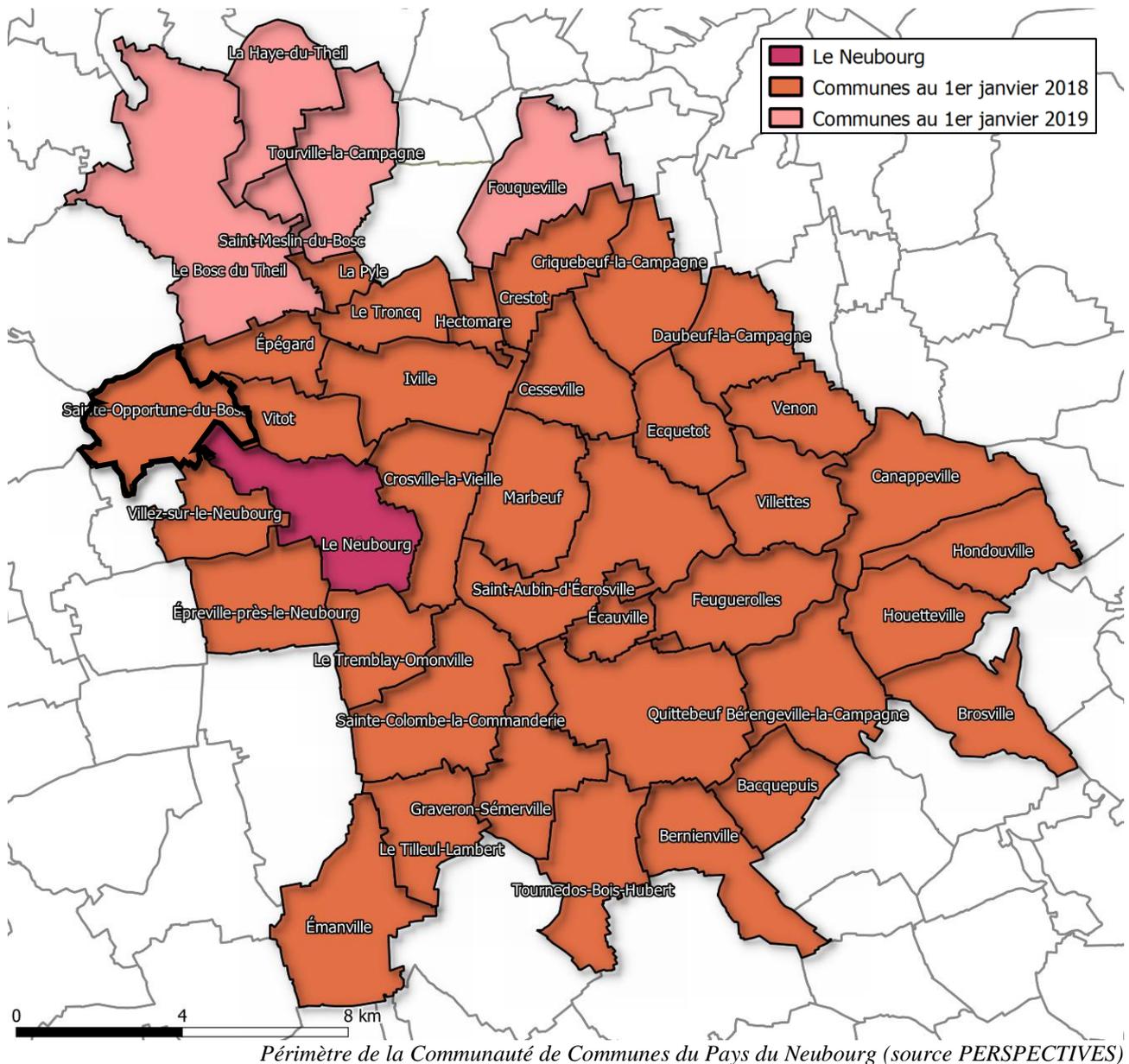
Sainte-Opportune-du-Bosc adhère à la Communauté de communes du Pays du Neubourg depuis le 1^{er} janvier 2018.

Située au cœur de l'Eure, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg a été créée par arrêté préfectoral du 15 juin 2000. Composée de **41 communes**, elle regroupe près de 22 500 habitants.

Le Pays du Neubourg s'étend sur un territoire de plus de 300 km², aux multiples visages, entre son plateau et les deux vallées qui l'entourent : celle du Bec et de l'Iton.

Sa richesse vient de ses cultures. Les cultures agricoles, notamment celle du lin dont la qualité est reconnue internationalement. Mais également la culture patrimoniale et touristique grâce aux nombreux châteaux comme celui du Champ de Bataille, autres sites et églises ...

Ces éléments ont valu au territoire d'obtenir en 2007 le label « terre de cultures » en tant que pôle d'excellence rurale.



Le Pays du Neubourg héberge également de grandes industries telles que SCA tissue, Aptar et Ajinomoto, qui rayonnent bien au-delà de nos frontières, tout en étant des moteurs de l'économie locale.

La communauté de communes ambitionne d'allier cette ruralité et modernité, en initiant toujours de nouveaux projets pour dynamiser le territoire.

Les compétences de la communauté de communes vont croissantes depuis le 15 juin 2000. Elle exerce les compétences obligatoires suivantes :

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace.

En plus de celles-ci, la communauté de communes a choisi d'assumer des compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement (assainissement non collectif, bassins versants) ;

- Politique du logement et du cadre de vie (action d'amélioration de l'habitat, assistance aux communes pour la réalisation de projets d'urbanisme et d'habitat) ;
- Sécurité et prévention de la délinquance (actions de prévention grâce au conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance – CISPD) ;
- Voirie (entretien, signalisation routière, traitement hivernal, fauchage des voies et chemins) ;

La communauté de communes prend également à sa charge certaines compétences facultatives :

- La promotion du territoire par le tourisme ;
- L'action sociale (actions en faveur des personnes âgées ou souffrant d'un handicap, actions en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse) ;
- Les ordures ménagères (collecte et traitement des ordures ménagères et des déchets recyclables, gestion des déchèteries) ;
- Soutien à la vie communale (gestion du chenil, prêt de matériel, aide au fleurissement ...) ;
- Le sport, la culture, le loisir ;
- Contrat de territoire.

1.2.3. Les syndicats auxquels Sainte-Opportune-du-Bosc adhère

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc adhère aux syndicats suivants (d'après la base nationale sur l'intercommunalité banatic.interieur.gouv.fr) :

- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure
 - Compétences « Production, distribution d'énergie » et « Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz »
 - 596 communes membres pour 619 392 habitants
- Syndicat d'Etude, de Réalisation et de Gestion d'un Etablissement Piscinier du Pays du Neubourg (SERGEP)
 - Syndicat de la piscine du Haut Phare
 - Compétences « Développement et aménagement social et culturel », « Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs » et « Activités sportives »
 - 43 communes membres pour 25 142 habitants
- Syndicat d'eau du Roumois et du plateau de Sainte-Opportune-du-Bosc (SERPN)
 - Compétences « Environnement et cadre de vie » et « Eau (Traitement, Adduction, Distribution) »
 - 91 communes membres pour 76 638 habitants
- SIVOS de Rouge-Perriers (ROVISTEP)

- Compétences « Développement et aménagement social et culturel » et « Activités périscolaires »
- Épreville-près-le-Neubourg, Rouge-Perriers, Sainte-Opportune-du-Bosc et Villez-sur-le-Neubourg (1 805 habitants)

I.3. Articulation avec les documents supra-communaux



Voir « Partie IV - Evaluation Environnementale » / « IV.1. Articulation avec les documents supra-communaux ».

I.4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L126-1 et R126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

- **AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits**

La servitude AC1 vise à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les **abords du Château du Champ de Bataille**, et notamment sa grande perspective (cad. Sainte-Opportune-du-Bosc AD 14 à 37 et 38p – Cad. Le Neubourg A 9) – classés le **13/10/1971** ;
- Le **château du champ de Bataille** – classé le **14/05/1952** ;
- Les **abords du Château du Champ de Bataille** : à l'exclusion des parties déjà classées : le parc en totalité, l'ensemble des murs et tous les aménagements de jardin connus ou à découvrir ; le grand axe nord-ouest/sud-est pour la partie comprise entre la D 39 au nord et le chemin rural des bois au sud ; la réserve boisée du bois du Colombier : sols, demi-lune et allées en étoile compris entre le C.V. 40 au sud-est et les parcelles constructibles au nord-ouest situées sur

les parcelles AD 1, 2, 37 à 48 0 de Sainte-Opportune-du-Bosc ; AC 492, 494 à 498, 500 à 504 de Sainte-Opportune-du-Bosc et A 1 à 6, 8, 12 à 14, 20, 27, 29 à 47 du Neubourg (cet arrêté complète les arrêtés de classement parmi les monuments historiques des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 26/10/1994)- inscrit le **21/07/1995** ;

- Le **château du Champ de Bataille**, en totalité : communs, pavillon d'entrée et corps de logis, ainsi qu'une partie du parc à Sainte-Opportune-du-Bosc et au Neubourg, le tout situé sur les parcelles AD 83, 82, 80, 39, 40 à 46 de Sainte-Opportune-du-Bosc et sur les parcelles A 1, 2, 3, 31 à 33, 35, 43, 38, 42, 41, 47 et 46 du Neubourg. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 21/07/1995 et se substitue à l'arrêté d'inscription du 26/10/1994) – classé le **13/10/1995** ;
- La **chapelle Saint-Lubin-du-Bosc** : chœur et abside – inscrite le 04/01/1934.

■ **AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels**

La servitude AC2 pour les sites inscrits vise aussi à protéger le paysage. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Le site inscrit le **28/10/1942** « **les abords du Château du champ de Bataille** ». En ce qui concerne les immeubles bâtis, l'inscription vise les façades, élévations et toitures.

■ **I4 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

La servitude I4 vise à protéger les lignes électriques aériennes ou souterraines.

- Liaison 225kV N°1 Barquet-Boscherville
- Liaison 400kV N°1 Rougemontier-Tilleul
- Liaison 400kV N°2 Rougemontier-Tilleul

■ **T7 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières**

Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier.

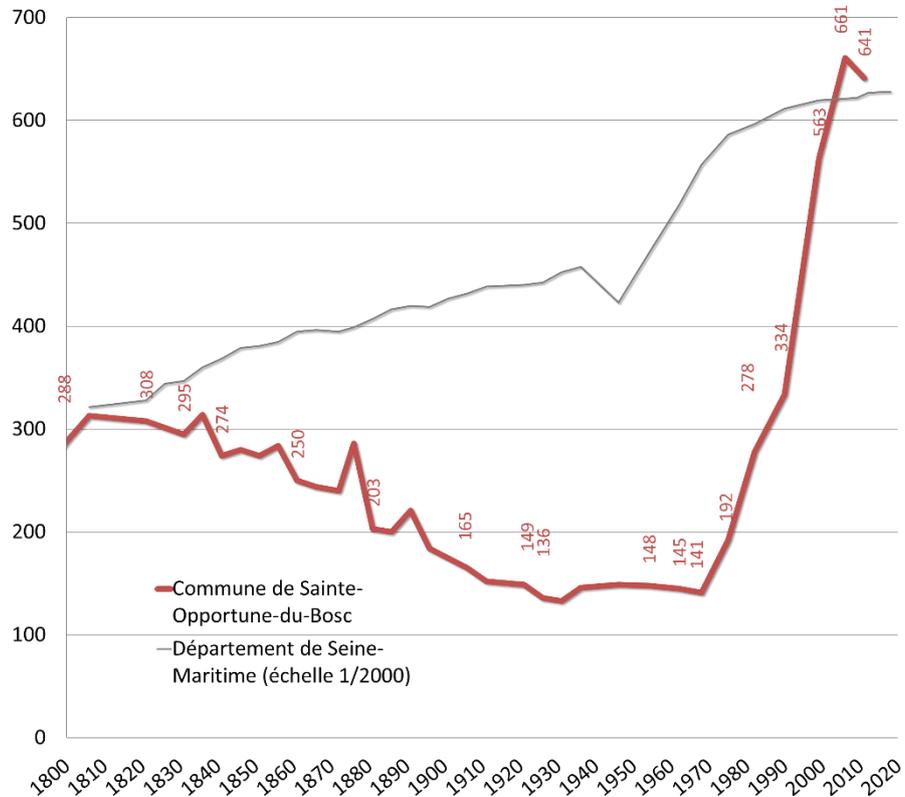


Le plan des servitudes en annexe de la CC donne la localisation des servitudes.

I.5. Démographie et habitat

I.5.1. Evolution historique de la population

Ce graphique présente l'évolution de la population de Sainte-Opportune-du-Bosc depuis le premier recensement effectué en 1793, jusqu'à 2018.



Evolution historique de la population (source INSEE / PERSPECTIVES)

Autrefois, la population était rurale, formée de paysans et de petits artisans des campagnes, notamment des tisserands, comme dans une grande partie du département de l'Eure.

La démographie de Sainte-Opportune-du-Bosc a connu une phase de transition démographique au 19^{ème} siècle :

- Expansion au début du 19^{ème} siècle, grâce aux progrès sanitaires (baisse de la mortalité infantile et allongement de la durée de la vie), jusqu'à atteindre 313 habitants au plus haut (en 1821) ;
- Exode rural après 1830.

Cet exode rural a été précoce et s'est prolongé très tardivement, jusqu'aux années 1930, où la population était descendue à 133 habitants.

De 1930 à la fin des années 1970, la démographie est restée relativement stable, oscillant entre 130 et 150 personnes.

Mais à partir de la fin des années 1970 jusqu'à 2010 environ, Sainte-Opportune-du-Bosc a connu une **croissance très rapide**, et a vu sa population quasiment quintupler. Le pic a été atteint **en 2011 avec 661 habitants**.

I.5.2. Croissance récente

Au cours des 40 dernières années, la commune a connu une **croissance démographique soutenue**. Ce n'est que tout récemment que cette dynamique s'est arrêtée, et même inversée puisque Sainte-Opportune-du-Bosc a perdu quelques habitants (**641 personnes en 2018**).

Deux périodes de croissance sont visibles :

- Dans les décennies 1970 et 1980, une croissance voisine de +4,5%/an environ ;
- Un « plateau » marquant un ralentissement de la croissance dans la fin des années 1990 ;
- Puis début 2000, une croissance encore très forte de +7,74%/an ;
- Enfin, la **croissance a fortement ralenti, jusqu'à s'inverser au cours des dernières années** :
 - Décroissance au rythme de -0,82%/an entre 2012 et 2018 à Sainte-Opportune-du-Bosc, à comparer avec les valeurs suivantes :
 - En moyenne, le département de l'Eure a progressé de +0,2%/an, et la France métropolitaine de +0,4%/an ;
 - La population de la communauté de communes du Plateau du Neubourg (CCPN) a cru de +0,50%/an.

L'étude des soldes naturels et migratoires permet de comprendre le ressort de ces évolutions :

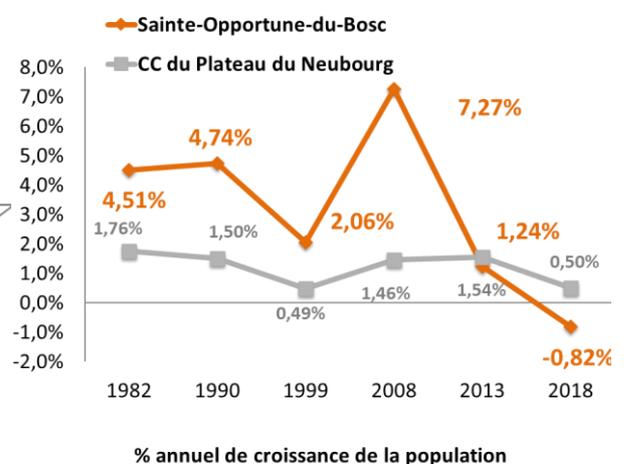
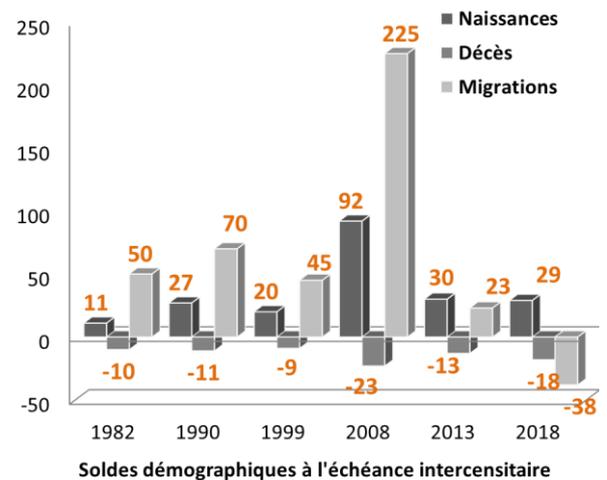
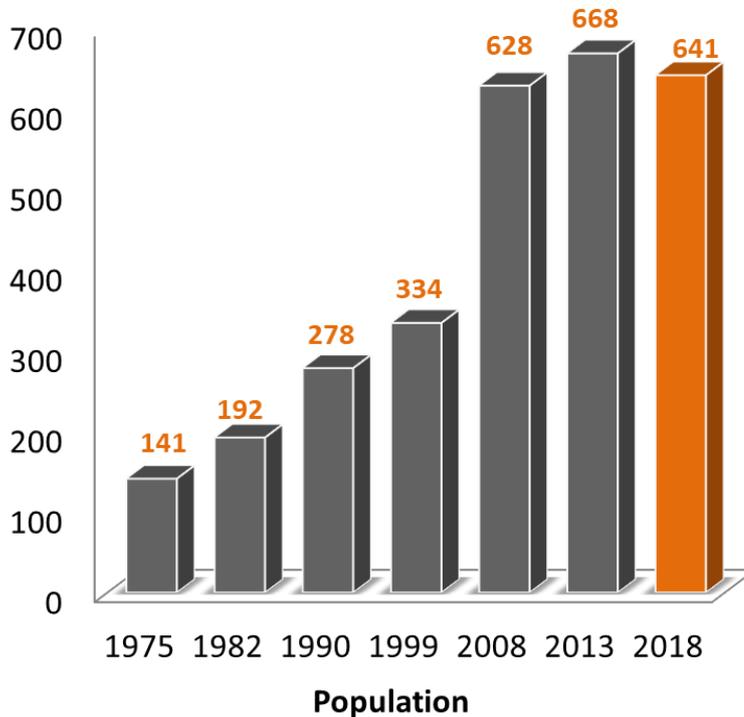
- De 1975 à 2013, le solde migratoire³ est positif et a majoritairement contribué à la croissance vigoureuse de la population ;
Dans le même temps, le solde naturel⁴ a toujours été positif (natalité élevée) et a renforcé cette croissance ;
- Depuis 5 ans (2013-2018), le solde naturel est resté positif, mais un solde migratoire négatif a entraîné une perte d'habitants.

 Ainsi, la décroissance démographique récente s'explique par la **baisse des migrations** (décohabitation⁵ des jeunes nés des couples installés à Sainte-Opportune-du-Bosc, devenus adultes aujourd'hui).

³ Différence entre le nombre de personnes qui sont arrivées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties

⁴ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

⁵ La décohabitation caractérise le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Ici, il s'agit de la décohabitation parentale, c'est-à-dire lorsque les jeunes partent du domicile de leurs parents.



Evolution de la population entre 1968 et 2018 (source INSEE / PERSPECTIVES)

Ces évolutions pourraient rapprocher Sainte-Opportune-du-Bosc de la situation de nombreuses communes rurales de la CCPN ou de l'Eure ayant connu un très fort développement récent. Pourtant, alors que la croissance de la plupart de ces petites communes s'est opérée sur un mode périurbain où des familles plutôt modestes ayant un emploi en ville sont venues chercher un habitat individuel à faible coût (on se réfèrera à l'étude de 2010/2016 de la DREAL intitulée « typologie des communes de Haute-Normandie »), Sainte-Opportune-du-Bosc a accueilli une **population plus aisée** (notamment dans le lotissement du Colombier, où de nombreux Parisiens ont d'abord construit une résidence secondaire avant de s'installer définitivement).

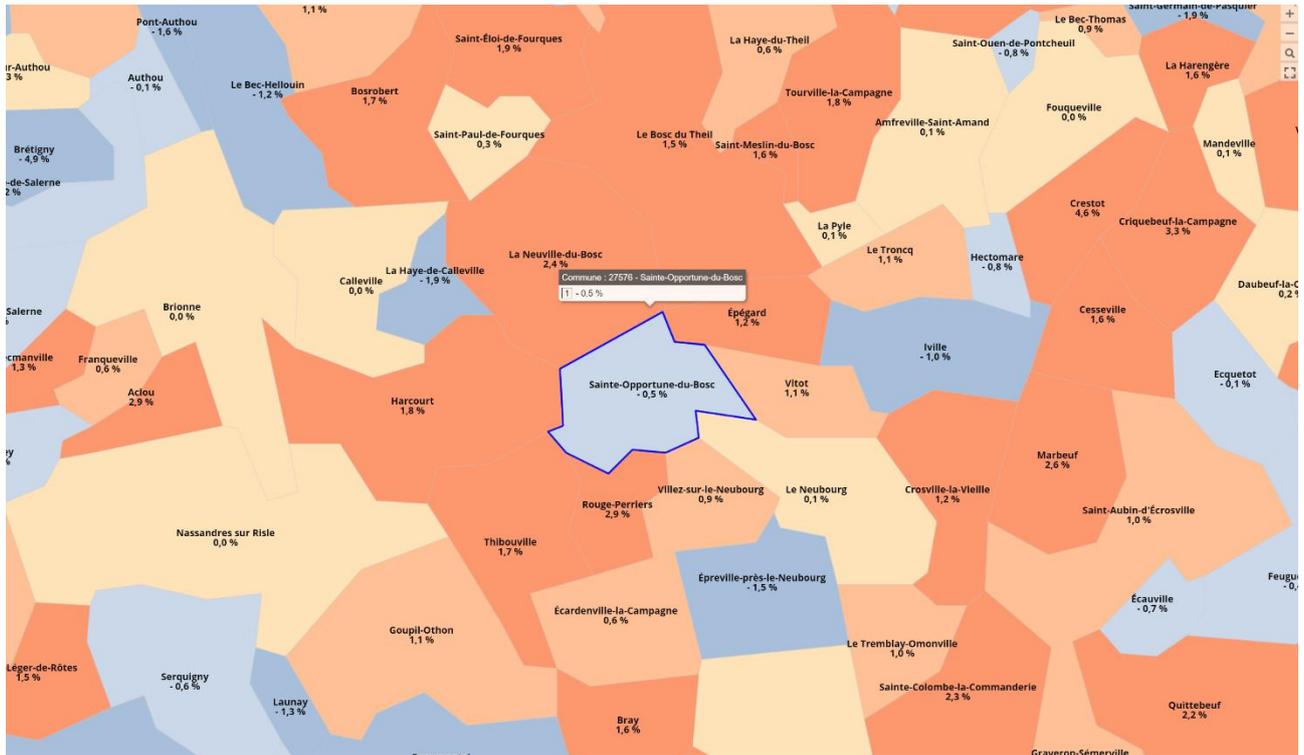


Autrement dit, Sainte-Opportune-du-Bosc ne doit pas tant son développement récent à la vague de **périurbanisation** qui a gagné une grande partie du département (irrigué par les autoroutes ou les routes à 2x2 voies), mais à la volonté d'un promoteur et des élus de créer un **vaste lotissement d'exception**, au cœur de l'ancienne forêt du château du Champ de Bataille, le « Vieux Colombier ».

Ce lotissement, initié dans les années 1970, a consisté en la création de 196 lots sur un vaste bois de 104 hectares (superficie moyenne des lots constructibles

4 000 m²). 40 ans plus tard, bien que tous les lots n'aient pas encore été construits, le **Colombier regroupe 70% des logements** de Sainte-Opportune-du-Bosc (le bourg 18% et les autres hameaux les 12% restants).

Il est indispensable de tenir compte de cette spécificité pour bien appréhender la démographie communale. Si Sainte-Opportune-du-Bosc a effectivement bien connu un fort développement récent, ce dernier a consisté en un accueil d'une population aisée, ayant choisi de s'installer à la campagne pour jouir d'un **environnement rural de grande qualité** (et non pour fuir un foncier trop cher en ville).

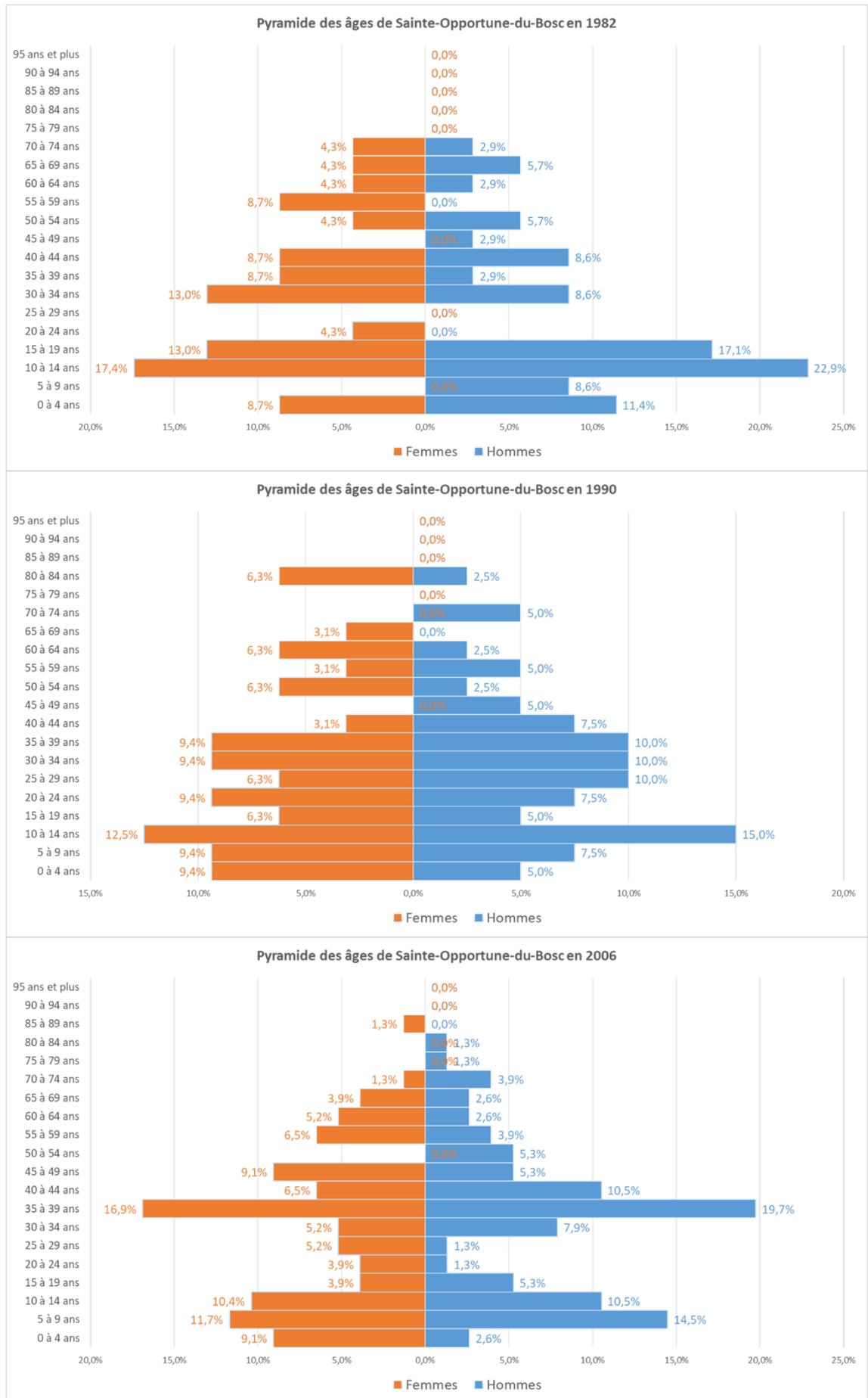


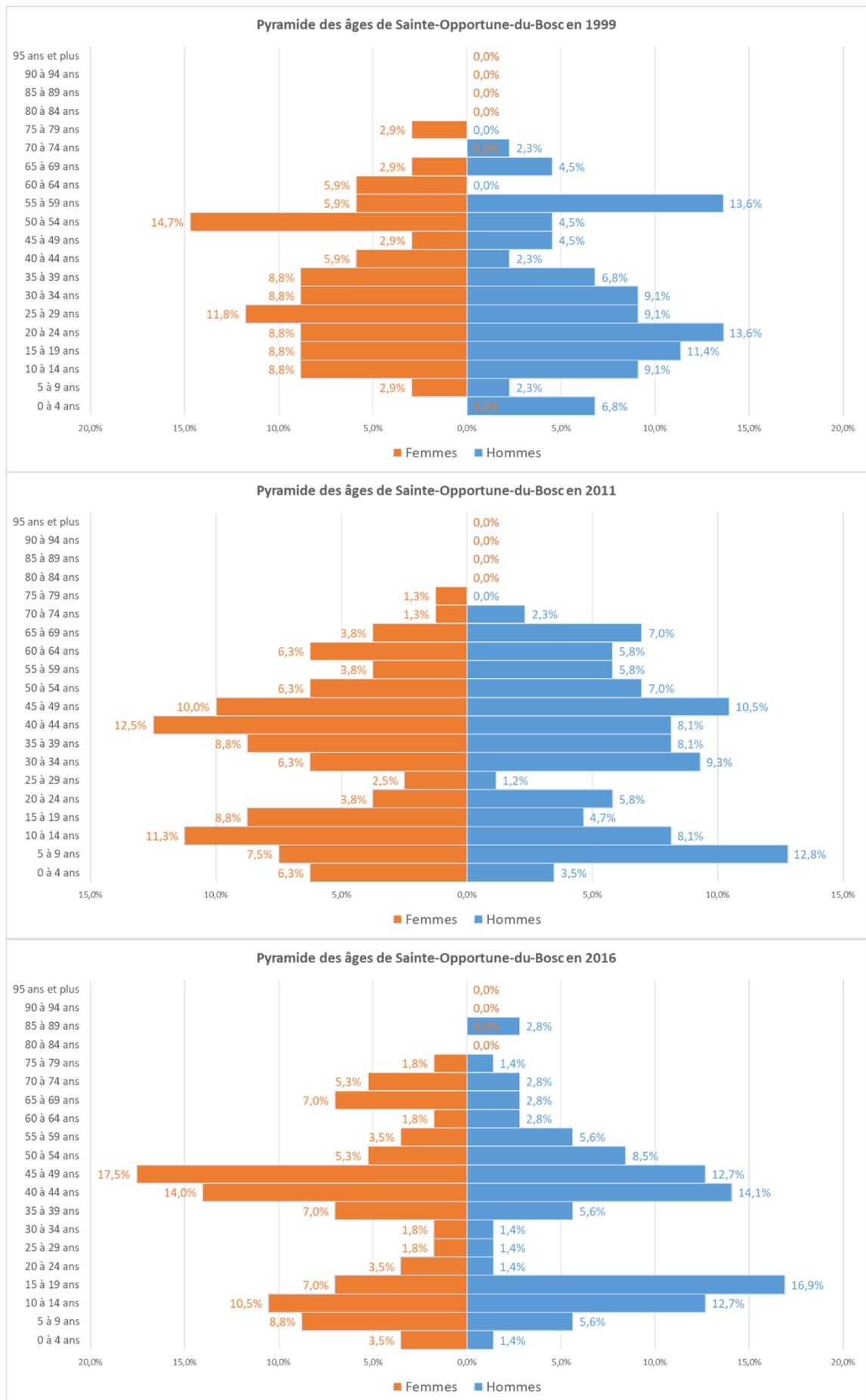
Evolution de la population entre 2012 et 2017 (source INSEE)
Les communes en jaune / orange et rouge gagnent des habitants, et les communes en bleu en perdent

1.5.3. Pyramide des âges

Le profil actuel des habitants de Sainte-Opportune-du-Bosc est corrélé à ces évolutions :

- La croissance importante des années 1970 a entraîné un important renouvellement du peuplement de Sainte-Opportune-du-Bosc. En 1982 et en 1990, la configuration évasée de la pyramide des âges est caractéristique de la présence de nombreux enfants et de jeunes adultes ;
- En 1999 et 2006, le profil de la pyramide devient plus « ventru », avec un glissement générationnel vers les tranches d'âge supérieures (enfants devenus adultes, jeunes adultes ayant atteint la quarantaine, etc. ...) ;
- En 2011, la pyramide adopte une forme « en sablier » sous l'effet des décohabitations : les jeunes adultes sont sous-représentés.

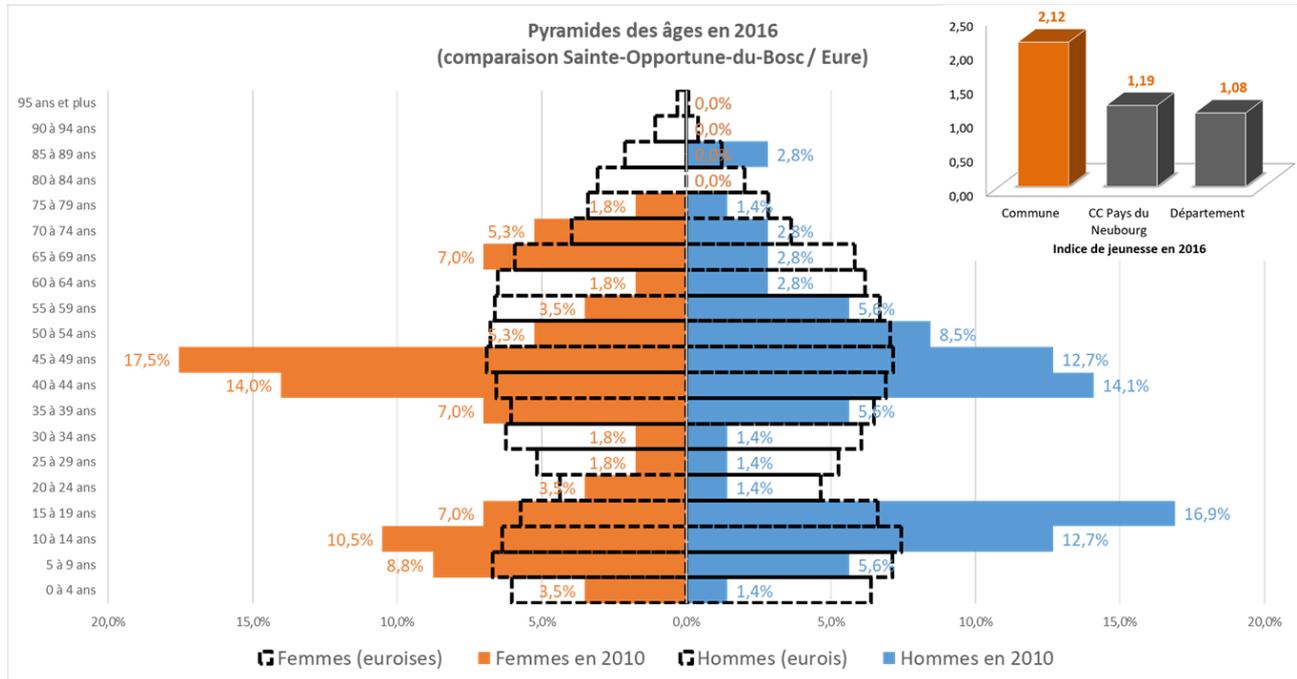




Pyramides des âges au fil des recensements (source INSEE / PERSPECTIVES)



En 2016, le profil en sablier est encore plus prononcé, caractéristique d'une **population jeune** (indice de jeunesse⁶ de 2,12). La **part des enfants est restée très forte**, mais la pyramide marque un **creux dans la population des 20-35 ans** (jeunes adultes ayant décohabité). En haut de la pyramide, on relève une **surreprésentation des tranches de 40 à 50 ans** (couples arrivés lors de la phase d'expansion de la commune, et qui ont vieilli).



Pyramides des âges en 2016, comparées à la France entière (source INSEE / PERSPECTIVES)

La comparaison avec la France entière est saisissante :

- La **part des enfants est nettement plus élevée** à Sainte-Opportune-du-Bosc (sauf les très jeunes de moins de 4 ans) ;
- Il y a un **creux dans la population des jeunes adultes**, aux âges où la natalité est maximale, ce qui se traduira très probablement par une baisse des naissances dans les années à venir (cette baisse est certainement déjà amorcée avec la chute de la part des moins de 4 ans) ;



La question du maintien ou retour des jeunes adultes est capitale, avec la nécessité de se doter d'une offre de logements et de services attractifs ;

- Dans la moitié haute de la pyramide, les **quadragénaires et quinquagénaires sont très nombreux**. Il est à craindre que cela entraîne un vieillissement démographique dans quelques années, car une grande partie d'entre eux aura plus de 60 ans en 2030.

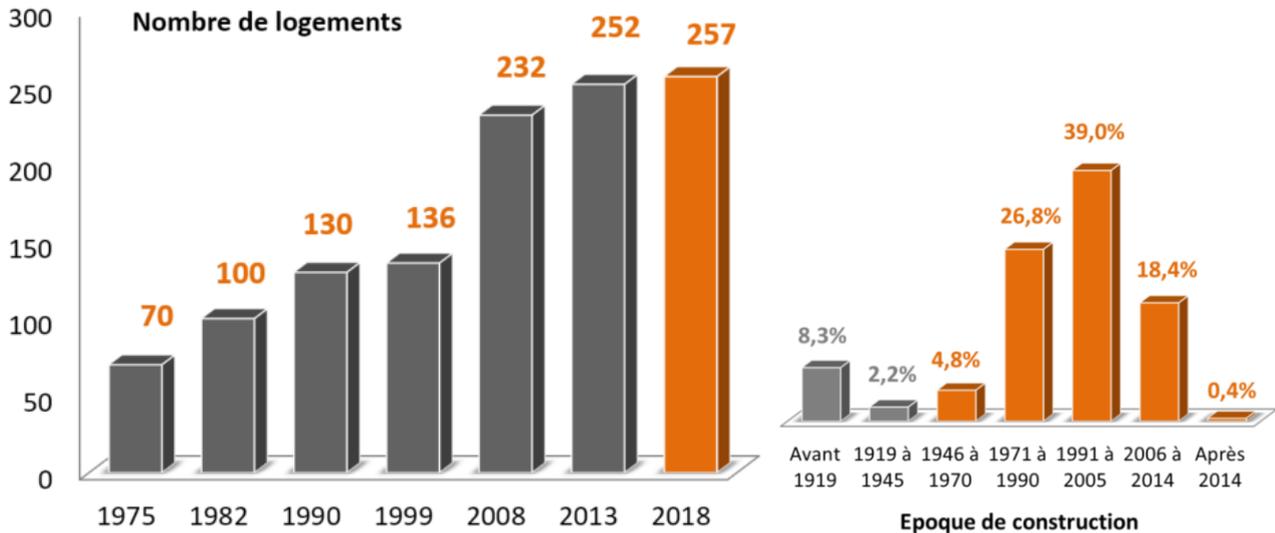
⁶ L'indice de jeunesse est un indicateur du niveau de vieillissement et de renouvellement de la population. C'est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus. Supérieur à 1, l'indice de jeunesse marque la prédominance des jeunes. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune, plus il est faible et plus la population est âgée.



Ce vieillissement probable constitue un enjeu à prendre en compte. La commune doit ainsi s'interroger sur le développement des services dédiés aux séniors, ainsi que sur les possibilités de maintien à domicile.

1.5.4. Evolution du parc de logements

Le graphique ci-dessous suit le nombre de logements au cours des 50 dernières années. La commune a connu un **niveau de construction très élevé**, puisque le **nombre de logements a été multiplié par 6 par rapport aux années 1970**.



Evolution du nombre de logements / ancienneté du parc (source INSEE / PERSPECTIVES)

Aujourd'hui, les logements « anciens » (antérieurs à 1945 selon l'INSEE) ne représentent plus que 10,5% du parc. Autrement dit, la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc a connu depuis les années 1970 un **profond changement de sa morphologie urbaine**.

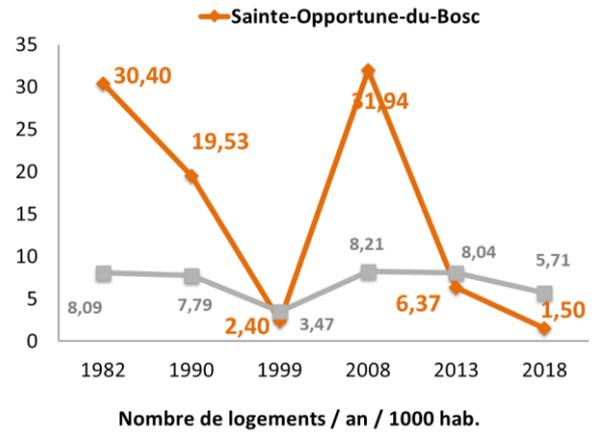
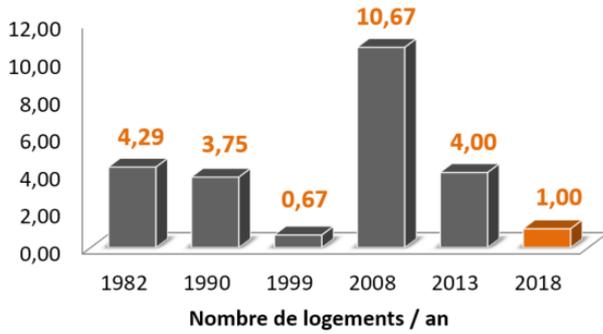
Depuis les années 1970, le rythme de construction est resté presque constamment soutenu (sauf à la fin des années 1990). On observe **deux « vagues » d'accueil de logements** :

- De 1970 à 1990, au rythme d'environ 4 logements par an ;
- De 2000 à 2010, avec une 2^{ème} « vague » plus courte, mais plus intense, où le niveau est monté entre 9 et 11 logements par an.



Depuis 5 ans, la commune marque un **net ralentissement**, avec un **rythme limité à environ 1 nouveau logement par an**.

L'indicateur « nombre de logements construits par an par tranche de 1 000 habitants » est utilisé afin de comparer entre eux les territoires. On voit que le taux de construction était nettement plus élevé à Sainte-Opportune-du-Bosc que dans les autres communes de la CCPN entre 1970 à 1990 puis de 2000 à 2010. La tendance s'est inversée depuis 2013, puisque le rythme de construction est devenu quatre fois plus faible à Sainte-Opportune-du-Bosc.



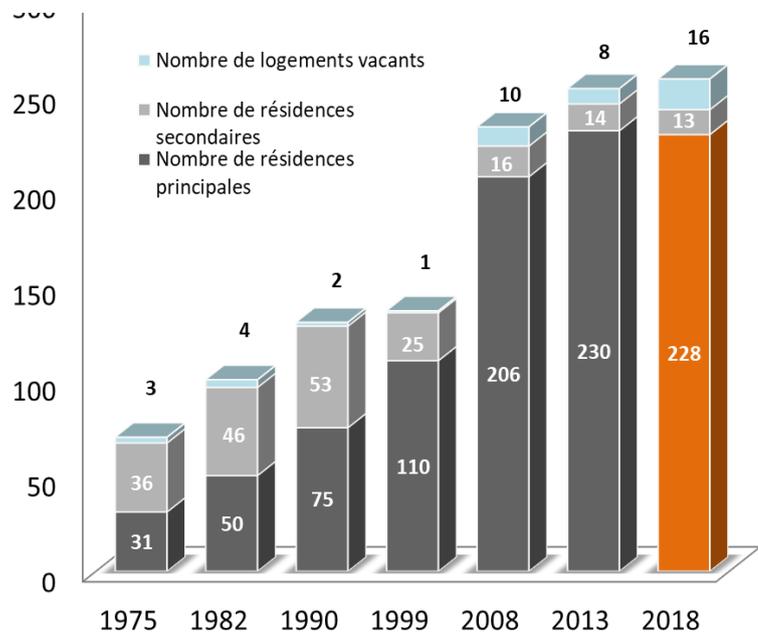
Evolution du nombre de logements / Rythme de construction annuel (source INSEE / PERSPECTIVES)

La singularité des dynamiques démographiques de Sainte-Opportune-du-Bosc se retrouve dans l'évolution des différentes catégories de logements (accueil d'une population aisée, en quête d'un environnement qualitatif, dans le lotissement du Colombier).



Dans les années 1970 à 1990, de nombreux Parisiens ont choisi de construire à Sainte-Opportune-du-Bosc une **résidence secondaire** dans le lotissement du Colombier (40% des logements en 1990). Puis dans les années 1990 et 2000, ils ont décidé de **s'installer définitivement** sur la commune pour profiter de son cadre de vie.

En 2018, la grande majorité des logements est occupée à titre de résidence principale ; les résidences secondaires et les logements vacants sont peu nombreux.



Evolution du parc de logements – approche par catégorie (source INSEE / PERSPECTIVES)

On notera enfin que la plupart des logements ont été édifiés entre les années 1970 à 2000, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la réglementation thermique RT2000. Il est probable que de nombreux logements sont mal isolés ;

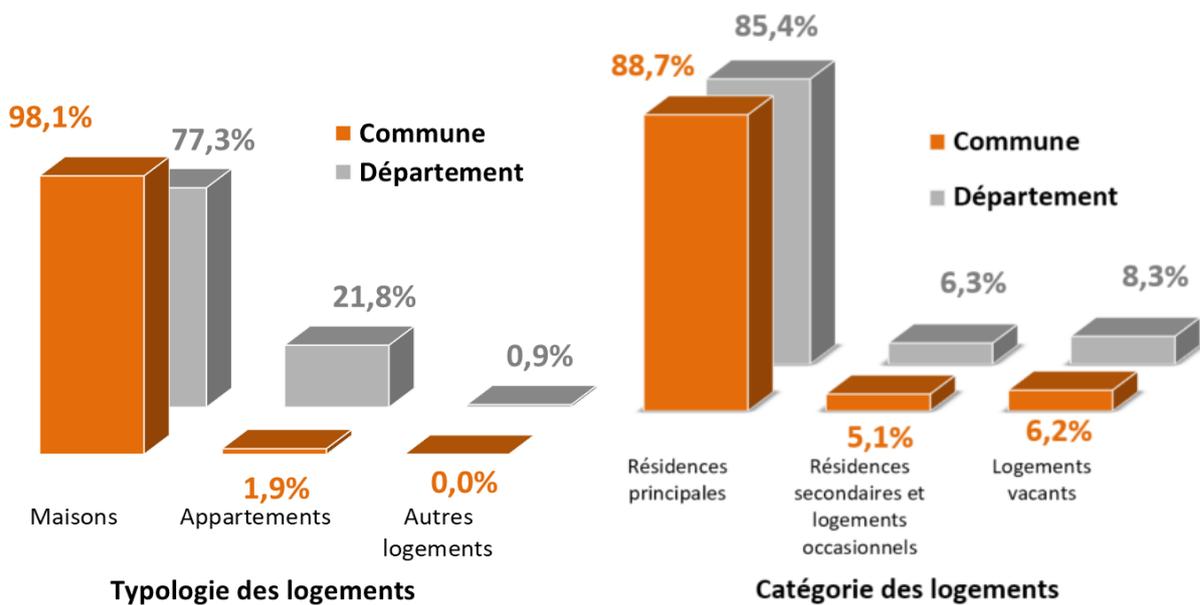
le défi de l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien est un enjeu fort à Sainte-Opportune-du-Bosc.

I.5.5. Caractéristiques du parc de logements

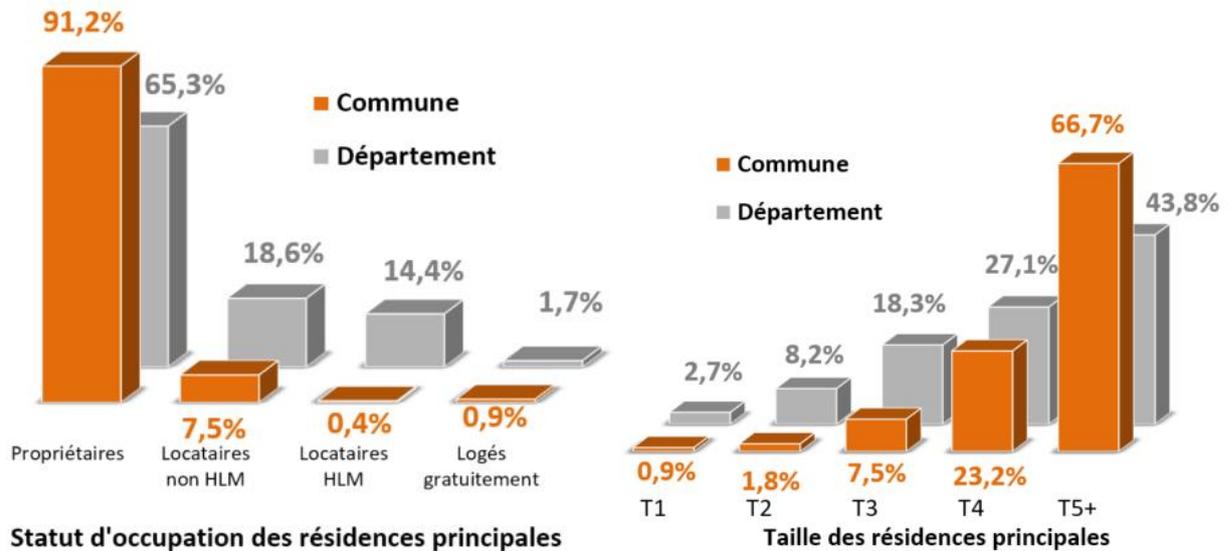


Le **parc de logements de Sainte-Opportune-du-Bosc est monospécifique**, de type « grandes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ».

- La **proportion des maisons** est écrasante (98,1%) ;
- La grande majorité des logements est occupée en qualité de résidence principale (88,7%) ; les résidences secondaires et les logements vacants sont peu nombreux (respectivement 5,1% et 6,2%) ;
- Les habitants de Sainte-Opportune-du-Bosc sont à 91,2% propriétaires de leur logement (seulement 7,5% de locataires) ;
- Les logements sont grands (66,7% de 5 pièces et plus) ; à l'inverse, les petits logements de 1 à 3 pièces sont très peu nombreux.



Répartitions par type et catégorie de logements, comparées à la moyenne du département de l'Eure (source INSEE / PERSPECTIVES)

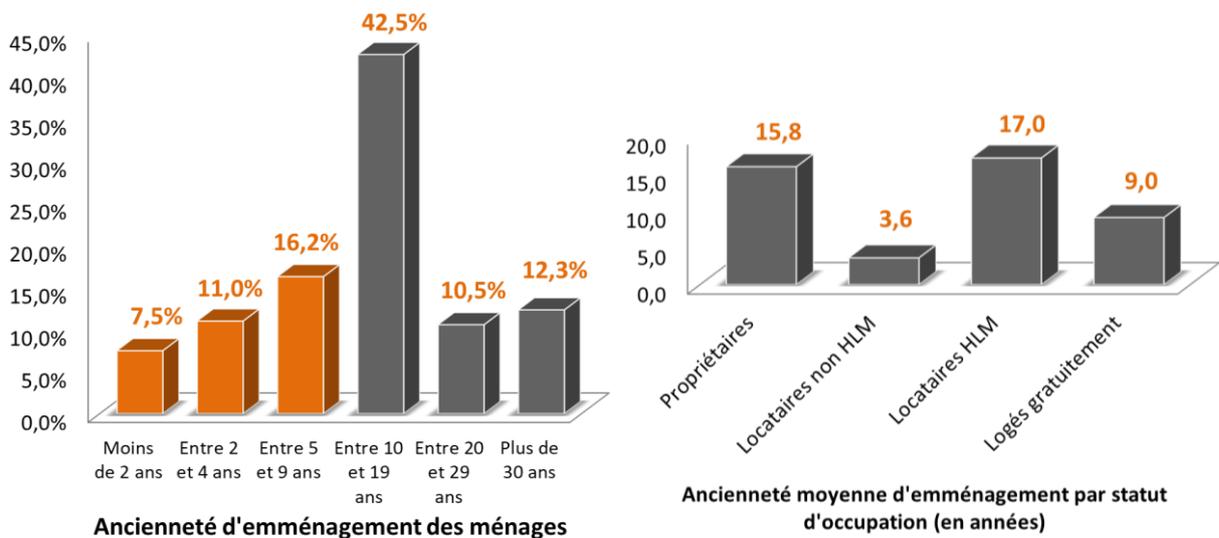


Répartitions par statut d'occupation et par taille de logements, comparées à la moyenne du département de l'Eure (source INSEE / PERSPECTIVES)

Cette monospécificité du parc de logements (« grandes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ») a pour conséquence une faible **mobilité résidentielle**. La plupart des ménages ont emménagé il y a 10 à 20 ans.

Les **propriétaires occupants (9 personnes sur 10) sont stables et peu enclins aux déménagements**, notamment lorsqu'ils occupent de grandes maisons individuelles. A Sainte-Opportune-du-Bosc, ils occupent en moyenne leur logement depuis 15,8 ans.

A l'inverse, le taux de rotation est bien plus rapide dans le parc locatif à loyer libre (durée moyenne d'occupation de 3,6 ans). Mais ces logements locatifs sont trop peu nombreux (7,5% des logements) pour permettre un réel renouvellement générationnel sur la commune.



Ancienneté moyenne d'emménagement par statut d'occupation (source INSEE / PERSPECTIVES)

I.5.6. Occupation des logements

La taille des ménages (nombre des occupants des résidences principales) nous donne une indication sur les modes de vie des habitants et la structure familiale, en lien avec l'évolution des caractéristiques du logement.

Depuis les années 1970, la **chute du nombre moyen d'occupants des logements est impressionnante**. En 1968, les ménages de Sainte-Opportune-du-Bosc étaient formés de 4,68 personnes en moyenne ; ils n'en comptent plus que **2,81 en 2018**, soit une perte de quasiment 2 personnes par logement.

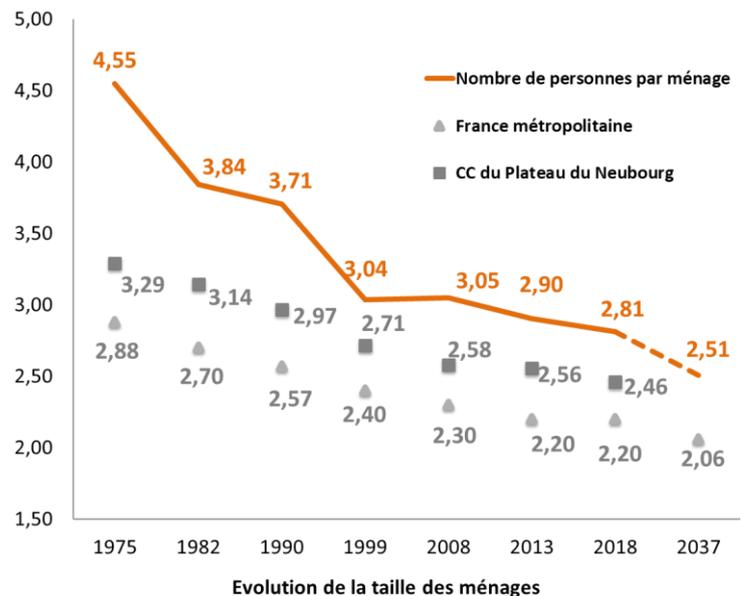
Ce phénomène, appelé **desserrement**, est subi sur l'ensemble du territoire français ; en France, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,06 en 1968 à 2,23 en 2015, sous l'effet :

- Du vieillissement de la population ;
- De l'évolution des comportements ;
- De la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- De la multiplication de familles monoparentales ;
- De la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Selon l'INSEE, le phénomène du **desserrement** pourrait se poursuivre en France dans les années à venir avec un rythme de -0,6%/an.



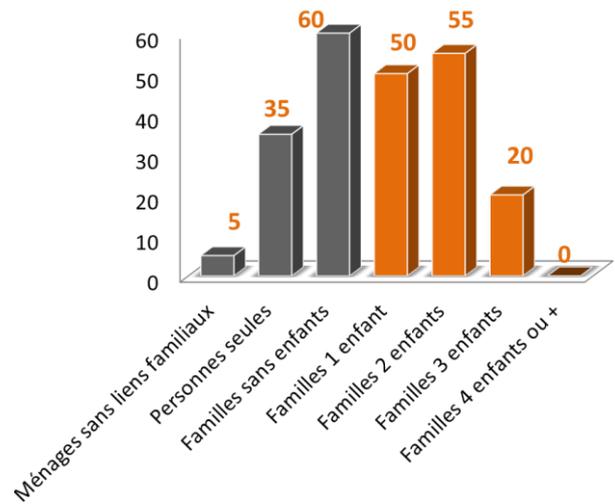
En suivant cette tendance, les ménages de Sainte-Opportune-du-Bosc pourraient être composés de **2,51 personnes en moyenne en 2037** (15 ans). La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.



Evolution du nombre de personnes par ménage et projection en 2037 (source INSEE / PERSPECTIVES)

En 2018, les familles avec enfants sont légèrement majoritaires à Sainte-Opportune-du-Bosc (55,6%). Nous avons également de nombreux ménages sans enfants (44,4%). Il s'agit de couples âgés, de personnes seules ou de familles

monoparentales, dont l'importance doit être prise en compte par une offre de logements et de services publics adaptés.



Taille des ménages en 2018

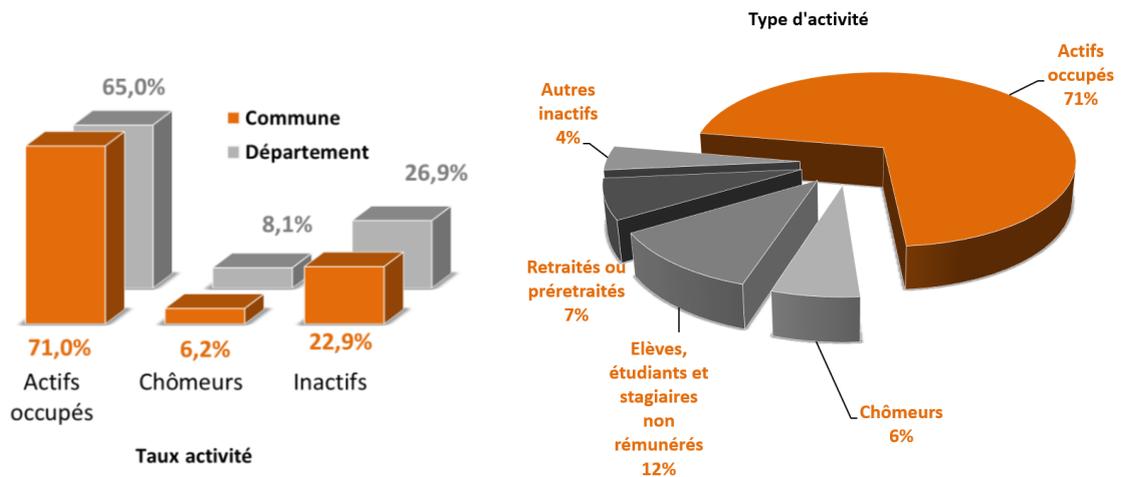
Composition des ménages / familles (source INSEE / PERSPECTIVES)

I.6. Economie

I.6.1. Population active

Les catégories socioprofessionnelles permettent d'apprécier le degré de mixité de la commune et d'approcher les attentes de la population en matière d'offres sportives, associatives ou culturelles. Leur analyse peut aussi participer à la définition d'une politique du logement et de l'habitat.

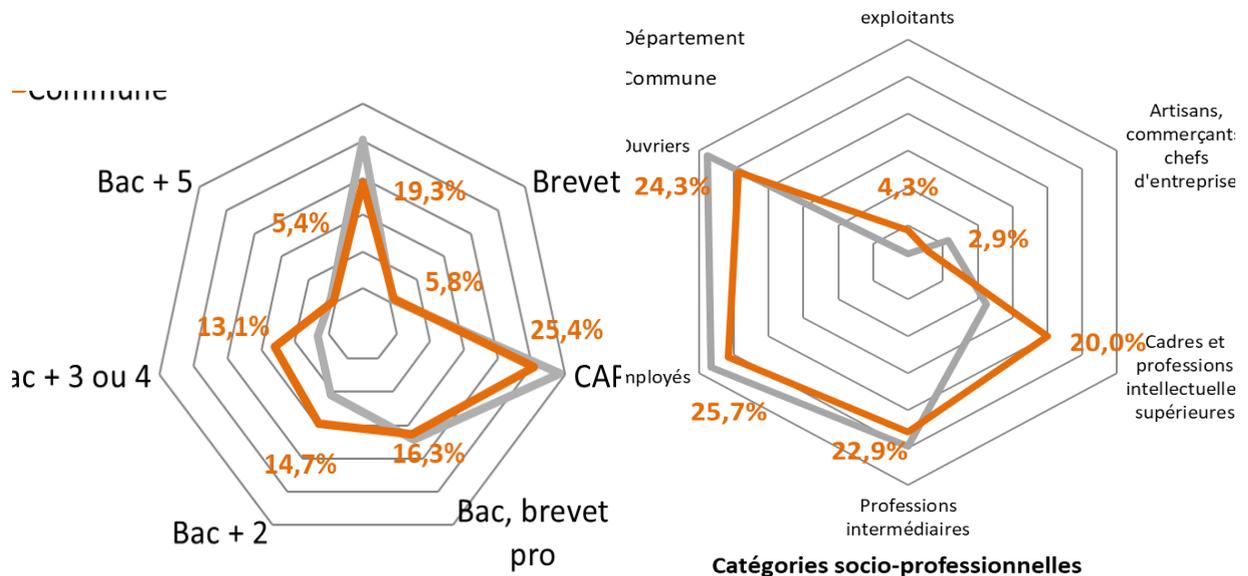
En 2018, il y avait **324 actifs** à Sainte-Opportune-du-Bosc (51% de la population), dont 298 ayant un emploi (soit 46% de la population totale). Ces proportions sont élevées et logiques au regard de la répartition par âge (peu de retraités). Le taux de chômage est faible (6,2%).



Occupation des actifs (source INSEE / PERSPECTIVES)

Le **niveau d'étude de la population est supérieur à la moyenne**, avec davantage de diplômés de l'enseignement supérieur (33,1% contre 21,3% en moyenne dans le département) et moins de non-diplômés (19,3% contre 25,2%).

La répartition en catégories socioprofessionnelles est assez proche de la moyenne, avec toutefois plus de cadres et d'agriculteurs d'une part et moins d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires d'autre part.



Niveaux de formation / Catégories socio-professionnelles (source INSEE / PERSPECTIVES)



La **population de Sainte-Opportune-du-Bosc est plus riche que la moyenne**, avec un revenu annuel médian⁷ de 25 240 €, supérieur aux revenus médians observés à l'échelle de la CCPN (22 079 €), du département de l'Eure (21 700 €) ou de la France (21 730 €).

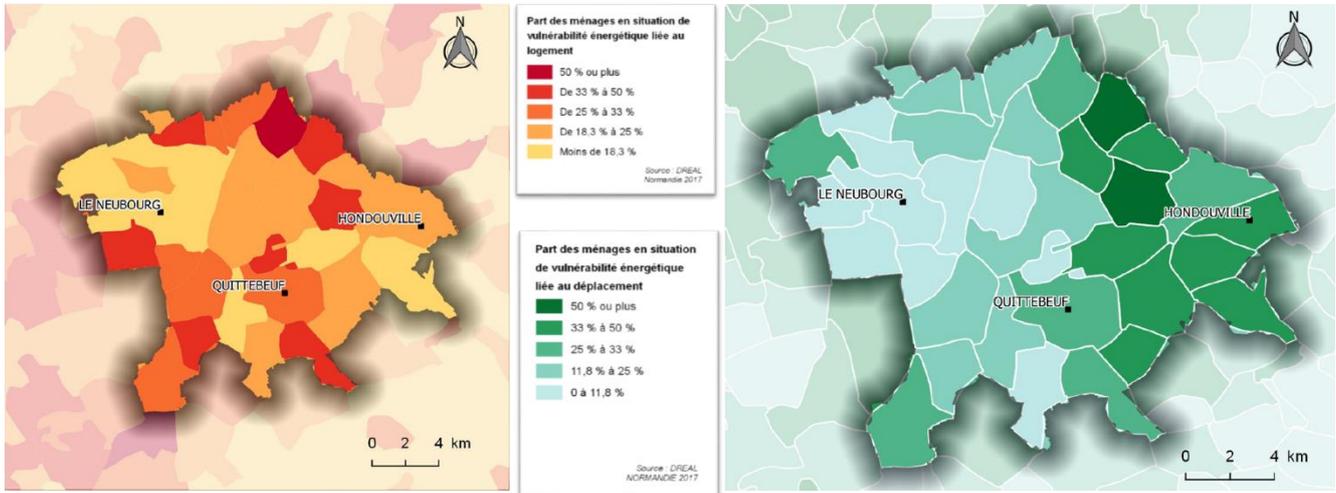
Cette situation favorable ne doit cependant pas occulter quelques difficultés individuelles, que l'on peut lire sur les cartes de précarité énergétique dressées par la DREAL de Normandie. La précarité énergétique⁸ peut se définir comme la difficulté à pouvoir chauffer correctement son logement ou à se déplacer au quotidien. Sous cette définition relativement simple se cachent des réalités très différentes, liées à des causes multiples : mauvaise isolation des logements, vétusté des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, éloignement des lieux d'emploi, recul des services publics en milieu rural, désertification médicale, etc. ...

La précarité énergétique constitue une forme de « double peine » : en France, l'ADEME estime que les 20 % de ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus riches.

⁷ La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

⁸ Un ménage est dit en situation de « précarité énergétique » si ses dépenses en chauffage ou en carburant représentent plus de 8% de son revenu.

Avec une population plus riche que la moyenne, Sainte-Opportune-du-Bosc est faiblement impactée par la question de la vulnérabilité énergétique « logement ». Mais on estime que 25 à 33% des ménages sont confrontés à une situation de **vulnérabilité énergétique « déplacement »**.

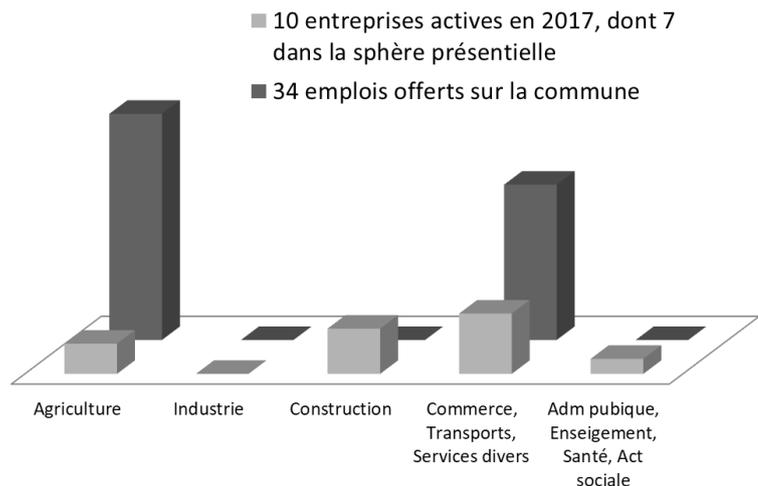


Précarité énergétique liée au logement à gauche, ou aux déplacements à droite (source INSEE)

1.6.2. Activité économique locale

Il y a peu d'emplois sur la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc : **34 emplois**, soit un ratio de 0,11 emploi par actif occupé.

Les secteurs d'activités les plus importants sont l'agriculture, le commerce / transport / service, la construction. Plus précisément, les principaux employeurs sont le domaine du **château du Champ de Bataille** et le golf. Citons également un traiteur, un transporteur et un artisan de la construction.



Emploi des entreprises communales

Caractéristiques de l'emploi (source INSEE / PERSPECTIVES)

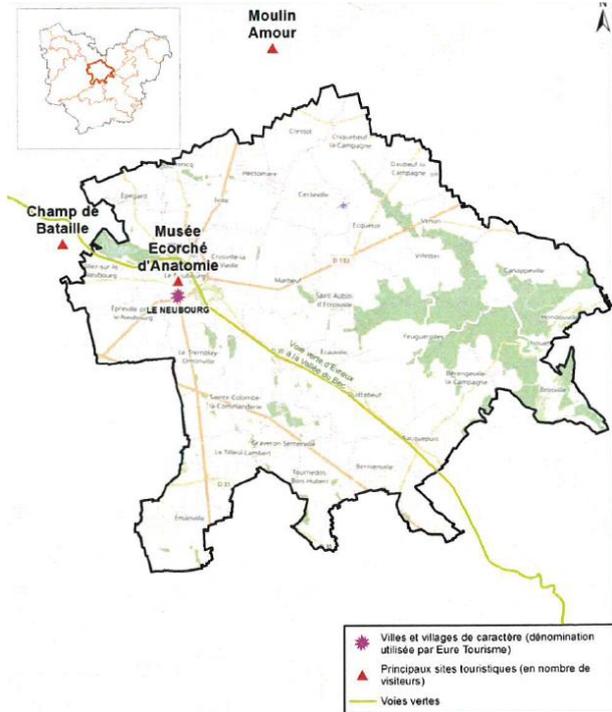
I.6.3. Activité touristique

Le **château du champ de bataille**, avec son parc et le golf, situés à cheval entre Sainte-Opportune-du-Bosc et le Neubourg, est la vitrine touristique du territoire.

L'office de tourisme de la CCPN décrit le château du Champ de Bataille comme : *« l'une des plus fastueuses demeures de Normandie. Situé au milieu d'un parc de 138 ha, ce superbe château ducal du XVIIIe siècle se compose de deux constructions jumelles en briques et en pierres, aux lignes basses. »*

Le château et les jardins ont été somptueusement restaurés par le célèbre architecte d'intérieur Jacques Garcia. Les intérieurs, très richement décorés et meublés, vous donnent une idée précise de l'art de vivre au XVIIIe siècle. Les magnifiques jardins à la française, œuvre d'une reconstitution titanesque, proposent aux visiteurs une découverte époustouflante de la philosophie de l'humanité à travers les 7 degrés de la création. »

Un autre élément majeur de tourisme et de loisirs sur le territoire est la **voie verte Evreux – Le Neubourg – Le Bec-Hellouin**.



La voie verte

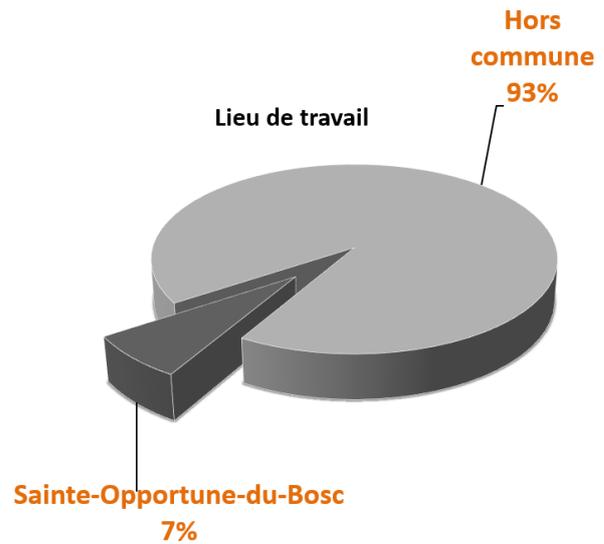
I.6.4. Bassins d'emplois à proximité

En l'absence d'un nombre d'emplois locaux suffisant, les habitants de Sainte-Opportune-du-Bosc doivent se reporter vers les **bassins d'emplois extérieurs**.



En 2016, 93% des habitants allaient travailler hors de Sainte-Opportune-du-Bosc. 7% seulement restent à Sainte-Opportune-du-Bosc pour travailler ; cette tendance pourrait toutefois s'infléchir sous l'effet de l'**essor récent du télétravail**,

où plus de personnes pourraient rester travailler à domicile pour une entreprise localisée à distance.



Lieu de travail des actifs en 2016 (source INSEE / PERSPECTIVES)

Le Neubourg, commune voisine aux 3 865 emplois en 2016, est sans surprise le **principal bassin d'emploi** s'offrant aux habitants Sainte-Opportune-du-Bosc. Plus loin, on trouve **Brionne** (1 859 emplois), **Bernay** (6 360 emplois), le **secteur d'Elbeuf à Cléon** (20 000 emplois) ou **Evreux** (35 000 emplois).

La ville du Neubourg exerce une influence déterminante sur la vie quotidienne du village de Sainte-Opportune-du-Bosc, en matière d'**emploi** bien sûr, mais aussi d'**armature commerciale** (grands commerces près de la rocade sud du Neubourg, commerces de proximité en centre-ville), d'**équipements publics** (hôpital, complexes sportifs, locaux associatifs, poste, trésorerie, etc.) et de **services** (santé, transport, etc.).

Cette influence pourrait s'amplifier encore dans les années à venir, avec la volonté de la CCPN et de la ville du Neubourg de développer ce rôle de pôle territorial.

I.7. Accès aux équipements

La commune dispose de **peu d'équipements publics** :

- Mairie ;
- Eglise avec le cimetière attenant ;
- Salle des fêtes.

Il n'y a plus d'école à Sainte-Opportune-du-Bosc. Les enfants sont scolarisés à :

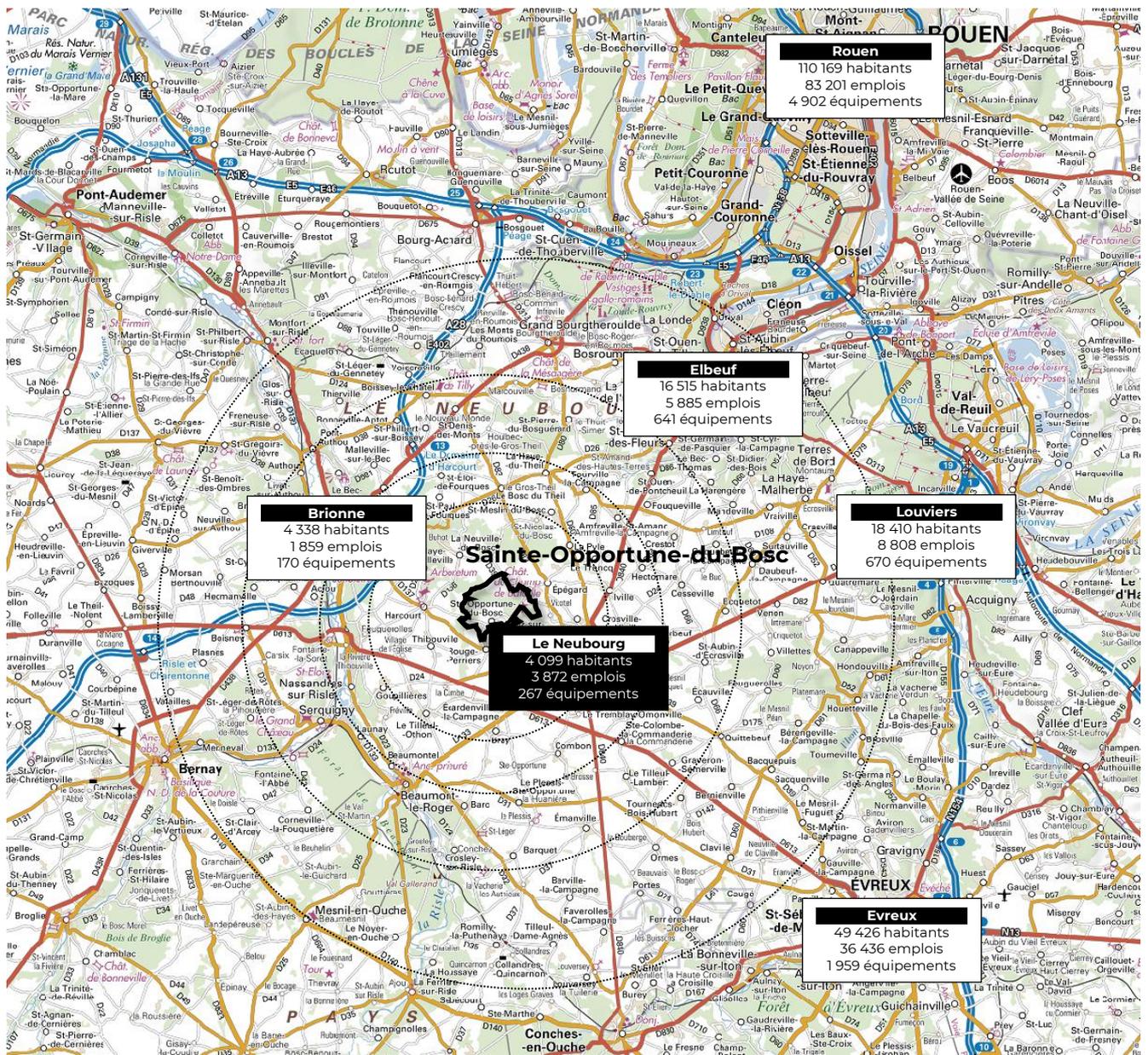
- L'école maternelle de Villez-sur-le-Neubourg (avec garderie pour les maternelles et les primaires) ;
- Les écoles primaires du Neubourg (école Jean Moulin ou école Dupont de l'Eure) ;
- Les collèges du Neubourg (collège Pierre Corneille ou collège Geneviève de Gaulle Anthonioz).

La **ville du Neubourg offre à proximité une gamme étendue d'équipements** :

- Equipements commerciaux, établissements de santé, cinéma, médiathèque, locaux administratifs regroupés dans le centre-ville ;
- Installations sportives sur le site du Haut Phare (stade, piscine, gymnase, terrains de foot, de tennis, hippodrome ...) ;
- Etablissements scolaires.

A une échelle plus large, le territoire est multipolarisé avec des **flux externes importants** tournés vers les pôles urbains limitrophes, essentiellement vers l'**agglomération ébroïcienne**, mais aussi vers Elbeuf, Rouen et Louviers :

- Evreux : 49 426 habitants, 36 436 emplois et 1 959 équipements (INSEE) ;
- Elbeuf : 16 515 habitants, 5 885 emplois et 641 équipements (INSEE 2015) ;
- Rouen : 110 169 habitants, 83 201 emplois et 4 902 équipements (INSEE2015) ;
- Louviers : 18 410 habitants, 8 808 emplois et 670 équipements (INSEE 2015).



Situation de Sainte-Opportune-du-Bosc vis-à-vis des polarités extérieures (source IGN SCAN EXPRESS 250)



Conjuguant une **situation de proximité avec deux pôles de proximité** (Le Neubourg et Brionne) et **deux agglomérations** (Rouen et Evreux), Sainte-Opportune-du-Bosc bénéficie d'une situation attractive.

I.8. Infrastructures de déplacements

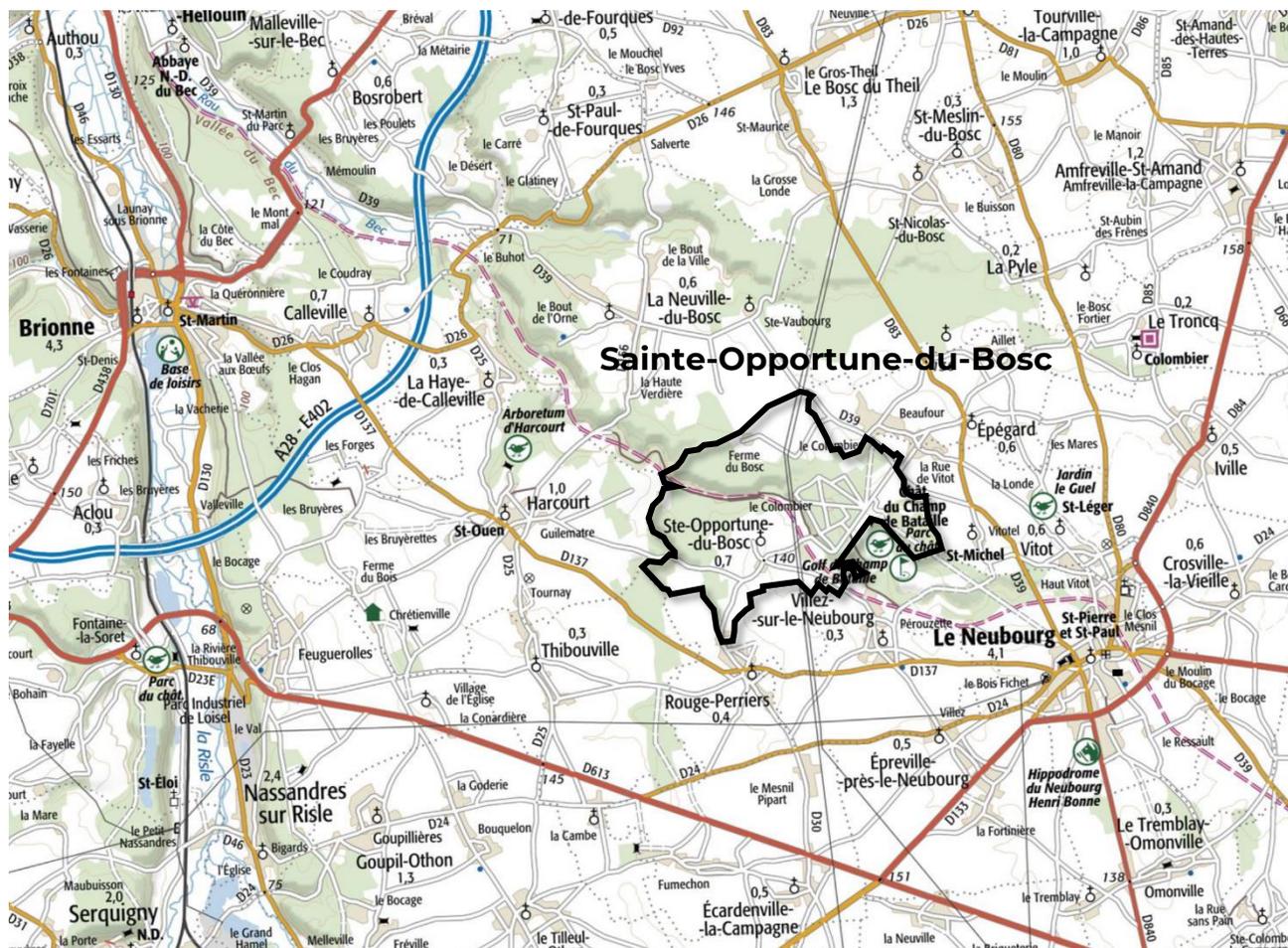
I.8.1. Infrastructures routières

I.8.1.1. Réseau viaire

La commune est située à 15km de l'échangeur autoroutier d'Harcourt (**A28**) et 5km de la route départementale **RD613** (ex-RN13 Evreux-Lisieux). Ces deux infrastructures routières majeures offrent à Sainte-Opportune-du-Bosc une ouverture sur le territoire régional (Evreux, Rouen).



Plus localement, les routes départementales RD137 et RD83 permettent de relier les **pôles secondaires** qui structurent le territoire eurois (Le Neubourg, Brionne, Bourgtheroulde, Bourg Achard, Bernay).

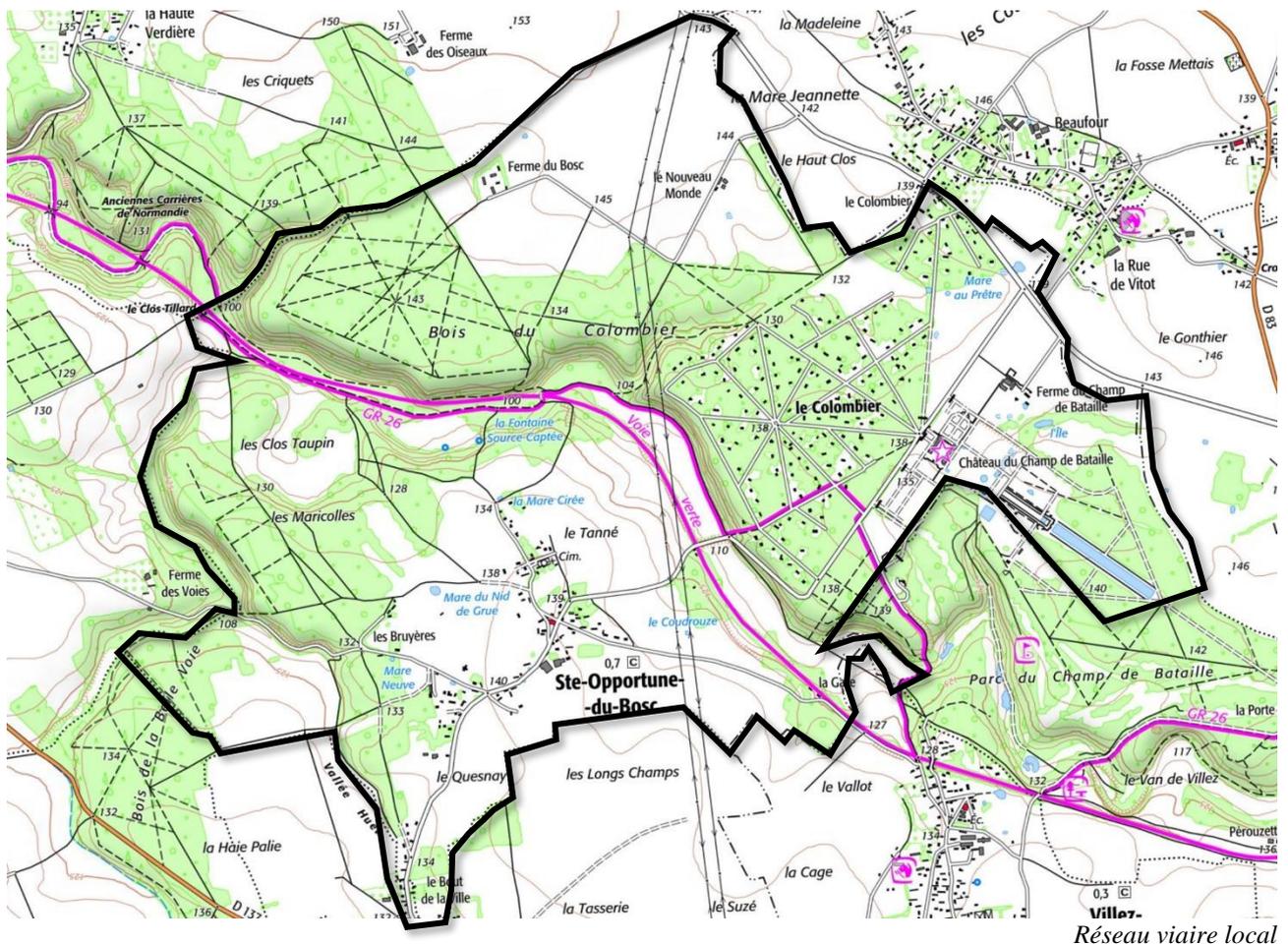


Réseau viaire structurant

La trame urbaine est organisée autour des voies suivantes :

- La route départementale RD39, qui longe la commune par le nord ;
- La route du château / route de Rouge-Perriers, entre la RD39 (au nord) et la RD30 (au sud, connexion à la route départementale RD613 Evreux-Lisieux) ;
- La route d'Harcourt et la route de Villiez.

Ce réseau viaire est complété par de nombreuses petites voies carrossables qui desservent les hameaux. Elles supportent un trafic réduit, et se révèlent bien adaptées à un partage raisonnable entre les différents modes de déplacement (voitures, vélos et piétons).



Enfin, Sainte-Opportune-du-Bosc est traversée par de nombreux chemins ou voies douces :

- La **voie verte** Evreux – Le Neubourg – Le Bec-Hellouin ;
Elle offre une visibilité particulièrement attractive au territoire en le reliant aux différents sites touristiques (ici, le château du Champ de Bataille). Toutefois, la voie verte est isolée du village et n'est pas adaptée à une utilisation au quotidien ;
- Le GR26, dont le tracé serpente autour de la voie verte ;
- Chemin d'exploitation agricole, routes forestières, chemins de randonnée, etc.

D'une manière générale, les routes de Sainte-Opportune-du-Bosc supportent un **trafic relativement faible et apaisé**, à l'écart des grands flux régionaux. Il faut toutefois faire exception de la RD39 (mais qui n'induit qu'une nuisance très localisée, car elle ne fait que jouxter le territoire communal par le nord), et ponctuellement de la route du château / route de Rouge-Perriers, où les automobilistes dépassent parfois les vitesses autorisées, y compris au passage des zones urbanisées (le bourg, hameaux du Bout d'Auniau et du Bout de la Ville, où des aménagements permettant d'éviter les vitesses excessives pourraient être envisagés). Les autres routes supportent un trafic réduit, et se révèlent bien



adaptées à un partage raisonnable entre les différents modes de déplacement (voitures, vélos et piétons). Elles participent à un **environnement calme et peu bruyant pour les populations riveraines**.



La route du château / la voie verte

1.8.2. Transports en commun, covoiturage

On ne compte pas d'aire de covoiturage au sein de la CCPN. Toutefois, il se pratique au Neubourg.

Les **transports en commun sont peu présents** sur ce territoire, avec notamment l'absence de desserte ferroviaire. Rappelons que la ligne de voie ferrée qui reliait Le Neubourg à Evreux, actuelle voie verte, est désaffectée depuis plusieurs années et que l'ancienne gare accueille l'office de tourisme. La gare la plus proche est située à Brionne (trains régionaux Rouen – Caen).

Il n'y a pas de ligne de transport en commun à Sainte-Opportune-du-Bosc, mais signalons la présence de 3 lignes régulières au Neubourg (ligne 380 Evreux – Le Neubourg – Honfleur, ligne 160 Beaumont-le-Roger – Le Neubourg – Val-de-Reuil SNCF et ligne 140 Elbeuf – Le Neubourg – Epéguard) ; leur fréquence est faible (seulement une rotation le matin et une le soir).

1.8.3. Capacités de stationnements ouverts au public

On dénombre :

- 10 places de stationnement dans le centre-bourg, devant la mairie ;
- 6 places de stationnement devant l'église ;
- 50 places de stationnement sur le parking de la salle des fêtes.

Cette capacité est bien adaptée à la demande.

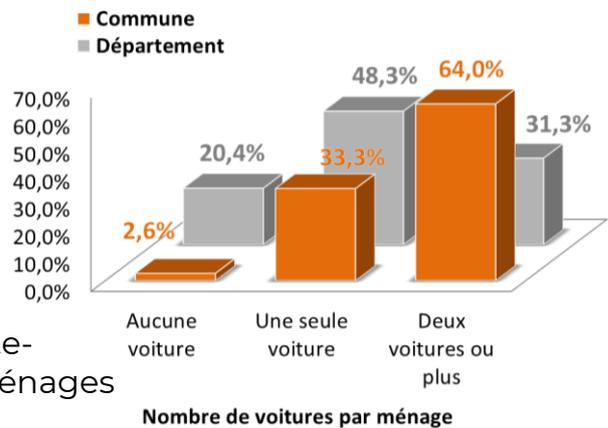
Le Château du Champ de Bataille dispose d'un parking pour les visiteurs (accessible aux cars et vélos), d'une jauge d'environ 200 à 250 places non matérialisées.

I.9. Déplacements

Les déplacements peuvent être regroupés selon quatre catégories :

- Les déplacements liés au travail ;
- Les déplacements scolaires ;
- Les déplacements liés au commerce et d'accès aux services (médecin, coiffeur, etc. ...) ;
- Les déplacements de loisirs.

La voiture individuelle est un élément indispensable du mode de vie rural à Sainte-Opportune-du-Bosc, avec 97,3% des ménages motorisés.



I.9.1. Déplacements domicile – travail

En 2016, il y avait **324 actifs** à Sainte-Opportune-du-Bosc (51% de la population), dont 298 ayant un emploi (soit 46% de la population totale).

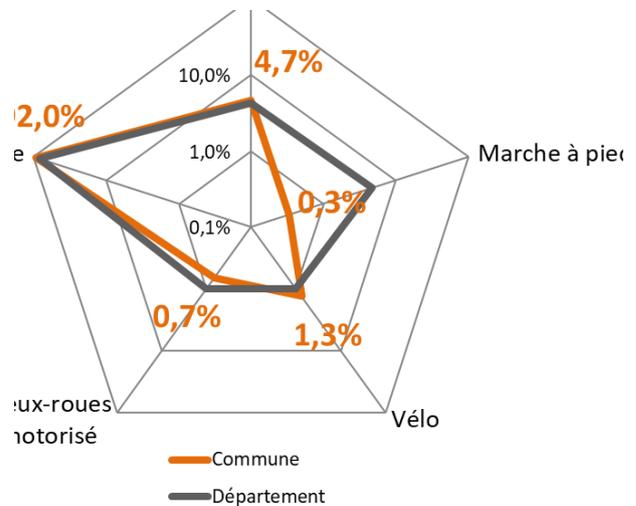
Les déplacements domicile – travail sont effectués à raison d'un trajet le matin et d'un trajet le soir (en semaine). Seulement **7% des actifs travaillent dans la commune** (recensement principal 2018) ; la commune est **fortement dépendante des pôles d'emplois extérieurs**.



L'analyse de l'enquête déplacement⁹ de l'INSEE permet de connaître les autres lieux d'emplois :

Sainte-Opportune-du-Bosc	7%	
Le Neubourg	27%	7 km
Agglomération ébroïcienne	8%	31 km
Agglomération d'Elbeuf / Cléon	20%	24 km
Agglomération rouennaise	6%	46 km

Sans surprise, la **voiture** est le moyen de transport le plus courant, avec **92% des trajets**.



Trajet domicile-travail (échelle logarithmique)

⁹ Attention, les statistiques au lieu de travail peuvent parfois différer sensiblement entre cette exploitation complémentaire et l'exploitation principale (recensement de la population). Outre le sondage qui est différent, le lieu de travail est déterminé avec plus de précision pour cette exploitation complémentaire car on dispose d'informations supplémentaires et notamment de la localisation de l'établissement où est exercée l'activité.

I.9.2. Déplacements scolaires

Les enfants sont scolarisés hors de la commune, à Villez-sur-le-Neubourg (école maternelle) puis au Neubourg (écoles primaires et collèges).

Plus tard, les élèves dépendent du lycée Les Fontenelles de Louviers (ou du lycée agricole du Neubourg pour ceux inscrits en filières professionnelles et technologiques).

Les mobilités induites sont quotidiennes (en semaine) et pendulaires (un trajet aller le matin et un trajet retour le soir).

Un syndicat, le STIS (Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires), a été mis en place afin d'organiser le ramassage scolaire sur le plateau du Neubourg, et limiter le recours aux véhicules particuliers.

I.9.3. Déplacements commerces / services

Le pôle commercial du Neubourg constitue le principal pôle du département situé en dehors des 6 principales aires urbaines (Evreux, Louviers, Vernon, Bernay, Gisors et Pont-Audemer).



Le Neubourg offre une réponse immédiate à l'essentiel des besoins quotidiens des habitants, limitant ainsi les besoins en déplacements longs.

Pour les besoins exceptionnels, les habitants peuvent se tourner vers :

- A 33 km au nord, le **centre commercial de Tourville-la-Rivière**, avec une offre commerciale complète de niveau régional.
- A 31 km au sud-est, la **ville d'Evreux**, avec des services de qualité (soin, administrations, culture, etc. ...).
- A 46 km au nord, le cœur de la **métropole rouennaise**.

I.9.4. Déplacements liés aux loisirs

Les mobilités liées aux loisirs sont difficiles à appréhender, car il n'existe que très peu d'informations statistiques afférentes. Pourtant, ce type de mobilités progresse fortement (+3%/an depuis 20 ans), et dépasse les mobilités de travail.

Une étude de 2007 sur les inégalités d'accès aux loisirs et au tourisme (Françoise Potier et Patricia Lejoux) démontre que les habitants des communes rurales sont moins « gourmands » en déplacements de loisirs (écart de 20% entre un « rural » et un « parisien »). Le jardinage, les promenades, ou la simple envie de profiter de leur village sont autant de raisons de limiter ces déplacements.

Ce que les ruraux savaient depuis longtemps – leur moindre propension à s'échapper de leur environnement – trouve un fondement théorique. Pour une commune comme Sainte-Opportune-du-Bosc, on peut estimer que les mobilités de loisirs représentent environ 20 km/jour/habitant – alors que pour un urbain, ils représentent un peu plus de 25 km/jour/habitant (attention, il s'agit là d'un chiffre à interpréter comme un ordre de grandeur).

I.10. Agriculture

I.10.1. La qualité des sols de la commune

Située en rebord du plateau du Neubourg, la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc possède des sols constitués par des formations superficielles de caractéristiques loessiques ou créaticienne, datant principalement de l'ère secondaire.

Les formations superficielles rencontrées sont :

- Des **limons de plateaux** (en jaune sur la carte ci-dessous), présent en quantité limitée, principalement au sud du bourg et au nord-est du château du Champ de Bataille. La partie superficielle de ce complexe, lavée par les eaux de pluie, est souvent décalcifiée et nécessite alors un amendement par marnage. Sous cette condition, ces sols présentent de bonnes potentialités agronomiques ;
- Des **formations résiduelles à silex**, très majoritaires sur le territoire communal. Ces formations se constituent d'un mélange de limons de plateaux et de silex issus de la dégradation de couches géologiques plus profondes, sous le climat chaud et humide qui a régné durant la majeure partie du tertiaire ;
- Des **colluvions** de vallées sèches, qui correspondent à un limon déposé au fond des talwegs (vallée sèche du Neubourg au Bec-Hellouin et talweg en limite avec Harcourt).

Comme dans l'ensemble du département de l'Eure, le monde agricole est aujourd'hui confronté à plusieurs difficultés avec une **surface agricole utile qui réduit d'une année sur l'autre**. Sur les 20 dernières années dans l'ensemble du département, 14 195 hectares agricoles ont disparu au profit d'autres utilisations.

 Même si les sols de Sainte-Opportune-du-Bosc n'offrent pas les qualités agronomiques des terres limoneuses du plateau du Neubourg, il faut tout de même les considérer comme une **ressource non renouvelable, à préserver** dans le cadre du développement durable.

Distances minimales à respecter dans l'Eure pour l'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes

	Implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes	
	R.S.D	I.C.P.E
Habitations des tiers et zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers	> 50 mètres (sauf pour les logements de fonction liés à l'exploitation agricole et les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance)	> 100 mètres (sauf pour les logements de fonction liés à l'exploitation agricole et les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance)
Zones de loisirs (terrains de sports)	> 50 mètres	> 100 mètres
Etablissements recevant du public (campings)	> 50 mètres (sauf pour le camping à la ferme)	> 100 mètres (sauf pour le camping à la ferme)
Cours d'eau, rivières	> 35 mètres	> 35 mètres
Puits	> 35 mètres	> 35 mètres
Captage d'eau potable	> 35 mètres	> 35 mètres
Sites d'aquaculture	> 500 mètres	> 500 mètres
Lieux de baignade et plages	> 200 mètres	> 200 mètres

Distances minimales à respecter dans l'Eure pour l'implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (source Chambre d'Agriculture de l'Eure)

Les distances dépendent du statut de l'exploitation, déterminé en fonction de l'effectif maximum d'animaux présents :

- Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- Régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

	R.S.D	ICPE	
		Déclaration	Autorisation
Vaches laitières et/ou mixtes	< 50	de 50 à 100	> 100
Vaches allaitantes	< 100	à partir de 100	-
Veaux de boucherie et/ou bovins à l'engraissement	< 50	de 50 à 400	> 400
Porcs	< 50	de 50 à 450	> 450
Chiens	-	de 10 à 50	> 50
Lapins	< 2 000	de 2 000 à 6 000	> 6 000
Volailles, gibier à plumes	< 5 000	de 5000 à 30 000	> 30 000
Moutons, chèvres, équidés	Quelque soit l'effectif		

Statut des élevages (source Chambre d'Agriculture de l'Eure)

I.10.3. Les appellations d'origine

Le territoire de la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est couvert par les indications géographiques protégées ci-après :

- IGP Cidre de Normandie ou Cidre Normand ;
- IGP Porc de Normandie ;
- IGP Volailles de Normandie.

I.10.4. L'exercice de l'agriculture à Sainte-Opportune-du-Bosc

L'agriculture à Sainte-Opportune-du-Bosc est historiquement marquée par la diversité des productions (polyculture et élevage).

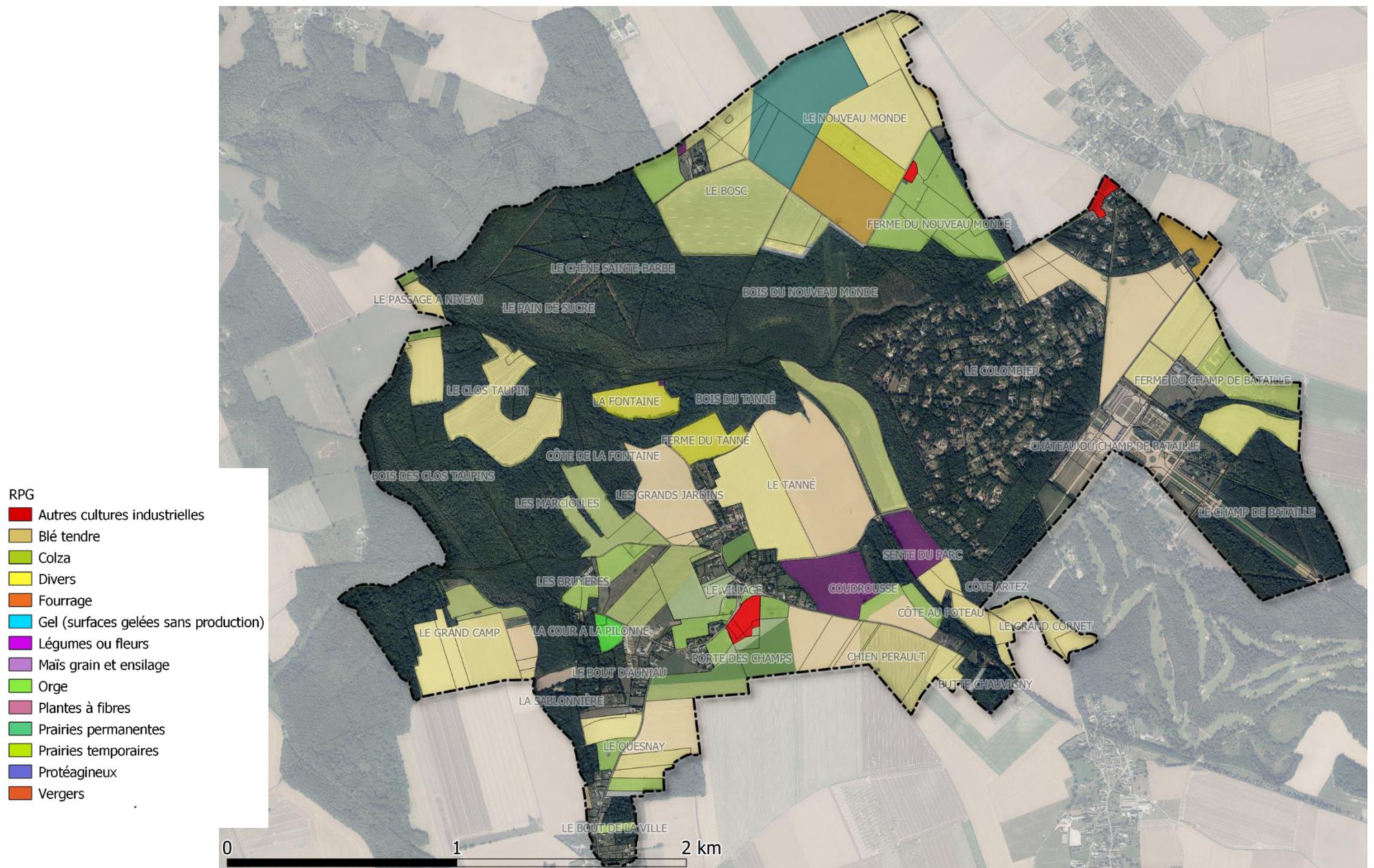
Le secteur agricole connaît de **profondes mutations** depuis plusieurs décennies, avec une **spécialisation croissante** des systèmes de production dans les **grandes cultures** céréalières (blé, colza), la **disparition** des prairies, la **diminution du nombre d'exploitations** et l'**augmentation de leur taille**.

	1979	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations	11	↘ 6	↘ 5	↘ 4	↘ 2
SAU moyenne (hectares)	32	↗ 59	59	↗ 73	↗ 160
Cheptel (unités de gros bétail)	-	407	↘ 261	↘ 224	↘ 40
Superficie toujours en herbe (hectares)	120	↘ 72	↘ 67	↘ 45	↗ 49
SAU totale des exploitations (hectares)	349	↗ 357	↘ 293	↘ 290	↗ 319

Source RGA 1979 à 2010, RPG 2010 et commune

En 2019, les agriculteurs domiciliés à Sainte-Opportune-du-Bosc exploitaient une surface totale de 319 hectares (à Sainte-Opportune-du-Bosc ou ailleurs). Inversement, la superficie exploitée à Sainte-Opportune-du-Bosc est de **514 hectares** (64% de la superficie de la commune, exploitée par des agriculteurs de Sainte-Opportune-du-Bosc ou ailleurs).

Les **grandes cultures** (blé, orge, maïs, lin et betterave sucrière) sont majoritaires, bénéficiant de conditions géologiques et climatiques appropriées. Elles appartiennent à l'économie agricole intensive du plateau, même si la qualité des sols est nettement moins bonne que sur le plateau (les terres labourables constituent 89,5% de la surface agricole de Sainte-Opportune-du-Bosc, contre 67,7% en moyenne en France).



Occupation des sols agricoles (d'après de registre parcellaire graphique de 2018)

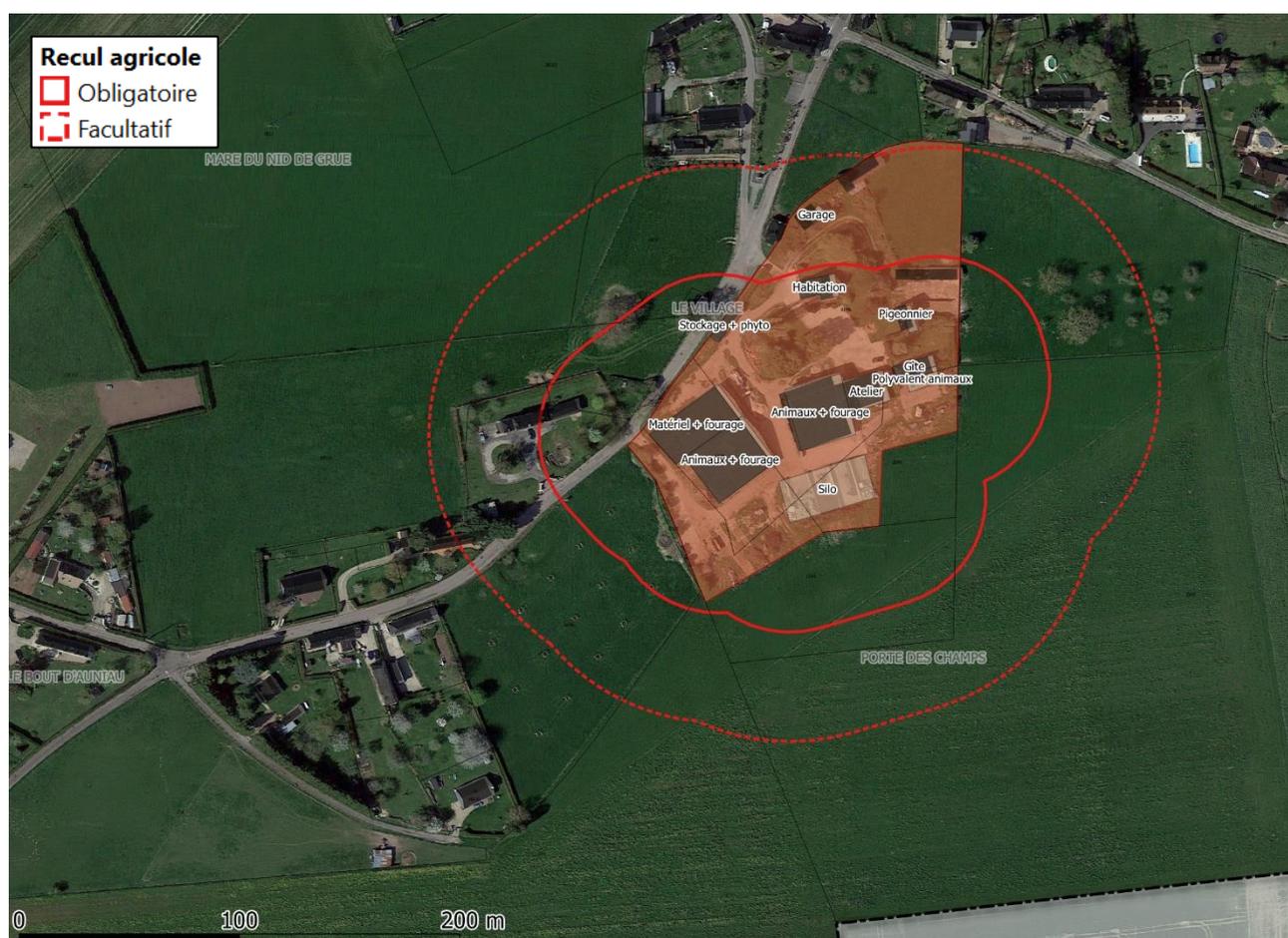
I.10.5. Bilan de l'activité agricole aujourd'hui

On dénombre 2 **exploitations professionnelles ayant leur siège sur le territoire communal** en 2020 :

- Une exploitation d'élevage au sud du bourg (avec également un site secondaire au lieu-dit « le Nouveau Monde ») ;
Elle relève du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Une exploitation céréalière au nord du Colombier ;

Cette exploitation avait encore une activité d'élevage très récemment, relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Les bâtiments n'ayant pas été déclassifiés, le et le principe de réciprocité s'applique toujours) et ils bénéficient du principe d'antériorité vis-à-vis des nouvelles habitations qui auraient pu être bâties à proximité du corps de ferme concerné.

L'emprise de chaque site d'exploitation a été localisée sur un plan cadastral de la commune (cf. carte des exploitations agricoles ci-après) :



Ferme du bourg



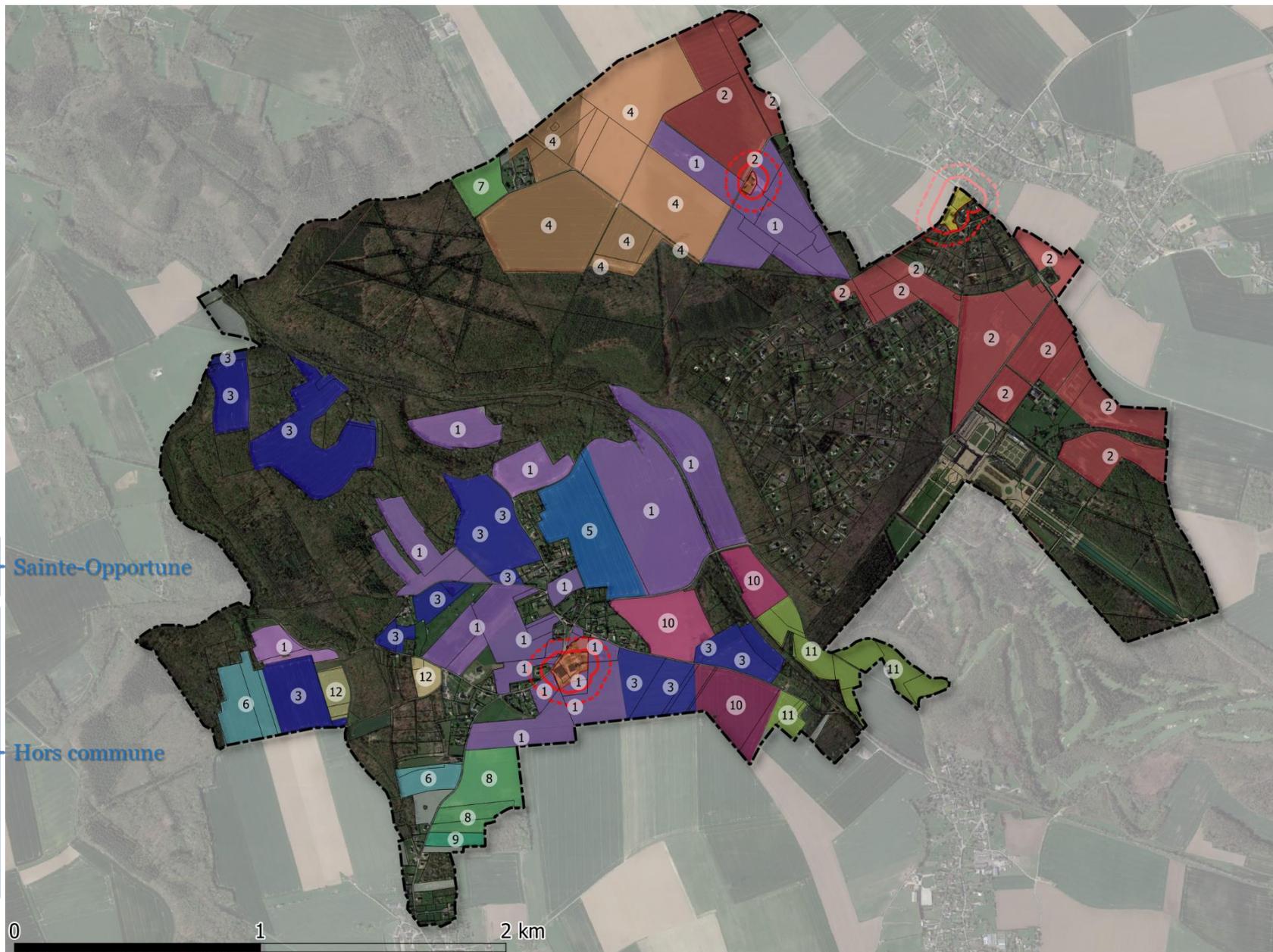
Site secondaire de la ferme du bourg



Ferme du Colombier

- Recul agricole
- Obligatoire
 - Préconisé
- Exploitation
- Cultures
 - ICPE
 - RSD

- | | |
|--|----------------------|
| | Exploitant n°1 |
| | Exploitant n°2 |
| | Exploitant n°3 |
| | Exploitant n°4 |
| | Exploitant n°5 |
| | Exploitant n°6 |
| | Exploitant n°7 |
| | Exploitant n°8 |
| | Exploitant n°9 |
| | Exploitant n°10 |
| | Exploitant n°11 |
| | Exploitant n°12 |
| | Exploitant non connu |



Carte des exploitations agricoles

I.10.6. Avenir des sièges d'exploitation

La **pérennité des exploitations de Sainte-Opportune-du-Bosc est assurée** soit dans un cadre sociétaire, soit du fait de l'âge du chef d'exploitation.



Le bon fonctionnement de ces exploitations agricoles est lié à plusieurs enjeux :

- Préserver le potentiel productif du territoire en **limitant la consommation des espaces agricoles** ;
- Développer la commune uniquement en **continuité des zones déjà urbanisées** pour éviter le mitage ;
- **Préserver les abords des sites d'exploitation agricole** de toute urbanisation nouvelle pouvant pénaliser le maintien et le développement de l'activité agricole.

En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité de bâti « tiers » et des possibles conflits de voisinage.

Plus spécifiquement, le retour de l'élevage dans la ferme du Colombier est à l'étude. Il est important de ne pas le compromettre par les règles d'urbanisme.

- Tenir compte du fonctionnement des exploitations agricoles et de la circulation des engins agricoles, dans le cadre des projets locaux ;
- Créer des zones de transition (lisières agro-urbaines) entre espaces agricoles et espaces urbanisés.

I.11. Réseaux

I.11.1. Eau potable

La compétence est exercée par le Syndicat d'eau du Roumois et du plateau du Neubourg (SERPN).

Le réseau d'eau potable de la commune est alimenté par le **forage de La Neuville-du-Bosc** :

- Construction au milieu des années 1950
- Bassin versant des Varras
- Nature de l'ouvrage : Poste -forage
- Profondeur : 80 m
- Débit moyen horaire : 40 m³/h

L'eau distribuée est traitée par désinfection. L'eau distribuée en 2019 sur la commune est de **très bonne qualité**. Elle peut être consommée par tous.

La commune est connectée au château d'eau de La Neuville-du-Bosc, d'une capacité de 1 500 m³.



*Château d'eau de La Neuville-du-Bosc
(source SERPN)*

En ce qui concerne la défense incendie, la commune mène actuellement un diagnostic du réseau et des hydrants, afin de déterminer les éventuels travaux à mener pour assurer une bonne couverture sur son territoire.

I.11.2. Assainissement des eaux usées

Sainte-Opportune-du-Bosc est **entièrement assainie de manière individuelle**.

L'assainissement individuel relève de la compétence territoriale de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg a été créé en 2005. Le service a pour mission le contrôle des installations d'assainissement individuel, la réhabilitation des installations polluantes ; l'entretien des installations réhabilitées et non polluantes, le diagnostic des installations en cas de vente et les avis en matière d'urbanisme.

En 2020, le SPANC de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg desservait 6 252 foyers, dont 262 sur Sainte-Opportune-du-Bosc.

I.11.3. Assainissement pluvial

Les eaux pluviales peuvent, en raison de leur qualité ou de leur quantité, avoir un impact défavorable sur leur environnement (pollution accidentelle d'un captage d'eau potable, inondations...).

En matière de gestion des eaux pluviales, les **projets de développements urbains** (lotissements, renforcements des infrastructures routières, permis d'aménager, etc.) devront **intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la DDTM**, à savoir :



- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :
 - **Infiltration sur site** avec étude pédologique spécifique, voire avis d'hydrogéologue agréé en cas de lien avec un captage ;
 - **Stockage et régulation individuels à la parcelle**, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
 - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté) ;
 - Prendre en compte la **pluie locale de période de retour 100 ans** ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses ;
 - **Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha** ;
 - Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

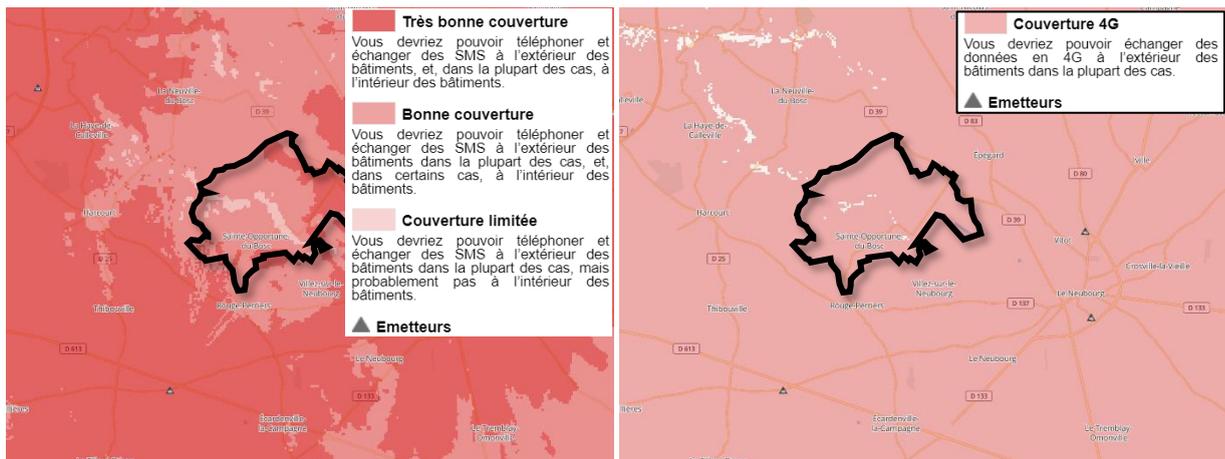
	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la **vidange** du volume de stockage des eaux pluviales :
 - En moins d'un jour pour un événement décennal ;
 - En moins de 2 jours pour un événement centennal.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet et du degré de protection des personnes et des biens à mettre en œuvre.

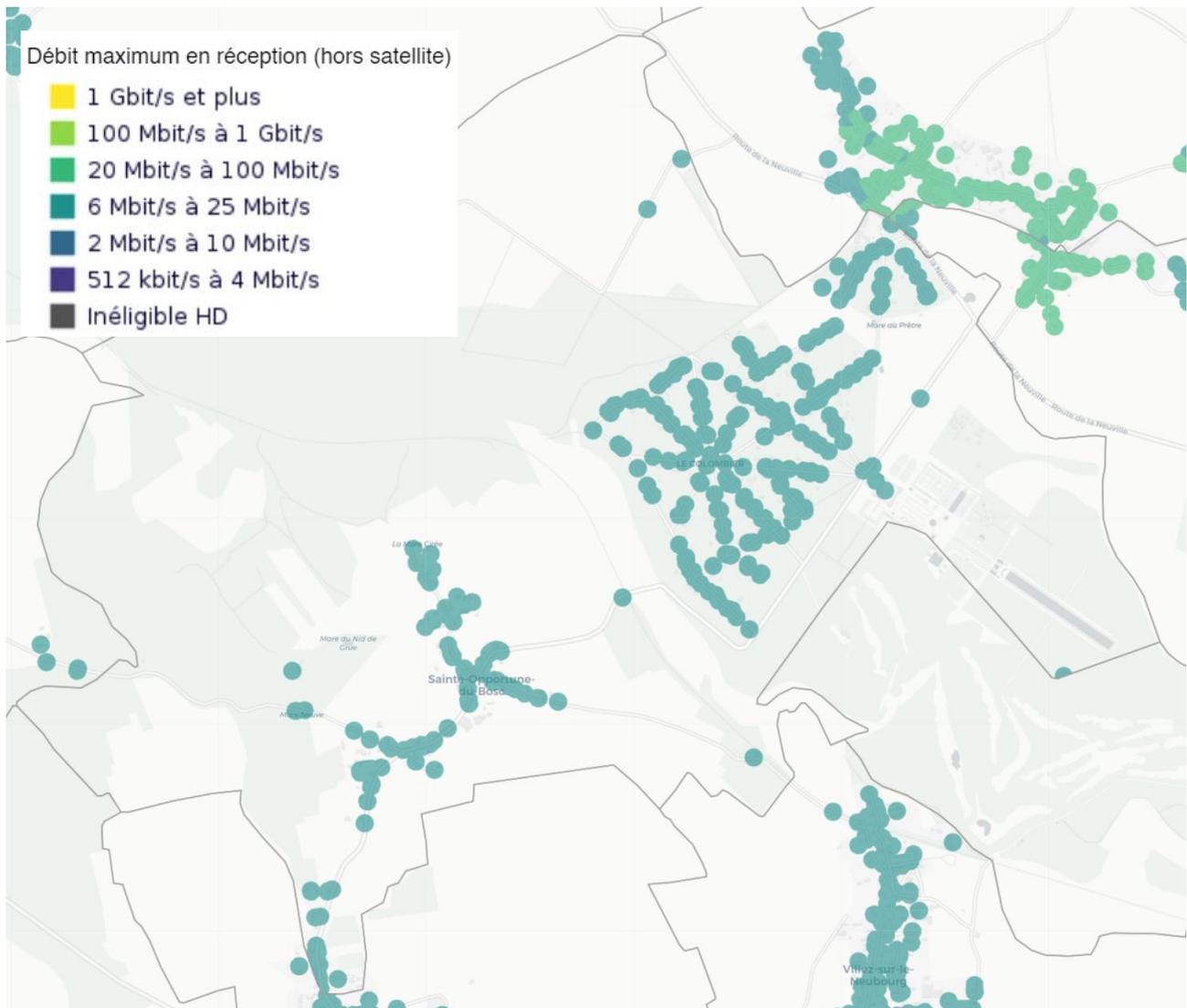
I.11.4. Communications numériques

La commune dispose d'une **desserte limitée** en téléphonie mobile (voix et données), en raison de l'éloignement des antennes et du relief.



Exemple de couverture réseau voix / data par l'opérateur Orange (source ARCEP)

La **qualité de l'accès à internet est correcte** à Sainte-Opportune-du-Bosc (ADSL 20Mbit/s à 100Mbit/s). Portée par le syndicat Eure Normandie Numérique, la **fibres optique** sera progressivement mise en service dans le département, jusqu'en 2020 ou 2023 (FttH – Fiber to the Home 100 Mbit/s).



Débits internet à Sainte-Opportune-du-Bosc (source ARCEP)

I.11.5. Traitement et collecte des déchets

La Communauté de Communes du Pays du Neubourg assure la collecte des déchets ménagers et assimilés pour le compte de ses communes.

La collectivité gère également les 2 déchèteries communautaires ainsi qu'un « point vert » accueillant uniquement les déchets verts.

L'ensemble des prestations de traitement (déchets issus de la collecte en porte-à-porte et des déchèteries) a été transféré à un syndicat mixte : le Syndicat Etude Traitement Ordures Ménagères (SETOM) de l'Eure.

La collecte en porte-à-porte des différents flux de déchets est assurée par l'entreprise VEOLIA, dans le cadre d'un marché public en date du 1^{er} janvier 2017.

A Sainte-Opportune-du-Bosc :

- Collecte des ordures ménagères résiduelles une fois par semaine (le lundi) ;
- Collecte des ordures recyclables sèches hors verre et papier une fois tous les quinze jours (le lundi) ;
- Dépôt du verre dans des colonnes disposées dans deux endroits de la commune ;

- Dépôt du papier et carton léger dans des colonnes disposées dans deux endroits de la commune ;
- La déchèterie la plus proche est située à Crosville-la-Vieille.

La communauté de communes est compétente pour la collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères.

I.12. Consommation de l'espace par l'urbanisation

I.12.1. Méthodologie

Le diagnostic doit **mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation**, avec un zoom sur une période de référence de 10 ans, coïncidant à peu près avec l'approbation de la précédente carte communale (approuvée le 18 juillet 2011).

On mesure l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation en parcelles urbanisées de terrains agricoles, naturels ou simplement vierges de construction.

Cette analyse a été produite par analyse des photographies aériennes (campagnes de 2010 et 2019) recoupées avec les archives communales (permis de construire et d'aménager). Une étude complémentaire a été menée sur la période 2019-2020, mais cette fois uniquement sur la base des archives communales.

L'analyse a été faite en distinguant les 5 principales destinations définies par le code de l'urbanisme :

- Logement ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Commerce et activités de service ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Enfin, les constructions et leur terrain d'assiette ont été reportés sur la carte de la commune, afin de :

- Mesurer les surfaces concernées ;
- Qualifier les lieux et modes de production des constructions (densification, réhabilitation, étalement urbain, construction isolée ...).

I.12.2. Mesure de la consommation de l'espace

Le bilan des constructions édifiées entre 2010 et 2020 est le suivant :

15 logements ont été construits, en mobilisant une surface totale de **4,16 hectares**. Dans le détail :

- 7 logements ont été construits **en extension urbaine**, soit **1,2 hectare** ;
- 7 logements ont été construits en densification, pour 2,82 hectares ;
- 1 logement a été construit en réhabilitation, pour 0,13 hectare.

On soulignera que ces constructions ont été accompagnées de nombreux déboisements au Colombier.



La consommation moyenne d'espace par logement est très élevée, avec une **moyenne parcellaire de 2 770 m² / logement**. Cette moyenne est particulièrement importante au Colombier, où elle monte à 4 800 m² / logement (1 760 m² / logement hors du Colombier).

Pour information, la DREAL a réalisé une étude relative à la densité des opérations de construction de logements en Haute-Normandie (période de référence : 2012 / 2013). En moyenne sur les communes de type « communes de très fort développement récent », la DREAL a mesuré une consommation moyenne de 1 569 m² / logement (densité nette, hors VRD). La consommation moyenne par logement a été bien plus élevée à Sainte-Opportune-du-Bosc que dans les autres communes de même profil.

Enfin, au cours de la décennie 2010-2020, de l'espace a été aménagé autour du château du Champ de Bataille, afin de créer des jardins (1,54 hectare en extension).

1.12.3. Contrôle de la mesure à partir des données de l'observatoire de l'artificialisation des sols

Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La loi stipule en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Les données 2009-2020 ont été publiées en septembre 2021.

Pour la période 2009-2020, l'observatoire de l'artificialisation des sols a mesuré une **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 2,18 hectares** à Sainte-Opportune-du-Bosc, dont 1,96 hectares pour l'habitat.

L'écart avec les mesures communale provient certainement des modes de calcul employés et des périodes de référence (mesure automatisée et à grande échelle pour l'observatoire de l'artificialisation des sols).

On retiendra que la consommation foncière en extension urbaine a été d'environ 1 à 2 hectares pour la décennie passée.



Image satellite de la commune en 2010 ≈ entrée en vigueur CC (source Google Satellite 24/06/2010)



Localisation des constructions édifiées entre 2010 et 2020 (source PERSPECTIVES / IGN 23-24/08/2019)

Partie II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Climat

II.1.1. Climat océanique tempéré

L'Eure est le département le plus sec de la Normandie. Les pluies ne sont pas rares, mais peu abondantes : de 650 mm/an sur Evreux à 950 mm/an sur le littoral. On décompte 15 jours de chute de neige par an à Evreux.

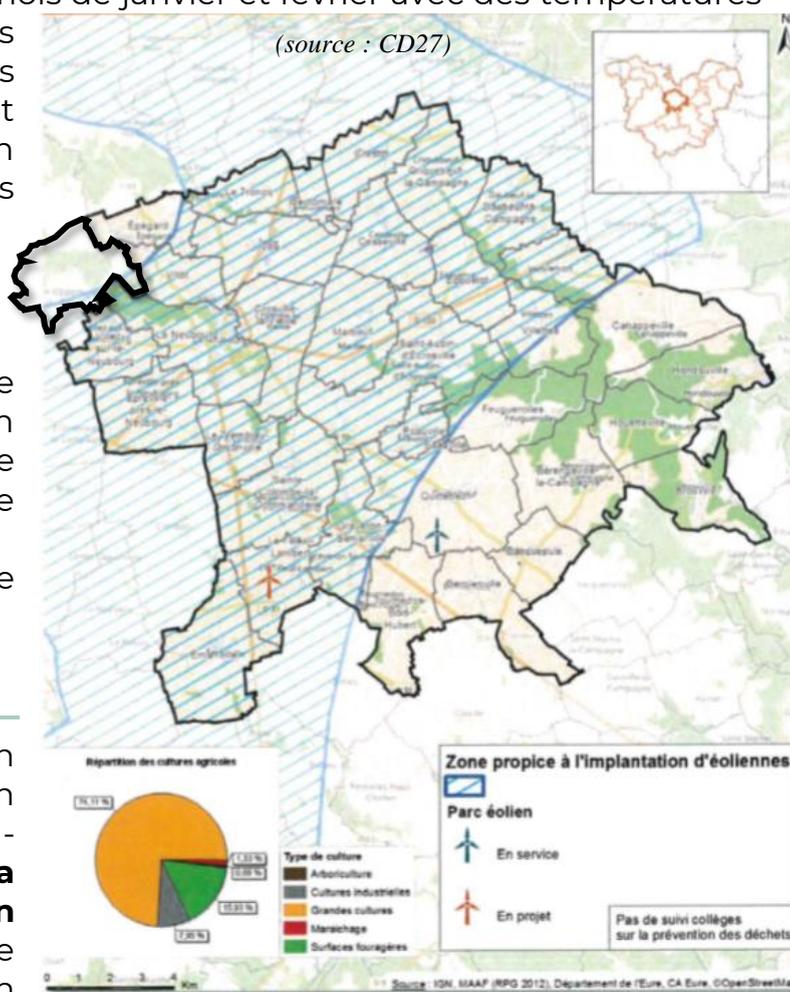
En été, les nuits restent relativement fraîches avec une grande amplitude thermique lors de journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et brouillards, d'autant plus courants que l'on se trouve en site de vallée.

Le mois le plus chaud est le mois d'août, avec des températures comprises entre 13 et 25°C.

Les mois les plus froids sont les mois de janvier et février avec des températures comprises entre 0 et 7°C. Les précipitations les plus importantes de l'année sont enregistrées en décembre et en mai avec 60 mm de pluie. Le mois le plus sec est le mois d'août avec 38 mm de pluie. Globalement, le territoire bénéficie d'une pluviométrie régulière avec 208 jours de pluie par an. Notons par ailleurs qu'en termes de dispositif climatique pour le bâtiment, la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc s'inscrit dans le cadre de la norme H1.

II.1.2. Potentiel éolien

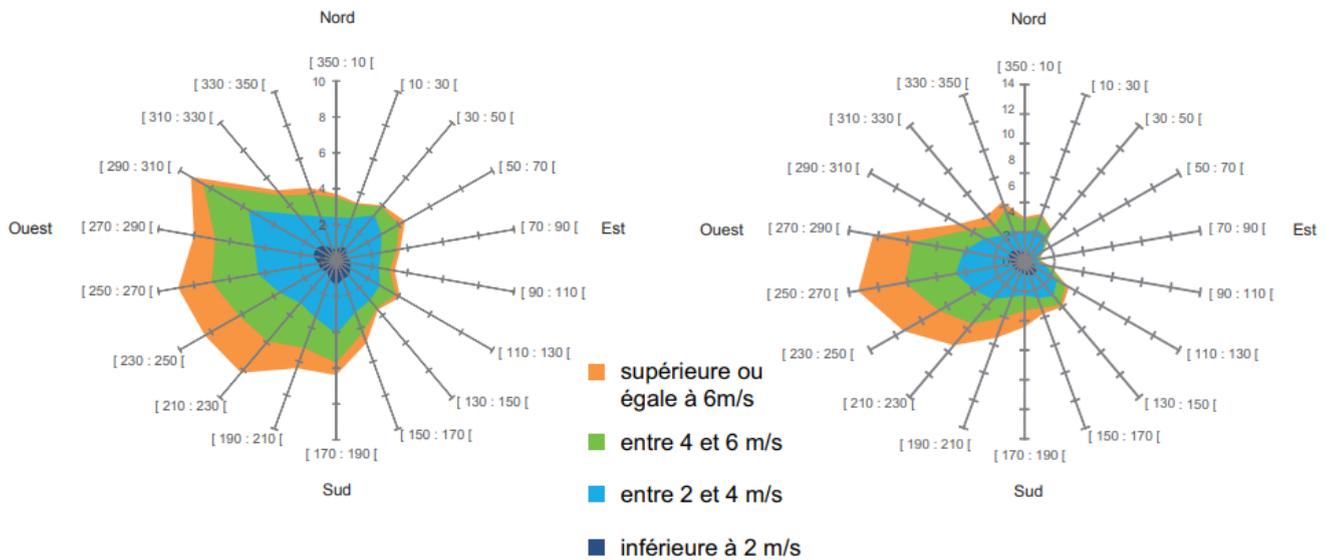
La Haute-Normandie a élaboré en 2011 un Schéma Régional Eolien Terrestre. Sainte-Opportune-du-Bosc est située en **dehors de la zone propice à l'implantation d'éoliennes**, ce qui n'est guère surprenant au regard de son relief.



Fréquence (en %) de la direction des vents («d'où vient le vent»)

à Boos (données Météo France)

à Carpiquet (données Météo France)



Roses des vents en Normandie (source Météo France / Atmo Normandie)

II.1.3. Photovoltaïque

Rappel de la doctrine régionale en matière d'implantation de panneaux photovoltaïques solaires au sol :

« Le développement des énergies renouvelables doit aussi respecter la biodiversité, le patrimoine, les paysages, la qualité des sols, de l'air et de l'eau et limiter les conflits d'usage des sols.

L'implantation des centrales photovoltaïques au sol doit ainsi faire l'objet d'une vigilance accrue. Les mesures inscrites dans le plan de développement des énergies renouvelables à haute qualité environnementale du 17 novembre 2008 ont été reprises et détaillées pour chaque filière dans le plan d'action national en faveur des énergies renouvelables, remis à la Commission Européenne en août 2010.

Le développement des centrales intégrées au bâti est prioritaire, à condition toutefois de respecter le patrimoine accueillant ces équipements. Le cadre de vie des résidents doit être respecté et le patrimoine bâti sauvegardé pour les générations futures.

Au sol, les centrales solaires photovoltaïques seront développées en dehors :

- *Des milieux naturels protégés (protections de biotope, réserves naturelles, Parc Naturel Régional, ZNIEFF, terrains du conservatoire du littoral, espaces naturels remarquables, sites NATURA 2000, zones humides et zone littorale des 100 mètres) ;*
- *Des sites protégés (sites inscrits et classés, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ;*
- *Des espaces exposés à des risques naturels (inondation, mouvements de terrain) ;*

- Des territoires exposés à des risques technologiques ;
- Des sites archéologiques ;
- Des périmètres de protection des captages d'eau potable ;
- Des zones agricoles, boisées et forestières.

Un guide concernant « les centrales solaires photovoltaïques au sol en Haute-Normandie » a été réalisé. Il est consultable à l'adresse suivante : http://www.eure.gouv.fr/content/download/19114/130824/file/guide_centrales_solaires_photovoltaiques_HN.pdf »

II.1.4. Qualité de l'air

L'indice ATMO exprime la qualité de l'air dans les agglomérations françaises à partir de la mesure de quatre polluants : dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ozone et particules (PM10). Son calcul est obligatoire pour toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

L'indice ATMO représente la qualité de l'air globale respirée à l'échelle de l'agglomération : les situations particulières dans un quartier ou une rue ne peuvent y apparaître. De même, bien qu'étant une gêne pour les habitants, les odeurs, qui ne peuvent être mesurées par des analyseurs en continu, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice. Les nuisances odorantes font néanmoins l'objet d'une attention particulière avec le travail des Nez Normands et le traitement systématique des signalements reçus.

Les indices représentant une qualité de l'air bonne à moyenne sont majoritaires. En 2017, les indices « médiocres à mauvais » sont majoritairement dus aux particules et leur cumul atteint 29 jours pour Le Havre, 34 jours à Rouen, 23 jours à Evreux, 21 jours à Lisieux, 20 jours à Caen, 11 jours à Cherbourg, 19 jours à Saint-Lô, 17 jours à Alençon.

En 2017, 2 épisodes principaux ont été constatés. Ils étaient dus à des teneurs trop élevées en particules en suspension.

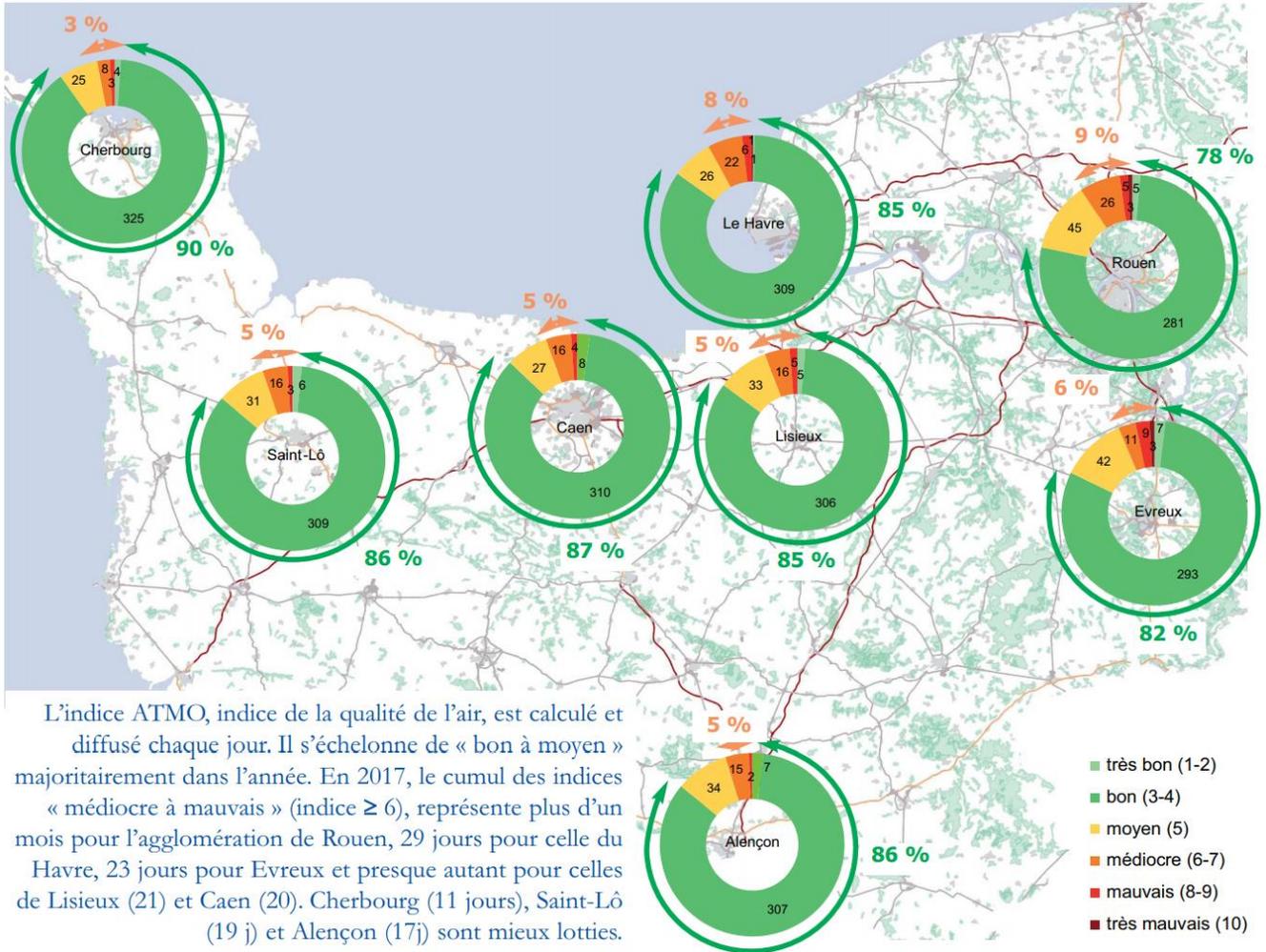
Le premier a débuté le 20 janvier touchant d'abord les départements de l'Eure et du Calvados pour se généraliser dès le lendemain à toute la Normandie avec des dépassements du seuil d'information et de recommandation aux personnes sensibles ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Le dimanche 22 janvier, les concentrations ont franchi le seuil d'alerte ($80 \mu\text{g}/\text{m}^3$) et se sont maintenues à ce niveau jusqu'au mardi 24 janvier. Le retour à la normale a vraiment eu lieu le 27 janvier sur l'ensemble du territoire normand. Le deuxième épisode de pollution particulaire notable de l'année 2017 a été moins long, du 10 au 13 février et plus délimité, touchant la Seine-Maritime, l'Eure et le Calvados. Seul le seuil pour les personnes sensibles a été dépassé sur ces trois départements.

Ces épisodes se caractérisent par des conditions météorologiques peu dispersives et froides : période anticyclonique, vents faibles, températures très basses, inversions thermiques importantes qui ont conduit à l'accumulation progressive des particules issues de sources locales et importées depuis les pays voisins à l'est et nord-est de la France connaissant également des teneurs élevées.

A noter une pollution estivale par l'ozone (O₃) très ponctuelle ayant conduit à 4 procédures d'information aux personnes sensibles en Seine-Maritime et Eure (2 jours en juin et 2 jours en août) (voir page 25).

Répartition des indices ATMO en nombre de jours pour les grandes agglomérations normandes année 2017

pourcentage du temps indiqué en couleur (en vert les indices de 1 à 4 / en orange les indices ≥ 6)



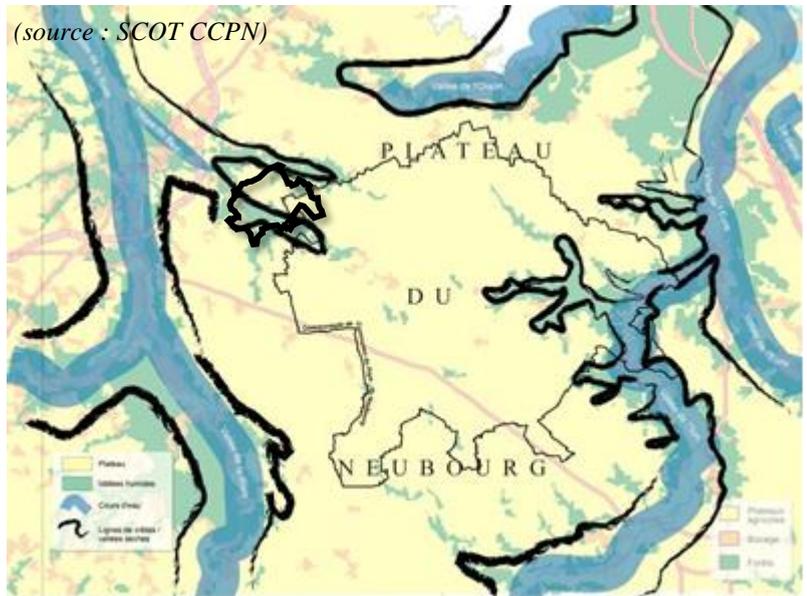
Indices ATMO (source Atmo Normandie)

II.2. Relief, géologie et hydrogéologie

II.2.1. Topographie

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est située au cœur du département de l'Eure, en rebord du plateau du Neubourg.

A Sainte-Opportune-du-Bosc, la **vallée sèche incise le plateau** en direction du Bec-Hellouin (axe sud-est à nord-ouest). Cette vallée est sèche jusqu'au Buhot (67 mètres d'altitude), puis devient humide avec le ru du Bec Hellouin. Ce dernier rejoint ensuite la vallée de la Risle à hauteur de Pont-Authou.



Un autre talweg est également présent au nord-ouest dans le bois de la Belle Voie (limitrophe avec Harcourt).

L'altitude moyenne de Sainte-Opportune-du-Bosc est de 124m NGF, tandis que le point le plus haut culmine à 150m et que le point le plus bas est à 97m. Le village se situe à environ 140m d'altitude.

II.2.2. Géologie

 Voir paragraphe « I.10. Agriculture / I.10.1. La qualité des sols de la commune ».

II.2.3. Hydrogéologie

II.2.3.1. SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands (SDAGE) a été arrêté par arrêté préfectoral en 2015.

Le PLU de Sainte-Opportune-du-Bosc doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par ce SDAGE.

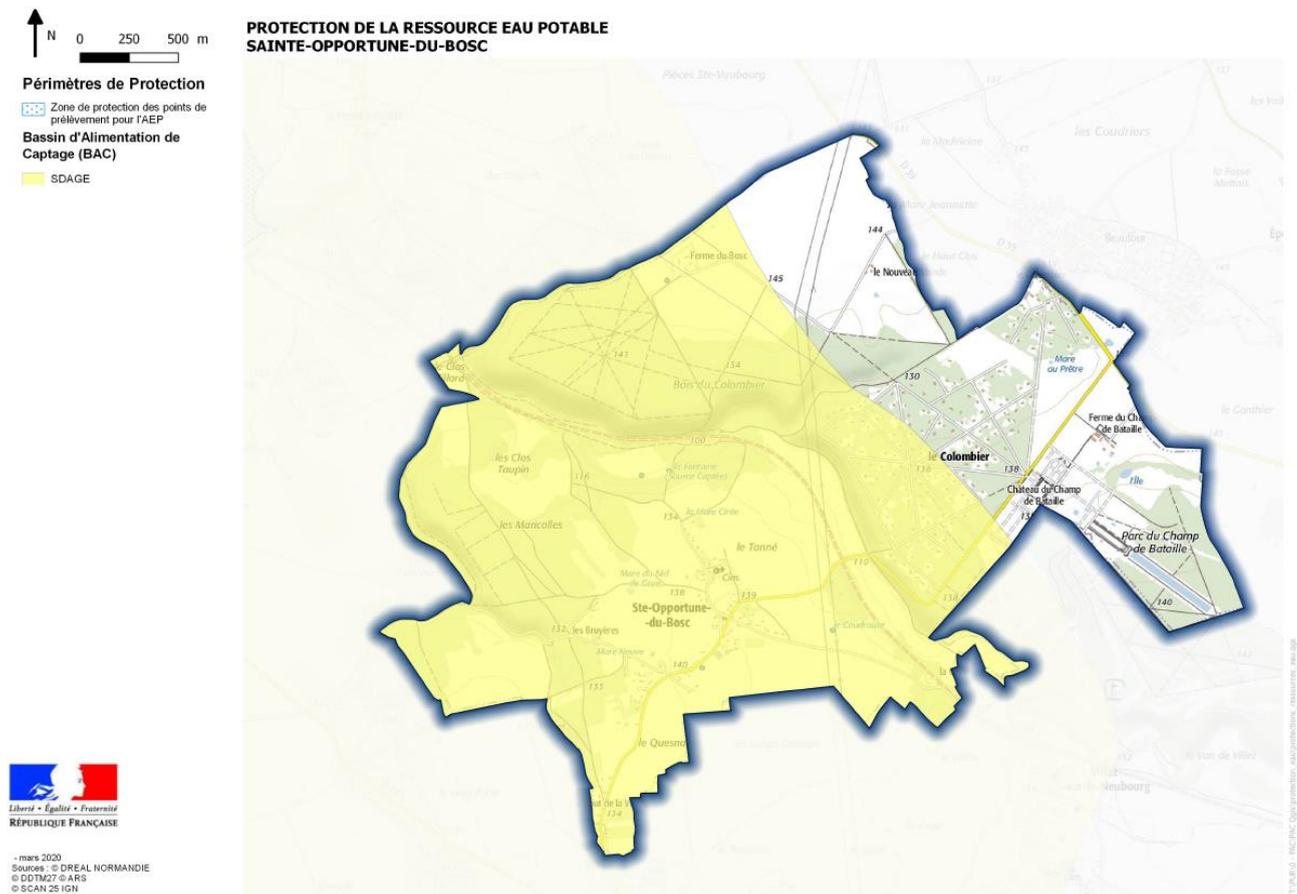
Confer « Partie IV - Evaluation Environnementale » / « IV.1. Articulation avec les documents supra-communaux ».

II.2.3.2. Alimentation en eau

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc ne recense aucun captage ni périmètre de protection sur son territoire. L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de la Neuville-du-Bosc.

Sainte-Opportune-du-Bosc est toutefois située dans le bassin d'alimentation du captage de la Neuville du Bosc (aire d'alimentation des captages pour la « source Leduc » 1235X0002 et « le forage de la Vallée de la Haye » 01235X0046). Ce captage est **prioritaire au titre du Grenelle de l'environnement** car il est stratégique pour l'alimentation en eau des habitants du secteur.

La nomination d'un captage prioritaire impose au SERPN (maître d'ouvrage) de mettre en place un programme d'actions afin de protéger l'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses sur l'ensemble du Bassin d'Alimentation de Captage (territoire sur lequel toute eau qui s'infiltré ou qui ruisselle rejoint la nappe d'eau qui alimente le captage).



BAC (source DREAL)

II.3. Analyse paysagère

Un atlas des paysages de l'ex-Haute-Normandie a été publié en 2011 par la Région de Haute-Normandie, en collaboration avec la DREAL de Haute-Normandie, le Conseil Général de l'Eure et le Conseil Général de la Seine-Maritime et l'Europe.

Cet atlas a pour objectif de mettre à disposition de tous une connaissance précise des paysages de la région, qui doit nourrir les politiques qualitatives d'aménagement du territoire. Il a également vocation à préparer la définition d'objectifs de qualité paysagère et leur mise en œuvre.

Dans cet atlas, le territoire de la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc fait partie de l'unité paysagère intitulée plateau du Neubourg dont les principales caractéristiques sont :

- Un paysage d'openfield très dégagé ;
- Une plaine où l'eau n'est visible que dans les mares ;
- Des lisières forestières qui dessinent les horizons ;
- Une répartition régulière des villages et des hameaux ;
- Un bâti discret dans l'espace agricole ;
- Le Neubourg, une ville qui rayonne sur le territoire.

L'exploitation de cet atlas s'avère malheureusement peu concluante, car le paysage de Sainte-Opportune-du-Bosc est très différent de celui des autres communes du plateau.

II.3.1. Paysage communal

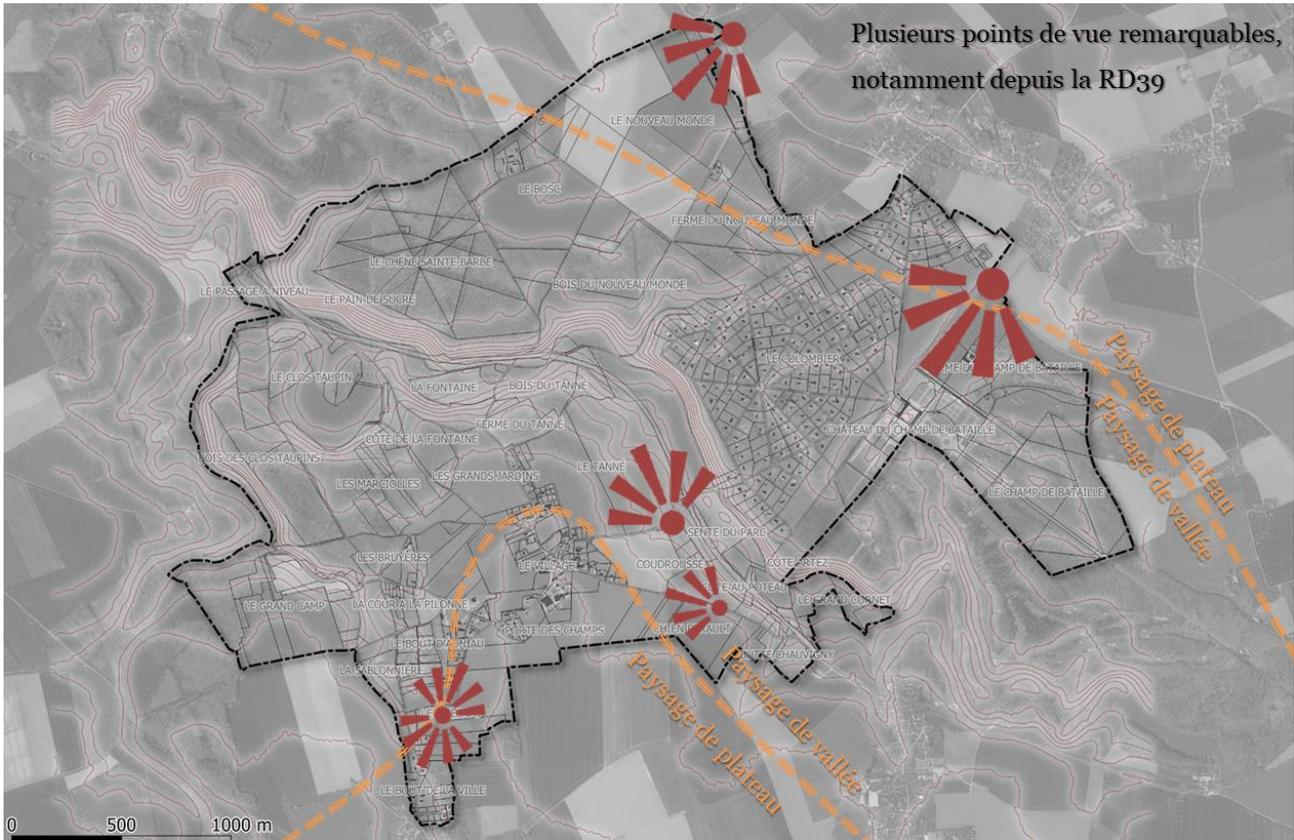
La principale différence avec le plateau du Neubourg est la présence de la longue **vallée sèche** courant du Neubourg jusqu'au Bec-Hellouin (au fond de laquelle serpente l'ancienne voie ferrée reconvertie en voie verte), et de la **vallée Huet** vers Rouge-Perriers. Ces vallées entaillent le plateau en produisant un **paysage singulier et plus diversifié**.



Vues encadrées par le relief, la forêt et les alignements d'arbres bordant la voie verte



Les vues y sont plus rapprochées, et si elles n'ont pas la profondeur des grandes perspectives du plateau, elles offrent un **spectacle naturel de grande qualité**, à préserver.



Le relief de Sainte-Opportune-du-Bosc

Notons toutefois que la frange nord-est du territoire et le sud du bourg réunissent les **caractéristiques paysagères du plateau**, avec des vues lointaines et ouvertes passant au-dessus des grandes cultures céréalières, et uniquement recoupées par les premiers boisements des coteaux, ainsi que par les lisières présentes autour des lieux urbanisés.



Le paysage de plateau à Sainte-Opportune-du-Bosc

II.3.2. Entités paysagères de Sainte-Opportune-du-Bosc

L'organisation territoriale de Sainte-Opportune-du-Bosc est le fruit d'une **longue histoire et de l'adaptation des hommes au site**.

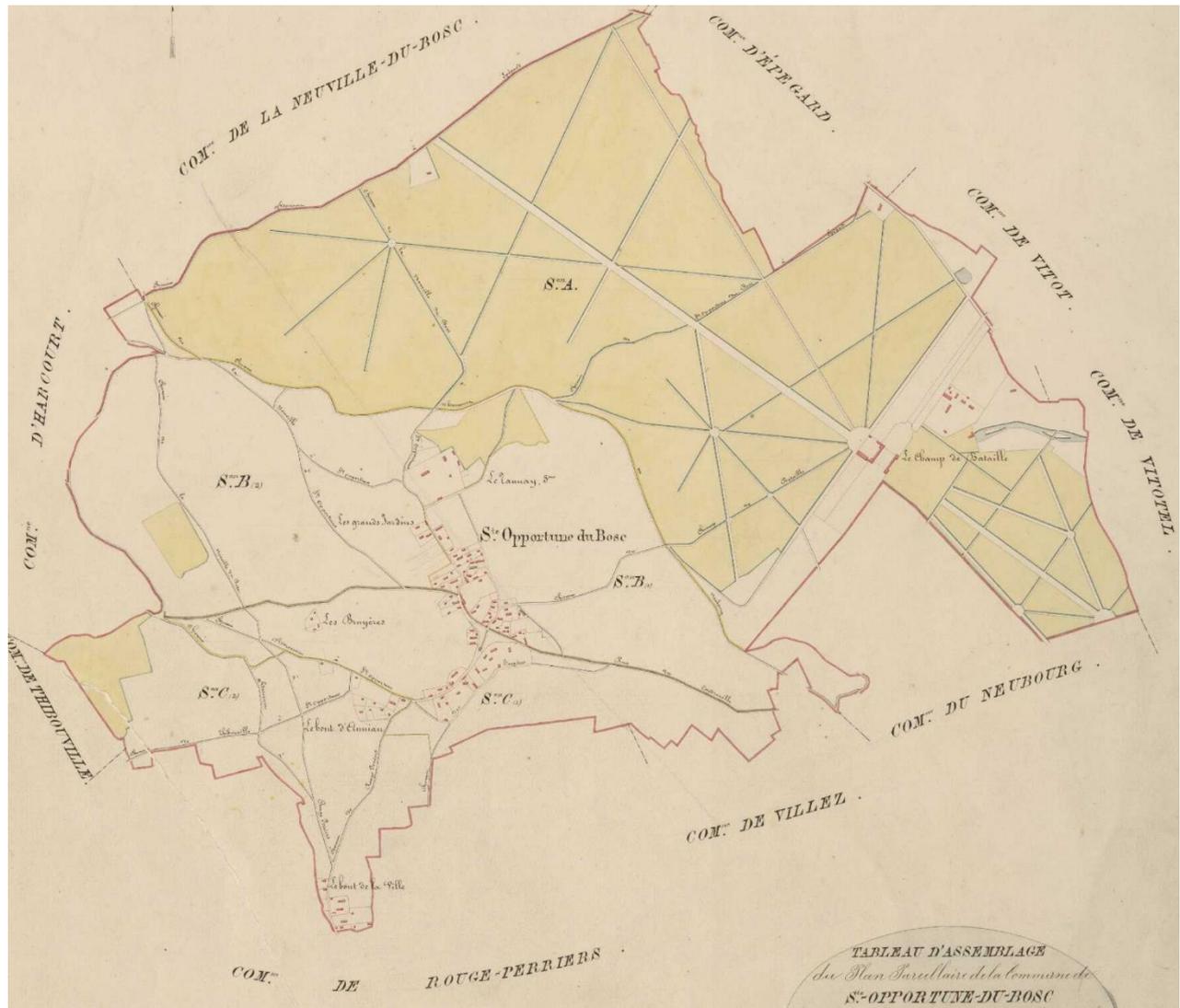
L'étude du cadastre napoléonien montre qu'au milieu du 19^{ème} siècle, l'urbanisation de Sainte-Opportune-du-Bosc était déjà diffuse et que les différents hameaux étaient déjà présents.

A l'exception notable du Colombier et du Nouveau Monde, qui étaient à cette époque des forêts dépendantes du château du Champ de Bataille.



Le château du Champ de Bataille et le Colombier vus du ciel (source mairie de Sainte-Opportune-du-Bosc)

Autre élément marquant : la vallée Huet qui est aujourd'hui un réservoir boisé majeur au sud-ouest du territoire communal n'était alors pas boisée.



Cadastre napoléonien (source archives départementales)

La carte ci-dessous montre le **découpage actuel du territoire selon les grandes entités paysagères** :

- Village, hameaux et écarts d'urbanisation ;
- Forêt ;
- Vallée sèche ;
- Terres des plaines agricoles.

La vallée sèche, la forêt et la voie verte forment une **vaste coupure naturelle** entre les parties nord (château du Champ de Bataille et Le Colombier) et sud (le village et les hameaux).

Cette coupure est d'autant plus structurante aujourd'hui que le Colombier regroupe 70% des logements de Sainte-Opportune-du-Bosc (le bourg 18% et les autres hameaux les 12% restants). Ainsi, les décennies passées ont vu une **inversion de la réparation humaine sur le territoire** (historiquement au sud, et aujourd'hui majoritairement au nord).

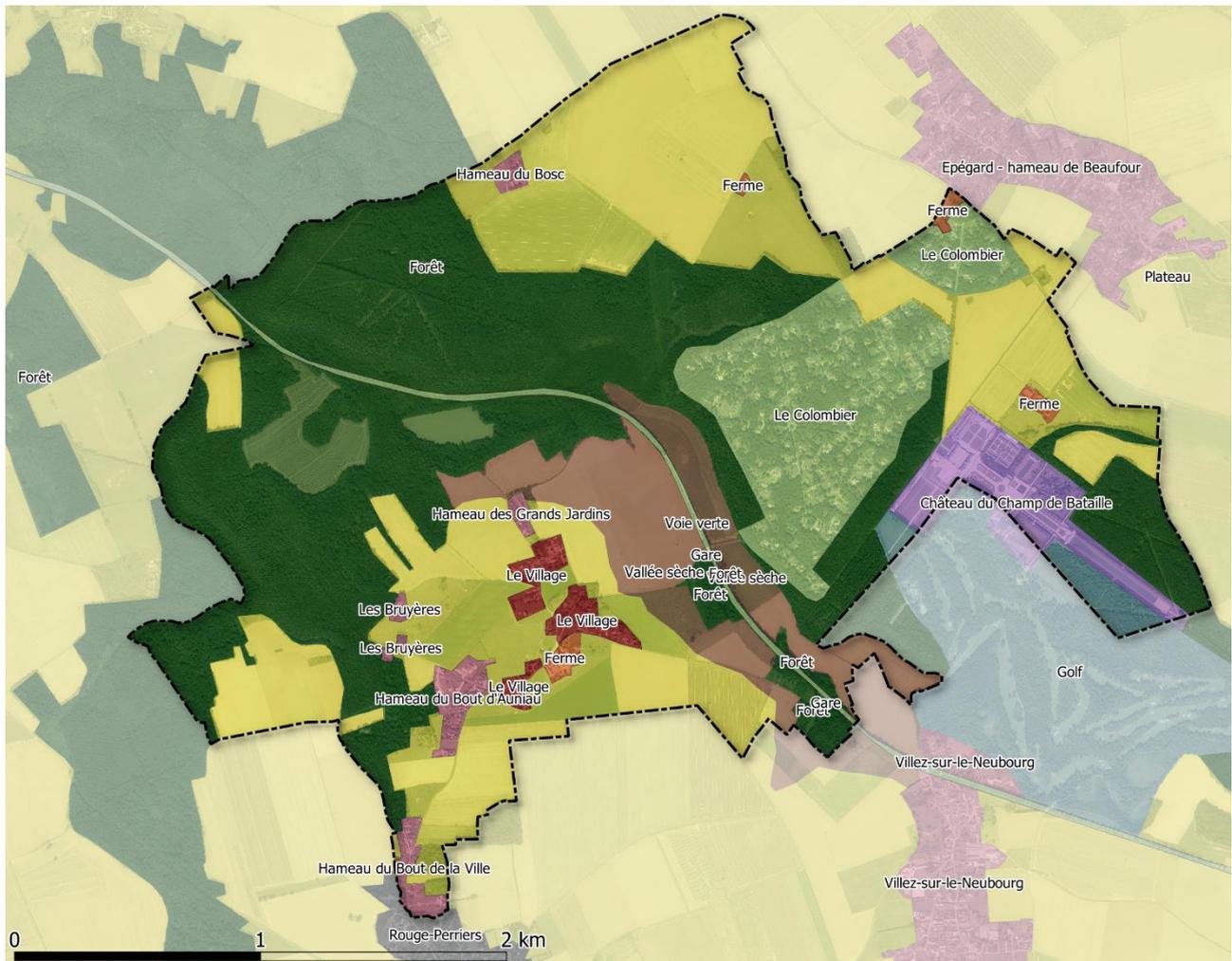
Sainte-Opportune-du-Bosc a la particularité d'avoir un **bourg éclaté en deux petits noyaux bâtis** : le village au sud, avec la mairie, et les Grands Jardins au nord, avec l'église.



Le Bout d'Auniau et le Bourg vus du ciel (source mairie de Sainte-Opportune-du-Bosc)

Les hameaux des Bruyères, du Bout d'Auniau et du Bout de la Ville ont conservé une relative autonomie, même si on observe une tendance à l'étalement urbain (notamment entre le bourg et le Bout d'Auniau). Les **coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux** forment des séquences de transition caractéristiques des paysages ruraux (zones urbanisées / espace naturel ou agricole). Elles participent à l'aménité du paysage et doivent à ce titre être préservées.

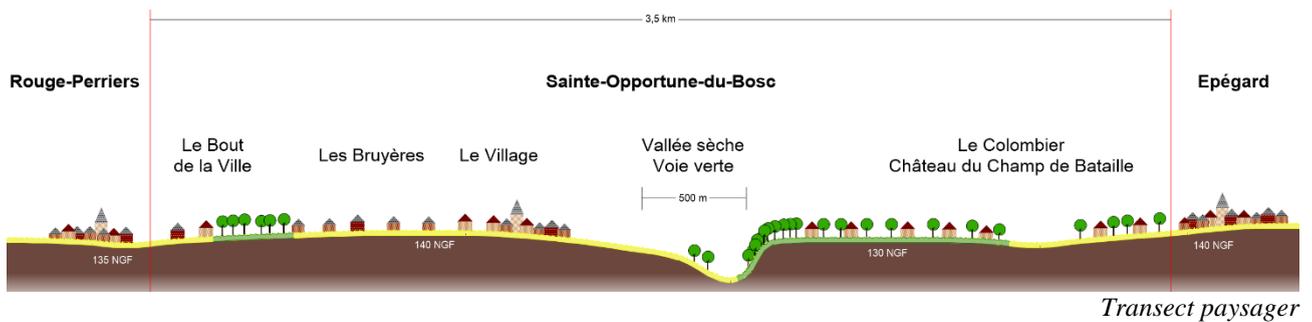
Enfin on note que les urbanisations de Rouge-Perriers et Epéguard sont contiguës à Sainte-Opportune-du-Bosc (continuité historique pour Rouge-Perriers ; liée au développement récent du Colombier et d'Epéguard).



Découpage du territoire selon les grandes entités paysagères

L'illustration suivante monte d'une autre manière (sous forme de coupe schématique) comment le territoire est décomposé en grandes entités :

- Vallée sèche qui s'étale sur 500m environ au centre du territoire communal ;
- Village et hameaux implantés sur le plateau au sud-ouest ;
Les urbanisations de Rouge-Perriers et Epégard sont contigües à Sainte-Opportune ;
- Le Colombier, urbanisation peu dense sous couvert végétal, faisant face au Château du Champ de Bataille.



Pour résumer, on peut isoler trois ambiances passagères à Sainte-Opportune-du-Bosc :

- Le **paysage de champs ouverts** (bourg, Le Bout d'Auniau, Le Quesnay et le Nouveau Monde) : cette unité paysagère est celle qui se rapproche le plus du paysage du plateau du Neubourg.

L'espace rural est occupé par des champs cultivés, où les haies et les boisements sont peu présents. Les **vues sont profondes** et les champs se déroulent à perte de vue ; seuls se détachent à l'horizon la silhouette des villages et hameaux isolés sur le plateau, ainsi que les frondaisons boisées en rebord des vallées (bois du Colombier, bois des Bruyères).



Paysage de champs ouverts (openfield) au Nouveau Monde

- Le **paysage de cultures de fond de vallée** : cette seconde **ambiance plus confidentielle** correspond au paysage de vallée sèche qui sépare les parties nord et sud de Sainte-Opportune-du-Bosc. Les terres en fond de vallée sont exploitées, les pentes plus abruptes sont boisées. L'ensemble compose un paysage intimiste où se succèdent des poches cultivées dans un environnement boisé. A la différence du plateau où les vues sont panoramiques, ici les **vues sont cadrées**.

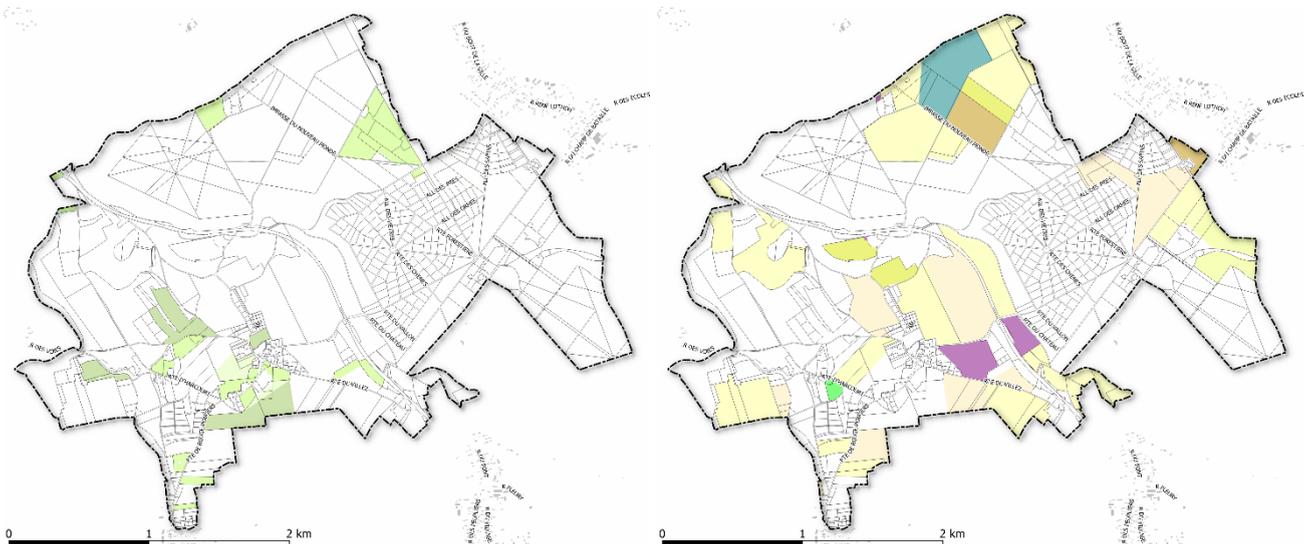


Paysage fermé dans la vallée

- Le **paysage boisé du Château de Champ de Bataille et du Colombier** : la végétation domine les autres composantes paysagères.

Le **parc du Champ de bataille et les jardins boisés du Colombier** marquent la limite du plateau d'openfield du Neubourg et l'amorce de la vallée du Bec-Hellouin. Il s'agit d'un événement paysager majeur dans un environnement à dominante cultivée : c'est la principale masse boisée qui interrompt le plateau agricole.

Les boisements qui se développent en surplomb de la vallée sèche se prolongent bien au-delà de la limite communale en suivant le tracé de la vallée jusqu'au Bec-Hellouin puis la vallée de la Risle.

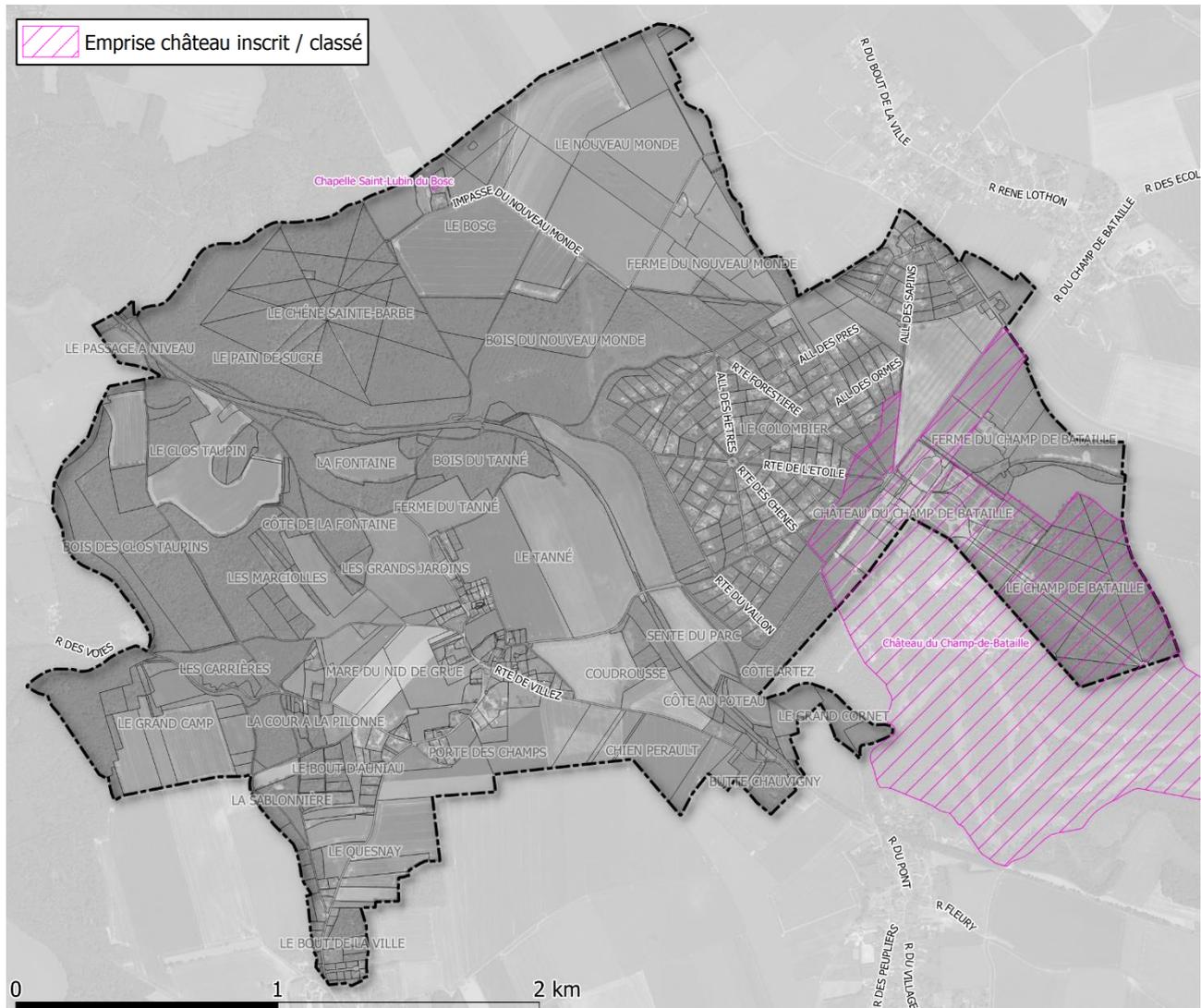


Parcelles en prairies / parcelles en cultures (source RPG 2018)

II.3.3. Patrimoine naturel remarquable

Le paysage communal est animé par un ensemble d'éléments paysagers, dont les principaux sont repérés sur les cartes ci-dessous :

- Le **parc du château du Champ de Bataille** et l'**allée du Champ de Bataille**.



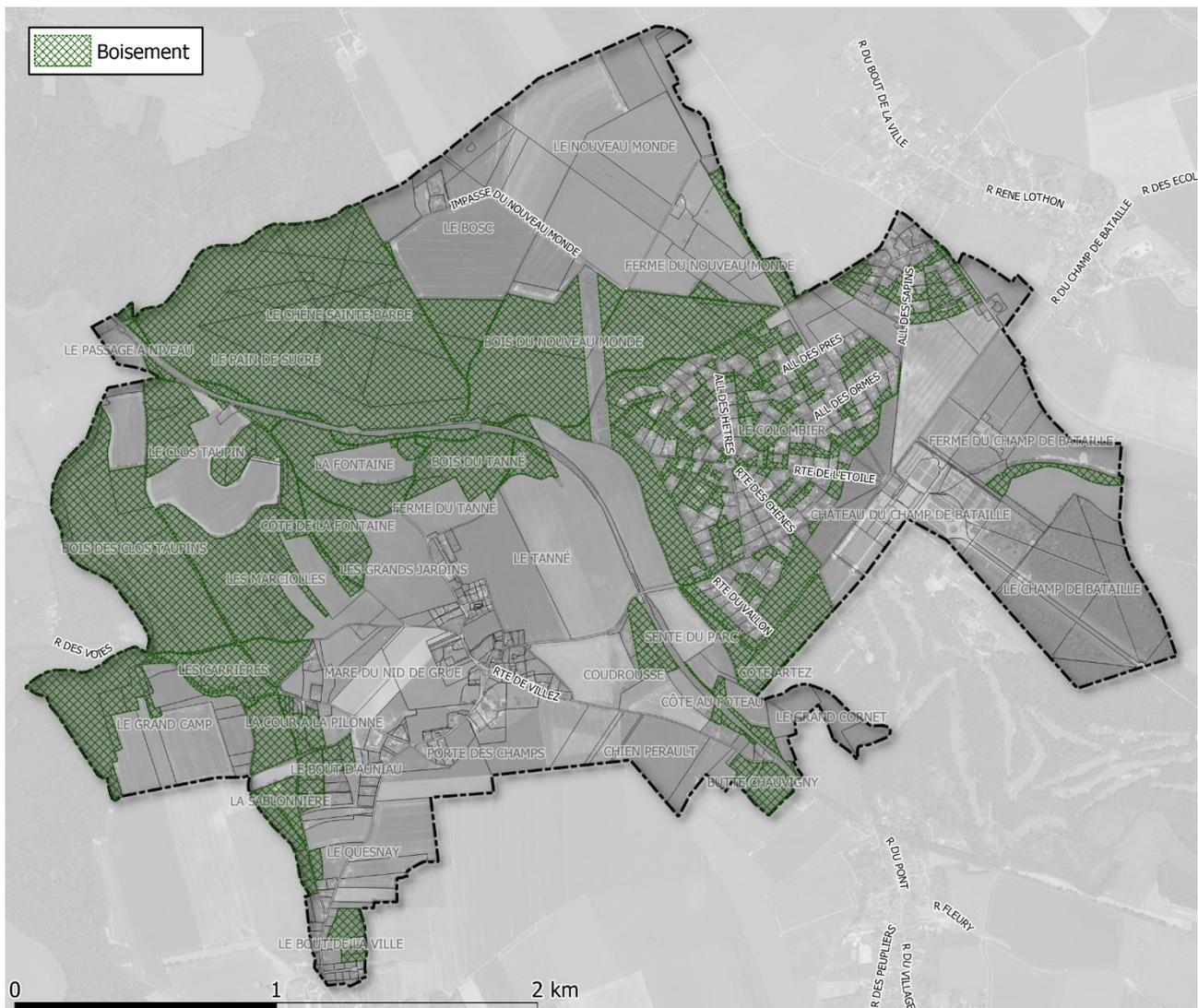
Eléments protégés au titre des MH : château du Champ de Bataille et ses abords

Source Ministère de la Culture : « Le château a été construit entre 1653 et 1665 pour Alexandre de Créquy. De nombreuses campagnes de transformation sont intervenues à la fin du 17^e siècle et au cours du 18^e siècle par les Mailloc (1703-1706) et les Harcourt (1755-1760 et 1780-1790 : petits appartements, chapelle néo-classique de la fin du 18^e siècle). Une restauration a été entreprise de 1903 à 1934 par les Harcourt, puis à partir de 1992 (ensemble du corps de logis) par le décorateur Jacques Garcia. Le parc boisé, dessiné à la fin du 17^e siècle, a été augmenté de parterres au 18^e siècle et doté de longues perspectives. Le golf a été aménagé sur une partie du parc dans les années 1980. Les jardins ont été repris dans l'esprit du 17^e siècle par Jacques Garcia. »



L'allée du Champ de Bataille, au tracé rectiligne (avec une première partie prolongeant les jardins du château, suivi d'une séquence forestière et enfin un double alignement d'arbres traversant le paysage agricole), forme un lien de 2,3 kilomètres entre le château et la ville du Neubourg.

■ Les **forêts et les boisements** ponctuels



Forêts et boisements remarquables

Sainte-Opportune-du-Bosc fait figure d'exception paysagère dans une terre de grandes cultures (plateau du Neubourg). La commune compte de **nombreux bois** : bois au sud et à l'est du château du Champ de Bataille, bois de part et d'autre de la vallée sèche et des vallonements qui lui sont reliés (le Colombier, le Nouveau Monde, la Fontaine, les Clos Taurins, etc.). A l'échelle communale, ils forment un arc englobant le bourg, partant du Quesnay au sud-ouest, remontant jusqu'à la limite nord avant de redescendre au sud-est vers le château du Champ de Bataille.

La surface totale repérée sur la carte précédente (hors domaine du château du Champ de Bataille) est de **287 hectares**.

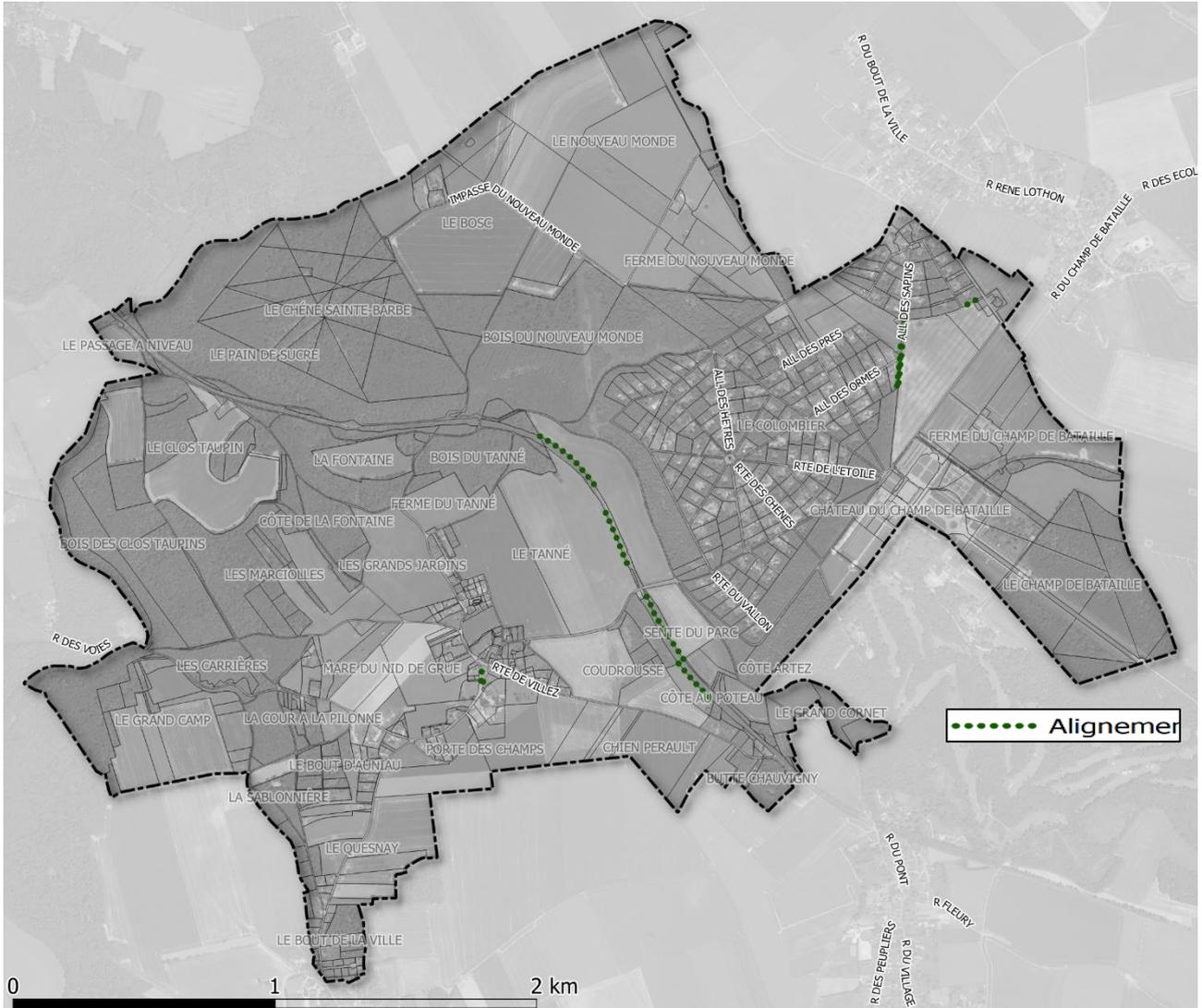


Structures boisées au Colombier, le long de la RD39 / Bois au nord-ouest des Bruyères

■ Les **haies** et les **boisements linéaires**

Ces **éléments paysagers linéaires** sont peu présents sur le plateau du Neubourg et à Sainte-Opportune-du-Bosc. Les plus notables se situent aux **abords de la voie verte** : cette ancienne voie de chemin de fer est aujourd'hui aménagée en **espace récréatif et de loisir** dédié aux déplacements doux (piétons, cyclistes...).

La carte suivante localise **10 alignements d'arbres**, pour une longueur totale de **1,7 kilomètre**.



Haies remarquables



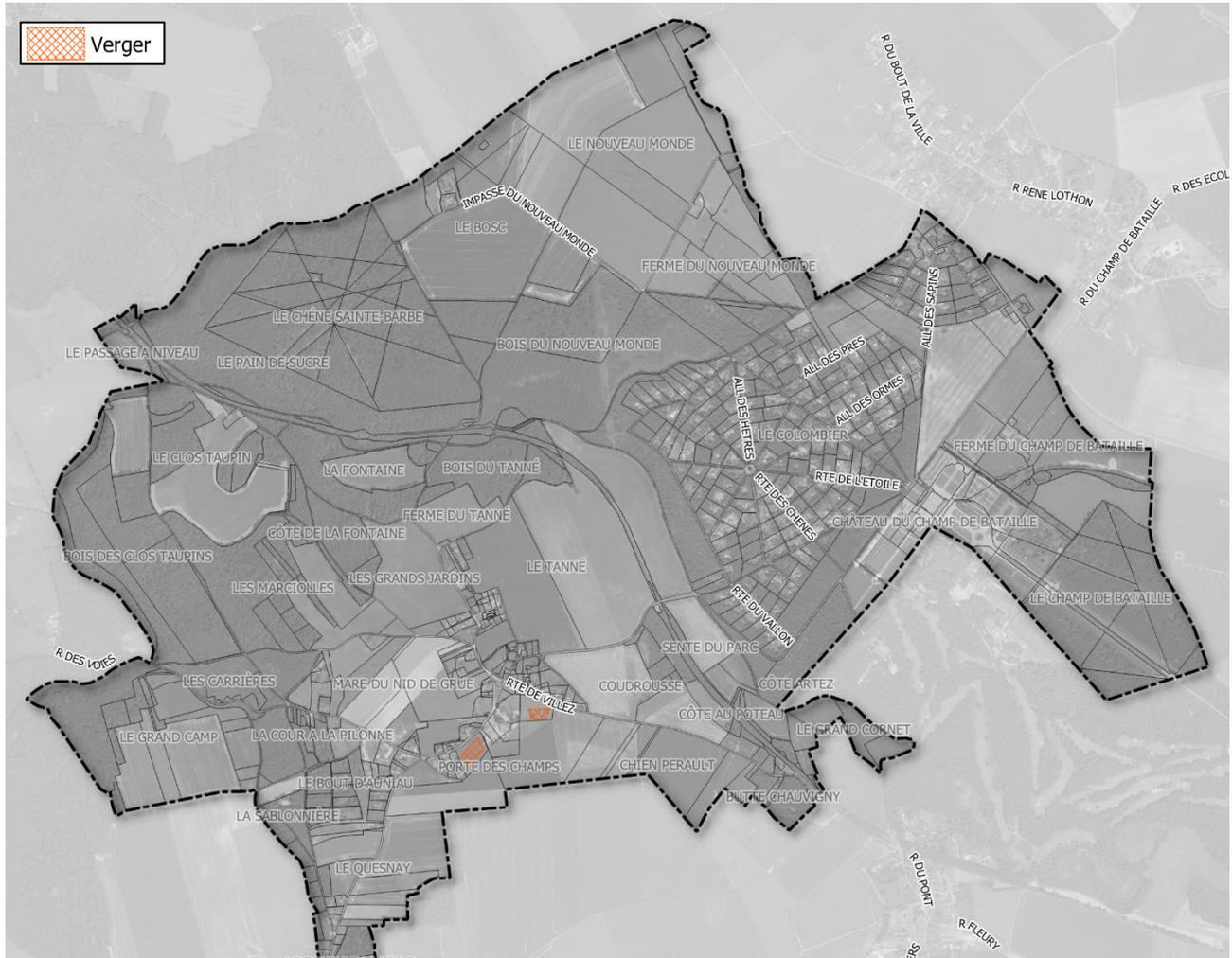
Alignement d'arbres bordant la voie verte



■ Les vergers

Généralement situés en lisière immédiate des villages, au plus près de constructions, ils font partie intégrante du patrimoine naturel et paysager local. Aujourd'hui, force est de constater l'état d'abandon de bon nombre de vergers. Ce patrimoine **tend à disparaître** progressivement (désintérêt, perte des connaissances d'entretien...).

Seuls **3 vergers** ont été localisés à Sainte-Opportune-du-Bosc.

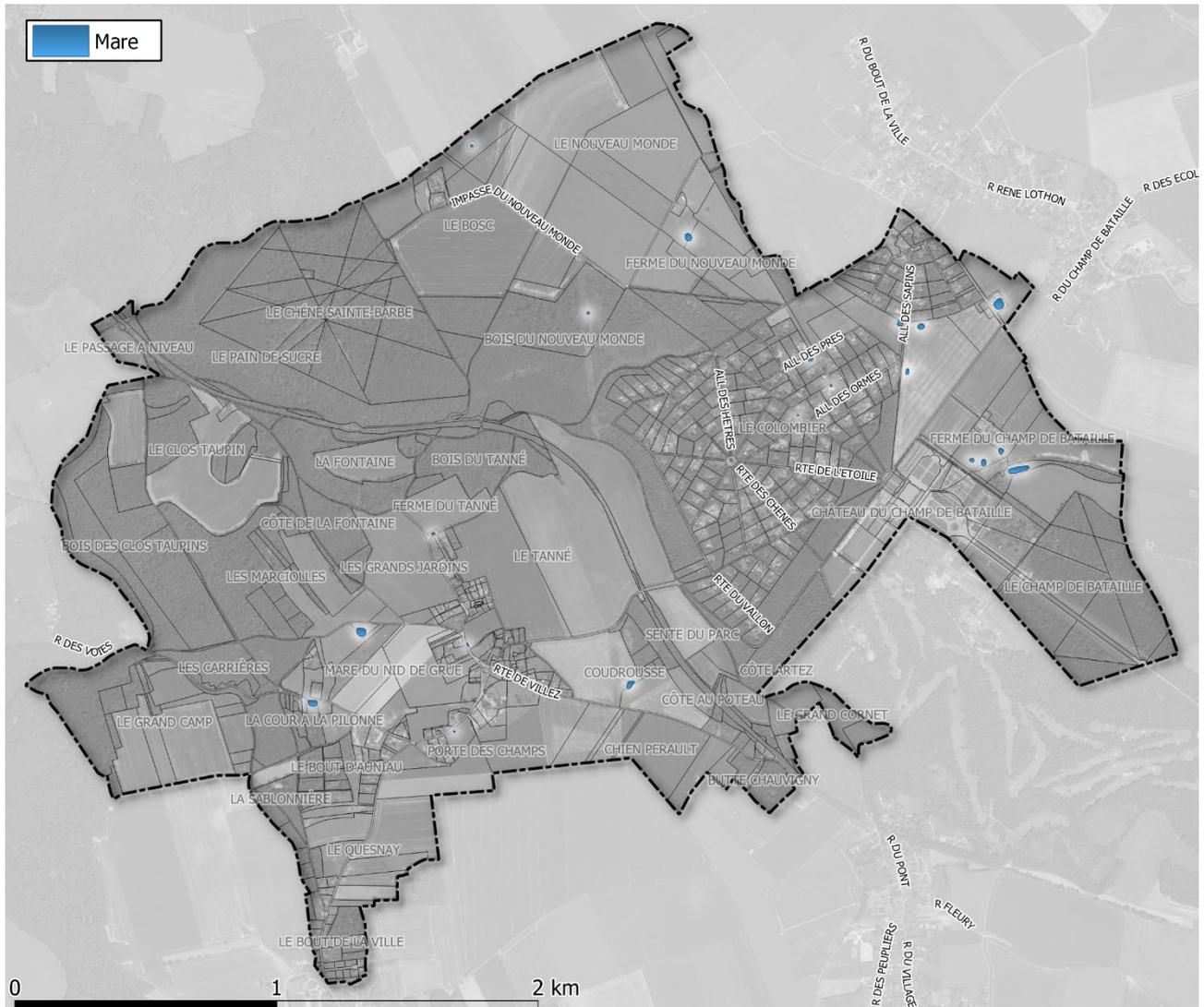


Vergers



Verger dans le bourg

■ Les mares



Mares

Elles étaient autrefois très nombreuses ; chaque village et chaque grosse ferme en possèdent plusieurs. Elles étaient alors indispensables, du fait de l'absence de ruisseau ou de rivière. Creusée pour les besoins des hommes, la mare avait, avant l'arrivée de l'eau courante, toutes sortes d'usages : alimentaire, agricoles, domestiques, animaliers...

Aujourd'hui, leur présence n'étant plus nécessaire à la vie quotidienne, certaines d'entre elles disparaissent par manque d'entretien ou par transformation de l'espace.

Elles constituent pourtant des valeurs essentielles dans la composition des paysages et notamment une **valeur hydrologique** pour la gestion des ruissellements (sur la plaine, les mares ponctuent le tracé des sens d'écoulement des eaux de surface. Elles collectent les eaux, limitent les phénomènes d'érosion et d'inondation en aval) ainsi qu'une **valeur paysagère et écologique** (placées au centre des villages ou sur le bord des routes, elles accompagnent souvent des espaces publics centraux et la végétation qui les borde peut être riche et variée, apportant

ponctuellement une diversité paysagère dans cet espace agricole uniforme). Elles peuvent aussi servir de **réserve d'eau contre les incendies**.

On dénombre **20 mares** sur le territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc.



Mare au Colombier / Mare à la Cour à la Pilone (à l'ouest du Bout d'Auniau)

II.3.4. Zoom sur les entrées de village

La principale entrée à Sainte-Opportune-du-Bosc est la **route du château** après avoir quitté la route départementale 39.

Elle est associée à une **image très qualitative**, où s'inscrivent le château du Champ de Bataille et les frondaisons boisées du Colombier. Ces éléments offrent un contraste saisissant avec la simplicité des paysages d'openfield du plateau du Neubourg.



Entrée de village au nord-est

La route du château passe devant le château du Champ de Bataille, longe le Colombier (bois appelé la Réserve), plonge dans la vallée sèche avant de remonter vers le bourg. Cette 2^{ème} entrée dans Sainte-Opportune-du-Bosc, au **sortir de la vallée**, présente elle aussi de belles caractéristiques paysagères, avec la **lisière végétale en périphérie de l'urbanisation** (attention toutefois à la présence de conifères une fois passé le panneau d'agglomération – ces essences exotiques banalisent le paysage urbain en entrant dans le bourg).



Entrée dans le bourg

Cette même route prend le nom de route de Rouge-Perriers après le bourg. C'est l'une des entrées naturelles à Sainte-Opportune-du-Bosc en venant du sud-ouest.

En sortant du village de Rouge-Perriers et des prolongements bâti du hameau du « Bout de la Ville » à Sainte-Opportune-du-Bosc, une courte transition champêtre est suivie par l'arrivée des **dernières constructions au sud du Bout d'Auniau**. Ces constructions sont au contact direct de la plaine agricole sans qu'aucun filtre végétal ne vienne atténuer leur impact sur le paysage.

*Entrée de village au sud-ouest*

II.3.5. Menaces sur les paysages

Le territoire rural du plateau du Neubourg subit de **fortes pressions urbaines**, lié à la double proximité avec Rouen et Paris.

On observe un **déclin de l'agriculture** depuis plusieurs décennies, avec une diminution du nombre d'exploitations (6 en 1988, 4 en 2010 puis 2 en 2020 à Sainte-Opportune-du-Bosc), le recul de l'élevage (407 GB en 1988, 224 en 2010 et 40 en 2020) et des prairies (72 ha en 1988 ; 45 en 2010 ; 49 en 2020).

Comme ailleurs, ces phénomènes entraînent une **banalisation des paysages** :

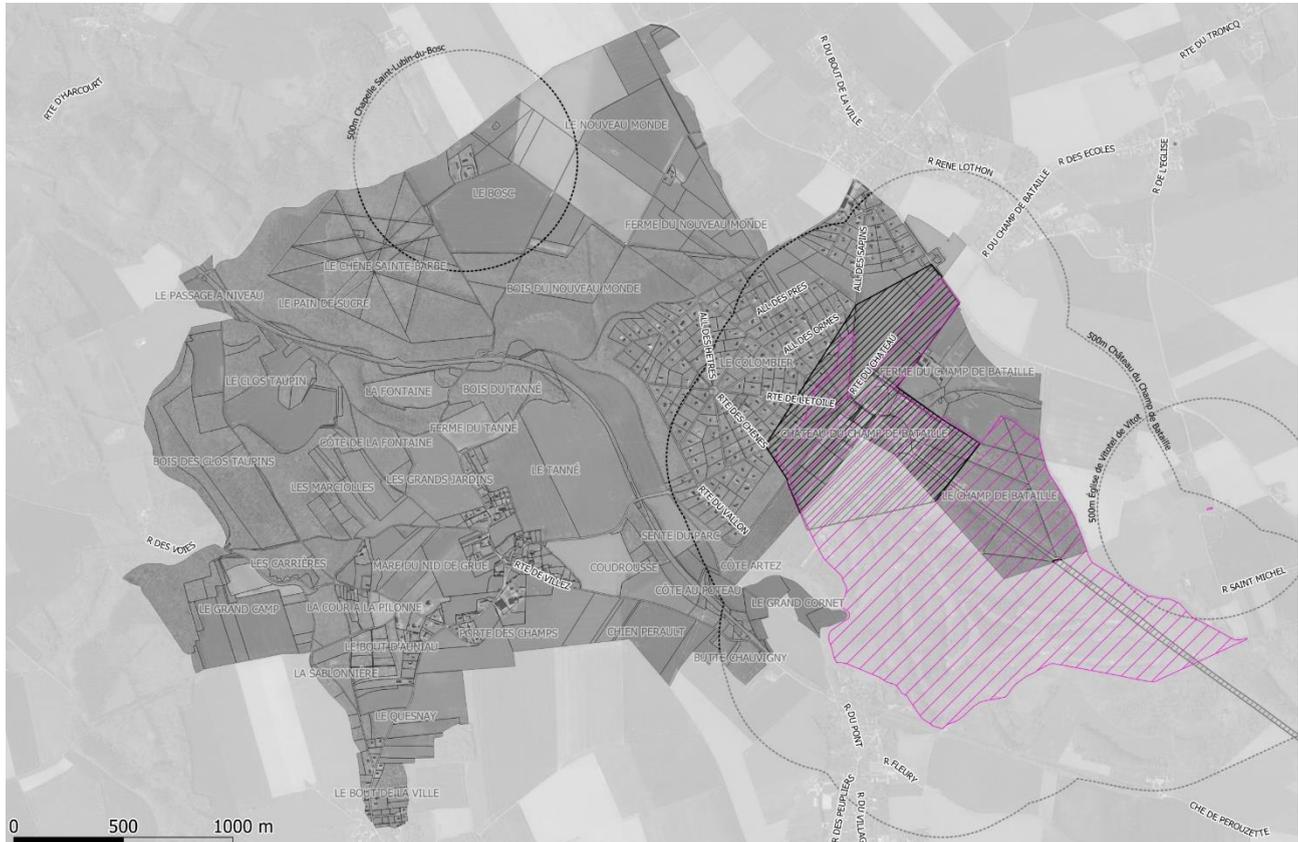
- Défrichement de lisières végétales autour des villages et des hameaux ;
- Extensions pavillonnaires sans recréation de lisières végétales ;
- Introduction d'essences végétales exotiques (sapins, thuyas ...).

De manière plus spécifique à Sainte-Opportune-du-Bosc, on assiste depuis plusieurs années à la régression de la forêt au Colombier.

II.4. Patrimoine architectural

II.4.1. Patrimoine architectural remarquable et protection des monuments historiques

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par de nombreuses servitudes de **protection des monuments historiques** (rayon des 500 mètres).



Immeubles classés ou inscrits, avec périmètres de protection, et site inscrit

Les éléments suivants font l'objet de mesures de protection. Dans un périmètre de 500 mètres, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'**avis de l'Architecte des Bâtiments de France** (servitude AC1) :

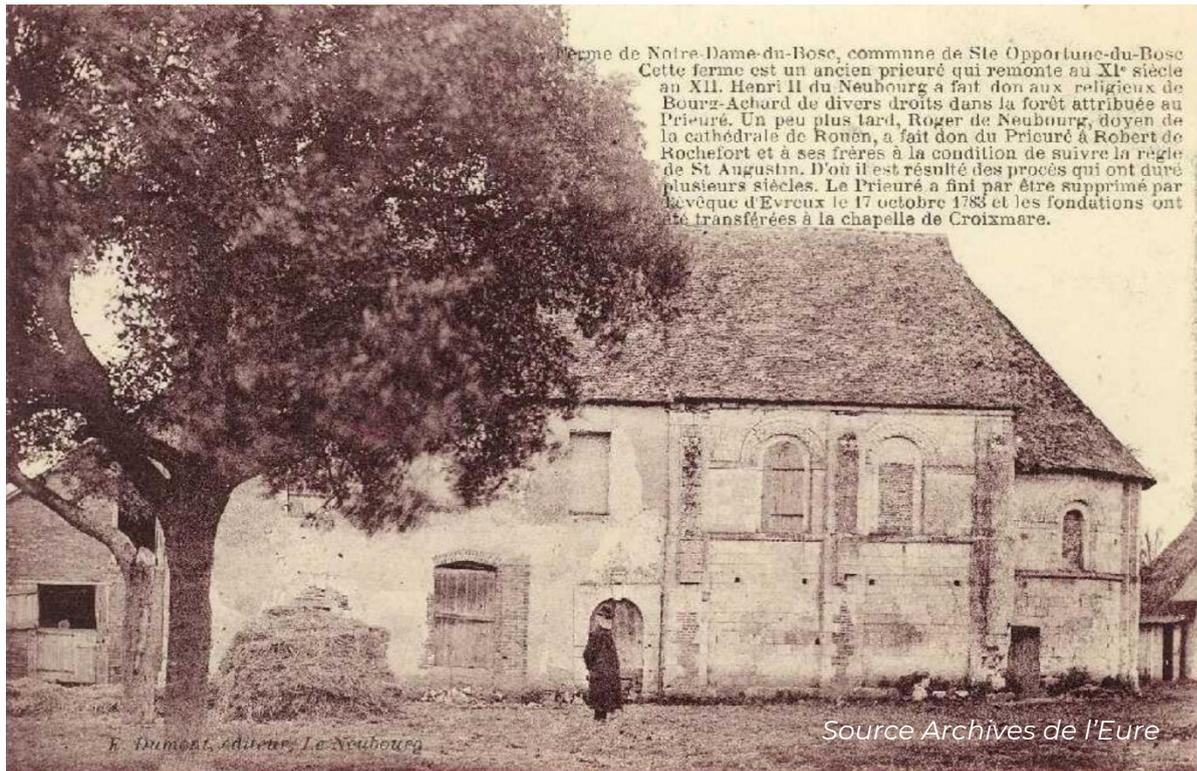
- Les **abords du Château du Champ de Bataille**, et notamment sa grande perspective (cad. Sainte-Opportune-du-Bosc AD 14 à 37 et 38p – Cad. Le Neubourg A 9) – classés le **13/10/1971** ;
- Le **château du champ de Bataille** – classé le **14/05/1952** ;



Source Archives de l'Eure

- Les **abords du Château du Champ de Bataille** : à l'exclusion des parties déjà classées : le parc en totalité, l'ensemble des murs et tous les aménagements de jardin connus ou à découvrir ; le grand axe nord-ouest/sud-est pour la partie comprise entre la D 39 au nord et le chemin rural des bois au sud ; la réserve boisée du bois du Colombier : sols, demi-lune et allées en étoile compris entre le C.V. 40 au sud-est et les parcelles constructibles au nord-ouest situées sur les parcelles AD 1, 2, 37 à 48 0 de Sainte-Opportune-du-Bosc ; AC 492, 494 à 498, 500 à 504 de Sainte-Opportune-du-Bosc et A 1 à 6, 8, 12 à 14, 20, 27, 29 à 47 du Neubourg (cet arrêté complète les arrêtés de classement parmi les monuments historiques des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 26/10/1994)- inscrit le **21/07/1995** ;
- Le **château du Champ de Bataille**, en totalité : communs, pavillon d'entrée et corps de logis, ainsi qu'une partie du parc à Sainte-Opportune-du-Bosc et au Neubourg, le tout situé sur les parcelles AD 83, 82, 80, 39, 40 à 46 de Sainte-Opportune-du-Bosc et sur les parcelles A 1, 2, 3, 31 à 33, 35, 43, 38, 42, 41, 47 et 46 du Neubourg. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 21/07/1995 et se substitue à l'arrêté d'inscription du 26/10/1994) – classé le **13/10/1995** ;

- La **chapelle Saint-Lubin-du-Bosc** : chœur et abside – inscrite le 04/01/1934.



Pour compléter ce propos, rappelons que le site « **les abords du Château du champ de Bataille** » est inscrit depuis le **28/10/1942**. Il génère une servitude AC2 (sur l'emprise du site inscrit, dans le périmètre supplémentaire de 500 mètres), dans laquelle les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Bien que non classés ou inscrits, certains éléments du patrimoine peuvent être retenus comme remarquables. Ils sont présentés dans l'**annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »**.

II.4.2. Histoire du Champ de Bataille

Source communale

Jusqu'en 1092, la terre féodale du Neubourg représente l'une des trois composantes de l'immense Seigneurie de Beaumont sur laquelle règne Roger, Seigneur de Beaumont.

A sa mort, son deuxième fils, Henri 1^{er} hérite de ce fief, alors baronnie, qui s'étend sur l'ensemble de ce que nous connaissons actuellement sous le nom du « plateau du Neubourg ».

Il passa ensuite successivement en ligne directe à Robert 1^{er}, fils de Henri en 1115, puis à Henri II en 1160 et enfin à Robert II en 1214.

C'est en 1243 qu'intervient le premier démembrement :

- La partie nord, comprenant entre autres la forêt du Neubourg, Beaufour, Sainte-Opportune-du-Bosc ... reviendra à Marguerite, fille aînée de Robert II et épouse d'Amaury de Meulan.
- La partie sud, composée de Combon, Sainte Opportune la Campagne ... sera pour Jeanne, la cadette, mariée) Renaud de Maulévrier.

L'héritage des Meulan ainsi constitué restera dans leur famille jusqu'en 1362, puis par l'intermédiaire d'un neveu, dans la famille des Ferté-Fresnel, jusqu'à la mort de Jean III en 1421.

En l'absence d'héritier direct c'est encore un neveu, Yves de Vieupont qui devient Seigneur du Neubourg et la baronnie restera alors durant plus de deux siècles dans cette famille (de 1462 à 1628).

Sous le règne d'Alexandre de Vieupont, la baronnie se voit élevée au rang de Marquisat. Nous sommes alors en 1619, il y a donc déjà presque 4 siècles que cette possession seigneuriale n'a pas ou peu été modifiée dans sa composition. Il reste 9 années avant que deux démembrements successifs, des mésententes au sein des familles et des heurts avec le pouvoir royal n'entament considérablement sa puissance.

C'est tout d'abord en 1628, à la mort d'Alexandre de Vieupont, le premier partage entre ses trois filles :

- Louise, mariée à Guy de Rieux ;
- Renée, mariée à Jean-Baptiste de Crequi ;
- Jeanne, qui devient en 1637 la première abbesse de l'Abbaye de Saint Jean au Neubourg.

C'est d'ailleurs dans l'acte de partage d'Alexandre de Vieupont qu'apparaît pour la première fois le vocable de « Champ de Bataille ».

Vers 1644 ou 1646 intervient le deuxième partage entre les trois enfants de Jean-Baptiste de Crequi alors décédé :

- Louise, épouse de Gabriel de Mailloc ;
- Alexandre, futur époux de Marie Maignart de Bernières ;
- Françoise-Magdeleine qui, entrée au couvent du Neubourg en 1638, en deviendra la deuxième Abbesse.

Les terres du Champ de Bataille reviennent à Alexandre de Crequi et les historiens s'accordent à penser que c'est lui qui **élèvera le château actuel** donnant ainsi le point de départ de la véritable histoire du Domaine du Champ de Bataille.

Sans descendant direct, Alexandre fait de Gabriel-René de Mailloc, son neveu son héritier. Il est marié à Lydie d'Harcourt sœur du Duc d'Harcourt.

En 1754, après quelques péripéties judiciaires, Anne-François d'Harcourt, Duc de Beuvron, rentre en possession du domaine de son oncle Gabriel-René de Mailloc. Déjà propriétaire de ce qu'il reste du Marquisat, il procédera à la réunification du Champ de Bataille et du Neubourg.

Malheureusement, de 1810 à 1936, château et domaine passent entre de nombreuses mains. Acquis par la ville du Neubourg à des fins d'hospice, la Seconde Guerre mondiale achèvera de le ruiner.



Source Wikipédia

Entouré de barbelés, massacré, pillé et finalement abandonné, la municipalité facilitera la **cession du château en 1948 au Duc d'Harcourt** qui en entreprendra sa restauration.

Depuis 1992, le château appartient à **Jacques Garcia**, qui a effectué de nombreuses restaurations pour redonner le faste à ce château en brique et en pierre.

Ce dernier envisage de créer une fondation à laquelle il confiera dans l'avenir la gestion du château du Champ de Bataille. Cette fondation serait contrôlée par le Département ou la Région.

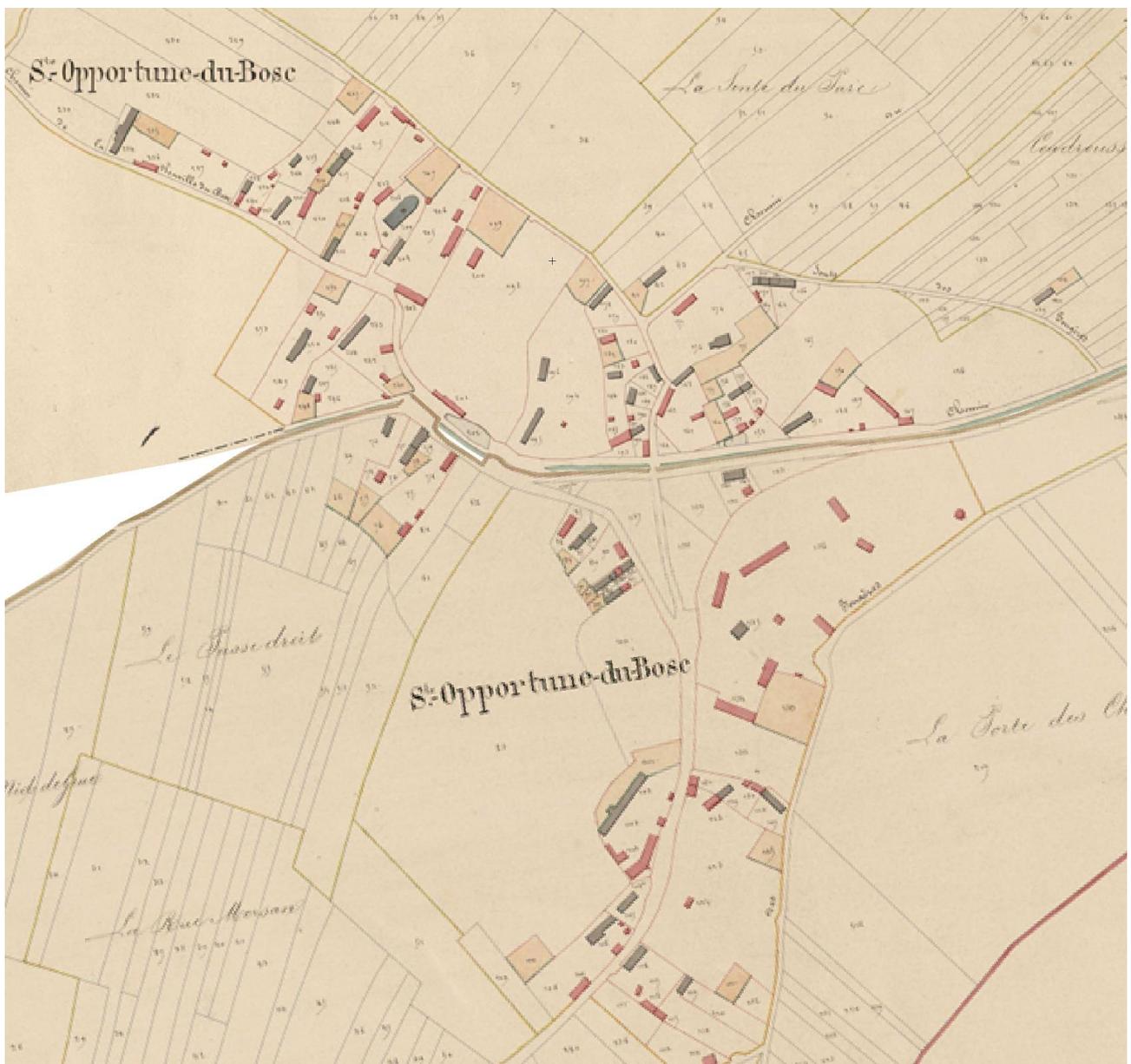
II.4.3. Le patrimoine architectural ordinaire à Sainte-Opportune-du-Bosc

Les constructions anciennes ne représentent plus aujourd'hui que 10,5% du parc de logements de Sainte-Opportune-du-Bosc. Celles qui restent constituent un **témoignage précieux des traditions architecturales vernaculaires** :

- Immeubles en brique (brique rouge monochrome ou bichromie brique rouge / briques silico-calcaires) ;
- Murs en pierre (calcaire, silex) ;
- Maçonneries composites brique / enduit ;
- Colombage ;
- Couvertures en ardoise, tuile ou chaume.

Ces constructions comportaient **un** (bâtiments de ferme) **ou deux** (maisons de maître) **niveaux droits et un niveau de combles**. Le **plan à l'équerre**, avec une recherche de **symétrie et d'équilibre dans la composition des façades**.

Les constructions sont installées au sein de **grands jardins** ou vastes cours de ferme, formant un cadre bâti paysager et verdoyant.



Répartition des constructions sur le cadastre napoléonien (levé en 1826)

Repérage des constructions de belle qualité



Constructions anciennes de qualité (bourg / vallée)



Constructions anciennes de qualité (Le Colombier)

1 : Mairie (autrefois mairie-école)



Source Wikipédia



Source commune

2 : Monument aux morts



Source Wikipédia



Source Wikipédia

3 : Manoir



4 : Colombier



5 : Chaumière et 6 : Porche



7 : Maison de maître et 8 : Maison de maître



9 : Eglise



10 : Ancienne gare et 11 : Tunnel maçonné



12 : Ancienne gare



13 : Maison de ferme et 14 : Bâtiment agricole en briques



15 : Ancien atelier en brique



16 : Maison de maître et 17 : Portail en ferronnerie



II.4.4. Patrimoine archéologique

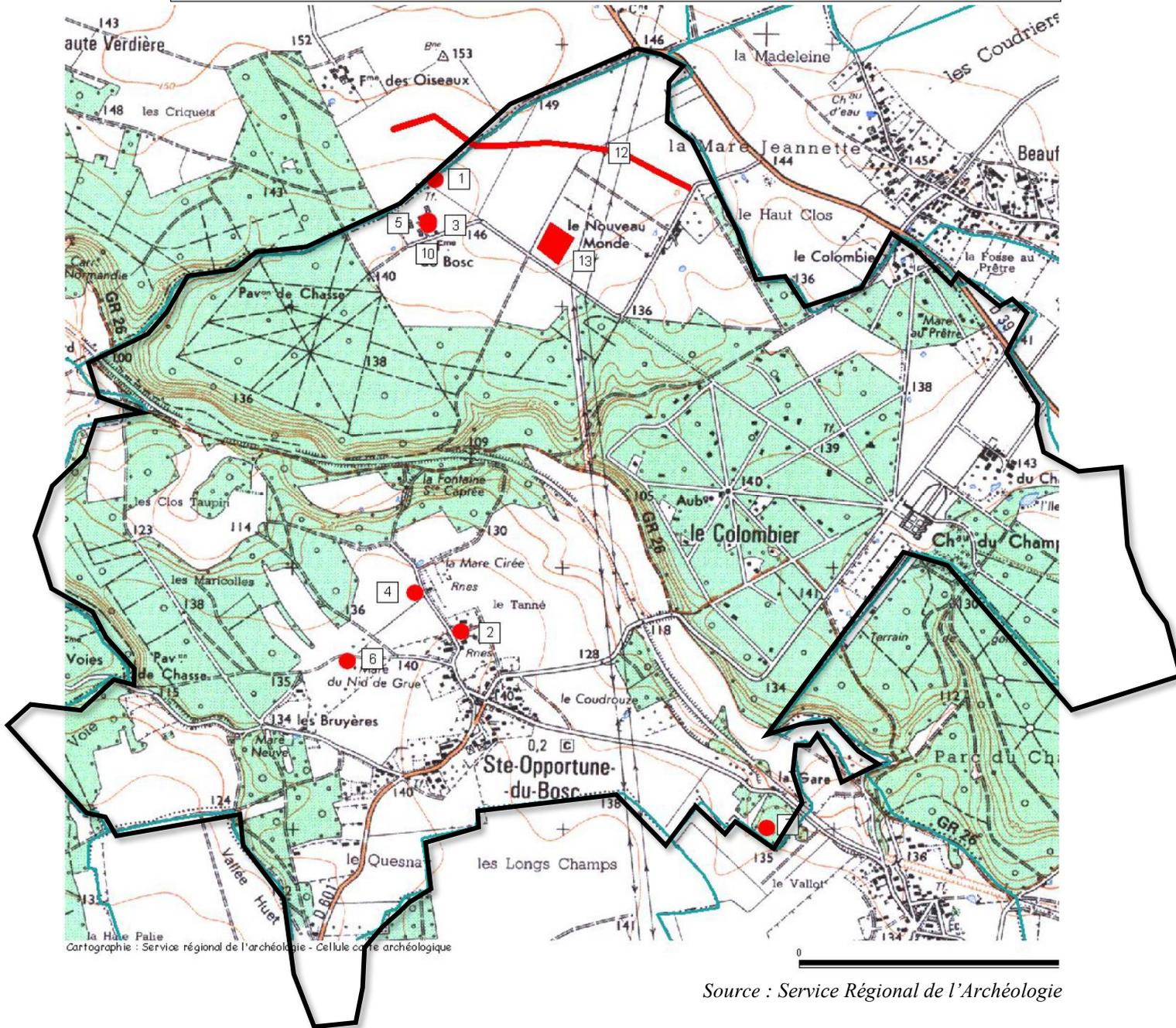
Sur le territoire de la commune le Service Régional de l'Archéologie a recensé 13 sites archéologiques.

Les projets d'aménagement prévus dans ou à proximité de ces sites doivent être envoyés au service Régional de l'Archéologie de la DRAC Normandie, qui détermine s'il y a lieu ou non de prescrire des opérations archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande, saisir le service Régional de l'archéologie de la DRAC Normandie afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. À l'inverse, le service Régional de l'Archéologie de la DRAC Normandie peut demander au maire de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier d'un projet d'aménagement qui serait susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, même s'ils ne sont pas recensés sur la carte archéologique nationale.



- 1 - Ensemble parcellaire / datation indéterminée / reconnu par prospection aérienne, 1984
- 2 - Eglise paroissiale Sainte-Opportune / 12e - 16e s.
- 3 - Ancien prieuré Notre-Dame/ fondé au 12e s. / détruit
- 4 - Villa / gallo-romaine / reconnue par prospection aérienne, 1986 et 1990
- 5 - La Ferme du Bosc / dépôt monétaire / gallo-romain / découverte fortuite, 1862
- 6 - La Mare du Nid de la Grue / fours maçonnés, fragments de vases en terre noire, monnaies romaines et scories/ datation incertaine - âge du Fer ou gallo-romain ? / découverte fortuite
- 7 - Butte de Chauvigny / Motte castrale ? / Moyen Age / menacée de destruction en 1994
- 8 - Le Tanné et Champ de Bataille / découvertes isolées de haches en Bronze / âge du Bronze / NON LOCALISE
- 9 - sur le territoire communal / mention d'un Menhir / néolithique / NON LOCALISE
- 10 - Chapelle de Saint-Lubin / citée au 12e s. fortement remaniée du 14e au 18e s. / ISMH en 1934
- 12 - Ferme du Bosc / portion d'une ancienne voie reconnue sur 750 m. / prospection aérienne, 2004
- 13 - Le Nouveau Monde / enclos quadrangulaire / datation indéterminée / reconnu par prospection aérienne, 2004



Source : Service Régional de l'Archéologie

II.5. Architecture contemporaine

L'après-guerre est marqué par des modes de constructions plus standardisés, notamment liée à l'utilisation du ciment. La production de logements, à Sainte-Opportune-du-Bosc comme dans l'ensemble des communes rurales, **s'uniformise sous le modèle du pavillon R+C à façades enduites.**

Cette évolution classique des campagnes euroises est particulièrement visible au Quesnay, où ces constructions contemporaines s'étalent le long de la route de Rouge-Perriers.



Logement contemporain au Quesnay

Mais Sainte-Opportune-du-Bosc a aussi été le siège d'une production contemporaine plus singulière, au Colombier. Cet **immense lotissement sous couvert boisé** (104 hectares) a initialement attiré de nombreux Parisiens, notamment à titre de résidents secondaires, qui ont introduit une **architecture teintée d'influences « Ile-de-France »**. Cette importation stylistique n'a pourtant pas conduit à une banalisation paysagère du site, dans la mesure où ces demeures sont très majoritairement **confinées au sein de grands parcs arborés.**

Mais il est important de **maintenir un couvert végétal dense**, afin de maintenir ce « statu quo » paysager.



Maisons au Vieux Colombier

II.6. Milieux naturels et espaces remarquables

II.6.1. Natura 2000

Il n'existe **pas de zone Natura 2000** sur Sainte-Opportune-du-Bosc.

La zone la plus proche est le site Natura 2000 de la Risle, Guiel, Charentonne (FR2300150), à Bosrobert (4,5 km). Ce site est classé au titre de la directive « Habitats, faune, flore ». Il couvre une superficie de 4 747,49 hectares.



Sites Natura 2000 proches

D'après l'INPN, le site présente les qualités et importance suivantes :

« Rivières à très fort potentiel piscicole, notamment pour la truite de mer.

D'après un ouvrage de l'AESN sur la qualité des rivières, la Risle présente une qualité physico-chimique bonne (hors métaux lourds).

Site exceptionnel pour l'écrevisse à pattes blanches surtout sur la partie amont du Guiel. La population semble avoir disparu au début des années 2010. Cause probable : pollution de l'eau (sel et/ou intrants).

Existence de mégaphorbiaies remarquables sur les berges du Guiel et de la Charentonne.

Dans le département de l'Eure le lit majeur des rivières Risle, Guiel et Charentonne accueillent la plus belle population d'agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale) de Haute-Normandie d'où l'extension du site à de grandes surfaces en lit majeur (plus de 4000 ha). A l'occasion de cette extension, plusieurs habitats présents dans les vallées sont inclus dans le

site, notamment des prairies humides oligotrophes à Molinie (code 6410) et des prairies maigres de fauche (code 6510), dont certaines particulièrement belles à renouée bistorte dans la vallée de la Guiel.

De plus, la présence proche de grands sites d'hibernation de chauves-souris fait de ce site un territoire de chasse privilégié pour ces mammifères. »

Le site présente les vulnérabilités suivantes :

« De gros problèmes de circulation des migrants.

L'intérêt biologique des lits majeurs proposés pour l'Agrion de Mercure et certains habitats humides dépend du maintien d'une gestion agricole extensive des prairies. »

Puisqu'il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le territoire communal, la carte communale n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique ; c'est au terme d'un **examen au cas par cas** que l'autorité environnementale décidera ou non de soumettre la carte communale à **évaluation environnementale**.



Par décision du 2 septembre 2021, la MRAe de Normandie (mission régionale d'autorité environnementale) a décidé de **soumettre à évaluation environnementale la révision de la carte communale** de Sainte-Opportune-du-Bosc.

II.6.2. Autres milieux naturels et espaces remarquables présents à Sainte-Opportune-du-Bosc

II.6.2.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont répertoriées suivant une méthodologie nationale, en fonction de leur richesse ou de leur valeur en tant que refuge d'espèces rares ou relictuelles pour la région (circulaire du 14 mai 1991 du ministère chargé de l'environnement).

On distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type I : ce sont des sites fragiles, de superficie généralement limitée, qui concentrent un nombre élevé d'espèces animales ou végétales originales, rares ou menacées, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ;
- Les ZNIEFF de type II : ce sont généralement de grands ensembles naturels diversifiés, sensibles et peu modifiés, qui correspondent à une unité géomorphologique ou à une formation végétale homogène de grande taille.

En tant que telles, les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe et ne constituent pas des documents opposables aux tiers. Toutefois, les ZNIEFF de type I doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion. Les ZNIEFF de type 2 doivent être prises en compte systématiquement dans les programmes de développement

afin de respecter la dynamique d'ensemble des milieux. L'inventaire ZNIEFF vise les objectifs suivants :

- Le recensement et l'inventaire aussi exhaustifs que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés,
- La constitution d'une base de connaissances accessible à tous et consultable avant tout projet, afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient trop tardivement révélés.

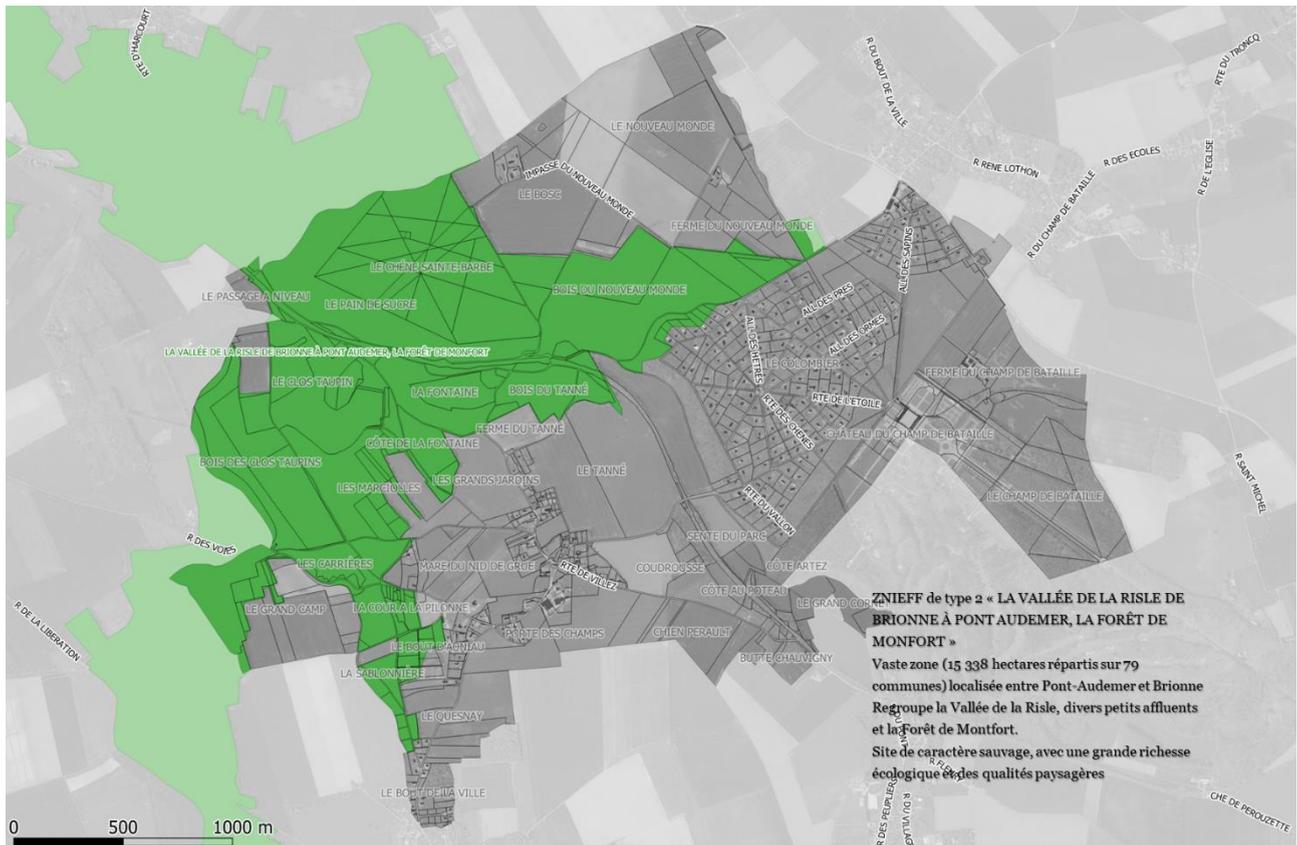
Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par la **ZNIEFF de type 2** « La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Montfort » (identifiant national : 230009170). Il s'agit d'une vaste zone (15 338 hectares répartis sur 79 communes) localisée entre Pont-Audemer et Brionne, et regroupant la Vallée de la Risle, divers petits affluents et la forêt de Montfort.



C'est un **site de caractère sauvage**, avec une **grande richesse écologique** et des **qualités paysagères**.



La ZNIEFF à Sainte-Opportune-du-Bosc



ZNIEFF de type 2

La fiche de la ZNIEFF en donne une description plus complète :

« Cette vaste zone localisée entre Pont-Audemer et Brionne regroupe la Vallée de la Risle, divers petits affluents et la forêt de Montfort. Malgré une urbanisation bien développée, le site conserve un caractère sauvage, une grande richesse écologique et des qualités paysagères. La Risle et ses affluents sont en zone Natura 2000 en particulier pour sa faune piscicole et 26 ZNIEFF de type 1 ont été recensées en son sein.

Les vallons et le plateau sont dominés par des boisements. A la faveur du substrat (calcaire, argiles...), des orientations et de l'humidité s'observent divers habitats : chênaie charmaie, hêtraies ou chênaies acides, bétulaies, frênaies...mais aussi des plantations de résineux. Les bois de pentes frais abritent un cortège de mousses remarquables et rares comme *Dicranium majus*, *Leucobryum glaucum*, *plagiothecium undulatum*, *Calypogeia mulleriana*, *Lepidozia reptans* une hépatique et de fougères avec le *Polystic* à aiguillon (*Polysticum aculeatum*), la *Dryotéride* écailleuse (*Dryopteris affinis*), deux espèces assez rares. La grande luzule (*Luzula sylvatica*), la *Fétuque* hétérophylle (*Festuca hétérophylla*), le *Sceau de salomon* odorant (*Polygonatum odoratum*), la *Mélitte* à feuilles de mélisse (*Melittis melissophyllum*) sont quelques exemples de végétaux supérieurs qui s'observent dans ces bois. La *Pédiculaire* des bois (*Pedicularis sylvatica*) une espèce très rare et en liste rouge régionale a été observée au sein d'une lande à *Bruyère cendré* (*Erica cinerea*) et à *Bruyère* à quatre angles (*Erica tetralix*). Les vallons boisés et pentus restent préservés de l'urbanisation. Par contre des coupes à blanc et des plantations de résineux ont fortement modifié certains secteurs.

Le fond de vallée est composé de pâtures, de prairies humides, de jonchaies, cariçaies, magnocariçaies, roselières, mégaphorbaies... délimité par des haies et avec de nombreux arbres taillés en têtard. Le bord de rivière est longé par des aulnes ou des saules et parfois des peupliers. Divers fossés, ruisselets et mares s'intercalent ça et là. Cet ensemble est morcelé avec les différents villages installés entre Brionne et Pont-Audemer, ces deux communes constituant des coupures fortes. Plusieurs grandes ballastières issues de l'extraction de matériaux altèrent le fonctionnement hydraulique de la zone.

La Dactylorhize négligée (*Dactylorhiza paetermissa*), la Cardamine amère (*Cardamine amara*), la Petite Berle (*Berula erecta*), le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*), l'Euphorbe raide (*Euphorbia stricta*), Souchet brun (*Cyperus fuscus*), Gaillet des fanges (*Gallium uliginosum*), Prêle des bourbiers (*Equisetum fluviatile*) sont quelques exemples de la flore remarquable et des nombreux végétaux déterminants référencés tout le long de la vallée. La Zanichellie des marais (*Zannichellia palustris*) une espèce aquatique rare s'observe au sein de certaines ballastières.

Cet ensemble accueille de nombreux oiseaux nicheurs. La Chouette chevêche (*Athene noctua*) profite des nombreux arbres âgés et creux. Le Martin pêcheur (*Alcedo atthis*) et l'Hirondelle de rivage (*Riparia riparia*) trouvent dans les berges abruptes des sites pour nicher. Dans les roselières et les mégaphorbaies s'observe le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*) et diverses fauvettes paludicoles comme le Phragmite des joncs (*Accrocephalus schoenobaenus*). La Zone constitue également une zone de halte migratoire et d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux. La Cigogne noire (*Ciconia nigra*), la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*), le Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*) sont parmi les plus remarquables, les Fuligules morillon (*Aythya fuligula*) et Fuligule milouin (*Aythya ferina*), ainsi que de nombreux oiseaux d'eau hivernent, parfois en quantité, sur les différentes ballastières.

Plusieurs cavités sont favorables à l'hivernation des chauves-souris, elles trouvent de plus au sein des bois et de la vallée des territoires favorables à leur chasse. Les arbres âgés ainsi que le bâti leur constituent des gîtes de parturition potentiels. Parmi les espèces les plus remarquables citons le Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), le Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*), le Grand Murin (*Myotis myotis*), le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) et le Murin de Natterer (*Myotis nattererii*), les 4 premières étant de plus inscrites à l'annexe II de la directive habitats. Le Fond de vallée accueille également la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*), une espèce rare et localisée en Normandie.

Plusieurs reptiles sont observés en lisière forestière et en fond de vallée, le ballast de la voie ferrée abrite notamment le Lézard agile (*Lacerta agilis*), qui est rare et déterminant. Plusieurs espèces de tritons, de grenouille et le crapaud commun profitent des mares et fossés pour se reproduire, les bois constituant des zones d'hivernage et de chasse. Le Triton crêté (*Triturus cristatus*), inscrit à l'annexe II de la directive habitat, est une des espèces qui a permis la désignation de la ZSC de la Risle et ses affluents.

Deux orthoptères déterminants, le Criquet ensanglanté (*Stetophyma grossum*) et le Conocéphale des roseaux (*Conocephalus dorsalis*) sont présents dans de nombreuses prairies humides. Parmi les lépidoptères patrimoniaux sont signalés dans des milieux frais le Cuivré fuligineux (*Heodes tytinus*) très rare, et l'Écaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*), également inscrit à l'annexe II de la directive habitats. La Thécla du bouleau (*Thecla betulae*), assez rare et la Grande tortue (*Nymphalis polychloros*) sont liées au milieux boisés.

Les libellules trouvent ici des conditions idéales à leur développement, et quatre espèces déterminantes ont été recensées. L'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), une espèce rare d'intérêt communautaire et protégée au niveau national, et le Caloptéryx vierge (*Caloptéryx virgo*) sont inféodés aux cours d'eau. L'Agrion mignon (*Coenagrion scitulum*) et la Libellule fauve (*Libellula fulva*) qui sont rares sont plutôt liés aux eaux stagnantes.

La Risle et ses affluents constituent une Zone de Protection spéciale pour la présence de plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire. Plusieurs secteurs semblent encore favorables à l'Écrevisse à pattes blanches (*Austropomabius pallipes*), un crustacé rare en forte régression. La Lamproie de planer (*Lampretus planerii*), la Lamproie fluviatile (*Lampretus fluviatilis*) et la Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) trouvent ici des conditions favorables à leur reproduction.

Outre son intérêt écologique, la zone présente un caractère paysager remarquable avec ses grandes zones humides, son bocage et les vieux arbres têtards encore présents. Cet ensemble présente également un rôle important de régulation hydraulique.

Si les bois de pente semblent assez bien conservés et sans menace particulière, l'enrésinement de certains secteurs a modifié les conditions de milieux et entraîné la régression de certaines espèces. Le fond de vallée subit probablement les plus forte pressions avec l'extension urbaine et industrielle, le retournement des prairies et le maintien de l'activité d'extraction. Le réseau routier et sa densité sur certaine portion induisent une mortalité probablement importante pour de nombreuses espèces (amphibiens, chiroptères...). Il existe également encore de nombreuses barrières limitant la circulation des poissons migrateurs. La zone de protection spéciale et la présence d'une réserve ornithologique constituent des atouts pour l'avenir de ce site. »

II.6.2.2. Sites classés et inscrits

Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, susceptibles d'être protégés au titre des articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement, sont des espaces ou des formations naturelles, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis dont l'intérêt paysager est exceptionnel ou remarquable. L'inscription témoigne de l'intérêt d'un site qui justifie une attention particulière.

En **site inscrit**, l'Administration doit être informée de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction, et un avis conforme sur les projets de démolition.

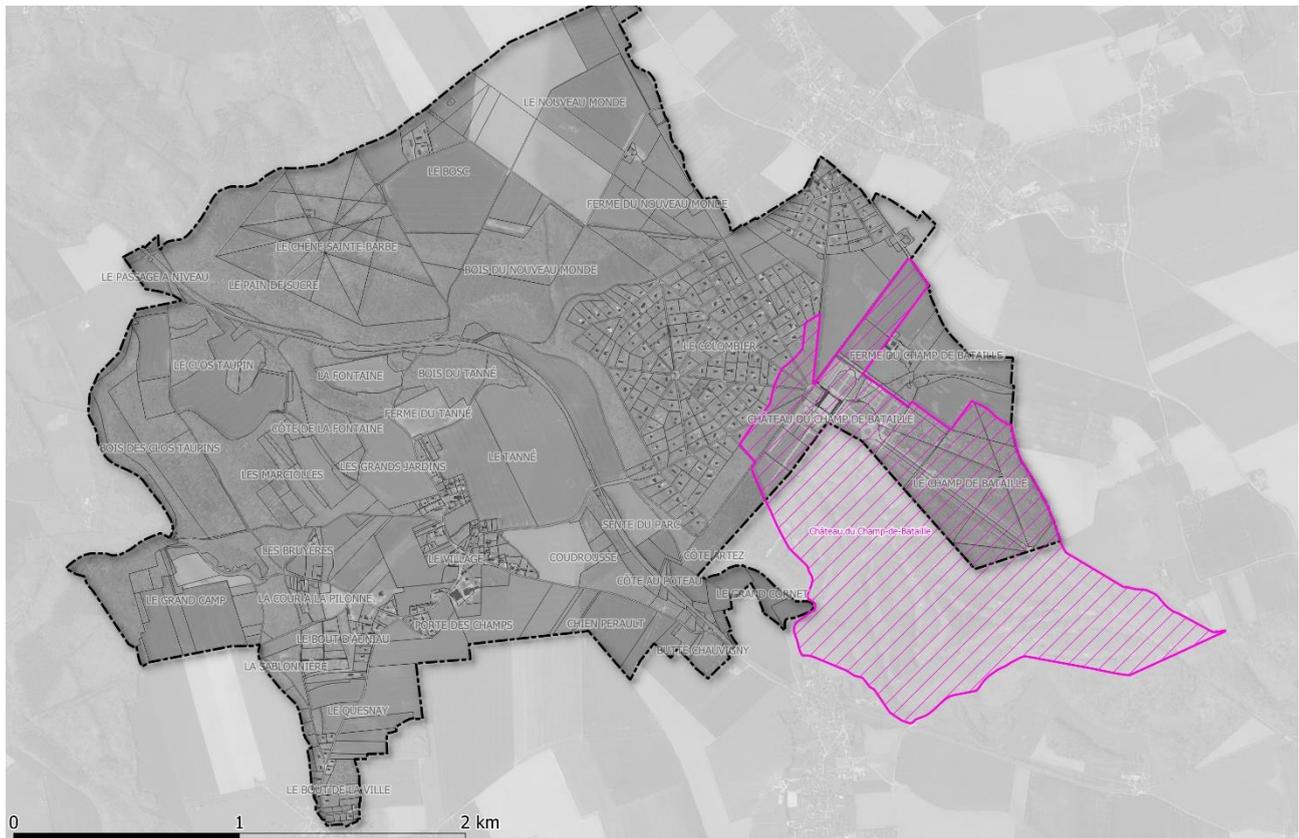
La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.) peut être consultée dans tous les cas, et le ministre chargé des sites peut évoquer les demandes de permis de démolir.

En **site classé**, tous les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale, selon leur ampleur, soit du ministre chargé des sites après avis de la C.D.N.P.S. voire de la Commission supérieure, soit du préfet du département qui peut saisir la C.D.N.P.S., mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'avis du ministre chargé des sites est également nécessaire avant toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique touchant un site classé.

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par le **site inscrit des abords du château du Champ de Bataille** (site inscrit le 28/10/1942).



Le site inscrit à Sainte-Opportune-du-Bosc



Site inscrit

II.6.2.3. Forêts

Il n'y a pas de forêts publiques soumises au régime forestier à Sainte-Opportune-du-Bosc ; les forêts sont privées.

Rappel concernant les autorisations de coupe et de défrichement :

« Le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 341-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003.

Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005. »

II.6.3. Autres milieux naturels et espaces remarquables situés autour de Sainte-Opportune-du-Bosc

II.6.3.1. Arrêtés de Protection du Biotope (APB)

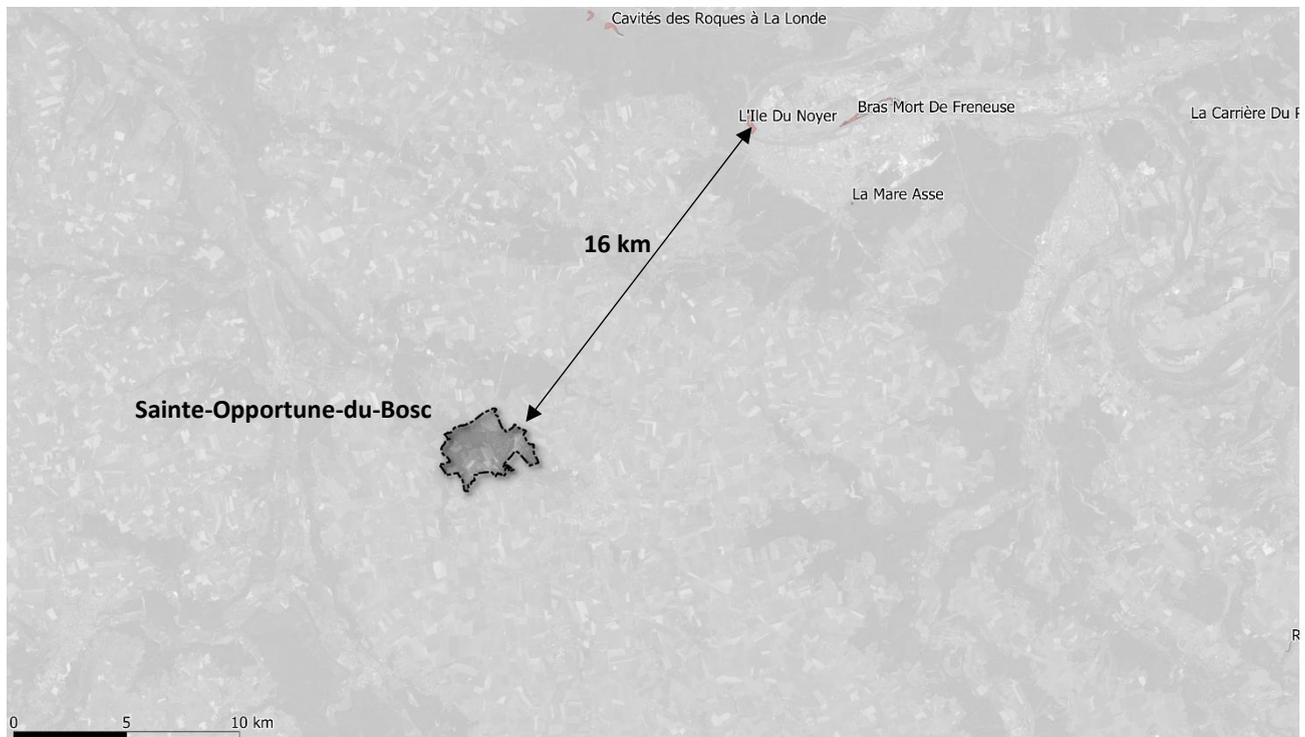
L'Arrêté de Protection du Biotope (APB) est un outil de protection forte qui concerne un espace pouvant être limité. La protection de biotopes d'espèces protégées est menée à l'initiative de l'État par le préfet de département.

Le terme biotope doit être entendu au sens large de milieu indispensable à l'existence des espèces de faune et de flore. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.). Il peut arriver que le

biotope d'une espèce soit constitué par un lieu artificiel (combles des églises, carrières, etc.), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée.

Il n'y a pas d'APB à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Les APB les plus proches sont situés à 16-18 km au nord-est : « L'Ile du Noyer » à Elbeuf et Saint-Aubin-lès-Elbeuf / La Mare Asse à Martot / Les Cavités des Roques à La Londe.



APB proches

II.6.3.2. Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS), institués par la loi du 31 décembre 1976, sont définis comme des espaces dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier au regard de la qualité du site ou des caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent. La compétence est donnée aux conseils départementaux pour la préservation, la gestion et l'ouverture au public de ces espaces.

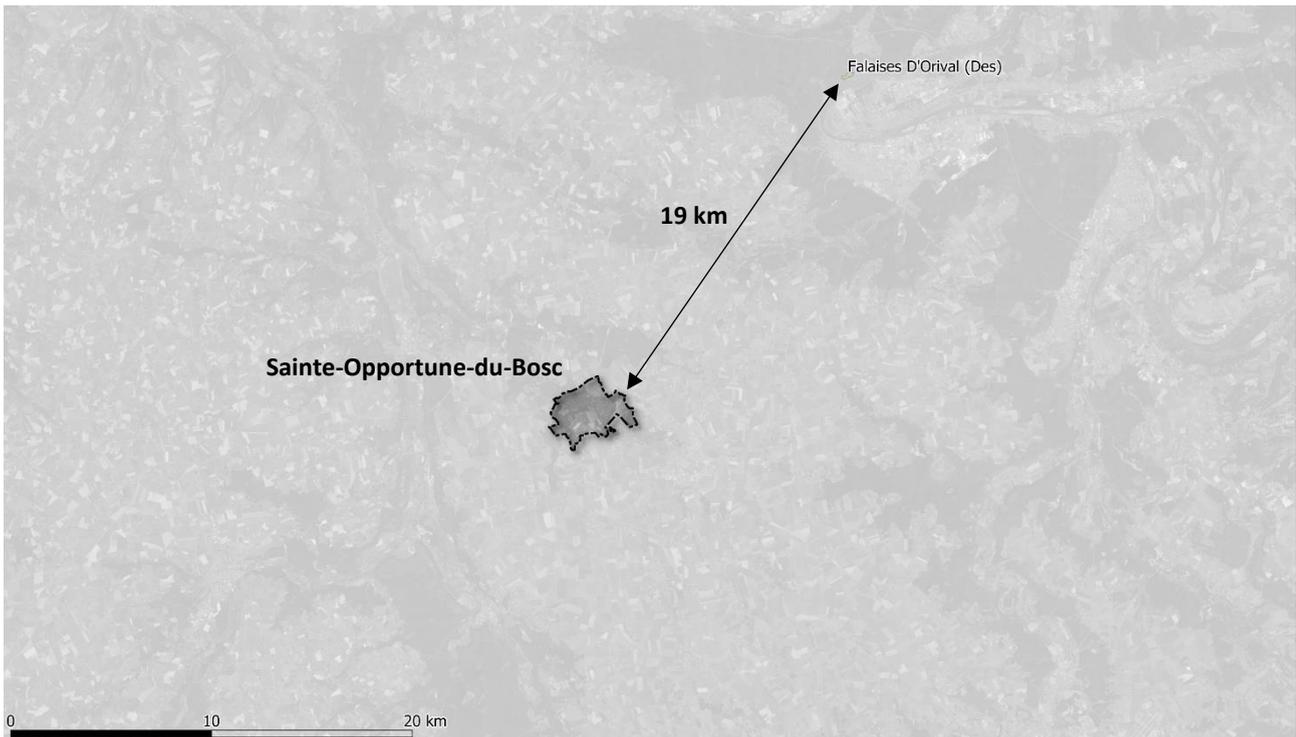
Il n'y a pas d'espace naturel sensible à Sainte-Opportune-du-Bosc.

L'ENS le plus proche est situé à environ 1,5 km à l'ouest : « bois et l'arboretum d'Harcourt », couvrant 102 hectares sur les communes de La Neuville-du-Bosc, Harcourt et La Haye-de-Calleville.

II.6.3.3. Réserves Biologiques

Les Réserves Biologiques constituent un outil de protection propre aux forêts publiques et particulièrement bien adapté à leurs spécificités. On distingue deux types de réserves biologiques : les réserves biologiques dirigées et les réserves biologiques intégrales.

Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucune Réserve Biologique. La réserve biologique la plus proche est la falaise d'Orival à 19 km au nord-est.



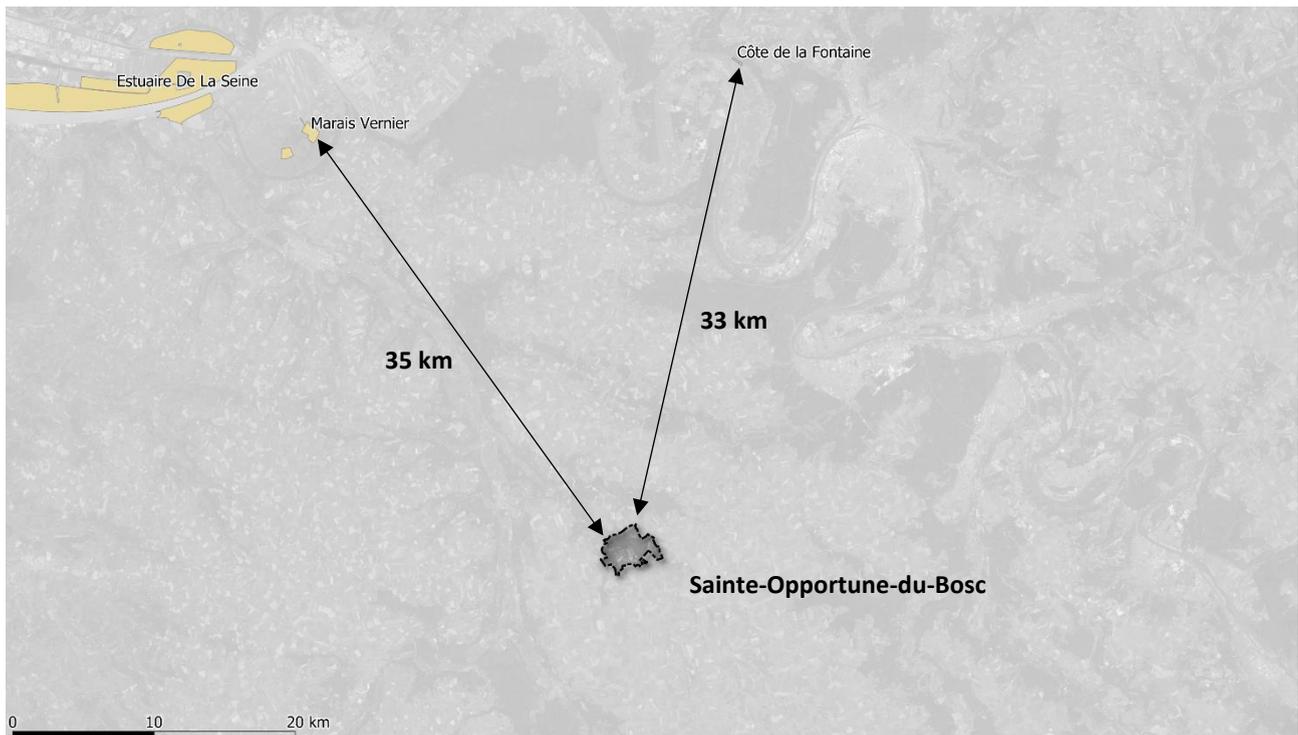
Réserves Biologiques proches

II.6.3.4. Réserves Naturelles

Une réserve naturelle est une partie du territoire où la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière. Il convient de soustraire ce territoire à toute intervention artificielle susceptible de le dégrader.

On distingue les réserves naturelles nationales (RNN) et les réserves naturelles régionales (RNR). Leur gestion est confiée à des associations de protection de la nature dont les conservatoires d'espaces naturels, à des établissements publics (parcs nationaux, Office national des forêts...) et à des collectivités locales (communes, groupements de communes, syndicats mixtes...). Un plan de gestion, rédigé par l'organisme gestionnaire de la réserve pour cinq ans, prévoit les objectifs et les moyens à mettre en œuvre sur le terrain afin d'entretenir ou de restaurer les milieux.

Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concerné par aucune RNN (la plus proche est le Marais Vernier, à 35km au nord-ouest), ni aucune RNR (la plus proche est la Côte de la Fontaine, à 33 km au nord).



RNN et RNR proches

II.6.3.5. Parcs Naturels Régionaux (PNR)

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont été créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut-être classé « Parc Naturel Régional » un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

Sainte-Opportune-du-Bosc n'est située dans aucun périmètre de PNR (elle est située à 19km au sud du PNR des Boucles de la Seine normande).

*PNR proches*

II.6.3.6. Zones humides

Le territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est **pas concerné par des zones humides** inventoriées par les services de DREAL Normandie, ni au titre de RAMSAR.

La DREAL a développé par ailleurs un modèle permettant de diagnostiquer les zones humides détruites, détériorées ou dont la caractérisation par les méthodes habituelles s'avère plus difficile (sols forestiers ou urbains, zones fortement drainées...), voire impossible (milieux calcaires, sableux). Les espaces ainsi cartographiés, dénommés Milieux Prédiposés à la Présence de Zones Humides, ne sont pas présents à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Les zones humides avérées les plus proches sont situées à Calleville et Bosrobert (4 km) ; les Milieux Prédiposés à la Présence de Zones Humides les plus proches sont situées à La Neuville-du-Bosc (2 km).

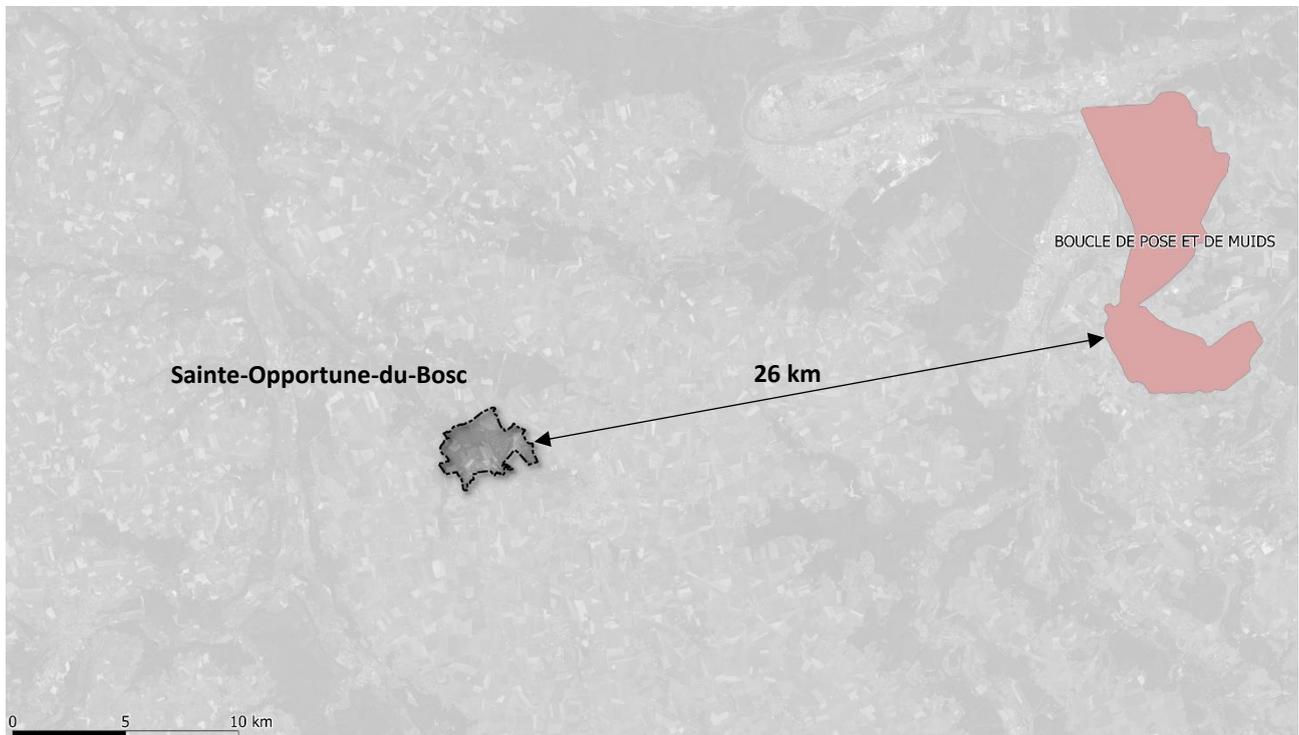
II.6.3.7. Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) :

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des sites d'intérêt majeur, qui hébergent des espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage, jugés d'importance communautaire ou européenne.

Afin de pouvoir identifier les territoires stratégiques pour l'application de la « directive oiseaux », ces zones ont été recensées dans le cadre d'un inventaire national sous l'autorité du ministère de l'Environnement. Deux critères ont été retenus pour la sélection des ZICO (appelées parfois « Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux ») à savoir ceux répondant à la directive Oiseaux et ceux définis par la convention de Ramsar pour déterminer les zones humides d'importance internationale.

Cet inventaire constitue l'inventaire scientifique préliminaire à la désignation des zones de protection spéciale (ZPS). Pour autant, il ne s'agit pas de classer l'intégralité des ZICO en ZPS.

Il n'y a pas de ZICO à Sainte-Opportune-du-Bosc (la plus proche est la boucle de Pose et de Muids, à 26 km à l'est).



ZICO proche

II.7. Trame verte et bleue

II.7.1. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La Trame verte et bleue est introduite dans le Code de l'Urbanisme et l'Environnement par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Cette loi fixe les grands axes pour la création d'une trame verte et bleue (TVB) en 2012. En 2010, la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II » vient décrire les objectifs de la trame verte et bleue avec la préservation et la remise en état des continuités écologiques à l'échelle locale.

- Des orientations nationales définies par le comité opérationnel TVB et décrites dans 3 guides : Choix stratégiques au profit des continuités écologiques, Guide méthodologique, TVB et infrastructures linéaires de transport. Ces orientations nationales sont parues sous forme de décret.
- A l'échelle régionale, un **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est élaboré conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » dont la composition est fixée par décret.
- A l'échelle **locale**, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales

doivent prendre en compte les continuités écologiques et plus particulièrement le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

La **trame verte** est constituée par l'ensemble des zones de connexion biologiques et des habitats naturels concernés, qui constituent ou permettent de connecter :

- Les habitats naturels de la flore et la faune sauvage et spontanée ;
- Les sites de reproduction, de nourrissage, de repos et d'abri ;
- Les corridors de déplacements de la faune sauvage ;
- Les corridors de dispersion de la flore.

Ces zones sont constituées de grands corridors boisés, de milieux ouverts, calcicoles ou encore humides. Ils sont aussi ponctués et raccordés par des éléments ponctuels ou « en pas japonais » tels que des alignements d'arbres, des haies, des mares, des vergers permettant aux espèces de se déplacer.

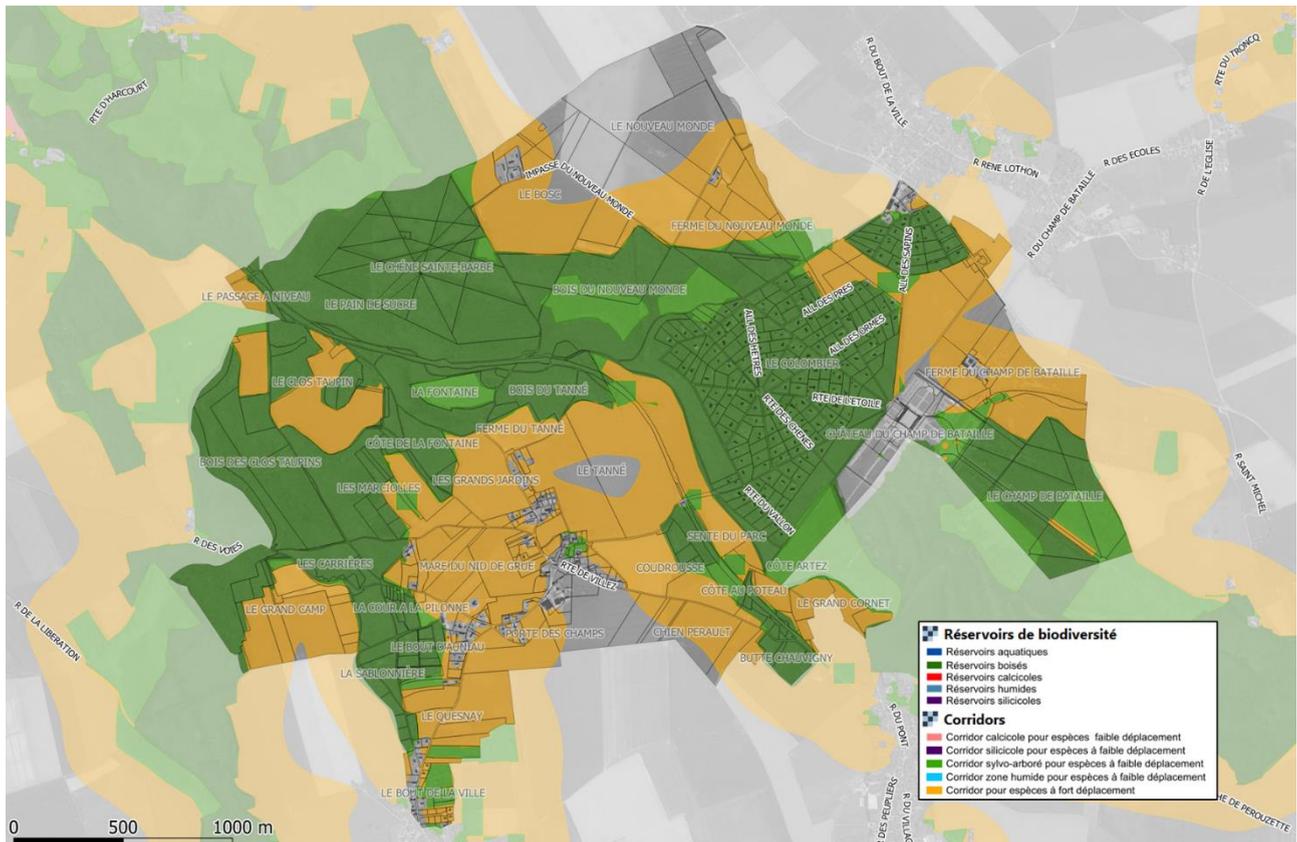
La **trame bleue** est constituée du réseau formé par les cours d'eau, les zones humides ainsi que les fossés, ruisseaux, constituant ou permettant la connexion entre les différents éléments.

Ces préoccupations liées à la nature « ordinaire » conduisent à rechercher la création d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, reposant sur des espaces de connectivité écologique (corridors, continuums, axes de déplacement ...) reliant les espaces préalablement identifiés comme d'importance majeure d'un point de vue du patrimoine naturel (noyaux).

La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer. Le SRCE présente la trame verte et bleue via les réservoirs et les corridors écologiques (voir carte suivante) :

- **Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- **Les corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

La trame verte et bleue a été définie à l'échelle régionale au travers du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ex-Haute-Normandie :



SRCE de Haute-Normandie

II.7.2. La Trame Verte et Bleue sur le territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc

Le territoire communal n'est pas concerné par une continuité régionale prioritaire.



La **vallée sèche et les forêts de coteau** forment la principale continuité écologique à Sainte-Opportune-du-Bosc. Elle est reliée à l'est au domaine du Champ de Bataille (y compris le golf, même si la gestion et la fréquentation du terrain nuisent à ses fonctionnalités écologiques) et à la forêt du Neubourg. A l'ouest, la continuité écologique se poursuit vers la forêt de la Côte de la Haye, la vallée du ruisseau du Bec puis la vallée de la Risle.

Cette principale continuité s'appuie sur la présence des **forêts** (classées en ZNIEFF), des **prairies** attenantes, ainsi que sur un **petit patrimoine boisé diffus** (alignements d'arbres le long de la voie verte, bois dit « La Réserve » au Colombier, petits massifs boisés au sein de chaque parcelle bâtie du Colombier, végétation du domaine du Château du Champ de Bataille). Elle présente un grand intérêt pour la faune, notamment oiseaux et petits mammifères, grâce à la continuité des corridors et réservoirs permettant le cycle de vie complet des animaux.



Petit massif boisé au Colombier / Domaine du Château du Champ de Bataille



Ce corridor boisé **bifurque au sud-ouest** en direction de Rouge-Perriers (Bois de la Belle Voie et vallée Huet), où il repose essentiellement sur la présence des forêts (classées en ZNIEFF).



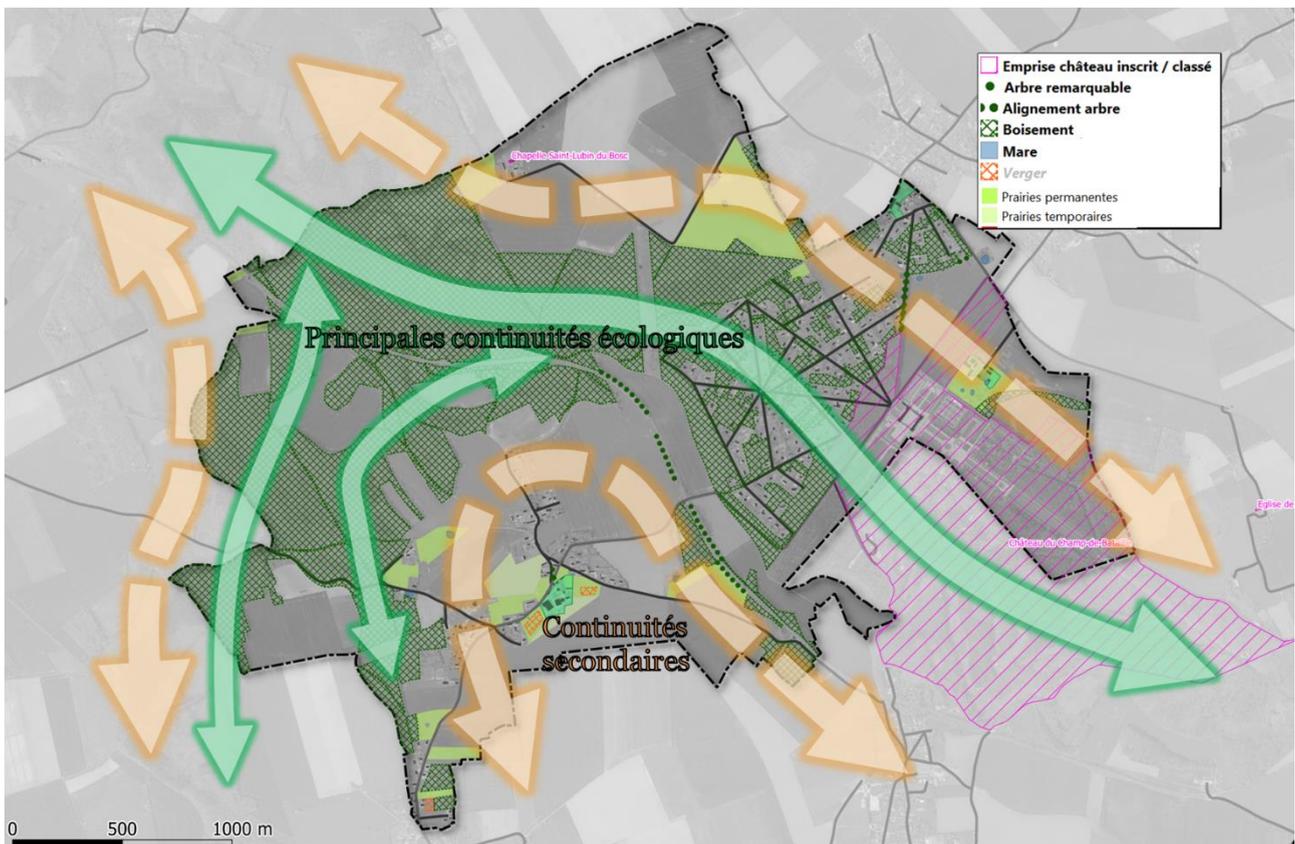
Des **continuités écologiques** existent également en périphérie. A la différence des continuités précédentes à caractère majoritairement naturel, elles reposent sur la présence de **terres agricoles ponctuées de petits éléments relais** tels que mares, boisements, haies, arbres isolés, prairies ... Ces éléments vont offrir une mosaïque de milieux favorables à diverses espèces, et notamment au déplacement de la faune.



Verger au sud du bourg / La « Mare Neuve »

Il n'en reste pas moins que des **obstacles** à la continuité écologique existent sur Sainte-Opportune-du-Bosc, liés aux **zones urbaines**.

Ainsi les quelques constructions présentes au hameau de « la mare cirée », le hameau « des Bruyères », la « ferme du Bosc » et la « ferme des voies » représentent avec le château du champ de Bataille, des obstacles à la continuité écologique dont les objectifs de restauration seront à étudier.



Trame verte et bleue locale

II.7.3. La biodiversité ordinaire

La biodiversité ordinaire correspond à l'ensemble des éléments du patrimoine naturel ne faisant pas l'objet d'un régime de protection particulier, mais qui contribue au **fonctionnement écologique d'un territoire**. Particulièrement intéressante pour la réflexion sur la Trame Verte et Bleue, sa prise en compte a été renforcée à travers les évolutions législatives récentes.

Les données de l'Institut National sur le Patrimoine Naturel (INPN) et du Conservatoire Botanique de Bailleul donnent un aperçu des espèces rencontrées sur la commune. Les éléments présentés ci-dessous sont à considérer avec précaution dans la mesure où certaines données sont anciennes. Une espèce observée il y a quelques années peut ne plus être présente sur le territoire par la suite.

Les données de l'INPN :

Les données sur la biodiversité ordinaire ont été recherchées auprès de l'INPN. Elles font état des inventaires qui ont été réalisés sur la faune et la flore. Sur Sainte-Opportune-du-Bosc sont observées **182 espèces végétales** différentes entre 2006 et 2020. D'après des observations datant de 1979 on dénombrait **10 espèces de champignons**. On dénombrerait **36 espèces animales** entre 1941 et 2018.

Certaines des espèces rencontrées, tant floristiques que faunistiques, font l'objet d'une **mesure de protection**. C'est le cas par exemple du pigeon ramier, de la foulque macroule, du chamaerops nain ou du prunier du Portugal ...

4 **espèces menacées** sont présentes : le triton crêté, le triton ponctué, l'utriculaire citrine et le prunier du Portugal.

4 **espèces invasives** ont été répertoriées : le frelon asiatique, l'azolla fausse-fougère, la renouée du Japon et le robinier faux-acacia.

Les données du Conservatoire Botanique National de Bailleul :

Le Conservatoire Botanique National de Bailleul (CBNB) met en ligne une base de données, appelée Digitale2, qui liste les espèces végétales observées par commune. Sur Sainte-Opportune-du-Bosc, ce sont **252 espèces** qui ont été observées entre 1879 et 2008.

Parmi ces espèces, une fait l'objet d'une **mesure de protection**, la listère à feuilles ovales, et 4 sont menacées : l'antennaire dioïque, la bruyère à quatre angles, le genêt d'Angleterre et l'utriculaire citrine.

5 **espèces exotiques envahissantes** ont été observées. Il s'agit de l'azolla fausse filicule, du myriophylle du Brésil, de la vergerette de Sumatra, de la piloselle orangée et de la renouée du Japon.

II.7.4. Les espèces invasives

Bien qu'il existe plusieurs définitions des espèces envahissantes, elles sont toujours basées sur quatre critères principaux : l'origine de l'espèce, la capacité de l'espèce à se reproduire en milieu naturel, la dispersion géographique de l'espèce et son impact environnemental.

Si la plupart des espèces exotiques persistent seulement au travers de petites populations isolées, quelques-unes peuvent adopter un comportement nuisible d'invasion biologique. On voit alors apparaître des populations importantes qui se dispersent au travers des paysages et qui peuvent, parfois, entrer en compétition avec les espèces indigènes et altérer le fonctionnement des écosystèmes.

Les conséquences et les impacts des espèces invasives diffèrent selon l'espèce en question et les milieux envahis. On distingue généralement les effets écologiques (principalement altération du biotope et atteinte à la biodiversité), économiques et sanitaires.

Le nombre des espèces aujourd'hui considérées comme invasives est élevé et ne cesse de croître. Il s'agit par exemple de l'herbe de la pampa, qui forme des couverts denses et a un impact sur les sites de nidification d'oiseaux de rivage. Cette espèce invasive est également source d'allergie en été.

L'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain précise la liste de ces espèces interdites sur le territoire :

- *Baccharis halimifolia* L., 1753 : Sénéçon en arbre
- *Cabomba caroliniana* A.Gray, 1848 : Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
- *Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms, 1883 : Jacinthe d'eau
- *Heracleum persicum* Desf. ex Fisch., 1841 : Berce de Perse



- *Heracleum sosnowskyi* Manden., 1944 : Berce de Sosnowsky
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f., 1782 : Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss, 1928 : Grand lagarosiphon
- *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, 1987 : Jussie à grandes fleurs
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven, 1963 : Jussie rampante
- *Lysichiton americanus* Hultén & H.St.John, 1931 : Faux arum
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., 1973 : Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Parthenium hysterophorus* L., 1753 : Fausse camomille
- *Persicaria perfoliata* (L.) H.Gross, 1913 = *Polygonum perfoliatum* L., 1759 : Renouée perfoliée
- *Pueraria montana* var. *lobata* (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992 = *Pueraria lobata* (Willd.) Ohwi, 1947 : Kudzu
- *Alternanthera philoxeroides* (Mart.) Griseb., 1879 : Herbe à alligators
- *Asclepias syriaca* L., 1753 : Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
- *Cenchrus setaceus* (Forssk.) Morrone, 2010 = *Pennisetum setaceum* (Forssk.) Chiov., 1923 : Herbe aux écouvillons
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John, 1920 : Elodée à feuilles étroites
- *Gunnera tinctoria* (Molina) Mirb., 1805 : Gunnéra du Chili
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier, 1895 : Berce du Caucase
- *Impatiens glandulifera* Royle, 1833 : Balsamine de l'Himalaya
- *Microstegium vimineum* (Trin.) A.Camus, 1922 : Herbe à échasses japonaise
- *Myriophyllum heterophyllum* Michx., 1803

II.8. Risques naturels et technologiques

II.8.1. Le risque de cavités souterraines

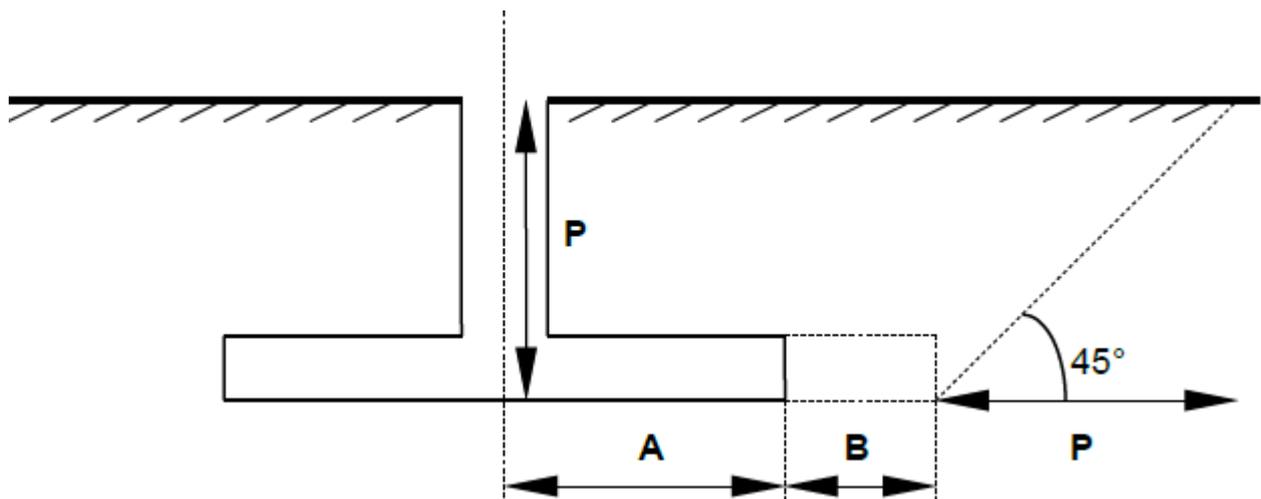
Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. À ce jour, 10 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18^{ème} ou du 19^{ème} siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par le risque « cavités souterraines ». En cas de développement de l'urbanisation, il pourra donc être nécessaire d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Autour des **carrières et cavités souterraines localisées précisément et dont la présence est avérée** : Le périmètre de risque est défini par un rayon de sécurité calculé en fonction de la taille de la cavité. Cette distance est calculée en fonction de la longueur présumée des galeries dans la direction considérée et d'une zone de décompression correspondant à la profondeur à laquelle sont situées les galeries. Au-delà du rayon de sécurité, il n'y a plus de risque d'effondrement de la cavité considérée à craindre. Cet espace est cartographié sous la forme d'une trame spécifique.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



Source DDTM

P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°

Rayon mis en place : $R = A + B + P$



Pour la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc, les données d'archives ont permis de déterminer un **rayon de sécurité R = 75 mètres** (avec P = 45 mètres, A = 20 mètres et B = 10 mètres).

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Lorsque la **présence de la cavité souterraine (y compris pour les bétoires) est avérée, mais n'est pas localisée précisément** : Le périmètre de risque est représenté par un indice surfacique correspondant à la zone d'implantation probable de la marnière.

Les **bétoires** sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux. Par souci de sécurité et de préservation sanitaires, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de **35 mètres** est défini autour de ces indices.

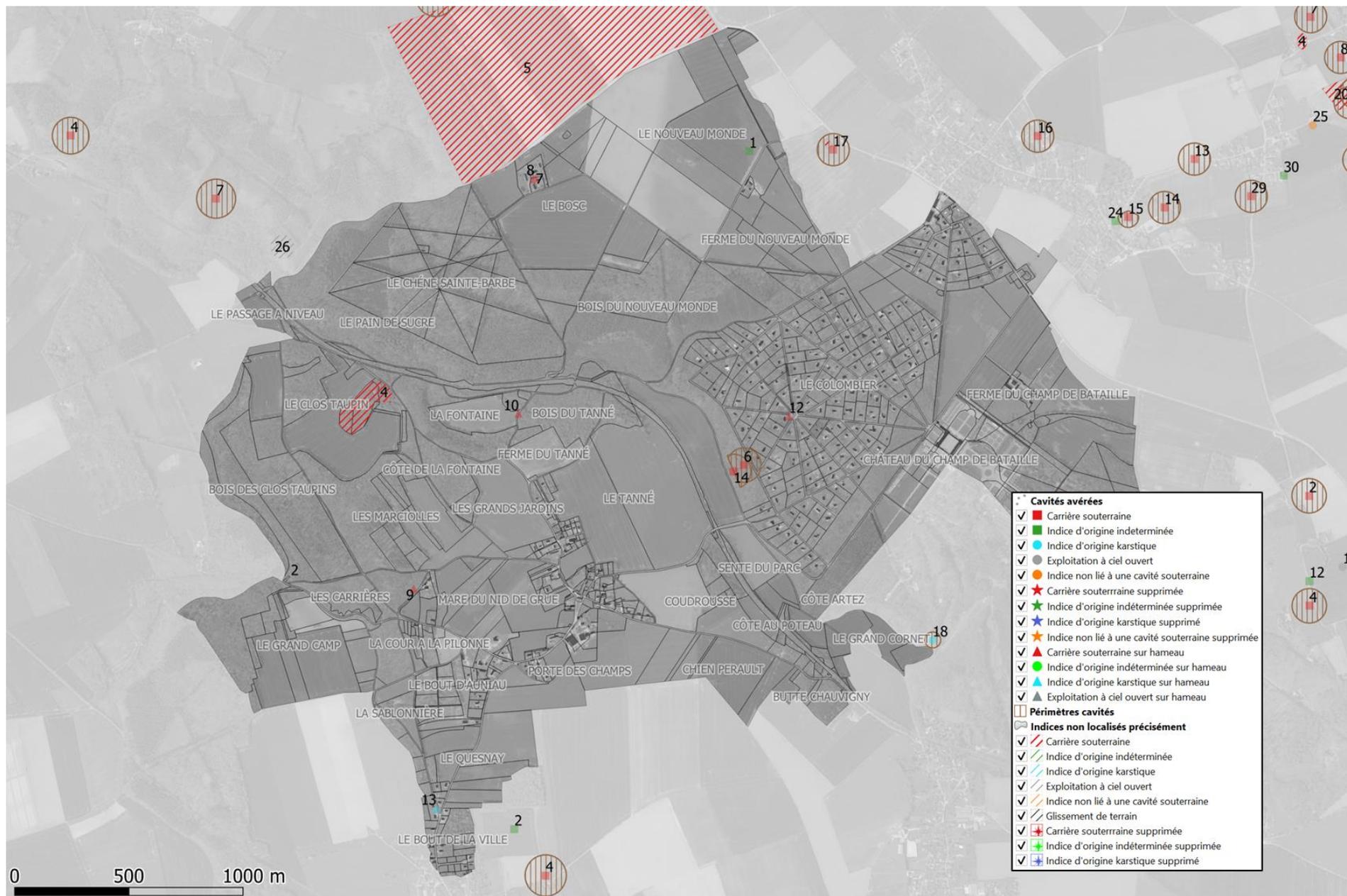
La prise en compte du risque cavités souterraines dans les documents d'urbanisme :

Le règlement graphique du PLU doit faire apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites, ou soumises à des prescriptions particulières, les constructions et installations de toutes natures. Le risque lié à l'existence des cavités souterraines avérées est traduit dans le document graphique (plan de zonage), par l'instauration du périmètre de risque, délimité dans l'atlas des cavités souterraines, sous la forme d'une trame surfacique. A l'intérieur de cette trame, le règlement doit préciser que tous les projets dont les terrains toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Toute construction nouvelle sera interdite en application de ce même article tant que la présence du risque ne sera pas levée. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la limite où la surface du projet est inférieure à 30 % de la surface initiale.

Pour les bétoires, le principe retenu est le même que pour les cavités avérées.

Cependant, si des études ou des travaux sont intervenus depuis l'approbation du document levant la suspicion du risque, celui-ci n'est alors plus un motif de refus. Cette règle n'est applicable qu'en zone constructible.

Pour les indices d'origine indéterminée et les incertitudes de présence d'une cavité, les informations recueillies au sein de l'atlas des cavités souterraines seront intégrées en annexe au document d'urbanisme sur un plan des contraintes. Toutefois, ces informations correspondront à celles de la date d'approbation du PLU et si le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain avant tout aménagement, il devra le faire en consultant l'atlas des cavités souterraines disponible sur l'Internet pour obtenir des données à jour. Cette information devra être portée en légende de ce plan des contraintes.



Risque d'effondrement de cavités souterraines (source DDTM)

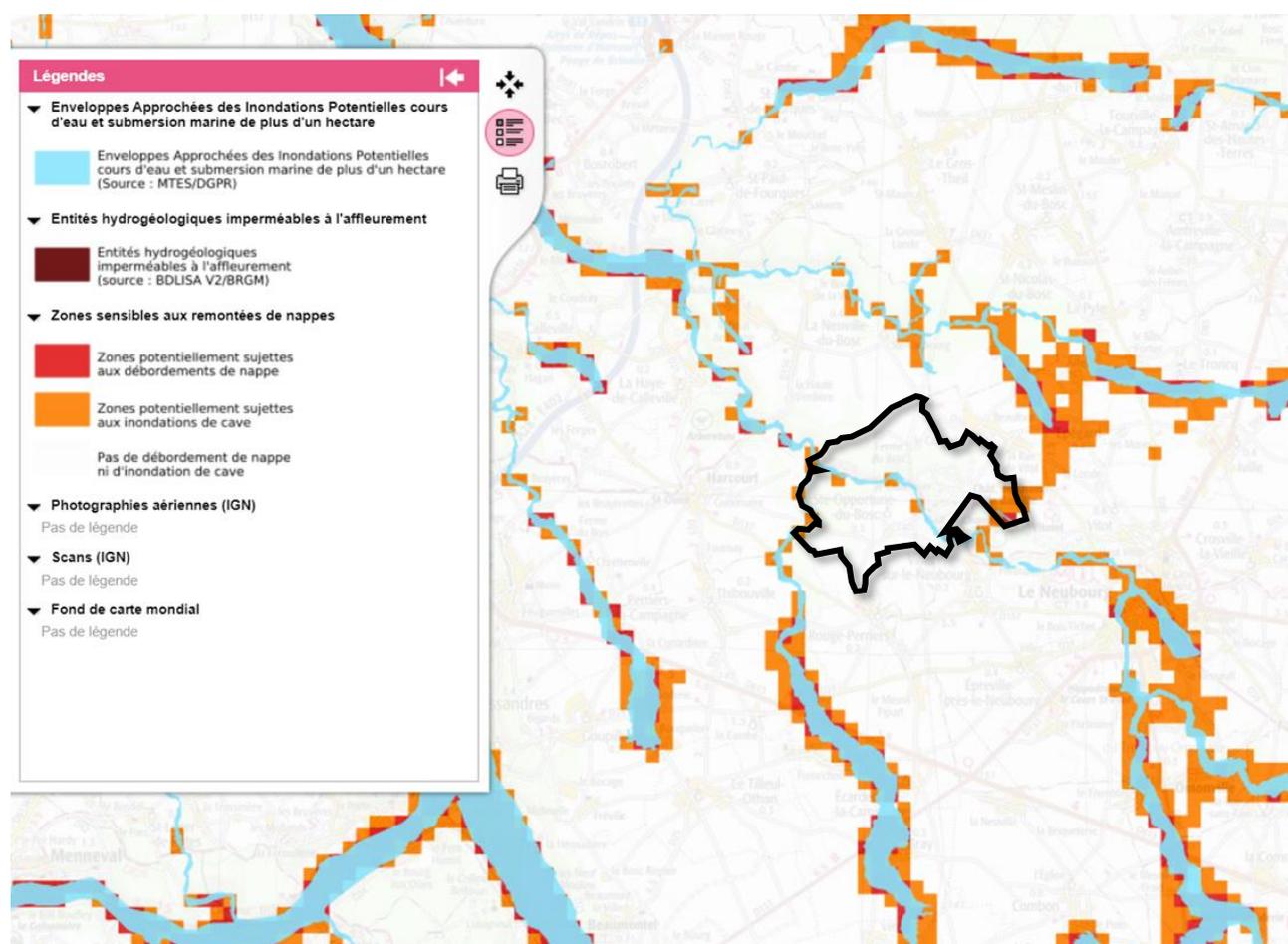
II.8.2. Risque d'inondation par remontées de nappes

La commune est exposée à des **risques potentiels d'inondation par remontée de la nappe phréatique**. Après des périodes de précipitations prolongées, le niveau de la nappe phréatique peut remonter et s'approcher de la surface aux points les plus bas. On peut alors constater des résurgences de la nappe phréatique et des infiltrations par capillarité dans les sous-sols qui peuvent conduire à des inondations de longue durée.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque.

Mise à jour en décembre 2011, cette cartographie nationale permet de repérer les zones les plus exposées à l'échelle du département. Elle n'a pas pour ambition de déceler les risques d'inondation par remontée de nappe à l'échelle locale, mais d'identifier des secteurs pouvant présenter des risques potentiels.

La commune est classée en grande partie en **sensibilité faible** (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). La sensibilité est plus importante au niveau du **talweg de la limite ouest communale** et **au droit de l'ancienne voie ferrée** (secteurs faiblement urbanisés).



Carte du risque de débordement de nappes phréatiques à Sainte-Opportune-du-Bosc (Source : Géorisques)

Le site du BRGM comprend l'avertissement suivant au sujet de l'usage à faire des données : « *En particulier, celles-ci sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité du BRGM ne saurait être engagée dans le cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les contours ou les caractéristiques de certaines formations. L'échelle de validité des cartes produites est celle de la donnée de base : toute extrapolation de ces cartes à une échelle plus précise ne saurait donc engager la responsabilité de ses auteurs.* ».

II.8.3. Risque d'inondation pluviale

Les eaux pluviales, en cas de fortes précipitations, sont de nature à engendrer différents désordres : **inondations et coulées de boues**. Ces événements provoquent des mises en charge de réseaux et débordements sur les voiries, des crues des cours d'eau et des remontées de nappe lorsque les conditions perdurent.

Ce risque doit être pris en compte afin de **ne pas accroître le nombre de personnes exposées à l'aléa inondation**.

Plusieurs études utiles existent :

- Etude réalisée par Ingetec en 2009 sur le bassin versant du Bec pour le compte de la communauté de communes du Neubourg ;
- Etude réalisée par SAFEGE en 2002 sur le bassin versant de la Risle pour la communauté de communes de Brionne ;
- Cartographie des inondations de la précédente carte communale.



Il n'existe pas de cours d'eau sur le territoire communal de Sainte-Opportune-du-Bosc. Mais le relief favorise la **concentration de ruissellements**, notamment dans la **vallée sèche** qui traverse le territoire du sud-est au nord-ouest (R1). Cet axe de ruissellement principal est alimenté par des **axes secondaires**, coulant depuis les plaines adjacentes :

- A l'est du territoire, dans le domaine du Champ de Bataille (R1.1) ;
- Au nord du Colombier (R1.2) ;
- A l'ouest du territoire, dans la vallée limitrophe avec Harcourt et Rouge-Perriers (R1.3) ;
- Au nord du territoire, dans la vallée limitrophe avec La Neuville-du-Bosc (R1.4).

Ces axes étaient déjà cartographiés dans l'ancienne carte communale, et impactent essentiellement des zones naturelles et/ou agricoles.

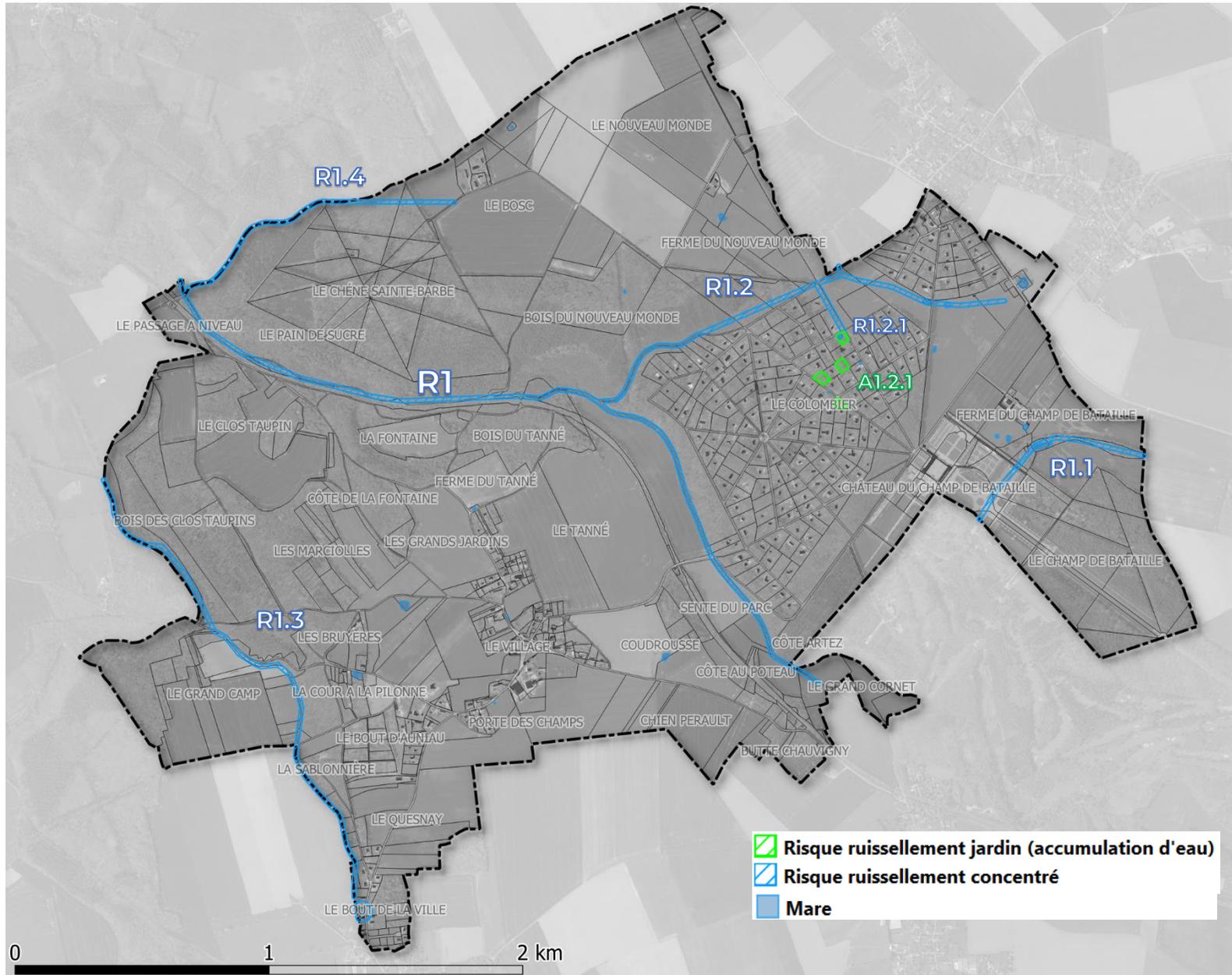


Cartographie des inondations de la précédente carte communale

Dans le cadre de la révision de la carte communale, les élus ont souhaité parfaire la connaissance du risque inondation avec deux points qui avaient été oubliés :

- Dans le hameau du Colombier, le relief favorise ponctuellement l'accumulation d'eau (A1.2.1), susceptible d'inonder jardins et sous-sols (voire des pièces à vivre selon leur niveau rapport au terrain naturel) ;
- Ces secteurs d'accumulation d'eau vont alimenter les mares situées dans le Colombier, ainsi qu'un petit axe de ruissellement (R1.2.1) en limite des parcelles urbanisées.

L'ensemble des connaissances relatives au risque d'inondation pluvial est reporté sur la carte ci-dessous :

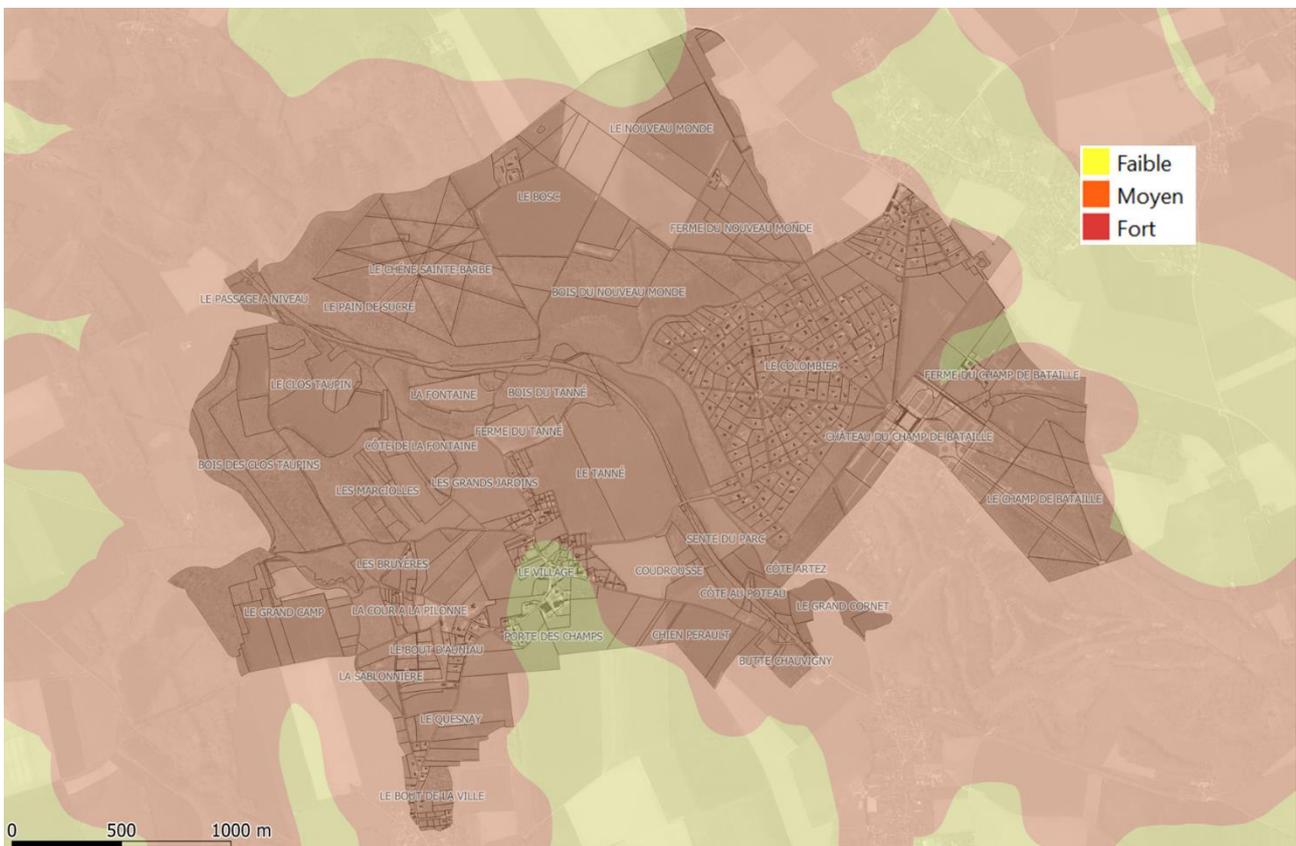


Risque d'inondation pluvial à Sainte-Opportune-du-Bosc

II.8.4. Aléa retrait-gonflement des argiles

Ce risque se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. En effet, la consistance de l'argile est modifiée selon la teneur en eau : asséché, le matériau est dur et cassant, alors qu'un certain degré d'humidité le fait se transformer en matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations du volume. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface = retrait. L'apport d'eau sur ces terrains produit un phénomène de gonflement.

Ce phénomène ne constitue pas un danger pour les populations, mais peut engendrer des dégradations des bâtiments à fondations superficielles. La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc est en aléa « moyen » à « faible », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante. Les désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).



Aléa retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires devront prendre en compte les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol, notamment par la réalisation d'études et de sondage de grande profondeur. Si nécessaire, ils devront effectuer des travaux confortatifs préalablement à la réalisation des opérations envisagées :

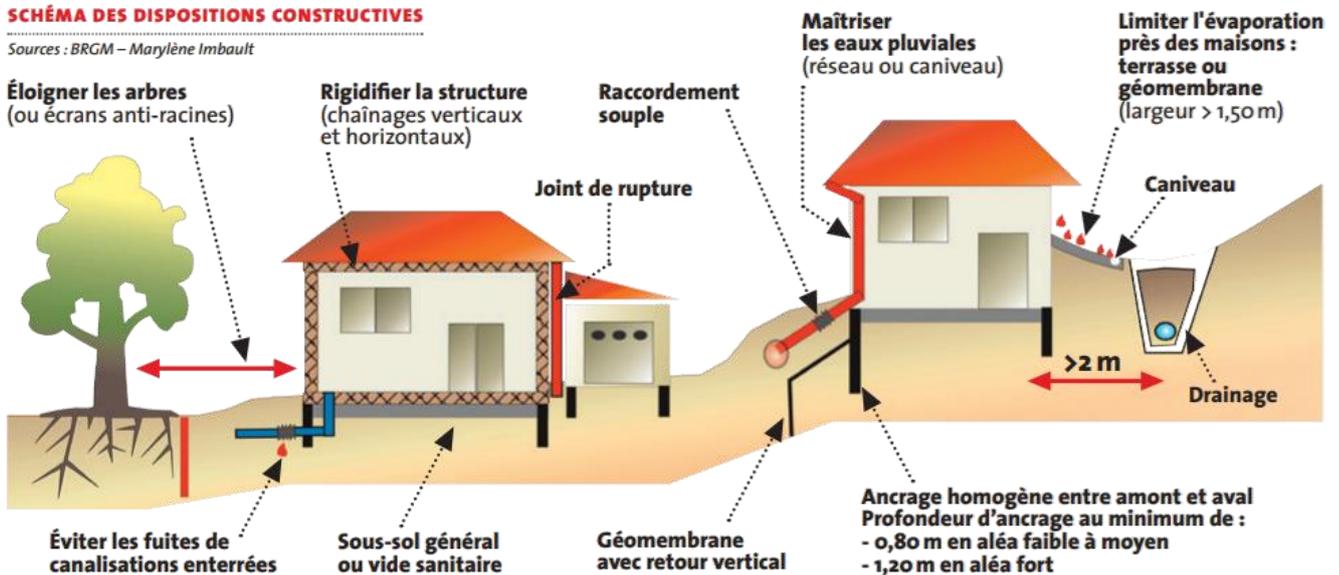
- Les fondations : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone

la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- La structure du bâtiment : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- Éloigner les sources d'humidité : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault

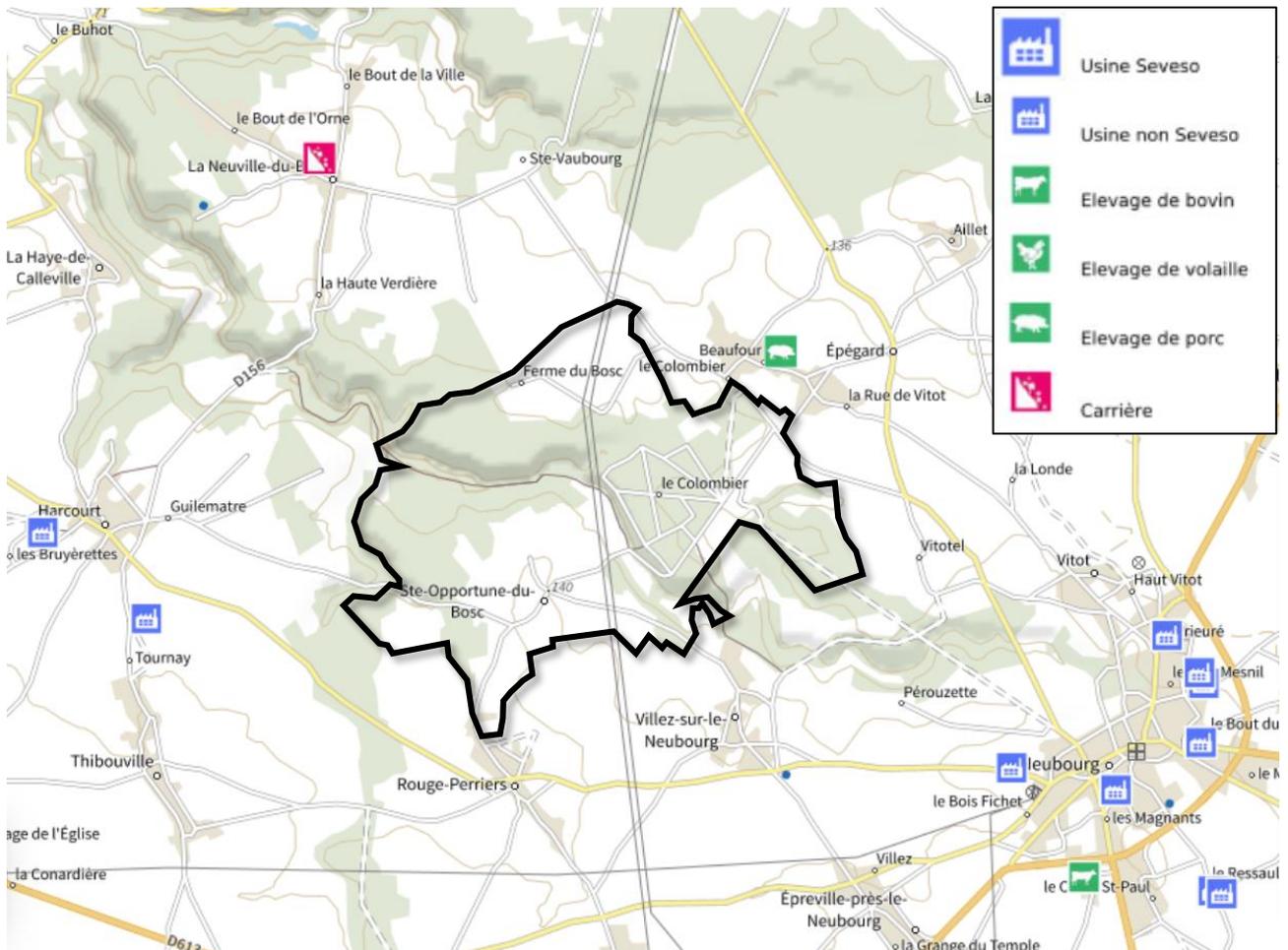


Source BRGM

II.8.5. Risque technologique

Il n'existe pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Les IPCE les plus proches sont l'élevage porcin BELLENGUEZ à Epéard (hameau de Beaufour contigüe au Colombier), Natup à Harcourt, la centrale Biogaz du Neubourg et les carrières de La Neuville-du-Bosc.



ICPE proches

Il n'existe pas d'établissement industriel susceptible de générer des risques.

La commune n'est traversée par aucune canalisation de transport de matières dangereuses. La canalisation la plus proche est un gazoduc au Neubourg / Crosville-la-Vieille.

II.9. Nuisances

II.9.1. Sites pollués

Aucun site pollué (base de données BASOL) n'est répertorié à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Le site le plus proche est situé à 7 km au nord-est, à Fouqueville.

II.9.2. Sites potentiellement pollués

La base de données BASIAS dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services en activité ou non. Cet inventaire est complémentaire à la base de données BASOL sur les sites et sols pollués, afin de déterminer les parcelles potentiellement concernées par une pollution liées aux activités industrielles et de service.

Le territoire présente un seul site répertorié dans la base BASIAS. Il s'agit d'un site dont l'activité a cessé et qui correspond à l'entreprise HAREAU Maurice.



Site potentiellement pollué (source www.georisques.gouv.fr)

II.9.3. Nuisances liées aux infrastructures (autoroutes et voie ferrée)

Aucune route n'est concernée par un classement sonore préfectoral à Sainte-Opportune-du-Bosc.

 Voir paragraphe « I.8. Infrastructures de déplacement / I.8.1. Infrastructures routières ».

II.9.4. Protection contre les champs électromagnétiques

La question des risques sanitaires liés aux champs électromagnétiques constitue un sujet d'inquiétude grandissant au sein de la population. Des rapports d'expertise collective de l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) sont disponibles pour les deux domaines de fréquence qui suscitent des interrogations : les lignes électriques (lignes THT, transformateurs) et les radiofréquences (téléphonie mobile, TV).

Ainsi, conformément aux avis des instances nationales d'expertise, notamment l'ANSES, une vigilance particulière doit être portée à la limitation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques. Ce point devra être pris en compte lors du développement des lignes de transport d'électricité et d'infrastructures de réseaux de téléphonie mobile.

Pour les lignes THT, il conviendra de prendre en compte, les dispositions de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes



aériennes, câbles souterrains et postes de transformations ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique supérieur à 1μ Tesla.

Pour les relais de radiotéléphonie, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 précise les valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques. L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile devra prendre en compte la présence des établissements sensibles situés dans un périmètre de 100 mètres. Il conviendra de s'assurer que l'exposition du public au sein de ces établissements est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.

Partie III – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

III.1. La stratégie communale

La carte communale est la traduction du projet des élus pour leur commune, en réponse aux besoins et enjeux identifiés au cours du diagnostic / état initial de l'environnement.

Il a été formalisé, dans le cadre de la carte communale, sur un **horizon temporel de 15 ans**. Certaines orientations, notamment le développement démographique et la définition des zones constructibles, sont directement liées à cet horizon temporel.

Les orientations retenues portent sur le développement urbain (3 orientations) et le cadre de vie (8 orientations).

1

III.1.1. Permettre un accueil mesuré de nouveaux logements, dans le respect du caractère rural de la commune

III.1.1.1. Choix communal

Ce premier objectif définit l'**objectif démographique à l'horizon 15 ans**, ainsi que le **potentiel de construction en logements** nécessaire pour atteindre ce niveau de population.

L'objectif de la commune est de permettre un renouvellement démographique, afin d'endiguer le déclin démographique récent, et limiter la tendance au vieillissement de la population. Cela devra se faire de manière modérée, en cohérence avec la capacité d'accueil de la commune et sa place dans le territoire (et notamment en compatibilité avec le SCOT, qui a placé Sainte-Opportune-du-Bosc dans la catégorie des « communes rurales »).



Cela se traduit par la création d'environ **45 logements pour les 15 prochaines années**, principalement en **confortement du noyau central du village**.

La population augmenterait de 641 à **695 habitants** entre 2018 et 2037 (**+0,4%/an**).

III.1.1.2. Motivation de ce choix

Plusieurs scénarii prospectifs ont été explorés, définissant des volontés de développement plus ou moins prononcées, des évolutions différentes de la structure de la population et les conséquences sur la trame urbaine du village.

III.1.1.2.1. Hypothèses de calcul

Taille moyenne des ménages

Les scénarii développés ci-dessous reposent sur l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages au rythme de -0,6%/an (desserrement), conformément aux prévisions de l'INSEE.

Alors qu'en 2018, le nombre moyen de personnes par ménage s'élevait à 2,81 (à comparer à la moyenne française déjà descendue à 2,19), on estime qu'il chutera à 2,51 d'ici 2037. La lecture du graphique de projection du desserrement établie

dans le diagnostic (voir partie A, paragraphe « démographie et habitat / Occupation du parc de logements ») montre qu'une telle diminution de la taille moyenne des ménages s'inscrit globalement dans la continuité de tendances passées.

L'évolution de la taille moyenne des ménages dépend de nombreux paramètres, et est notamment corrélée à l'intensité des dynamiques démographiques communales. Mais afin de faciliter les calculs, cette valeur de **2,51 personnes par ménage en 2037** sera retenue pour l'ensemble des scénarii.

Ratio des résidences principales / évolution de la vacance des logements

Le parc de logements est composé des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, répartis comme suit : RP=88,7% RS=5,1% et LV=6,2%.

L'évolution du nombre de résidences secondaires est difficile à anticiper, car elle repose sur l'évolution des facteurs d'attractivité du territoire (environnement rural à forte aménité, proximité de la région parisienne, offre de loisirs, réseaux de promenades, etc.) et sur des choix individuels (télétravail, investissement immobilier pré-retraite, etc.). On note que le taux actuel (5,1%) est un peu plus bas que la moyenne départementale (6,3%). Mais par simplification, on supposera que le taux de résidences secondaires restera à 5,1% en 2037.

Le niveau de vacance des logements se situe à un niveau normal (on considère généralement qu'un taux de vacance situé entre 5 et 7% est normal, car il permet une bonne fluidité du marché immobilier). Mais on peut raisonnablement penser que la forte attractivité du territoire, alimentée par l'appétence des Français pour la vie à la campagne, pourrait conduire à une baisse de la vacance. On fera l'hypothèse d'une **baisse du taux de logements vacants à 5% en 2037**.

Ainsi, le **taux de résidences principales convergera vers 89,9%** en 2037.

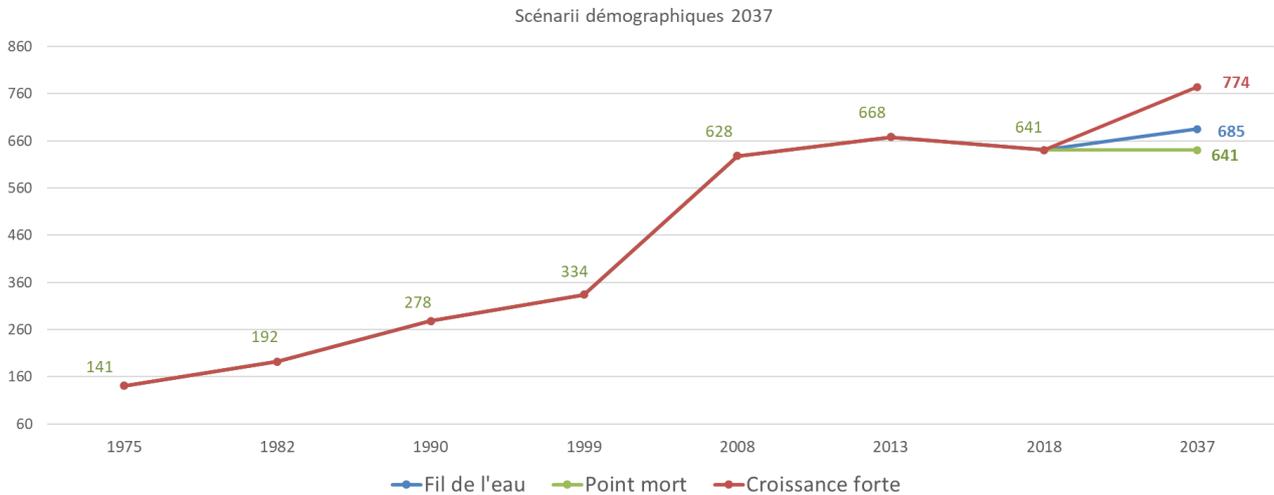
Renouvellement du parc de logements

Il est courant de prendre en compte le besoin en renouvellement naturel du parc de logements dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc.

Toutefois, ce besoin est généralement faible (on peut l'estimer à environ -0,12%/an). Même si ce taux est faible, cela représente tout de même un **besoin de 6 logements** à compenser dans la période 2018-2037.

III.1.1.2.2. Scénarii démographiques d'étude

Plusieurs scénarii de développement démographique, basés sur des hypothèses variées, ont été étudiés, avant de retenir le scénario répondant le mieux aux besoins de la commune.



1^{er} scénario « point mort démographique »

Ce scénario identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du même nombre d'habitants en 2037 : environ 21 logements neufs devraient être construits d'ici 2037, en plus des 12 déjà réalisés entre 2018 et 2021, uniquement pour maintenir la démographie actuelle (notion de point mort démographique).

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
Scénario 1: « Point mort démographique »	2018	641	228	257		2,81	
	2021				12		
	2037	641	256	288	+21	2,51	0%

Scénario prospectif non retenu

En noir, les données connues

En vert, les hypothèses

En rouge, les données calculées

Ce scénario présente un bilan environnemental intéressant, car il peut être assuré uniquement grâce aux opérations de construction en renouvellement urbain (dents creuses, grands terrains divisibles). Aucune extension urbaine n'est nécessaire. Ce scénario aurait donc une incidence faible sur les paysages. Il exercerait une moindre pression la ressource en eau et n'entraînerait qu'une faible évolution des déplacements.

Pourtant, il n'est pas souhaitable car il n'engagerait qu'un renouvellement générationnel limité. La rotation des ménages dans le parc de logement existant étant très lente à Sainte-Opportune-du-Bosc (les propriétaires occupent en moyenne leurs logements depuis 16 ans), ce scénario aurait pour conséquences un vieillissement accéléré de la population, la chute du nombre de jeunes, une baisse de la population active et une augmentation des plus de 60 ans.

Un tel scénario aurait un effet délétère sur le dynamisme social de la commune, qui sous l'effet du vieillissement, perdrait en qualité de vie et en animation.

2^{ème} scénario « Fil de l'eau »

Ce 2^{ème} scénario s'appuie sur la poursuite des rythmes de constructions actuels (même rythme qu'entre 2008 et 2018, soit 3,98 logements par an par 1000 habitants). Ainsi, aux 12 logements déjà construits depuis 2018, viendraient s'ajouter 41 autres logements jusque 2037.

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
	2018	641	228	257		2,81	
	2021				12		
Scénario 2: « Fil de l'eau »	2037	685	273	304	+41	2,51	0,35%

Scénario prospectif non retenu

En noir, les données connues

En vert, les hypothèses

En rouge, les données calculées

En appliquant les hypothèses « taille moyenne des ménages », « ratio des résidences principales » et « renouvellement du parc de logements », ce scénario entraînerait une croissance de +0,35%/an, pour atteindre 685 habitants en 2037, permettant un léger renouvellement démographique. Dans le même temps, la commune enregistrerait un accroissement de son parc de logements contenu à 18%.

Ce scénario peut être principalement assuré grâce aux opérations de construction en renouvellement urbain (estimation de 34 constructions possibles en dents-creuses et grands terrains divisibles). Seule une petite extension urbaine serait nécessaire (7 logements). Ce scénario conserve une incidence faible sur les paysages (surface modérée en extension urbaine), en exerçant toujours une pression modérée sur la ressource en eau (d'après le SERPN, consulté dans le cadre de la révision de la carte communale, le captage de la Neuville-du-Bosc fournit une eau de bonne qualité et est en capacité de

répondre aux besoins d'évolution du territoire desservi) et en n'entraînant qu'une faible évolution des déplacements.

3^{ème} scénario « croissance forte »

Le 3^{ème} scénario « croissance forte » analyse les conséquences d'une croissance rapide et supérieure à la moyenne (rythme de +1,0%/an >> croissance actuelle de la France de +0,4%/an).

Ce scénario table sur une croissance démographique de +1,0%/an, soit environ 133 habitants en plus en 2037. Ce sont, dans une telle hypothèse, 80 logements supplémentaires qu'il faudrait créer, en plus des 12 déjà construits entre 2018 et 2021, soit un accroissement du parc de +34% d'ici 2037.

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
Scénario 3: « croissance forte »	2018	641	228	257		2,81	
	2021				12		
	2037	774	309	343	+80	2,51	+1%

Scénario prospectif non retenu
En noir, les données connues
En vert, les hypothèses
En rouge, les données calculées

Ce scénario, qui reste compatible avec le SCOT (ce dernier visant une croissance inférieure à +1,5%/an), entraîne une croissance jugée trop importante au regard de la taille de Sainte-Opportune-du-Bosc et de sa capacité d'accueil :

- Le besoin foncier associé à ce scénario est élevé et, en l'absence d'une grande capacité de densification des zones déjà urbanisées, générerait un étalement urbain important, avec une incidence paysagère dommageable à la qualité de ce territoire rural préservé (il faudrait accueillir environ 46 logements en extension urbaine, soit une surface de 4 à 5 hectares à mobiliser en extension urbaine) ;
- L'augmentation rapide du parc de logements aurait un impact fort sur les paysages naturels et urbains (nouvelles constructions en périphérie des zones actuellement urbanisées, création de nouvelles franges urbaines au contact des espaces naturels et agricoles) ;
- En l'absence d'emplois, services et commerces à Sainte-Opportune-du-Bosc, une augmentation importante de la population signifierait également une forte croissance des besoins de déplacements et d'émission de gaz à effet de serre.

III.1.1.2.3. Scénario démographique retenu

Les élus ont retenu un développement majorant légèrement le scénario 2 « Fil de l'eau », avec une **production de 45 logements pour les 15 prochaines années** (à ajouter aux 12 logements déjà construits depuis 2018).

En appliquant les hypothèses « taille moyenne des ménages », « ratio des résidences principales » et « renouvellement du parc de logements », ce scénario entraînerait une **croissance de +0,4%/an**, pour atteindre **695 habitants en 2037**.

Ce rythme de croissance reste modéré, comparable à la moyenne nationale de +0,4%/an. Une telle croissance est compatible avec le SCOT (ce dernier visant une croissance inférieure à +1,5%/an) et la place qu'occupe la petite commune rurale de Sainte-Opportune-du-Bosc au sein du territoire intercommunal. Rappelons que le SCOT définit une enveloppe de 1 770 logements à produire sur l'ensemble de ses 30 communes rurales (dont Sainte-Opportune-du-Bosc) : l'objectif de Sainte-Opportune-du-Bosc s'inscrit bien dans ce cadrage supra-communal (voir « Partie IV - Evaluation Environnementale » / « IV.1. Articulation avec les documents supra-communaux »).

	Année	Population	Nombre de résidences principales	Nombre de logements	Nouveaux logements	Nb pers. / ménage	Croissance annuelle
	2018	641	228	257		2,81	
	2021				12		
Scénario 2: « Fil de l'eau »	2037	695	277	308	+45	2,51	0,42%

Scénario prospectif non retenu
En noir, les données connues
En vert, les hypothèses
En rouge, les données calculées

Ces objectifs d'accueil d'habitants et de construction de logements apparaissent raisonnables et bien adaptés aux besoins et à la capacité d'accueil de la commune rurale de Sainte-Opportune-du-Bosc.

Les opérations de **constructions en renouvellement urbain assureront l'essentiel de la réponse au besoin en logements** (on estime que 34 constructions seront réalisées en dents creues et au sein des grands terrains divisibles). Seule une **petite extension urbaine** sera nécessaire (une dizaine de logements, soit une capacité bien adaptée à la taille de la parcelle retenue dans le bourg – cf. chapitre suivant « III.1.3. Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole »).

Ce scénario conserve une incidence faible sur les paysages (surface modérée en extension urbaine), en exerçant une pression modérée sur la ressource en eau (d'après le SERPN, consulté dans le cadre de la révision de la carte communale,

le captage de la Neuville-du-Bosc fournit une eau de bonne qualité et est en capacité de répondre aux besoins d'évolution du territoire desservi) et en n'entraînant qu'une faible évolution des déplacements (+54 personnes, soit une augmentation de 8% de la population en 15 ans).

Cette croissance devrait permettre un renouvellement de la population avec l'arrivée de nouveaux ménages « bâtisseurs » (environ 35 nouvelles résidences principales dans les 15 prochaines années), la remise sur le marché de quelques logements vacants (baisse du taux de vacance à 5% en 2037), ainsi qu'avec le renouvellement interne dans le parc de logements existants (pour rappel, les propriétaires occupent en moyenne leur logement depuis 16 ans à Sainte-Opportune-du-Bosc - ce qui signifie que d'ici 15 ans, il est possible que près de la moitié de ceux-ci aient déménagé et soient remplacés par de nouveaux ménages). On estime que d'ici 2037, environ deux tiers de la population aura été renouvelée (avec notamment de nouveaux couples et enfants).

Ainsi, ce scénario offre un **bon compromis entre renouvellement démographique et évolution du parc de logements** : renouvellement d'environ deux tiers des ménages d'ici 2037 pour un accroissement de 20% du parc de logements.

2

III.1.2. Favoriser le renouvellement des espaces déjà urbanisés (construction en dent-creuse, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ...)

La volonté de la commune est d'organiser un **développement harmonieux** de son urbanisation, dans le **respect de son caractère rural**.



Le premier principe adopté par la carte communale est de privilégier la construction en **dent-creuse**, la construction au sein de **grands terrains déjà bâtis** et susceptibles d'être divisés, ainsi que l'utilisation des terrains déjà occupés (**réhabilitation / recyclage foncier**) à l'intérieur des **espaces déjà urbanisés**. En effet, ces logiques d'aménagement rationalisent l'utilisation des zones urbaines et permettent de limiter l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles.

III.1.2.1. Délimitation des zones déjà urbanisées

Au sein de la carte communale, la délimitation des zones déjà urbanisées revêt une importance fondamentale, dans la mesure où elles ont **vocation à être classées en zone constructible**. C'est leur contour qui sert de zone de référence pour le travail d'identification des potentialités de renouvellement des espaces déjà urbanisés (construction en dent-creuse, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ...).

A Sainte-Opportune-du-Bosc, ce contour correspond à la notion de parties actuellement urbanisées (PAU) de l'article L111-3 du code de l'urbanisme. La définition des PAU repose sur la jurisprudence et la prise en compte d'un faisceau de critères, à moduler selon les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle :

- Le nombre de constructions (on retiendra pour seuil au moins une dizaine de constructions regroupées selon une configuration urbaine) ;
- La distance par rapport au bourg ou au hameau ;



- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate (au maximum 50 à 60 mètres entre les constructions – l'écartement de 60m a notamment été retenu au Vieux Colombier, où de nombreuses constructions sont édifiées sur de très grandes parcelles – 200 parcelles pour une moyenne de 3 920 m²) ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte par les équipements (voie d'accès, eau, électricité – critère insuffisant à lui seul) ;
- La protection de l'activité agricole ;
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

A noter : les emprises des corps de ferme ont été soustraites.

Les zones déjà urbanisées suivantes ont été retenues :

- Tout le bourg jusqu'à la limite sud formée par la ferme (cette dernière restant en zone non constructible) ;
- L'ensemble des hameaux du Bout d'Auniau et du Bout de la ville (en continuité avec l'urbanisation de Rouge-Perriers), en intégrant les coups partis (notamment l'opération d'urbanisme déjà engagée sur la parcelle ZD73 au Bout de la ville) ;
- Le Colombier, en distinguant les parties nord et sud.



Zones déjà urbanisées : le bourg, le Bout d'Auniau et le Bout de la Ville



Zones déjà urbanisées : le Colombier nord et sud

III.1.2.2. Estimation des potentialités de construction au sein des zones déjà urbanisées

Une fois les zones déjà urbanisées délimitées, un travail d'identification des potentialités de construction a été mené, en s'appuyant sur la méthodologie suivante :

- Entre 2010 et 2020, la taille moyenne des parcelles de logement était de 2 770 m² / logement (4 800 m² / logement au Colombier).
- En carte communale, il n'y a pas de minimum parcellaire pour construire (application du règlement national d'urbanisme). Toutefois, le lotissement du Vieux Colombier constitue une exception, dans la mesure où son règlement impose que « *chaque lot sera indivisible et ne pourra recevoir qu'une seule construction comportant un seul logement ; les pavillons jumelés sont interdits* » (article VII).
- Dans ces conditions, la commune a retenu une méthode d'inventaire pragmatique. De manière systématique, toutes les parcelles incluses dans les parties urbanisées ont été observées ; si leur configuration se prête

raisonnablement à l'accueil de nouvelles constructions, alors un potentiel de construction a été ajouté (sans minimum parcellaire – les plus petits terrains identifiés commencent à une surface de 500-600m).

- Les terrains inadaptés à la construction doivent être écartés. Plusieurs raisons peuvent justifier ce choix (ces motifs ont été portés pour information sur les extraits de plan ci-dessous) :
 - Configuration inadaptée de la parcelle (par exemple, une parcelle en lanière très étroite) ;
 - Occupation actuelle de la parcelle (si par exemple la voie d'accès à la propriété gêne l'implantation d'une nouvelle construction, ou si l'implantation de la construction existante en milieu de parcelle n'est pas compatible avec l'ajout d'une nouvelle construction) ;
 - Terrain enclavé ;
 - Présence d'une construction remarquable (maison de maître, etc. ...), que son propriétaire ne cherchera certainement pas à dégrader lui accolant une construction toute proche ;
 - Proximité avec les activités agricoles (par exemple, proximité avec un bâtiment d'élevage soumis à recul réciproque) ;
 - Risque naturel (par exemple, un risque d'inondation lié à un axe de ruissellement).
- Les potentialités ont été classées en différentes catégories :
 - Opérations déjà engagées** (dépôt d'un permis de construire, permis d'aménager ou lotissement) ;
 - Dents-creuses** ;
 - Réhabilitation / friche** ;
 - Grand terrain divisible.**
- Il est nécessaire de tenir compte des mécanismes de rétention foncière, qui justifient une minoration du potentiel de construction au sein des zones déjà urbanisées. Cette rétention foncière est liée à plusieurs mécanismes :
 - De manière générale, les propriétaires ruraux sont assez réticents à céder une partie de leur terrain pour « accueillir » un voisin contre leur propre maison ;
 - Parce que le village possède une forte aménité paysagère, de nombreux propriétaires s'y sont installés pour profiter d'un environnement de qualité, pour eux synonyme d'espace ;
 - Plusieurs dents-creuses sont des jardins, ayant une valeur d'usage importante pour leurs propriétaires ;
 - L'observation montre que les propriétaires de terrains à Sainte-Opportune-du-Bosc exercent depuis longtemps une forte rétention foncière. Presque toutes ces dents-creuses étaient déjà

constructibles dans l'ancienne carte communale, mais n'ont pas été urbanisées.

- Les coefficients de **rétenion foncière** suivants ont été retenus :
 - Opérations déjà engagées : aucune rétenion foncière ;
 - Dents-creuses : 30% de rétenion foncière (c'est-à-dire que l'on estime que 7 dents-creuses sur 10 pourraient être urbanisées au terme de la carte communale) ;
 - Réhabilitation / friche : 50% de rétenion foncière (taux majoré en raison des contraintes économiques et opérationnelles liées à ce type d'intervention) ;
 - Grand terrain divisible : 50% de rétenion foncière (urbanisation conditionnée par les arbitrages qu'opéreront les propriétaires entre l'intérêt financier des opérations et la jouissance de leurs terrains en tant que jardin, potager, etc.).

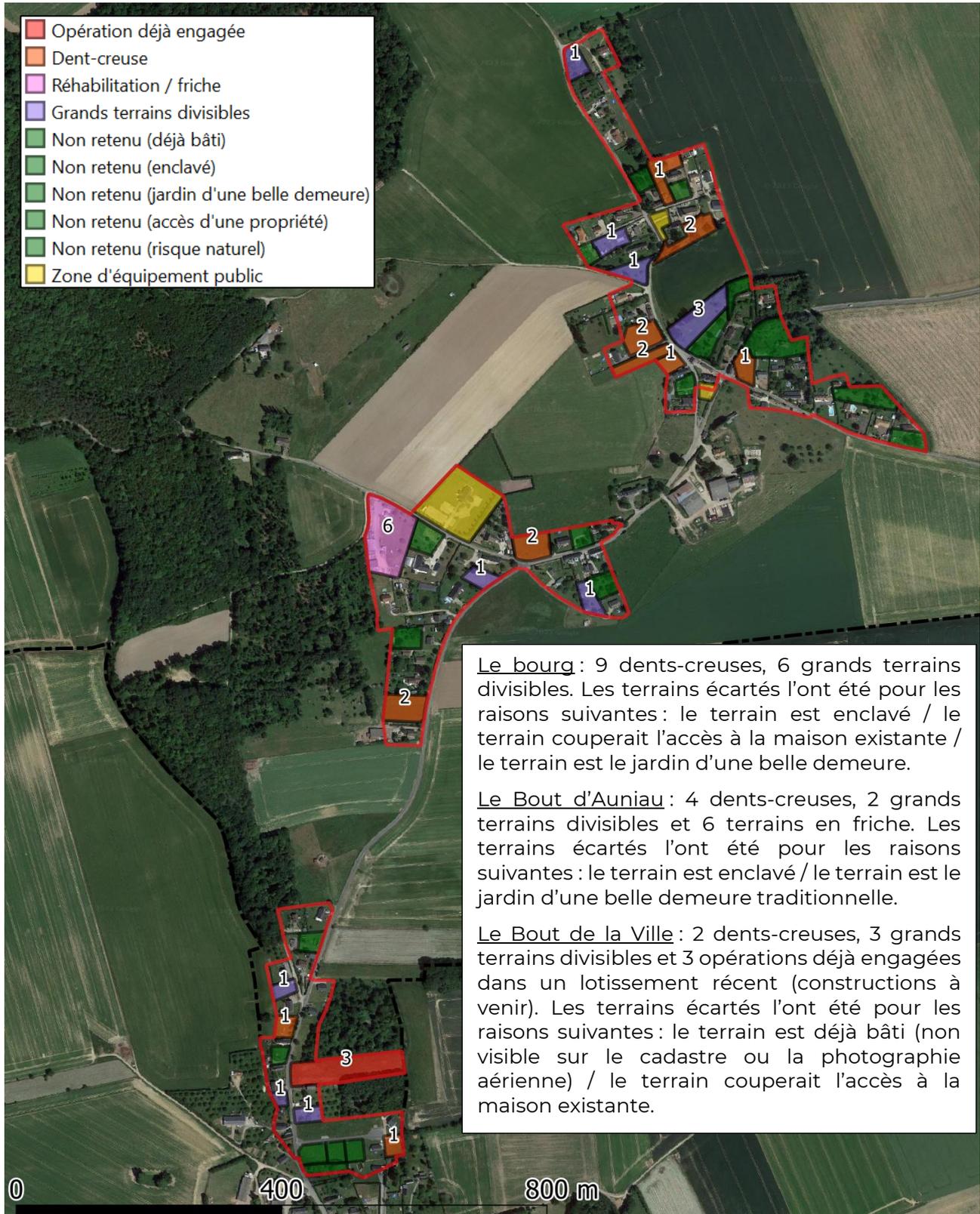
Le bilan des potentialités de construction au sein des zones déjà urbanisées est :

	Nombre	Taux rétenion foncière	Potentiel en logements	Surface (ha)
Opérations déjà engagées	9	0%	9	3,03 ha
Dents-creuses	15	30%	10,5	1,63 ha
Réhabilitations / friches	6	50%	3	0,69 ha
Grands terrains divisibles	23	50%	11,5	5,69 ha
TOTAL			34	11,08 ha

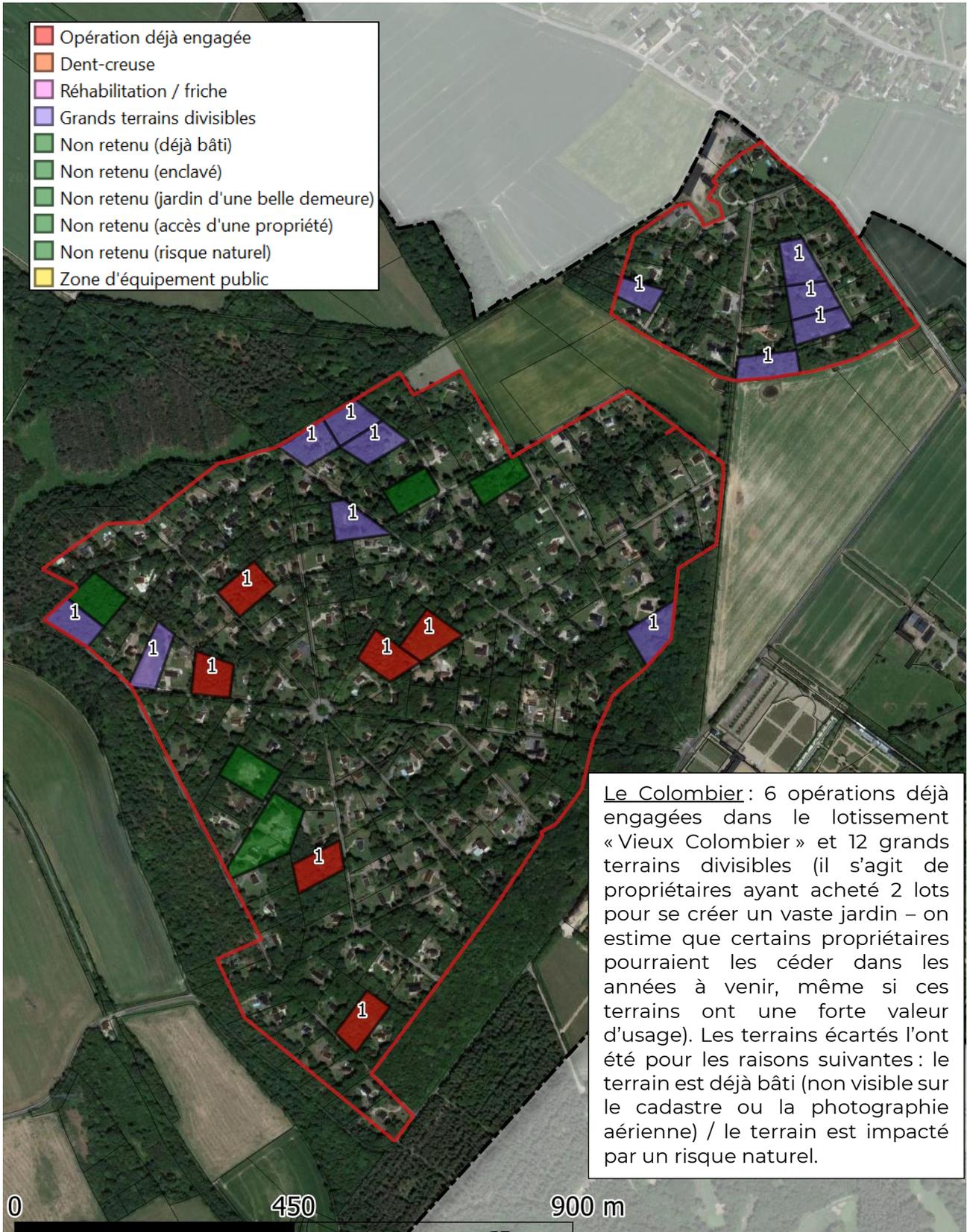


Ainsi, la commune peut espérer l'accueil de **34 constructions d'ici 15 ans par densification des zones déjà urbanisées**, sans consommation nouvelle d'espace naturel, agricole ou forestier.

La localisation des potentialités de construction est donnée sur les cartes ci-dessous :



Potentialités de construction au sein des zones déjà urbanisées : le bourg, le Bout d'Auniau et le Bout de la Ville



Potentialités de construction au sein des zones déjà urbanisées : le Colombier

De plus, avec une **baisse possible du taux de vacance à 5% en 2037** (contre 6,2% en 2018), on espère qu'environ **3 logements** pourraient être remis sur le marché.

3

III.1.3. Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole

Les potentialités de construction en **dent-creuse**, au sein de **grands terrains déjà bâtis**, les opérations de **réhabilitation / recyclage foncier** à l'intérieur des **espaces déjà urbanisés** et la remise sur le marché de logements vacants ne suffiront pas à produire les logements souhaités d'ici 15 ans.



Il est nécessaire de définir une **offre complémentaire adaptée à la création d'une dizaine de logements**. Afin de dimensionner correctement le besoin en foncier, les élus ont fixé des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Entre 2010 et 2020, la taille moyenne des parcelles de logement était de 2 770 m² par logement (4 800 m² par logement au Colombier).

Si ces 10 logements étaient édifiés sur des parcelles aussi grandes, alors il faudrait consommer environ 3,5 hectares de terrain (en comptant environ 25% pour les voiries et espaces verts collectifs).

- L'objectif communal est de réduire drastiquement le besoin en espace naturel / agricole à consommer, en **divisant par 3 la taille moyenne des parcelles**. Ainsi, on tablera sur une **moyenne de 920 m² par logement** dans les 15 prochaines années.

Cela correspond à une densité nette de **11 logements par hectare**, jugée compatible avec le caractère rural de l'urbanisation (historiquement peu dense) et l'absence d'assainissement autonome (nécessitant la mise en œuvre de dispositifs autonomes sur chaque terrain).

Cette volonté communale permet de réduire de manière importante le besoin en espace naturel / agricole nécessaire pour assurer la production de logements.

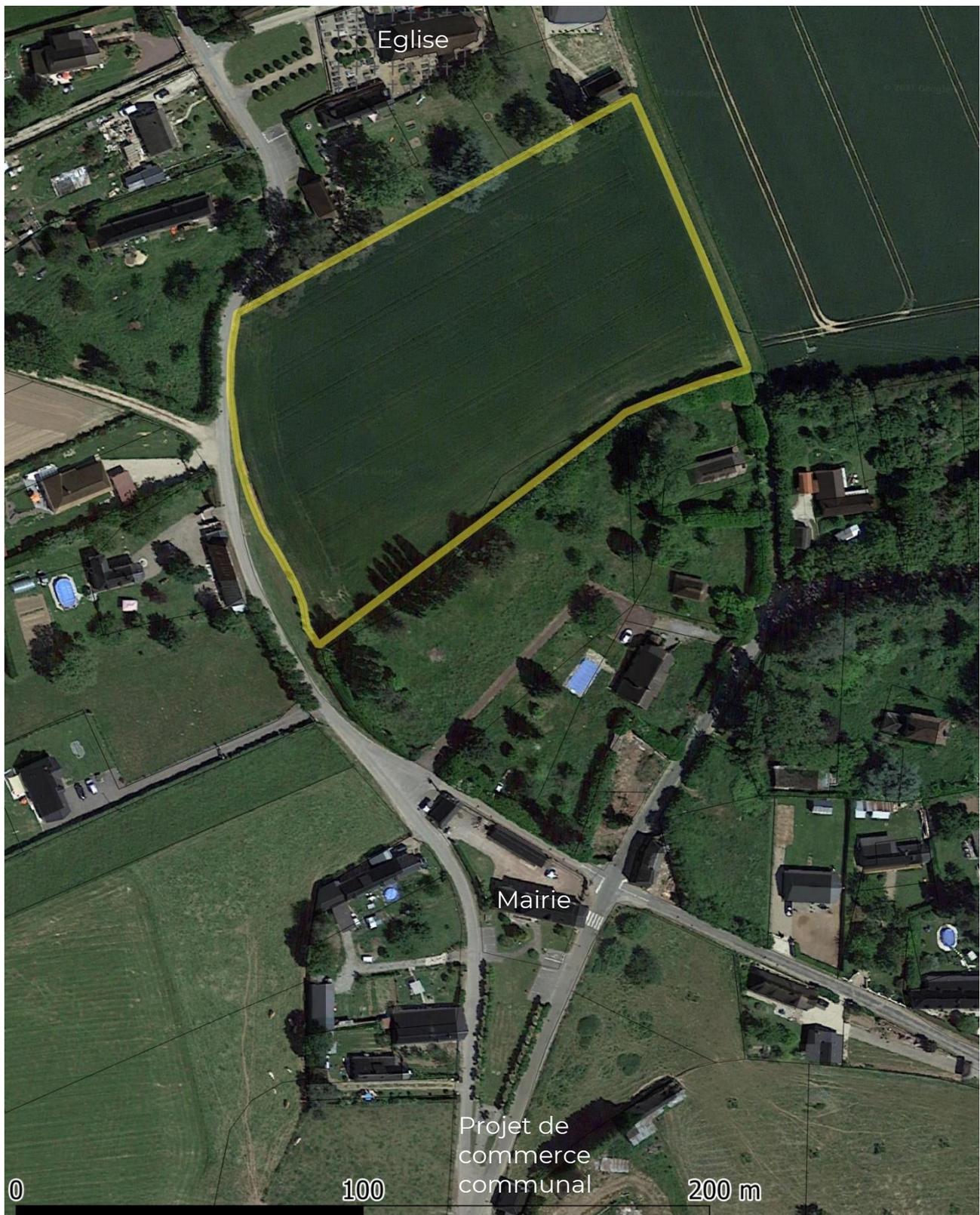
- Au-delà de cet objectif chiffré, la localisation du ou des terrains en extension est primordiale. Par exemple, implanter une à une de nouvelles maisons le long d'une route conduirait à un étalement urbain plus marqué qu'une urbanisation groupée sur un terrain central.

Le choix de la commune s'est porté sur un terrain central dans le bourg, entre la mairie et l'église. Ce terrain de **12 438 m²** est fermé par l'urbanisation du bourg sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest.

On estime qu'environ 25% de la parcelle sera utilisé pour les voiries et les espaces verts collectifs. Il reste donc l'espace pour **10 logements** (en appliquant une moyenne de 920 m² par logement).

Le total des potentialités de construction au sein de la carte communale est :

	Potentiel en logements	Surface
Renouvellement des espaces déjà urbanisés	34	11,08 ha
Extensions urbaines	10	1,24 ha
TOTAL	44	12,32 ha



Le terrain en extension du bourg est déjà enfermé par 3 côtés de l'urbanisation

Ce terrain constitue un **choix pertinent au regard de l'environnement**.

Il est situé **hors de toute zone d'inventaire** (hors de la ZNIEFF de type 2 « La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Monfort », hors des zones humides repérées par la DREAL, il n'est pas boisé, il ne s'agit pas d'un prairie, etc.).

A l'instar de la plupart des terrains situés à Sainte-Opportune-du-Bosc, il est repéré en tant que **corridor fort déplacement** du SRCE. Mais aucun élément naturel remarquable n'a été repéré sur ces terrains dans le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti », institué en parallèle de la carte communale. Il s'agit d'une parcelle agricole, exploitée en cultures. En sa qualité d'espace non bâti situé au sein du bourg, ce terrain se prête aux déplacements des petits animaux (la moyenne et grande faune étant gênée par la présence de quelques clôtures sur les parcelles voisines).

L'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement repère ici une continuité écologique s'appuyant sur les petits éléments relais présents dans et autour des espaces urbanisés (jardins, haies, mares, etc.). L'urbanisation de ce terrain **réduira nécessairement les fonctionnalités de cette continuité écologique** ; pour autant, son aménagement devrait permettre la recréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du bourg rural (milieux permettant l'évolution des oiseaux et de la petite faune), ce qui permettra de **maintenir des fonctionnalités écologiques**, évitant une fragmentation totale du corridor.

La situation du terrain, **imbriqué dans le tissu urbanisé du bourg**, est un atout indéniable car elle permet de limiter l'effet d'étalement urbain (l'urbanisation du bourg est présente sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest).

Ce terrain permettra l'accueil de nouveaux logements au cœur du bourg, sans trop modifier le contour urbain de celui-ci. Ici, les futurs habitants pourront facilement profiter des **équipements communaux** sans être obligés de prendre leur voiture (mairie, église, terrain de pétanque, distributeur de pain, et espérons à l'avenir halle de vente de produits fermiers).

4

III.1.4. Préserver le patrimoine naturel de Sainte-Opportune-du-Bosc (forêts, haies, vergers, mares)

Sainte-Opportune-du-Bosc dispose d'un beau patrimoine naturel, constitué par :

- Le parc du château du Champ de Bataille et l'allée du Champ de Bataille, déjà protégés au titre des monuments historiques ;
- Des **forêts**, des **boisements ponctuels**, des **haies**, des **boisements linéaires**, des **vergers** et des **mares**, que les élus ont décidé de protéger en parallèle de la carte communale. C'est l'objet du dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti », institué par délibération du conseil municipal prise après enquête publique en parallèle de la révision de la carte communale.

Voir les éléments inventoriés au paragraphe : « Partie II – Etat initial de l'environnement / II.3. Analyse paysagère / II.3.3. Patrimoine naturel remarquable ».

Les articles suivants du code de l'urbanisme définissent les conditions dans lesquelles ces éléments sont protégés :

Article L111-22 – Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique :

« Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Article *R421-17 – travaux sur des constructions existantes :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...]

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ; [...]

Article *R421-23 – nouvelles constructions :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...]

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ; [...]



Alignement d'arbres bordant la voie verte / Verger dans le bourg



Mare au Colombier / Mare à la Cour à la Pilone (à l'ouest du Bout d'Aumiau)

5

III.1.5. Préserver le réseau arboré structurant le lotissement du Colombier (espaces boisés en périphérie et massifs boisés à l'intérieur du lotissement)

La protection du réseau arboré structurant le lotissement du Vieux Colombier constitue un cas particulier de la protection précédente.

Le lotissement du Vieux Colombier a été conçu comme un **quartier aménagé dans la forêt**, avec un couvert végétal dense. Force est de constater qu'au fil des ans, la végétation recule, avec le risque de perdre l'esprit initial du lieu et de se retrouver avec un lotissement ouvert sur les champs.

Les élus ont repéré, au sein du lotissement du Vieux Colombier, les principales implantations végétales, qu'il convient de préserver pour conserver le caractère du lieu : dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti ».

Rappelons que le règlement du lotissement interdit le redécoupage des lots. Les possibilités de constructions nouvelles sont donc limitées. Mais il reste la possibilité d'édifier quelques nouvelles habitations sur les lots pas encore bâtis et des extensions ou des annexes aux habitations existantes sur les lots existants. Ces constructions devront s'implanter hors des emprises végétales protégées.



Structures boisées au Colombier, le long de la RD39 / Bois au nord-ouest des Bruyères

6

III.1.6. Protéger le Château du Champ de Bataille et son domaine

Le parc du château du Champ de Bataille et l'allée du Champ de Bataille sont protégés au titre des monuments historiques :

- Les abords du Château du Champ de Bataille, et notamment sa grande perspective (cad. Sainte-Opportune-du-Bosc AD 14 à 37 et 38p – Cad. Le Neubourg A 9) – classés le 13/10/1971 ;
- Le château du champ de Bataille – classé le 14/05/1952 ;
- Les abords du Château du Champ de Bataille : à l'exclusion des parties déjà classées : le parc en totalité, l'ensemble des murs et tous les aménagements de jardin connus ou à découvrir ; le grand axe nord-ouest/sud-est pour la partie comprise entre la D 39 au nord et le chemin rural des bois au sud ; la réserve boisée du bois du Colombier : sols, demi-lune et allées en étoile compris entre le C.V. 40 au sud-est et les parcelles constructibles au nord-ouest situées sur les parcelles AD 1, 2, 37 à 48 0 de Sainte-Opportune-du-Bosc ; AC 492, 494 à 498, 500 à 504 de Sainte-Opportune-du-Bosc et A 1 à 6, 8, 12 à 14, 20, 27, 29 à 47 du Neubourg (cet arrêté complète les arrêtés de classement parmi les monuments historiques des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 26/10/1994)- inscrit le 21/07/1995 ;
- Le château du Champ de Bataille, en totalité : communs, pavillon d'entrée et corps de logis, ainsi qu'une partie du parc à Sainte-Opportune-du-Bosc et au Neubourg, le tout situé sur les parcelles AD 83, 82, 80, 39, 40 à 46 de Sainte-Opportune-du-Bosc et sur les parcelles A 1, 2, 3, 31 à 33, 35, 43, 38, 42, 41, 47 et 46 du Neubourg. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 21/07/1995 et se substitue à l'arrêté d'inscription du 26/10/1994) – classé le 13/10/1995.

Ces protections sont jugées suffisantes, et aucune mesure supplémentaire n'est mise en place dans le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti » sur l'emprise du château du Champ de Bataille (château, parc et allée).



Le château et les jardins (source www.chateauduchampdebataille.com)

7

III.1.7. Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ...)

Tous au long de son existence, le château du Champ de Bataille a connu de nombreux aléas. Durant la 1^{ère} moitié du XX^e siècle, le château a servi d'hospice, de camp de prisonniers puis de prison pour femmes.

Fortement dégradé, il a été racheté après-guerre par François-Charles d'Harcourt, qui fit restaurer façades, toitures, charpentes, et replanta le parc. En 1957, il ouvrit le château du Champ de Bataille à la visite du public.

En 1982, château est racheté par un monsieur Gilles Boutrolle d'Estaimbuc. C'est lui qui créa, en 1990, le golf du Champ de Bataille dans une partie du parc.

Jacques Garcia acheta le château en 1992, et en est aujourd'hui encore le propriétaire. Depuis son acquisition, il a poursuivi la mise en valeur du château en menant d'importants travaux de rénovation intérieurs et extérieurs. Signalons notamment :

- ⇒ La décoration intérieure dans l'esprit « Ancien Régime », avec de riches collections d'art et d'ameublement ;

- ⇒ Les jardins d'inspiration Le Nôtre, les bassins, se prolongeant vers l'allée du Champ de Bataille ;
- ⇒ La grande et la petite orangerie ;
- ⇒ Le pavillon des rêves ;
- ⇒ Le temple de Léda ;
- ⇒ Le belvédère ;
- ⇒ Le volcan ;
- ⇒ Un parking pour les visiteurs ;
- ⇒ La maison forestière.



Le temple de Léda (source www.chateauduchampdebataille.com)

Les photographies aériennes suivantes, réalisées par l'IGN, montrent l'évolution du site au fil des ans.

Jusqu'au début des années 80, l'emprise du château du Champ de Bataille et ses aménagements extérieurs avait peu changé. En 1991, un an avant l'acquisition par Jacques Garcia, deux évolutions sont visibles : la création du golf, ainsi que la coupe d'arbres au sud du château.



Le château et le parc en 1946 (source IGN)



Le château et le parc en 1979 (source IGN)



Le château et le parc en 1991 (source IGN)

Dix ans après, les évolutions sont remarquables : refonte des jardins à la française, creusement des bassins et jeux d'eau.



Le château et le parc en 2000 (source IGN)

Les décennies suivantes verront l'apparition de la grande serre et du temple de Léda au nord, de la petite et de la grande orangerie au sud, ainsi que du pavillon des rêves. La création du volcan est plus tardive, puisqu'il n'apparaît que sur la dernière photographie aérienne.



Le château et le parc en 2012 (source IGN)



Le château et le parc en 2019 (source IGN)



Le chateau en 1992 (source J. Garcia)



Le chateau en 2006 (source J. Garcia)

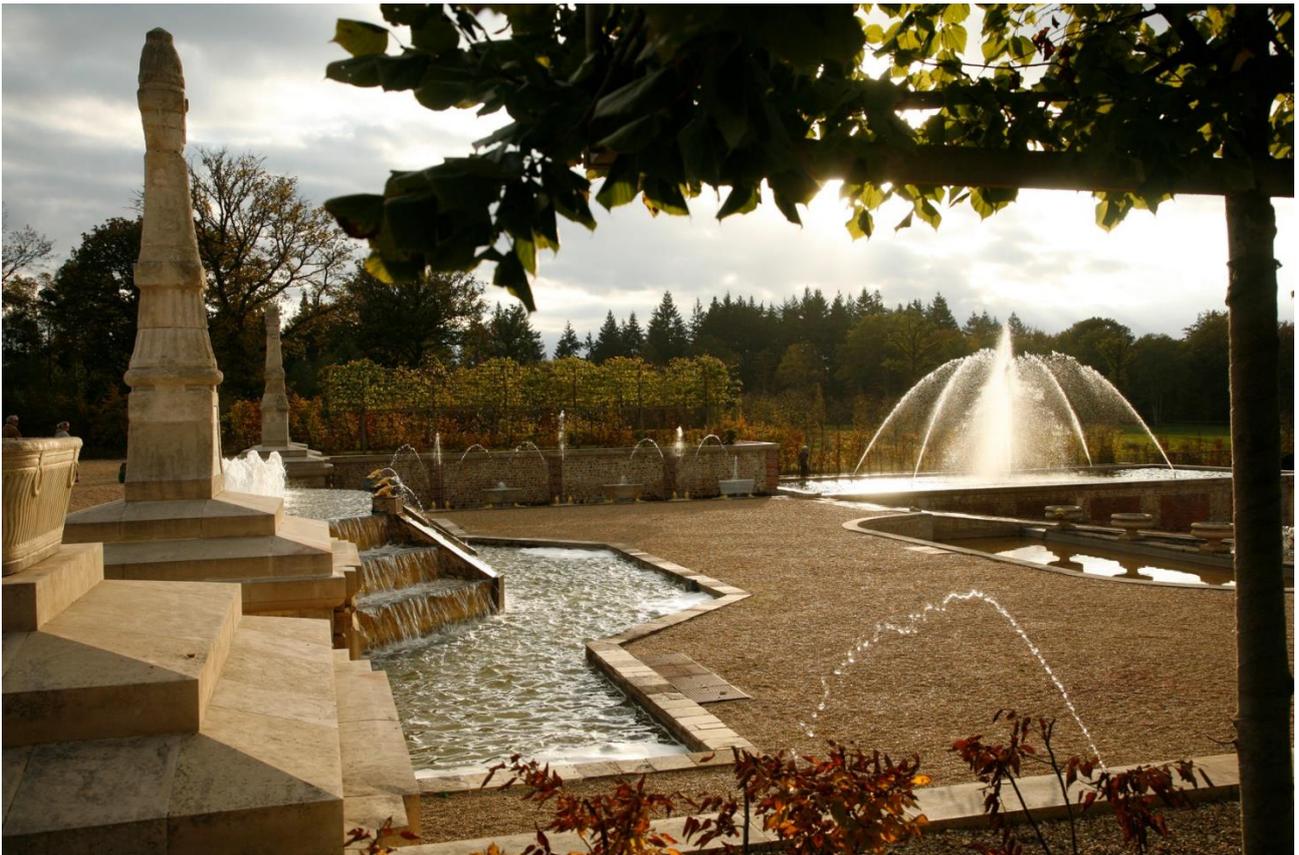
Afin d'assurer que l'ensemble de ces ouvrages bénéficient d'un **zonage permettant leur édification régulière**, les élus ont fait le choix de les inclure dans la **zone constructible** définie à l'article L161-4 du code de l'urbanisme : « *la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises [...]* ».

Ce choix est motivé par la nature des ouvrages présents sur le site et les possibilités prévues à l'article L161-4 du code de l'urbanisme.

En effet, selon le lexique national de l'urbanisme, une construction est un « *ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface* ». Elle diffère du bâtiment, qui est une « *construction couverte et close* ».

Ainsi, la notion de construction revêt un caractère assez extensif, intégrant bien sûr les bâtiments fermés, mais aussi les espaces couverts, les pièces aménagées en sous-sol, les terrasses dont la surélévation est significative, les belvédères, les gloriettes, les serres, les bassins, etc.

- ⇒ La majorité des ouvrages mentionnés précédemment relèvent de la notion de construction.



Les fontaines (source www.chateauduchampdebataille.com)

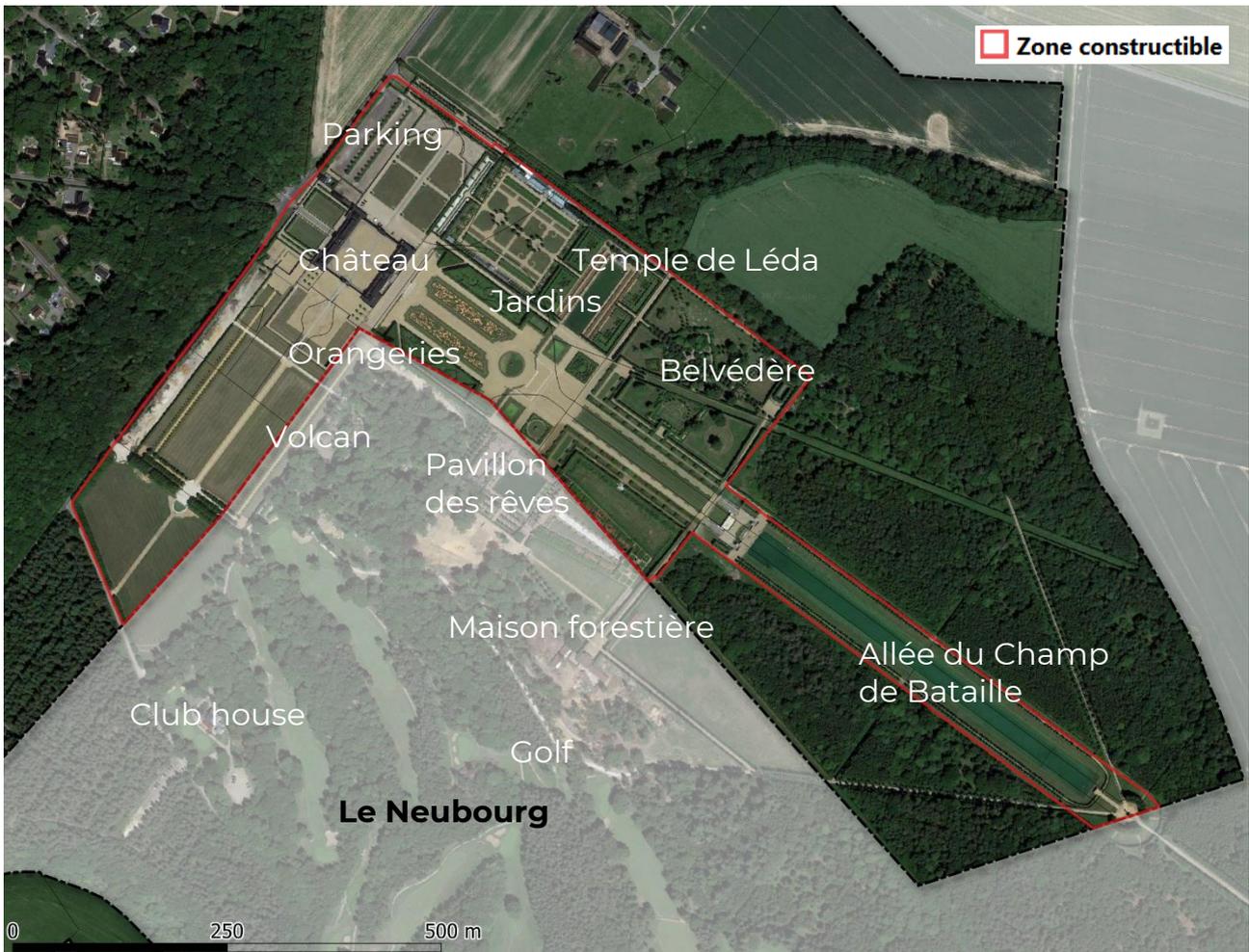
L'article L161-4 prévoit des exceptions dans les secteurs où les constructions ne sont pas admises, mais qui ne peuvent pas être employées ici. En effet, ces exceptions sont :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- Les constructions et installations nécessaires :
 - A des équipements collectifs ;
 - A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 - A la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Ces constructions et installations ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

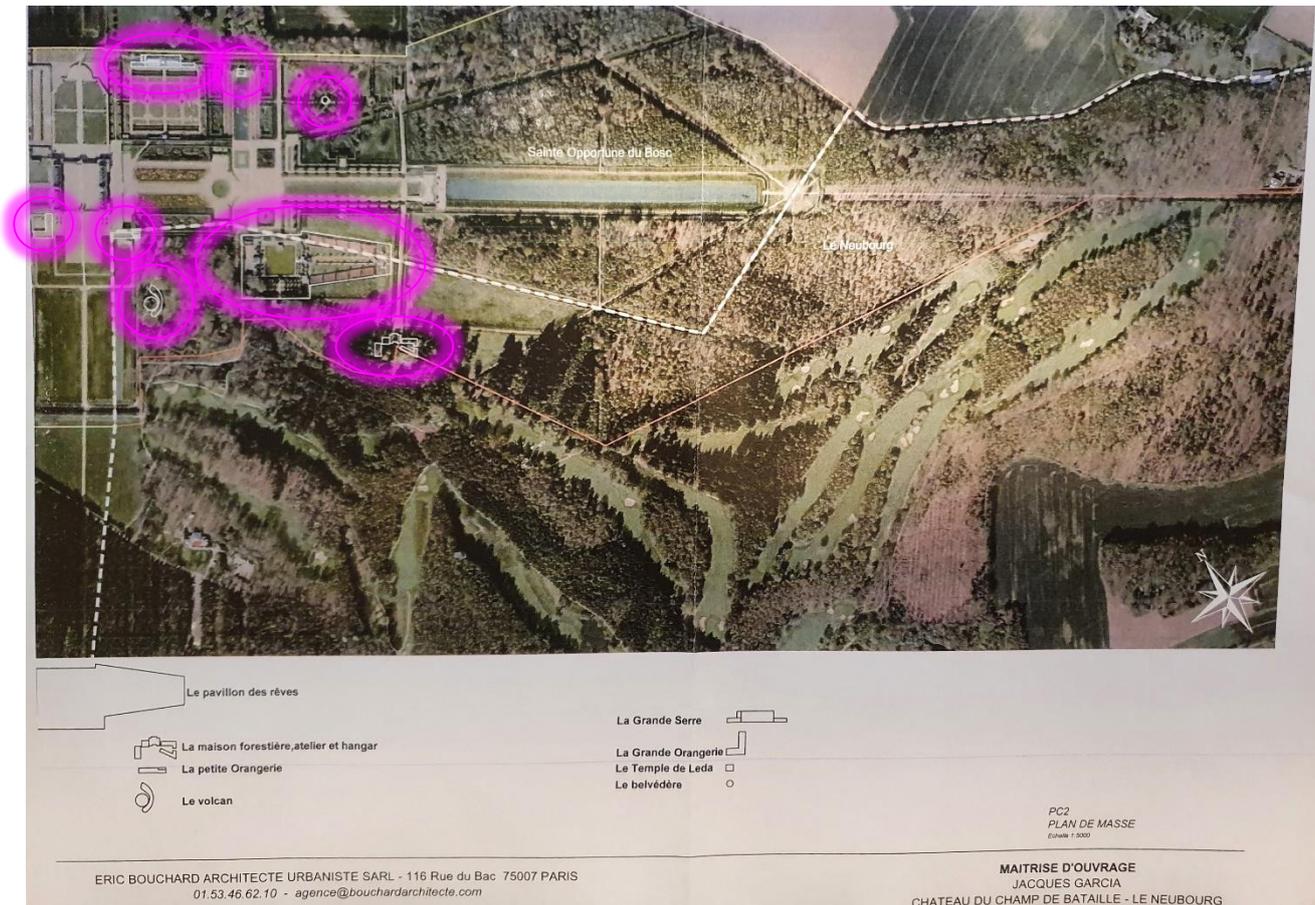
Le cas le plus proche est celui des « équipements collectifs », mais qui ne correspond pas parfaitement, car le château du Champ de Bataille est un château privé et habité, même s'il est ouvert aux visites. D'autre part, la notion de « compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière » n'a pas de sens dans le cas du parc du château.

- ⇒ Il est donc bien nécessaire de classer en zone constructible de la carte communale les emprises du château et des jardins aménagés et construits, afin de permettre leur édification régulière.



Zone constructible du château du Champ de Bataille

La carte suivante montre la dispersion des constructions au sein du parc du château, expliquant la surface importante nécessaire à cette zone constructible.



Cadre des projets (source Eric BOUCHARD, architecte)



Le classement en zone constructible est l'unique alternative possible en carte communale. La vocation de ce classement est de légaliser la restauration du château (à noter : en carte communale, cette vocation n'est pas traduite règlementairement, car c'est toujours le Règlement National d'Urbanisme qui continuera de s'appliquer). C'est un objectif de classement de nature différente du classement des autres parties urbanisées (Le bourg, Le Colombier, Le Bout d'Auniau et Le Bout de la Ville – objectifs 1 à 3), où la carte communale projette la construction de nouveaux logements.

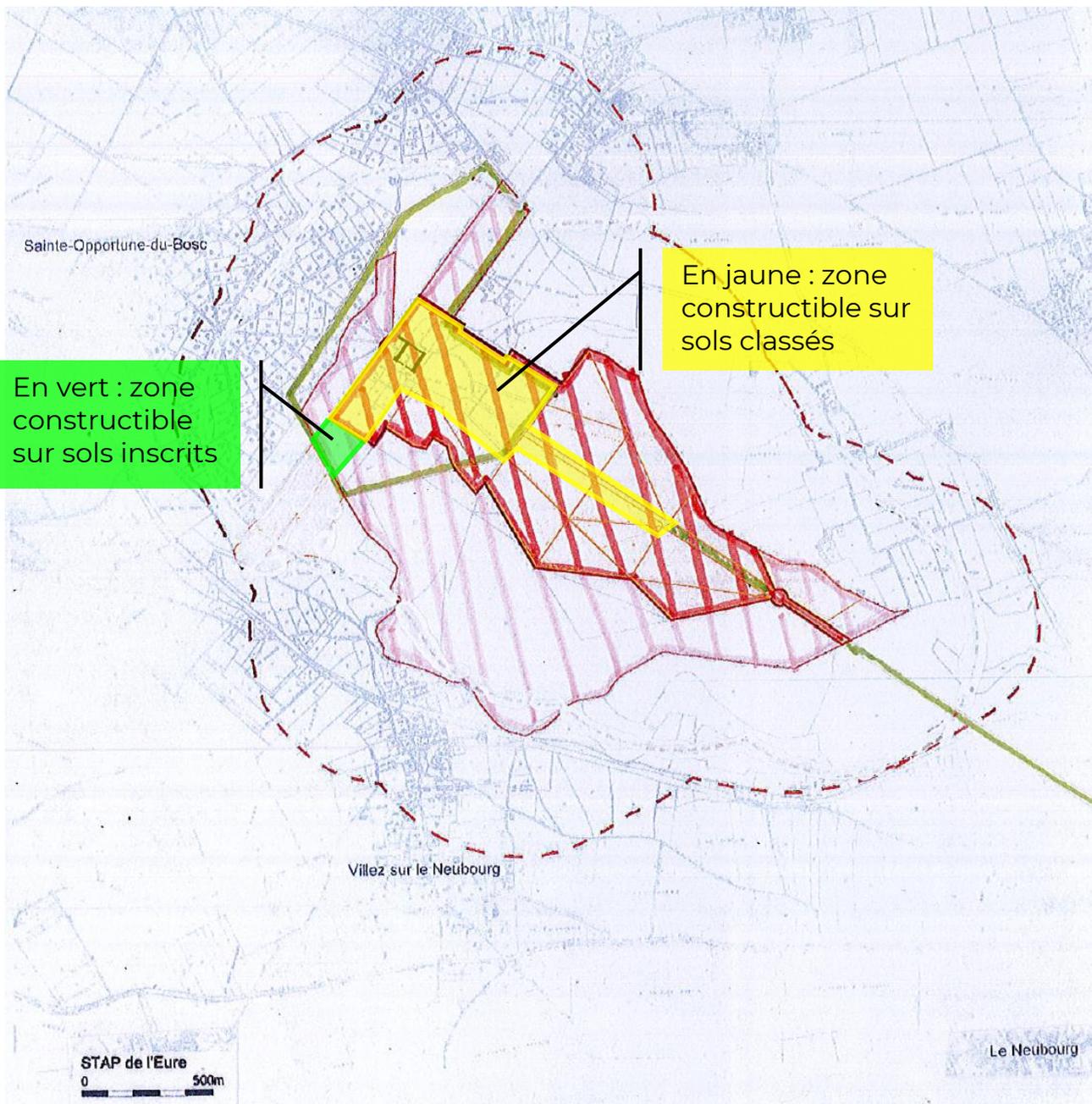
Depuis son acquisition en 1992, Jacques Garcia s'est appliqué à préserver et à mettre en valeur cet édifice et ses jardins. Cette **maîtrise foncière** constitue une première garantie que les droits à construire octroyés par la carte communale seront bien employés pour les besoins du château.

D'ailleurs, Jacques Garcia envisage de créer une fondation à laquelle il confiera la gestion du château du Champ de Bataille. Cette **fondation**, qui serait **contrôlée par le Département ou la Région**, permettra d'assurer durablement la préservation du lieu.

De plus, la majorité des sols classés en zone constructible sont classés au titre des monuments historiques (protection forte) ; une petite partie est inscrite au titre des monuments historiques (protection moins forte) ; enfin, l'ensemble bénéficie d'une protection au titre des sites naturels. L'emprise de ces classements est donnée sur l'illustration à la page suivante :



- Les abords du Château du Champ de Bataille, et notamment sa grande perspective (cad. Sainte-Opportune-du-Bosc AD 14 à 37 et 38p – Cad. Le Neubourg A 9) – classés le 13/10/1971 ;
- Le château du champ de Bataille – classé le 14/05/1952 ;
- Les abords du Château du Champ de Bataille : à l'exclusion des parties déjà classées : le parc en totalité, l'ensemble des murs et tous les aménagements de jardin connus ou à découvrir ; le grand axe nord-ouest/sud-est pour la partie comprise entre la D 39 au nord et le chemin rural des bois au sud ; la réserve boisée du bois du Colombier : sols, demi-lune et allées en étoile compris entre le C.V. 40 au sud-est et les parcelles constructibles au nord-ouest situées sur les parcelles AD 1, 2, 37 à 48 0 de Sainte-Opportune-du-Bosc ; AC 492, 494 à 498, 500 à 504 de Sainte-Opportune-du-Bosc et A 1 à 6, 8, 12 à 14, 20, 27, 29 à 47 du Neubourg (cet arrêté complète les arrêtés de classement parmi les monuments historiques des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 26/10/1994)- inscrit le 21/07/1995 ;
- Le château du Champ de Bataille, en totalité : communs, pavillon d'entrée et corps de logis, ainsi qu'une partie du parc à Sainte-Opportune-du-Bosc et au Neubourg, le tout situé sur les parcelles AD 83, 82, 80, 39, 40 à 46 de Sainte-Opportune-du-Bosc et sur les parcelles A 1, 2, 3, 31 à 33, 35, 43, 38, 42, 41, 47 et 46 du Neubourg. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription du 21/07/1995 et se substitue à l'arrêté d'inscription du 26/10/1994) – classé le 13/10/1995.



**Château du Champ de Bataille
Sainte-Opportune-du-Bosc**

Classement MH

- Château du Champ de Bataille façades et toitures du bâtiment d'habitation, du bâtiment des communs et du pavillon d'entrée en bordure de la route se dirigeant vers Sainte Opportune du Bosc ; murs de clôture entourant la grande cour, la cour à l'ouest des communs et la pelouse au sud-ouest, y compris le soutènement ; totalité du sol à l'intérieur des clôtures ; hall du rez-de-chaussée, escalier, grand salon carré du premier étage et salon contigu du château. (cl MH 14/05/1952)
- Abords du château du Champ de Bataille, et notamment sa grande perspective. (cl MH 13/10/1971)
- Château du Champ de Bataille, en totalité : communs, pavillon d'entrée et corps de logis, ainsi qu'une partie du parc à Sainte Opportune du Bosc et au Neubourg, le tout situé sur les parcelles AD 83, 82, 80, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46 de Sainte Opportune du Bosc et sur les parcelles A 1, 2, 3, 31, 32, 33, 35, 43, 38, 42, 41, 47 et 46 du Neubourg. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 21/07/1995 et se substitue à l'arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 26/10/1994)

Inscription MH

- Parc et abords du château, à l'exclusion des parties déjà classées : le parc en totalité, l'ensemble des murs et tous les aménagements de jardin connus ou à découvrir ; le grand axe nord-ouest/sud-est pour la partie comprise entre la D 39 au nord et le chemin rural des bois au sud ; la réserve boisée du bois du colombier: sols, demi-lune et allées en étoile compris entre le C.V. 40 au sud-est et les parcelles constructibles au nord-ouest. (Cet arrêté complète les arrêtés de classement parmi les monuments historiques des 14/05/1952 et 13/10/1971 et l'arrêté d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du 26/10/1994)
- Périmètre 500 m : Monuments Inscrits

Inscription Sites

- Abords du château. En ce qui concerne les immeubles bâtis, l'inscription vise les façades, élévations et toitures (SI 28/10/1942)
- Avenue d'arbres reliant le Château au Neubourg sur la commune du Neubourg (SI 13/04/1934)

Le régime de protection des sols classés est très protecteur :

Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière accordée par le préfet de région.

Sans autorisation préalable, l'immeuble classé ne peut pas être détruit, déplacé (même en partie), ni être l'objet de travaux de restauration, de réparation ou de modification. Sont notamment compris parmi ces travaux :

*Affouillement, déboisement, défrichement, dessouchage sur un terrain classé ;
Consolidation, aménagement, restauration, mise aux normes, assainissement, ravalement ;*

Sur les parties intérieures classées : modification des volumes ou des distributions horizontales ou verticales, modification, restauration, restitution ou création d'éléments de second œuvre ou de décors, sols, menuiseries, peintures murales, badigeons, vitraux ou sculptures ;

Installation à perpétuelle demeure d'un objet mobilier dans un immeuble classé, travaux visant à placer des installations soit sur les façades, soit sur la toiture de l'immeuble ;

Installations temporaires d'une surface supérieure à 20 m² et d'une durée supérieure à 1 mois sur un terrain classé.

Les travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux selon la nature des travaux).

Ainsi, toute transformation du site doit faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les classements au titre des monuments historiques et des sites naturels constituent une couche de protection supplémentaire, permettant de garantir la pérennité du site dans le cadre du classement en zone constructible de la carte communale.

8

III.1.8. Protéger les constructions de qualité de Sainte-Opportune-du-Bosc

Sainte-Opportune-du-Bosc dispose d'un beau patrimoine bâti, constitué par :

- Le château du Champ de Bataille déjà protégé au titre des monuments historiques ;
- Des **constructions vernaculaires** en brique, en pierre ou en colombage, que les élus ont décidé de protéger en parallèle de la carte communale. C'est l'objet du dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti », institué par délibération du conseil municipal prise après enquête publique en parallèle de la révision de la carte communale.

Voir les éléments inventoriés au paragraphe : « Partie II – Etat initial de l'environnement / II.4. Patrimoine architectural / II.4.3. Le patrimoine architectural ordinaire à Sainte-Opportune-du-Bosc ».

Les articles suivants du code de l'urbanisme définissent les conditions dans lesquelles ces éléments sont protégés :

Article L111-22 – Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique :

« Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Article *R421-17 – travaux sur les constructions existantes :

*« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...]*

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ; [...] »

Article *R421-23 – nouvelles constructions :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...]

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ; [...] »

9

III.1.9. Protéger les exploitations et les terres agricoles

L'agriculture est une activité majeure à Sainte-Opportune-du-Bosc, tant par l'existence de plusieurs fermes que par sa gestion des paysages ruraux. Les sols doivent être le plus possible préservés pour le bon fonctionnement de l'activité agricole locale.

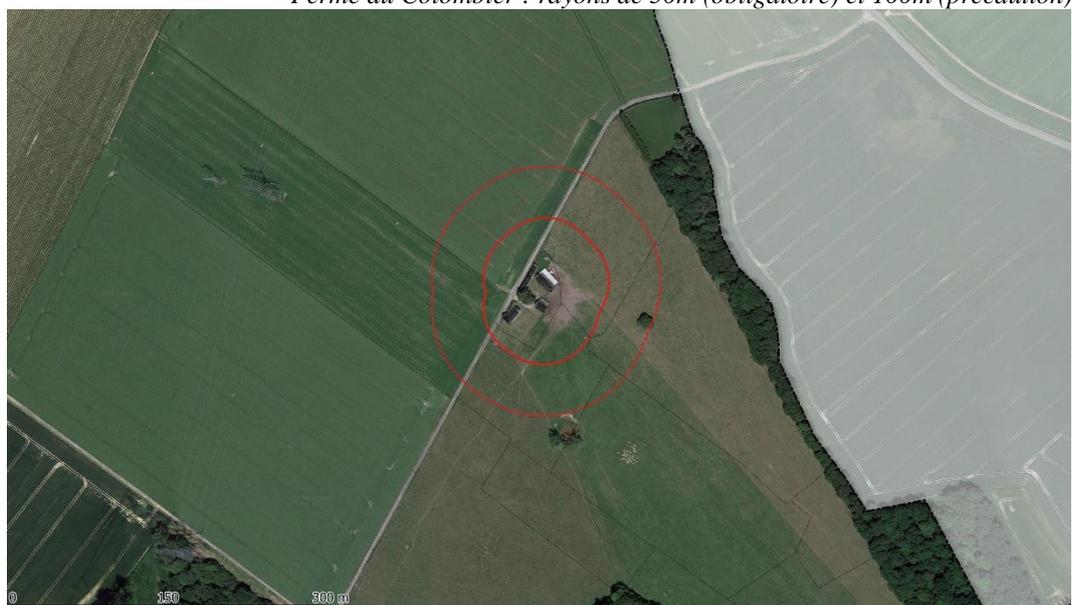
Une particularité de l'agriculture à Sainte-Opportune-du-Bosc est sa proximité avec les zones résidentielles. Deux sièges d'exploitations sont situés au contact des zones urbanisées (le bourg et le Colombier).



Ferme du bourg : rayons de 50m (obligatoire) et 100m (précaution)



Ferme du Colombier : rayons de 50m (obligatoire) et 100m (précaution)



Ferme du Nouveau Monde : rayons de 50m (obligatoire) et 100m (précaution)

La protection du potentiel productif agricole du territoire est conditionnée par les principes suivants :

■ **Respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers**

Le PLU veille à limiter les développements urbains dans les marges de recul de 50m autour des exploitations (il n'y a pas d'exploitation relevant du régime des ICPE pour lequel le recul est porté à 100m). Aucune zone d'extension urbaine n'est prévue au sein de ces périmètres de recul.

En particulier, un écart important a été conservé entre la ferme du bourg et la limite de la zone constructible. Cela permettra d'éviter de générer une pression urbaine à proximité de cette exploitation.

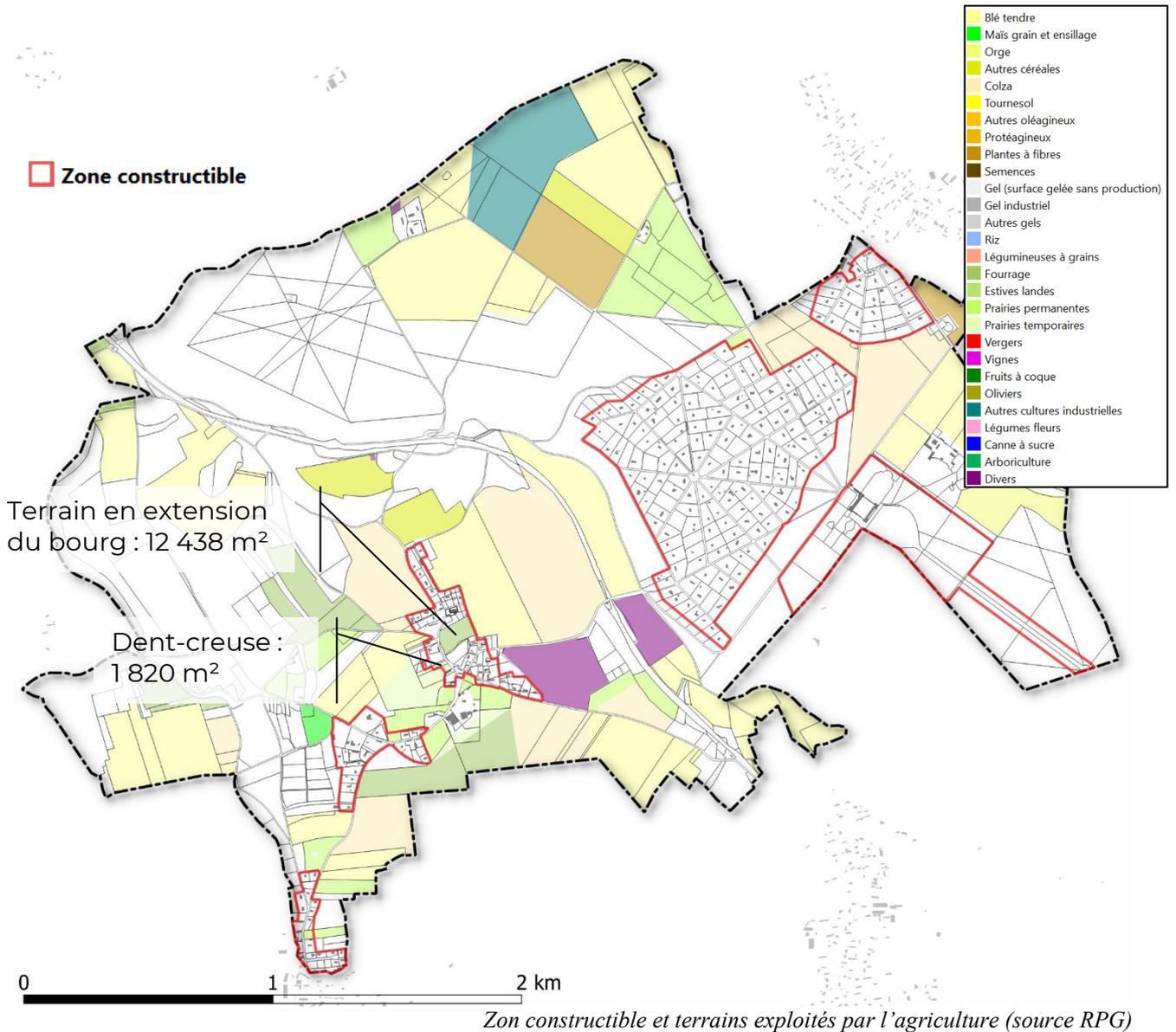
Par ailleurs, des périmètres dits de précaution, formés d'un rayon de 100m autour des corps de ferme, ont été pris en compte dans la réflexion. La carte communale veille à y éviter les développements urbains, afin de laisser des marges de manœuvre pour d'éventuels projets d'agrandissement des fermes du village.

■ **Limiter la consommation des terres agricoles**

Voir objectif 3. « Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole ».

Seuls deux terrains classés en zone constructible font l'objet d'une exploitation agricole (voir illustration ci-dessous) :

- Le terrain en extension du bourg (mais déjà enfermé par 3 côtés de l'urbanisation) : 12 438 m² ;
- Une dent-creuse située dans le bourg : 1 820 m² ;
- Soit une réduction de surface agricole limitée à **14 258 m²**.



■ Maintenir la vocation agricole des terrains attenants ou proches des exploitations en activité

Les surfaces attenantes aux corps de ferme, en particulier d'élevage, sont les plus intéressantes pour le fonctionnement de la structure (prairies temporaires et rotations culturales).

Cela a été fait sur l'ensemble de Sainte-Opportune-du-Bosc.

■ Absence de création de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme

La carte communale cherche à éviter la formation de conflits d'usage entre les résidents et les exploitants agricoles (circulation des engins agricoles, épandages, bruits, accès aux parcelles...).

Il s'agit également d'éviter de créer de nouvelles contraintes préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole. Pour rappel, les exploitants agricoles doivent respecter une distance de 50m ou 100m vis-à-vis de l'urbanisation pour l'implantation de bâtiments d'élevage.

■ **Développer la commune en continuité des zones déjà urbanisées**

Pour éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions (on estime qu'une construction isolée empêche l'épandage sur une surface d'un hectare et la construction de bâtiments d'élevage sur une surface pouvant atteindre trois hectares).

■ **Être attentif à l'accessibilité des voies aux engins agricoles lors des travaux de voirie.**



Ferme du bourg (source Google Street View)

10

III.1.10. Envisager la création d'un espace de vente des produits fermiers dans le petit bâtiment au croisement de la route de Rouge-Perriers et de la route de l'Eglise

Le local situé sur la parcelle AB49 au sud de la mairie appartient à la commune. Un distributeur de pain a déjà été implanté contre ce bâtiment, et la commune envisage d'en diversifier les fonctionnalités en accueillant un espace de vente des produits fermiers.

Un tel projet aurait pour effet de réintroduire un commerce / lieu de vie au cœur de la commune, en lien avec les projets d'accueil de nouvelles habitations.



Local au sud de la mairie (source Google Street View)

III.1.11. Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels

Le territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc est concerné par les risques naturels suivants :

- Risque lié aux **cavités souterraines** ;
- Risque d'**inondation par remontées de nappes** ;
- Risque d'**inondation pluviale** ;
- Retrait-gonflement des **argiles**.

Ces différents risques sont pris en compte dans le projet d'urbanisme, de manière à ne pas augmenter la population exposée au risque :

- Application du principe de précaution dans les zones à risque, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » (voir plans au chapitre « Partie II. Etat initial de l'environnement / II.8. Risques naturels et technologiques »).
- Le secteur d'extension de l'urbanisation est situé hors des secteurs de risque cavité et inondation.

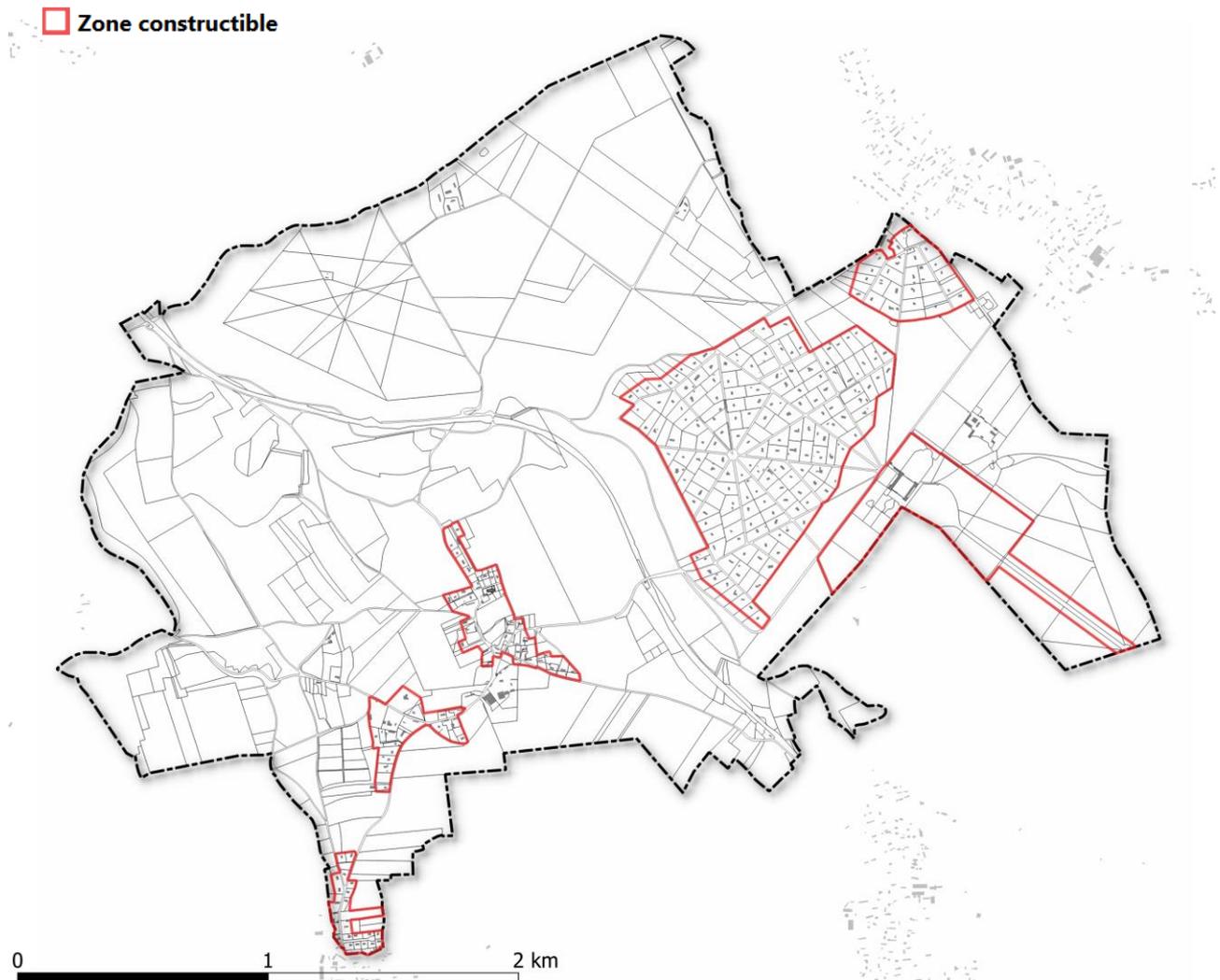
En ce qui concerne les phénomènes de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles, cela relève davantage de problématiques constructives, que les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre devront bien intégrer :

- Intégration ou non de sous-sols aux constructions ;
- Mise en œuvre de fondations et de structures aptes à résister aux tassements différentiels des sols (on pourra se référer utilement aux travaux du BRGM).

III.2. La traduction dans le plan de zonage

III.2.1. Zone constructible / zone non constructible

La carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc délimite **deux zones** (en application de l'article L161-4 du code de l'urbanisme) :



- En rouge sur la carte ci-dessus : la **zone où les constructions sont autorisées** : Le bourg, Le Colombier, Le Bout d'Auniau, Le Bout de la Ville et le château de Champ de Bataille.
- Tout le reste du territoire sur la carte ci-dessus : la **zone où les constructions ne sont pas admises**, à l'exception :
 - 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
 - 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - A des équipements collectifs ;

- A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- A la mise en valeur des ressources naturelles ;
- Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.2.2. Desserte par les réseaux

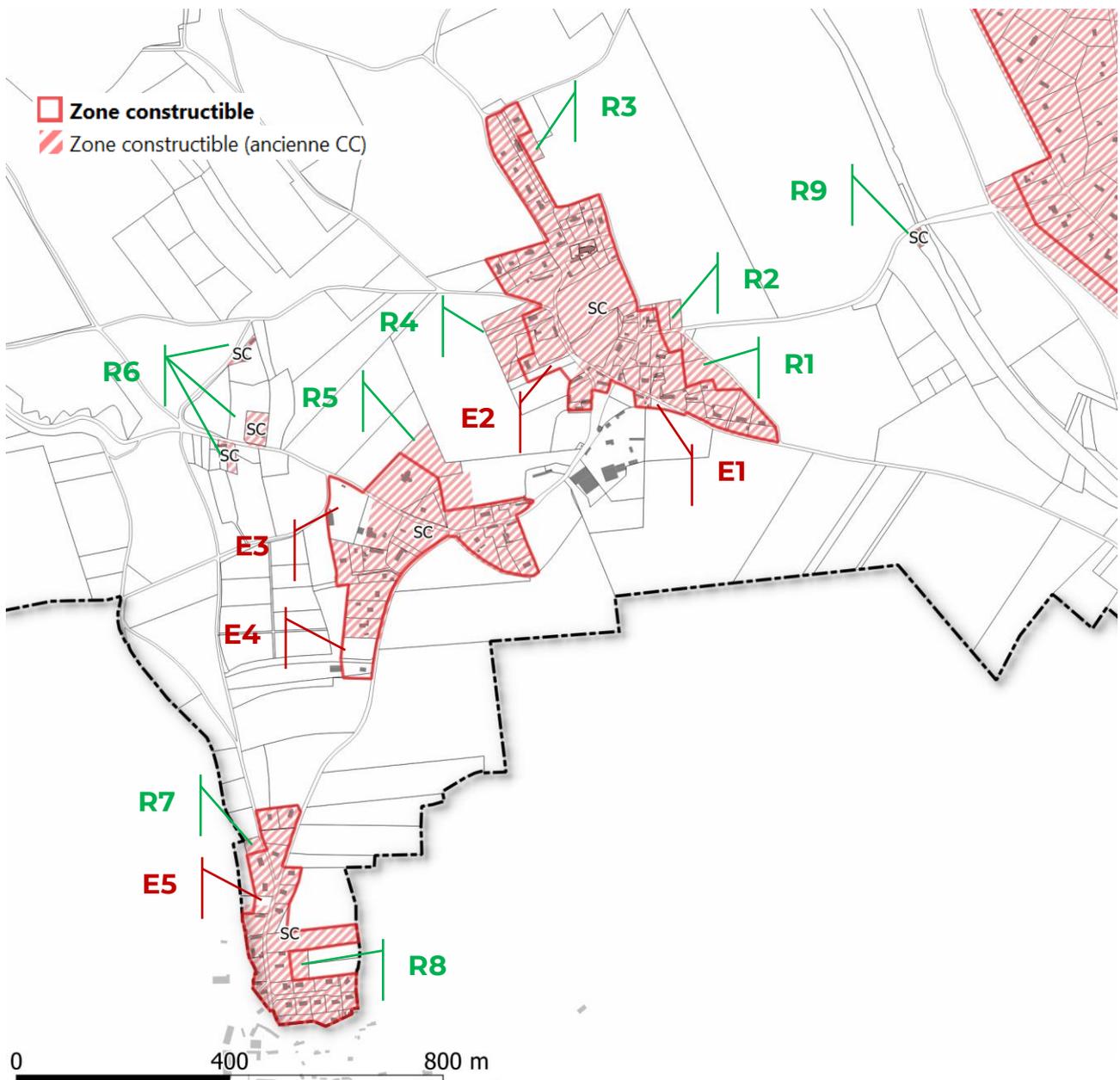
Les zones constructibles sont correctement desservies par les **réseaux d'alimentation en eau** :

- Le bourg est desservi par une canalisation principale $\phi 200$ / $\phi 150$ passant sous la route du château / route de Rouge-Perriers. A partir de la mairie, une canalisation $\phi 140$ dessert la partie nord du bourg ($\phi 110$ après l'église).
En particulier, le terrain de 12 438 m² en extension du bourg est desservi par cette canalisation $\phi 140$, bien adaptée à cette opération. Il existe deux poteaux incendie à proximité (devant l'église et devant la mairie). Selon la configuration de cette urbanisation nouvelle sur le terrain et la réglementation en vigueur, il sera peut-être nécessaire d'installer un nouvel hydrant pour répondre aux exigences de la défense incendie (à la charge de l'aménageur).
- Le hameau du Bout d'Auniau est desservi par la canalisation principale $\phi 200$ passant sous la route de Rouge-Perriers. Une canalisation secondaire $\phi 63$ passe sous la route d'Harcourt au nord et sous l'impasse de la Porte des Champs au sud.
- Le hameau du Bout de la Ville est desservi par la canalisation principale $\phi 150$ passant sous la route de Rouge-Perriers. Une canalisation $\phi 100$ alimente le lotissement « le jardin des Amandines ».
- Le lotissement du Vieux Colombier est maillé par des canalisations de diamètre $\phi 110$ et $\phi 63$, reliées à la canalisation principale $\phi 150$ passant sous la route départementale 39.

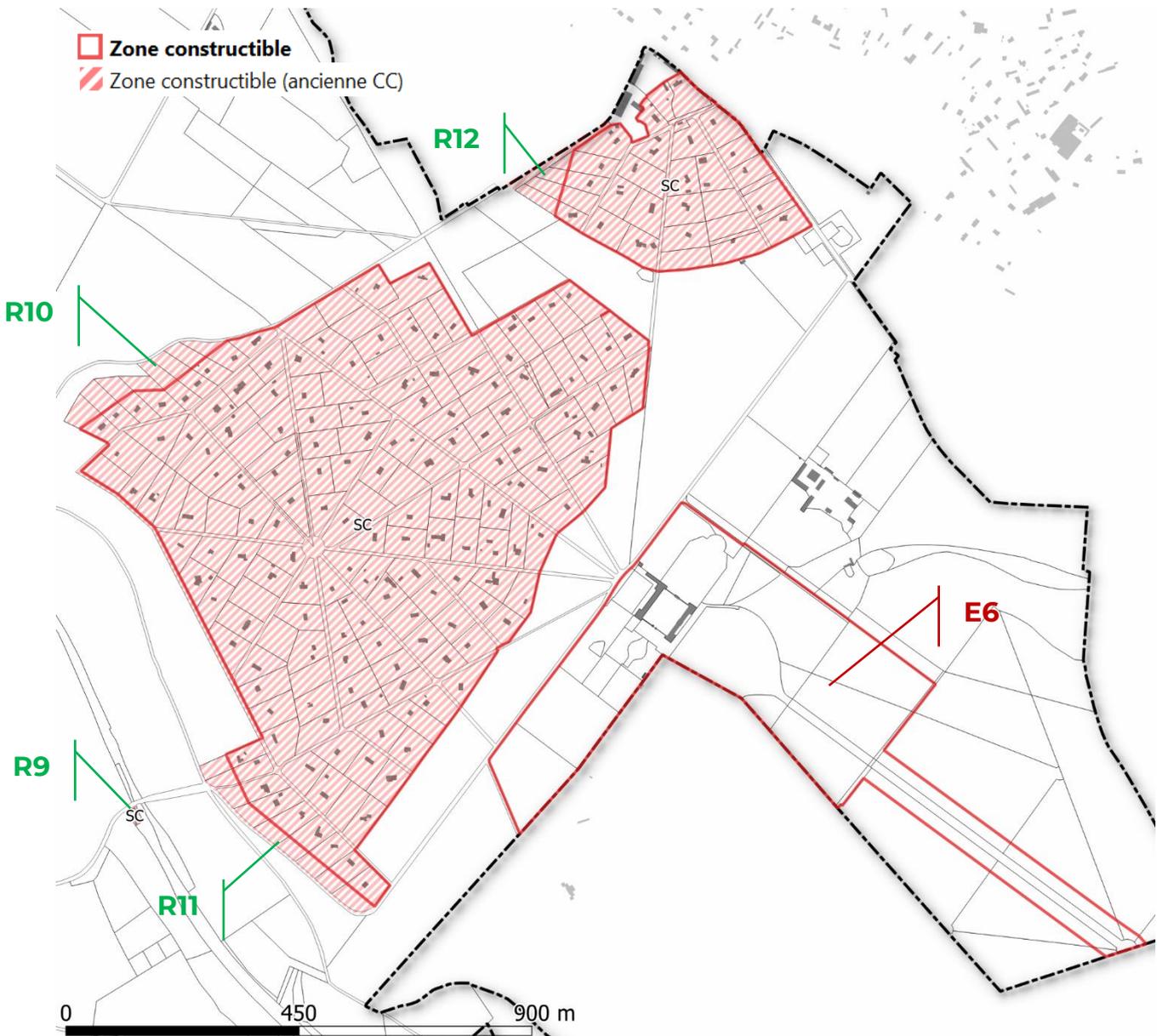
A noter : le **terrain de 12 438 m² du bourg était déjà classé constructible** dans l'ancienne carte communale. Compte tenu de sa forte imbrication dans le tissu urbanisé du bourg, il a naturellement été conservé dans la zone constructible (l'urbanisation du bourg est présente sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest). En appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare, et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs, on estime la capacité d'accueil de ce terrain à environ 10 logements.

Les évolutions entre l'ancienne et la carte communale révisée sont montrées sur les cartes suivantes :

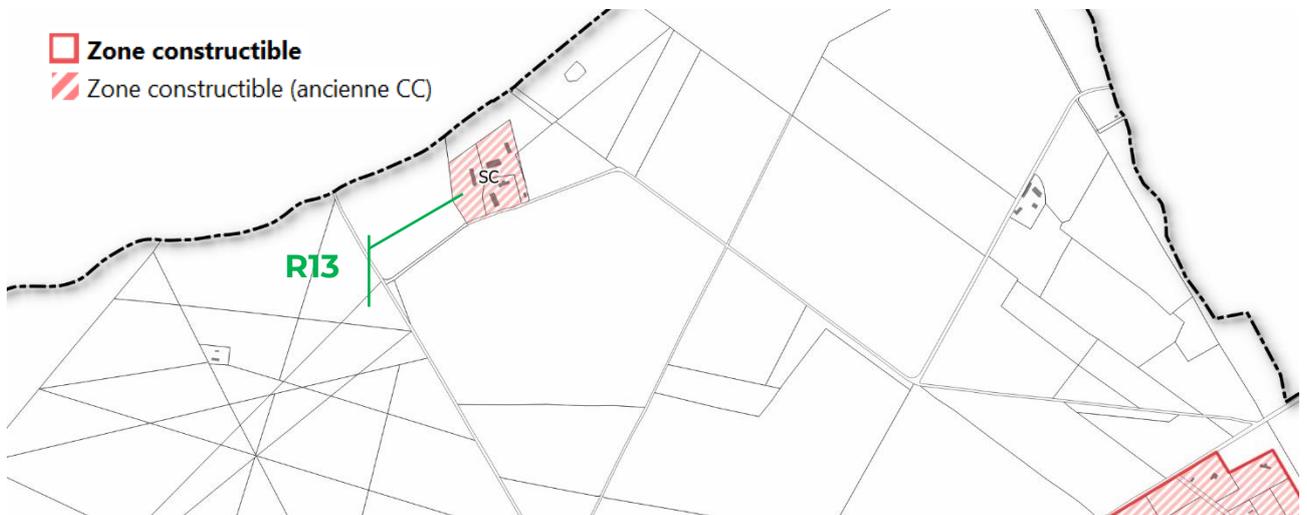
- R.. : réduction de la zone constructible ;
- E.. : extension de la zone constructible.



Ecarts entre l'ancienne et la nouvelle carte communale (bourg, Bout d'Auniau et Bout de la Ville)



Ecart entre l'ancienne et la nouvelle carte communale (Vieux Colombier)



Ecart entre l'ancienne et la nouvelle carte communale (Nouveau Monde)

Réductions de la zone constructible	Explication
R1 / R2	<p>La carte communale révisée privilégie la densification des espaces déjà urbanisés. Les terrains non bâtis situés à l'entrée du bourg ont été reclassés en zone non constructible afin de limiter un étalement urbain linéaire le long de la route du château.</p> <p>En outre, ces espaces largement arborés participent à la qualité de l'entrée de village.</p>
R3	<p>Il s'agit d'un fond de jardin, reclassé en zone non constructible pour éviter un étalement urbain diffus du bourg.</p>
R4	<p>La parcelle au nord est exploitée par un agriculteur de la commune (culture céréalière). Son urbanisation constituerait une artificialisation d'un terrain utile à l'activité agricole et a donc été interdite.</p> <p>Au sud, il s'agit de fonds de jardin, reclassés en zone non constructible pour éviter un étalement urbain diffus du bourg.</p>
R5	<p>La carte communale cherche à conserver les hameaux dans leurs contours actuels, afin de limiter la consommation foncière et recentrer l'urbanisation sur le bourg.</p> <p>La partie nord correspond à la partie non construite du terrain de la salle des fêtes, qui peut rester en zone non constructible.</p> <p>La parcelle au sud est utilisée par un agriculteur de la commune (prairie). Son urbanisation constituerait une artificialisation d'un terrain utile à l'activité agricole et a donc été interdite.</p>
R6	<p>Les constructions isolées avaient été classées en zone constructible dans l'ancienne carte communale. Un tel zonage permettait notamment la construction d'annexes à ces habitations.</p> <p>Mais depuis la promulgation de la loi ELAN (2018), « l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant » est autorisée dans tous les secteurs. Ainsi, ces écarts d'urbanisation peuvent reclassés en zone non constructible afin d'éviter tout risque d'étalement urbain diffus (les constructions existantes pouvant continuer de faire l'objet d'extension ou d'annexes).</p>
R7	<p>Cet arrière de parcelle du hameau du Bout de la Ville est reclassé en zone non constructible pour éviter un étalement urbain diffus.</p>
R8	<p>L'emprise du verger est reclassée en zone non constructible pour le préserver.</p>



Réductions de la zone constructible	Explication
R9	Construction isolée reclassée en zone non constructible : voir R6.
R10 / R11 / R12	Ces arrières de parcelle de hameau du Colombier sont reclassés en zone non constructible pour éviter un étalement urbain diffus.
R13	Constructions isolées reclassées en zone non constructible : voir R6.
Total	11,53 hectares reclassés en zone non constructible

Extensions de la zone constructible	Explication
E1	Il s'agit de l'allée entre la maison et le porche, qui a été intégrée à la zone constructible par cohérence avec le classement de cette parcelle.
E2	Les parties des parcelles ZE9 et ZE153 les plus proches de la route ont été ajoutées à la zone constructible, car il s'agit de dents-creuses enclavées entre deux propriétés déjà bâties, en plein cœur du bourg.
E3	<p>Il s'agit d'un ancien terrain artisanal en friche au Bout d'Auniau. L'activité est aujourd'hui terminée, et la commune souhaite que ce terrain puisse être recyclé afin de produire du logement sur ces sols déjà artificialisés.</p> <p>On estime que ce terrain de 6 905 m² pourrait accueillir environ 6 logements, en appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs.</p>
E4	<p>Au sud, la dernière maison du hameau du Bout d'Auniau a été réintégrée dans la zone constructible du hameau, au même titre que toutes les autres maisons du hameau.</p> <p>Le terrain enclavé entre cette propriété et celle située plus haut forme une dent-creuse.</p>
E5	<p>La partie de la parcelle ZD36 la plus proche de la route a été ajoutée à la zone constructible, car il s'agit d'une dent-creuse enclavée entre deux propriétés déjà bâties.</p> <p>A l'inverse, la partie arrière est reclassée en zone non constructible pour éviter tout risque d'étalement urbain diffus.</p>
E6	Le château et ses jardins sont classés en zone constructible, afin de légaliser les travaux de restauration et de mise en valeur du

Extensions de la zone constructible	Explication
	château et du parc. Voir « Partie III – Justification des choix retenus / III.1. La stratégie communale / III.1.7. Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ...) ».
Total	28,08 hectares reclassés en zone constructible

III.2.4. Tableau des surfaces

Le tableau suivant mesure les évolutions entre l'ancienne et la carte communale révisée :

		Ancienne carte communale (ha)	Carte communale révisée (ha)
Zone constructible	Le bourg	12,25	10,44
	Le Colombier	86,91	81,89
	Le Bout d'Auniau	6,61	6,74
	Le Bout de la Ville	4,53	4,25
	Sous-total	110,30	103,32
Zone constructible du château de Champ de Bataille	Sous-total	-	26,28
Zone non constructible	Sous-total	700,62	681,32
Total		810,92	810,92

Partie IV – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

IV.1. Préambule

IV.1.1. Organisation de l'évaluation environnementale



Par décision du 2 septembre 2021, la MRAe de Normandie (mission régionale d'autorité environnementale) a décidé de **soumettre à évaluation environnementale la révision de la carte communale** de Sainte-Opportune-du-Bosc.

Cette partie du rapport de présentation a pour objet de **restituer la démarche d'évaluation environnementale** au sein du rapport de présentation, en complément des parties « II – Etat initial de l'environnement » et « III – Justification des choix retenus ».



Dans un souci d'adaptation au contexte de Sainte-Opportune-du-Bosc, le plan du présent rapport ne suit pas systématiquement l'ordre des rubriques prévues à l'article R161-3 du code de l'urbanisme. Le tableau suivant montre la correspondance avec les chapitres du rapport de présentation :

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R161-3	Chapitres du rapport de présentation de Sainte-Opportune-du-Bosc
Articulation avec les autres plans et programmes	<i>Décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 et L131-6 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (R161-3 1°)</i>	IV.2. Articulation avec les documents supra-communaux
État initial de l'environnement	<i>Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte (R161-3 2°)</i>	Partie II – Etat initial de l'environnement
Incidences environnementales	<i>Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur</i>	IV.4. Incidences environnementales prévisibles

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R161-3	Chapitres du rapport de présentation de Sainte-Opportune-du-Bosc
	<p><i>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 de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement (R161-3 3°)</i></p>	
Explication des choix au regard de l'environnement	<p><i>Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte (R161-3 4°).</i></p>	IV.3. Explication des choix au regard de l'environnement (Complément au chapitre « Partie III – Justification des choix retenus »)
Mesures d'évitement, réduction, compensation	<p><i>Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise</i></p>	IV.5. Mesures Eviter-Réduire-Compenser

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R161-3	Chapitres du rapport de présentation de Sainte-Opportune-du-Bosc
	<i>en œuvre de la carte sur l'environnement (R161-3 5°).</i>	
Dispositif de suivi	<i>Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (R161-3 6°).</i>	IV.6. Evaluation de la carte communale
Résumé technique méthodologie de l'évaluation	<i>Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (R161-3 7°)</i>	IV.7. Résumé non technique
Exposé des motifs des changements apportés lors de la révision de la carte communale	<i>En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés (R161-3)</i>	Partie III – Justification des choix retenus / III.2. La traduction dans le plan de zonage / III.2.3. Evolutions par rapport à l'ancienne carte communale

IV.1.2. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Pour rappel, la MRAe de Normandie a décidé de soumettre la carte communale à évaluation environnementale, après que la commune l'ait saisie sur la base d'un dossier provisoire (décision du 2 septembre 2021).

Même si les études menées avant le 2 septembre 2021 n'avaient pas fait l'objet d'une restitution de type « rapport environnemental » puisque celui-ci n'était pas imposé, la commune avait toutefois largement intégré la question environnementale dans son processus de décision.

Aussi, il a été nécessaire de requestionner l'ensemble du projet, puis d'expliquer comment la commune a retenu ses objectifs d'aménagement et les a traduits dans le zonage constructible avec le souci du moindre impact environnemental.

Ce chapitre a pour objectif de présenter la méthode employée pour mener l'évaluation environnementale.

Phase 1 : état initial de l'environnement

Partie I – « Diagnostic territorial » et Partie II – « Etat initial de l'environnement »

L'état initial de l'environnement a pour objectif de donner une **vision objective des enjeux environnementaux** du territoire. Il contribue, avec le diagnostic socio-économique, à la construction du projet.

Les thématiques et les sources de données suivantes ont été analysées :

Thématique environnementale	Source de données
Climat	Météo France ATMO Normandie Schéma Régional Eolien Terrestre de Haute-Normandie Guide « centrales solaires photovoltaïques au sol en Haute-Normandie »
Relief, géologie et hydrogéologie	BD TOPO IGN Carte géologique BRGM SERPN / DREAL (captages)
Analyse paysagère	Atlas des paysages de l'ex-Haute-Normandie Cadastre napoléonien Recensement Général Agricole et Registre Parcellaire Graphique (agriculture) Etude de terrain



Patrimoine architectural	Arrêtés de classement et d'inscription château du Champ de Bataille, de ses abords et de la chapelle Saint-Lubin- du-Bosc Archives communales (histoire de la commune et du château) Cadastre napoléonien Carte archéologique (Service Régional de l'Archéologie) Etude de terrain
Architecture contemporaine	Etude de terrain
Milieux naturels et espaces remarquables	Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) DREAL
Trame verte et bleue	Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Etude de terrain
Risques naturels et technologiques	www.georisques.gouv.fr DDTM (cavités) Connaissances communales (inondations) DREAL (risque technologique) Etude de terrain
Nuisances	DREAL BASIAS / BASOL Classement préfectoral des infrastructures bruyantes

L'état initial de l'environnement constitue le référentiel sur lequel se sont appuyées les autres phases de l'étude.

Phase 2 : définition de la stratégie communale

Partie III – « Justification des choix retenus »

Bien que cette étape ne soit pas imposée par le code de l'urbanisme, qui « saute » directement du diagnostic au zonage, les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont souhaité **formaliser leur stratégie d'urbanisme** dans une démarche prospective.

A l'instar du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le PLU, la stratégie d'urbanisme de la carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc

repose sur des **orientations stratégiques** (3 orientations liées au développement urbain et 8 orientations relatives au cadre de vie).

A cette étape, les orientations stratégiques de la carte communale ont été questionnées au regard du référentiel que constituent le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

La commune a utilisé la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) :

- Eviter les atteintes à l'environnement ;
- Réduire celles qui n'ont pu être évitées ;
- ~~Compenser les effets qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.~~

La séquence « compenser » n'a pas été utilisée. Elle est inapplicable en carte communale, en l'absence de règlement.

Cette première étape d'évaluation a permis de dimensionner le projet selon ses incidences environnementales prévisibles, notamment par le choix d'un scénario démographique générant une pression acceptable sur les ressources environnementales.

C'est également à cette étape que les élus ont choisi de dresser le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti » afin d'éviter la disparition des éléments naturels et bâtis remarquables de Sainte-Opportune-du-Bosc.

Les documents supra-communaux ont été pris en compte afin de s'assurer de la cohérence de la stratégie d'urbanisme communale avec les politiques supra-communales.

Phase 3 : traduction dans le plan de zonage

Partie IV – « Evaluation environnementale »

Les orientations stratégiques ont ensuite été traduites de manière fine, à l'échelle parcellaire, dans le zonage de la carte communale.

La commune a de nouveau employé la **séquence « éviter, réduire, compenser »** pour **délimiter les zones constructibles** de la carte communale, en cohérence avec la stratégie d'urbanisme précédemment formalisée.

C'est notamment à cette étape que la zone constructible a été réduite en périphérie des espaces déjà urbanisés, et qu'ont été opérés les reclassements des écarts bâtis en zone non constructible.

L'évaluation approfondie des **incidences environnementales prévisibles** a été menée à cette étape. Cette évaluation a été menée sur **quatre zones d'enjeu**, correspondant aux secteurs non encore artificialisés au sein de la zone constructible de la carte communale.

Afin d'assurer la complétude de la grille d'évaluation des incidences prévisibles, les enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement ont été hiérarchisés (importance graduée de négligeable, faible, moyenne à forte) et réorganisés selon la grille du guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable.

Pour chaque thématique environnementale et classe d'enjeu, une évaluation des incidences potentielles sur l'environnement des quatre zones d'enjeu a été réalisée (effet positif, effet neutre, effet faiblement négatif, effet négatif). Lorsque cela a été jugé nécessaire, une évaluation des effets cumulés a également été réalisée.

C'est également à cette étape qu'a été confirmée la cohérence du projet avec les documents supra-communaux.

Phase 4 : restitution du rapport environnemental

Partie I – « Diagnostic territorial » et Partie II – « Etat initial de l'environnement »

Partie III – « Justification des choix retenus »

Partie IV – « Evaluation environnementale »

Le rapport environnemental a pour objectif de restituer la démarche d'évaluation environnementale, c'est-à-dire d'expliquer les choix à l'attention du grand public, des partenaires et de l'Autorité environnementale.

La concertation

Une concertation a été menée avec les personnes publiques associées :

- Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement le 29-06-2020

C'est notamment lors de cette réunion que l'état a indiqué qu'il serait attentif au sort réservé aux secteurs actuellement constructibles dans la carte communale, mais en extension de la trame urbaine.

- Présentation de la stratégie communale et du projet de zonage le 15-04-2021.

- Réunion du 30-04-2021 spécifique à l'œuvre de Jacques GARCIA au château du Champ de Bataille (réunion présidée par la sous-préfète, en présence du propriétaire du château, de la commune, de la DDTM, de l'UDAP et des maires de Sainte-Opportune-d-Bosc et du Neubourg).

C'est notamment lors de cette réunion qu'il a été jugé préférable d'intégrer le château et son domaine dans la zone constructible.

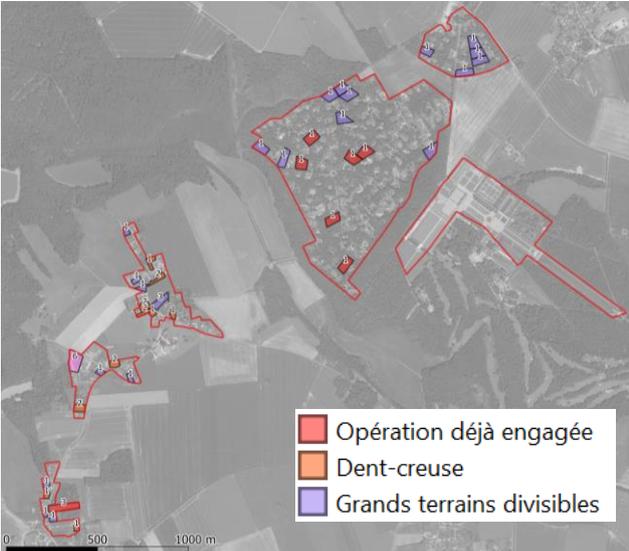
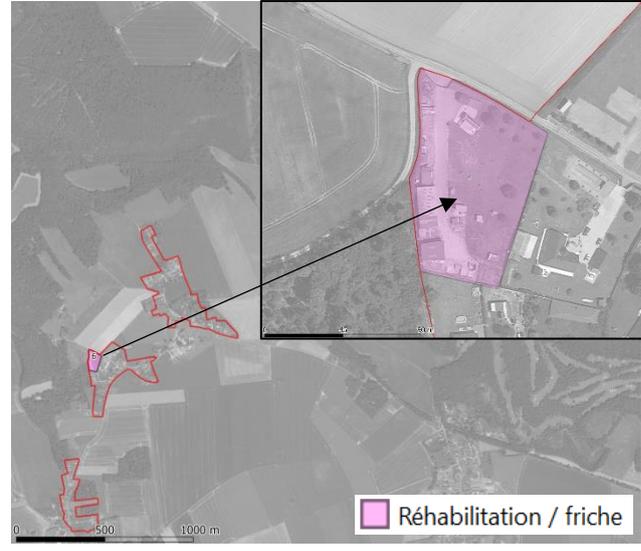
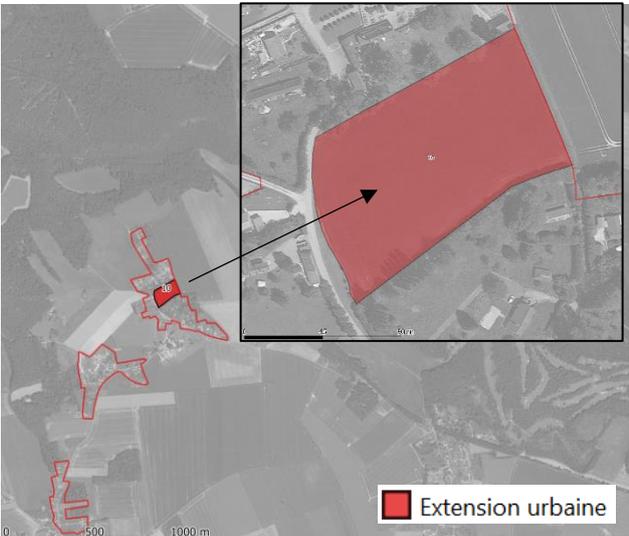
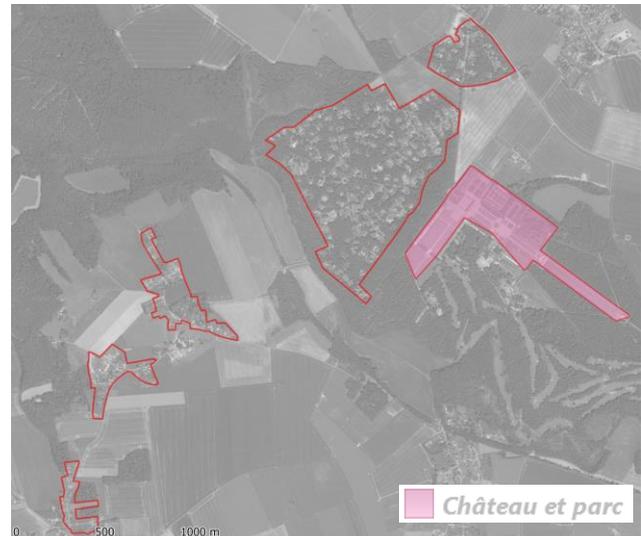
Le projet a été présenté aux habitants le 03-07-2021, où la délimitation de la zone constructible a été questionnée et expliquée.

IV.1.3. Les secteurs constructibles à évaluer

L'article R161-3 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



Pour la carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc, les zones d'enjeu qui doivent faire l'objet d'une évaluation approfondie correspondent aux **secteurs non encore artificialisés au sein de la zone où les constructions sont autorisées**. Nous retiendrons donc les 4 zones d'enjeu suivantes :

Zone constructible n°1	Zone constructible n°2
Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	La friche artisanale au Bout d'Auniau
	
Zone constructible n°3	Zone constructible n°4
Le terrain de 12 438 m² dans le bourg	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc
	

IV.2. Articulation avec les documents supra-communaux

IV.2.1. Documents avec lesquels la CC doit être compatible en application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme

L'article L131-4 du code de l'urbanisme liste les principaux documents supra-communaux avec lesquels la carte communale doit être compatible.

IV.2.1.1. Schéma de cohérence territoriale du Pays du Neubourg (SCOT)



Le SCOT du Plateau de Sainte-Opportune-du-Bosc a été **approuvé par le conseil communautaire le 2 mars 2020**. En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec le **SCOT du Pays du Neubourg**.

Note : Le rapport de compatibilité implique que la CC ne doit pas empêcher la réalisation des objectifs fixés par le SCOT. Le Conseil d'État, le 18 décembre 2017, a précisé cette notion de compatibilité : s'il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité des dispositions de la CC avec les orientations générales et les objectifs du SCOT, il n'y a par contre pas d'obligation de conformité avec les objectifs du SCOT exprimés sous forme quantitative.

Le périmètre du SCOT sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg (CCPN) porte sur 36 communes, périmètre de l'EPCI au 1^{er} janvier 2018. Une révision ultérieure permettra d'intégrer les cinq communes adhérentes à la Communauté de Commune du Pays du Neubourg au 1^{er} janvier 2019 (La Haye du Theil, Saint Meslin du Bosc, Tourville la Campagne, Fouqueville et le Bosc du Theil).

Le SCOT constitue une démarche-cadre pour l'aménagement et la maîtrise du développement, à horizon de 15 à 20 ans, d'un territoire de bassin de vie et d'emplois supra-communal constitué d'un seul tenant.

Le SCOT est structuré autour de 3 orientations principales :

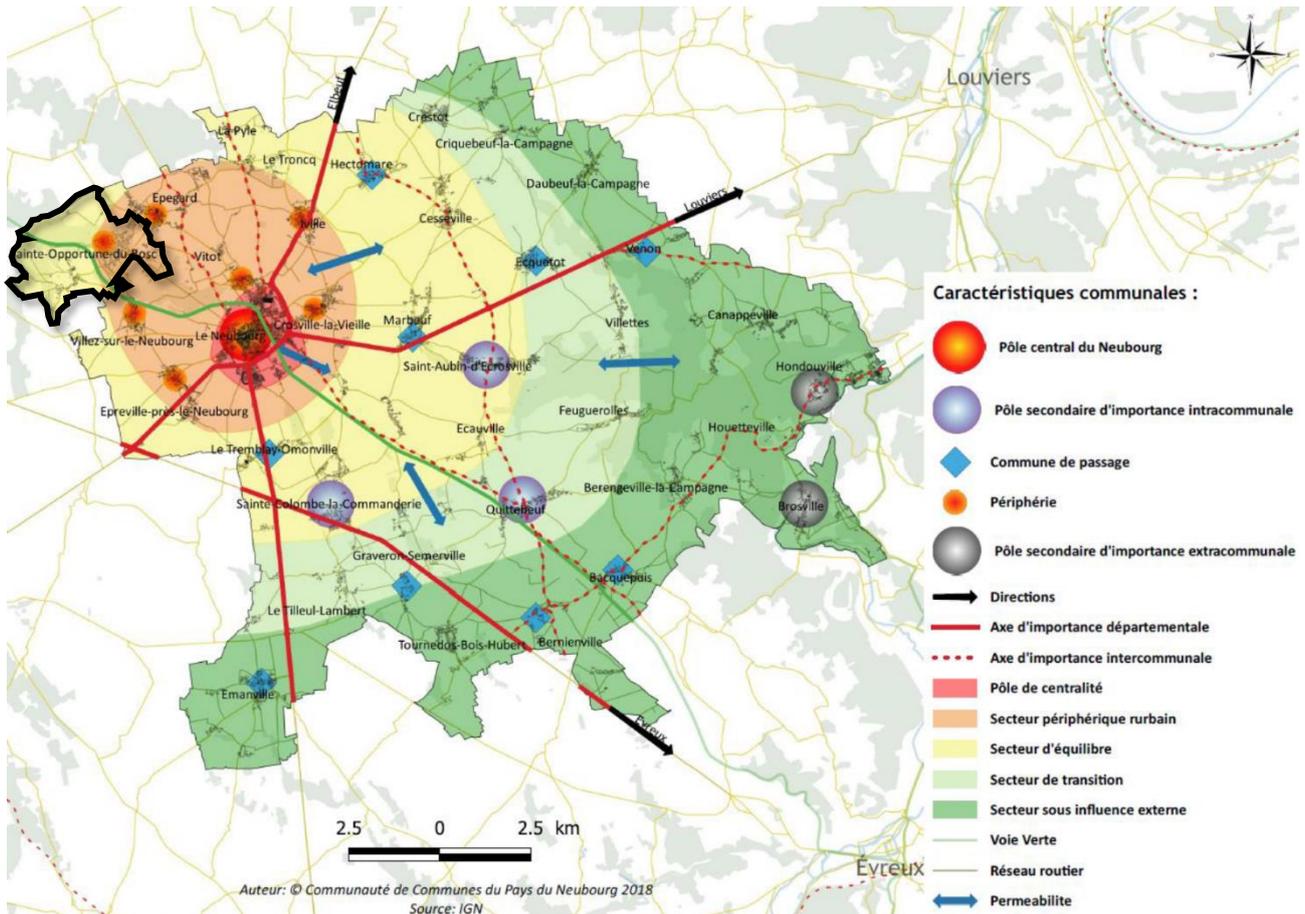
- 1. Structurer le territoire pour en maintenir les spécificités**
- 2. Structurer le territoire pour accroître son attractivité**
- 3. Structurer le territoire pour en améliorer les performances énergétiques et environnementales**

Les principales prescriptions issues du SCOT et applicables à la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc sont données ci-dessous.

Le SCOT hiérarchise les communes de son territoire de la manière suivante :

- Pôle central du Neubourg, dont les fonctions administratives, éducatives, de services, commerciales ... doivent être consolidées ;
- Pôles secondaires (Sainte-Colombe-la-Commanderie, Saint-Aubin-d'Ecrosville, Quittebeuf, Hondouville et Brosville) ;

■ **Communes rurales** (30 communes, dont Sainte-Opportune-du-Bosc).



Organisation du territoire (source SCOT)

Le SCOT souhaite accueillir 7 100 habitants d'ici 2040, se traduisant par des objectifs de construction à l'horizon des 20 prochaines années :

- 660 logements pour la ville centre ;
- 570 logements pour les pôles secondaires ;
- 1 770 logements pour les 30 communes rurales (dont Sainte-Opportune-du-Bosc).

Ramené par ratio démographique à l'échelle de Sainte-Opportune-du-Bosc, cet objectif se décline à **environ 78 log. en 20 ans**. Attention, ce chiffre est à prendre comme un **ordre de grandeur** : en effet, les objectifs du SCOT ne sont opposables qu'à l'échelle des groupes de communes (pas de déclinaison communale).

Le **rythme de 45 logements en 15 ans** prévu par la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc est cohérent avec la volonté de **respecter le caractère rural** de la commune, tout en étant **compatible avec le SCOT**.

Ensuite, le SCOT donne des objectifs pour une **urbanisation respectueuse du contexte agricole et naturel local** :

- Priorité au **renouvellement urbain** : comblement des dents creuses, réhabilitation des logements vacants, reconquête des friches (au moins 2/3 des logements).

Dans la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc, plus de $\frac{3}{4}$ **du potentiel de logements est défini en renouvellement des espaces déjà urbanisés.**

- Préserver les espaces agricoles de haute valeur ajoutée (activités de grandes cultures ou élevage).

Seuls deux terrains classés en zone constructible en raison de leur situation en cœur de bourg font l'objet d'une exploitation agricole, pour une **surface limitée à 14 258 m²** (le terrain en extension du bourg, mais déjà enfermé par 3 côtés de l'urbanisation et une dent-creuse située dans le bourg).

- Consommation foncière en extension limitée à 51 hectares en 20 ans pour les 30 communes rurales ;

Ramené à l'échelle de Sainte-Opportune-du-Bosc, cet objectif se décline à environ **2,3 hectares maximum en extension en 10 ans** (calcul par ratio, à prendre comme un ordre de grandeur, car cette déclinaison communale n'est pas directement opposable).

Un seul terrain répondant à la notion d'extension de l'urbanisation telle que définie par le SCOT est prévu dans la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc. Il s'agit d'un terrain central du bourg, situé entre la mairie et l'église. Ce terrain de **12 438 m²** est fermé par l'urbanisation du bourg sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest.

- Objectif de **densité de 10 logements par hectare** pour les communes rurales.

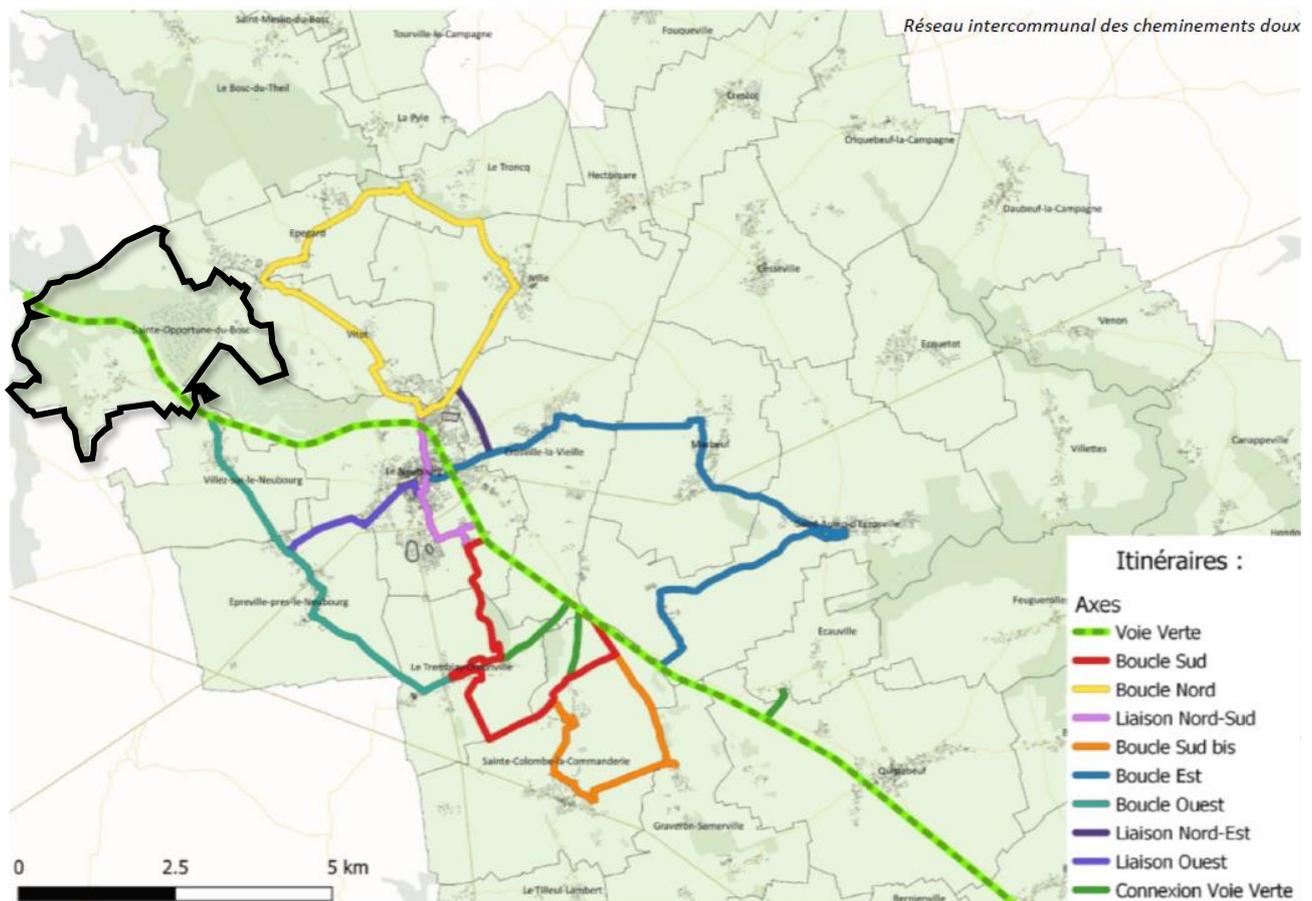
La densité nette choisie pour la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc est de **11 logements par hectare.**

- Les hameaux devront être conservés dans leur contour actuel (sauf exception dûment justifiée).

Dans le cadre de la révision de la carte communale, de nombreux terrains ont été reclassés en zone non constructible, « rendus » aux espaces agricoles ou naturels, pour une surface cumulée de 11,53 hectares. Cela correspond essentiellement à des terrains en périphérie des hameaux, dont le déclassement permet d'assurer que ceux-ci seront bien conservés dans leur contour actuel.

Le SCOT promeut la mise en place de réflexions globales sur les déplacements (accessibilité, plan de circulation, stationnement, développement des transports collectifs et partagés ...).

La carte communale concentre l'effort de construction sur le bourg, et limite le développement des hameaux au seul renouvellement de leurs espaces déjà urbanisés.



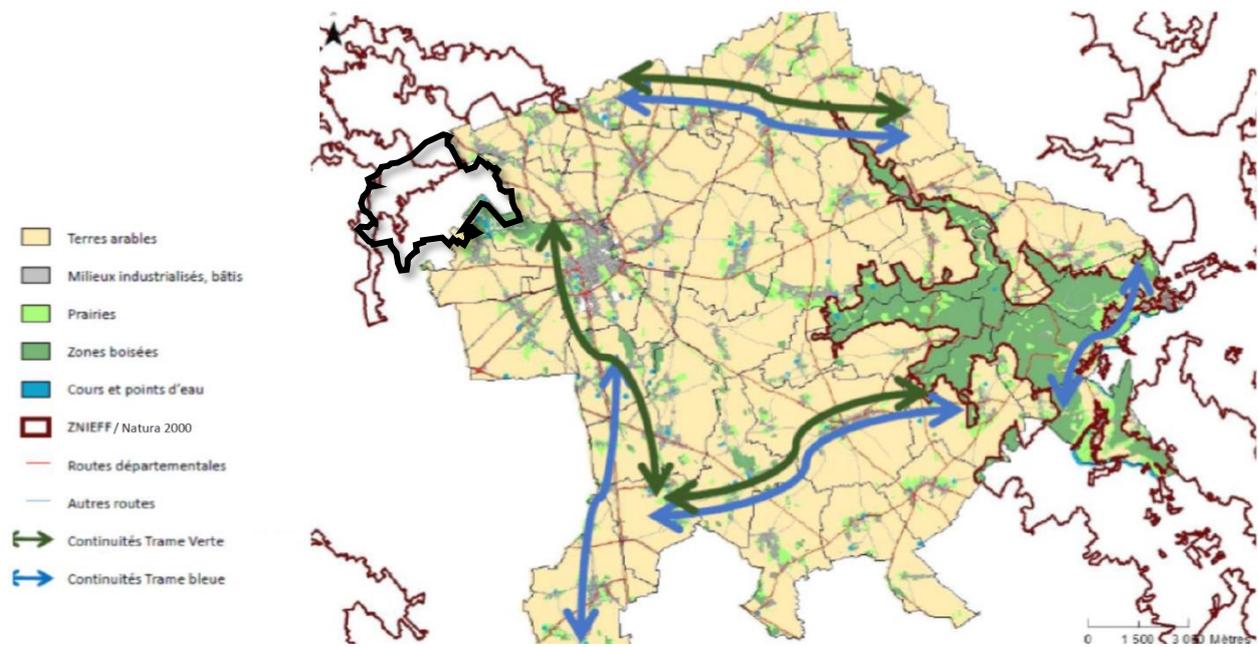
Réseau intercommunal des cheminements doux (source SCOT)

Le SCOT encourage la protection des paysages, de la qualité des entrées de ville, du patrimoine naturel (prairies, vergers, haies, bosquets, espaces jardinés) et du patrimoine bâti.

Un dossier annexe « **protection du patrimoine naturel et bâti** » a été institué en parallèle de la révision de la carte communale.

Le SCOT demande la maîtrise de l'urbanisation, des aménagements et des infrastructures afin de préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et de garantir la fonctionnalité de la trame verte et bleue. On regrettera toutefois que les cartes du SCOT dédiées aux continuités écologiques n'intègrent pas Sainte-Opportune-du-Bosc.

La Trame Verte et Bleue locale a été analysée dans le cadre de la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc, de manière à minimiser les incidences du projet sur celle-ci.



Identification des continuités écologiques (source SCOT CCPN)

IV.2.1.2. Schéma de mise en valeur de la mer

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucun schéma de mise en valeur de la mer.

IV.2.1.3. Plan de déplacements urbains

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucun plan de déplacements urbains.

IV.2.1.4. Programme local de l'habitat

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucun programme local de l'habitat.

IV.2.1.5. Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucune disposition particulière aux zones de bruit des aérodromes.

IV.2.2. Documents avec lesquels la CC doit être compatible en application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme

Le SCOT joue un rôle d'intégrateur des politiques supra-communales vis-à-vis de la carte communale ; puisque le territoire est couvert par un SCOT approuvé, il n'est pas demandé d'assurer de la compatibilité de la CC avec les documents énumérés aux 1^o à 10^o de l'article L131-1 (dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne / règles générales du fascicule du SRADDET / Schéma directeur de la région d'Ile-de-France / Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion / Plan d'aménagement et de développement durable de Corse / Chartes des parcs naturels régionaux / Chartes des parcs nationaux / SDAGE / SAGE de la Risle et de la Charentonne / PGRI).

Mais comme le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCOT, il est intéressant d'observer les règles générales du fascicule du SRADDET susceptibles de concerner la CC.

Il faut toutefois noter que le **SCOT a anticipé l'arrivée du SRADDET**. En effet, les principales dispositions étaient déjà connues à l'époque de l'élaboration du SCOT. L'analyse de la compatibilité entre la carte communale et le SCOT recouvre donc largement celle de la compatibilité avec le SRADDET.

IV.2.2.1. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Normandie (SRADDET)

Avec la mise en place du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la réorganisation territoriale intègre les nouveaux mécanismes juridiques de la planification territoriale. SRADDET, SCOT et PLU/CC sont désormais les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le **SRADDET définit les orientations générales d'aménagement** ; le **SCOT définit la stratégie interterritoriale** reposant notamment sur les bassins d'emploi ; les **PLU/CC définissent la planification opérationnelle**.

Le SRADDET est un document intégrateur. Il a pour ambition de porter les politiques régionales dans de nombreux domaines : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt général, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le schéma intègre de fait le schéma régional d'intermodalité, le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de cohérence écologique et le plan déchet régional. Ce SRADDET coexiste avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDII).

Le SRADDET est opposable, ce qui n'était pas le cas pour son prédécesseur, le schéma régional d'aménagement territorial. Des liens juridiques de compatibilité et de prise en compte ont été créés avec le SCOT.

La Région Normandie a lancé, le 2 février 2017, l'élaboration du SRADDET. Il a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le SRADDET intègre un fascicule de 42 règles générales. Les règles intéressant la CC de Sainte-Opportune-du-Bosc sont les suivantes :

- Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte des enjeux visant à limiter la **consommation de foncier et l'artificialisation des sols**, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques ;
- Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des **véloroutes et voies vertes** et connecter les itinéraires à un maillage local ;

- Répondre aux enjeux de l'**agriculture de proximité** et de l'alimentation locale ;
- Identifier et protéger les **espaces agricoles et maraîchers** à enjeux ;
- En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services ...), prévoir les modalités permettant et favorisant l'accès par des modes de **transports collectifs** et des modes de **transports actifs** ;
- Prioriser l'implantation des **activités commerciales, tertiaires et artisanales** au sein des **centres-ville** et des **centres de quartier** ;
- Identifier et valoriser les éléments constitutifs du **paysage** et du **patrimoine architectural et/ou culturel** ;
- Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la **santé** ;
- Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des **démarches d'urbanisme durable** et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur ;
- Favoriser l'alimentation en énergie à hauteur de 50 % de la consommation d'énergie par de l'**énergie renouvelable**, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux ;
- Limiter l'installation de **panneaux photovoltaïques** sur sol aux terrains de friches industrielles et aux sols pollués ;
- Eviter et réduire l'**imperméabilisation des sols** en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ;
- Favoriser la **division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030** ;
- Localiser les secteurs d'implantation périphérique et centralités urbaines et fixer les conditions d'implantation des **équipements commerciaux** ;
- Réaliser un bilan de la **ressource en eau** afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique ;
- 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** et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité ;
- Édicter des orientations et objectifs favorables à la **biodiversité** en zones urbaines et périurbaines ;
- Tous les sites définis comme **réservoirs de biodiversité** doivent être identifiés en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole) ;
- Prévoir des mesures de préservation des **espaces boisés** et de leur fonctionnalité, adaptées aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets ...) ;

- Identifier les **zones humides** fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration, en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité.



La CC doit être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET prévu à l'article L4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Note : Le rapport de compatibilité implique que la CC ne doit pas empêcher la réalisation des objectifs fixés par le SRADDET. Le Conseil d'État, le 18 décembre 2017, a précisé cette notion de compatibilité : s'il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité des dispositions de la CC avec les règles SRADDET, il n'y a par contre pas d'obligation de conformité avec les objectifs du SRADDET exprimés sous forme quantitative.

La révision de la carte communale a été menée avec la **volonté de modérer la consommation de l'espace** tout en organisant un projet d'urbanisation basé sur la mobilisation des **dents creuses**. La carte communale révisée recentre le développement urbain en retenant un seul terrain en extension dans le bourg, pour une surface de 12 438 m².

On se reportera à l'analyse de la compatibilité entre la carte communale et le SCOT, qui recouvre assez largement les mêmes enjeux.

IV.2.3. Documents que la CC doit prendre en compte en application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme

L'article L131-5 du code de l'urbanisme liste les principaux documents supra-communaux que la carte communale doit prendre en compte.

IV.2.3.1. Plan climat-air-énergie territorial de l'Eure (PCAET)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit dans son article 68 la réalisation de schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Après l'établissement d'un bilan, le schéma doit définir des objectifs et des orientations visant à la maîtrise de l'énergie, à la réduction des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques, à la qualité de l'air, à l'adaptation du territoire, et doit déterminer des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations, à l'échelle régionale et à l'horizon 2020 et 2050, permettant de fixer les efforts nécessaires pour respecter les engagements nationaux et internationaux du paquet énergie-air-climat en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables (notamment au travers du Schéma Régional Éolien).

Il est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du Président du Conseil Régional.



La CC de Sainte-Opportune-du-Bosc doit prendre en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial établi en déclinaison du SRCAE. Le Conseil Général de l'Eure a élaboré un premier PCET en 2007, révisé et renforcé en 2013. Ce nouveau PCET

couvre la période 2013-2017 et comprend 21 actions, classées en plusieurs domaines d'intervention :

- Patrimoine de la collectivité
 - Action 1 > Exemplarité des collèges
 - Action 2 > Tendre vers un usage sobre des ressources énergétiques dans les collèges
 - Action 3 > Construire des bâtiments publics performants et exemplaires sur le plan énergétique
 - Action 4 > Chantiers routiers sobres en carbone
 - Action 5 > Récupération des Certificats d'Economies d'Energie (CEE)
 - Action 6 > Tendre vers le «zéro phyto» dans la gestion des espaces verts départementaux
- Déplacements
 - Action 7 > Engager un Plan de Déplacement Administration (PDA)
- Organisation
 - Action 8 > Informer sur les risques naturels liés aux changements climatiques
 - Action 9 > Faciliter les déplacements des Eurois
 - Action 10 > Mettre en œuvre un schéma des mobilités
 - Action 11 > Développement du covoiturage
- Habitat
 - Action 12 > Optimiser / adapter la thématique énergie dans le plan départemental de l'habitat (PDH)
 - Action 13 > Fonds d'avance garanti par le Département
 - Action 14 >
 - A > Optimiser l'usage des logements de basse consommation énergétique
 - B > Lutter contre la précarité énergétique à l'échelle départementale
 - Action 15 > Promouvoir et financer les Espaces Info Energie (EIE)
- Economie
 - Action 16 > Lancer un appel à projets «Accompagnement / incitation des territoires pour une mise en œuvre des principes de l'économie circulaire»
 - Action 17 > Favoriser le développement des compétences des professionnels de la filière bâtiment
 - Action 18 > Etudier les effets du changement climatique sur l'agriculture et sur la forêt
- Production d'énergie

- Action 19 > Promouvoir et accompagner les énergies renouvelables
- Action 20 > Lancer un appel à projet « Territoire à Energie Positive (TEPos) »
- Information/sensibilisation
 - Action 21 > Renforcer les actions de mobilisation et d'éducation du jeune public et de ses encadrants aux enjeux énergie-climat

La révision de la carte communale a été menée avec une volonté de **croissance démographique modérée** (+0,4%/an), principalement opérée par **densification des espaces déjà urbanisés** et avec un **recentrage du développement urbain sur le bourg**. Ces logiques permettent de limiter les besoins de déplacements motorisés liés à l'accueil de nouveaux habitants.

Signalons le projet communal de création d'un espace de vente des produits fermiers dans le bourg, qui permettra de réintroduire un commerce / lieu de vie au cœur de la commune, en lien avec les projets d'accueil de nouvelles habitations.

IV.2.3.2. Schéma départemental d'accès à la ressource forestière

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc n'est concernée par aucun schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

IV.2.4. Documents que la CC doit prendre en compte en application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme

Le SCOT joue un rôle d'intégrateur des politiques supra-communales vis-à-vis de la carte communale ; puisque le territoire est couvert par un SCOT approuvé, il n'est pas demandé d'assurer de la prise en compte des documents énumérés à l'article L131-2 (objectifs du SRADDET / SRCE / Schéma régional de développement de l'aquaculture marine / Programme d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics / Schéma départemental des carrières de l'Eure / Schéma départemental d'accès à la ressource forestière).

Mais comme le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCOT, il est intéressant d'observer les objectifs du SRADDET susceptibles de concerner la CC.

IV.2.4.1. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Normandie (SRADDET)

La carte communale doit prendre en compte les objectifs du SRADDET prévu à l'article L4251-3 du code général des collectivités territoriales.

Le schéma expose la stratégie et les priorités en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

On se reportera à l'analyse de la compatibilité entre la carte communale et le SCOT, qui recouvre assez largement les mêmes enjeux.

IV.2.5. Autres documents intéressants

IV.2.5.1. L'atlas des paysages de Haute-Normandie

L'atlas des paysages de la Haute-Normandie a été lancé par la Région de Haute-Normandie, en collaboration avec la DREAL de Haute-Normandie, le Conseil Général de l'Eure et le Conseil Général de la Seine-Maritime, et l'Europe, partenaires financiers. Il s'inscrit dans la politique nationale menée par le Ministère de l'écologie (MEDDTL) depuis de nombreuses années pour que, progressivement, chaque région dispose d'un atlas de paysage. Il répond à la demande de la Convention Européenne du Paysage, entrée en vigueur en France le 1er juillet 2006, qui prévoit un engagement d'identification et de qualification des paysages.

Cet atlas a pour objectif de mettre à disposition de tous une connaissance précise des paysages de la région, qui doit nourrir les politiques qualitatives d'aménagement du territoire. Il a également vocation à préparer la définition d'objectifs de qualité paysagère et leur mise en œuvre.

La commune de Sainte-Opportune-du-Bosc fait partie de l'unité paysagère intitulée plateau du Neubourg dont les principales caractéristiques sont :

- Un **paysage d'openfield** très dégagé ;
- Une plaine où l'eau n'est visible que dans les mares ;
- Des lisières forestières qui dessinent les horizons ;
- Une répartition régulière des villages et des hameaux ;
- Un **bâti discret** dans l'espace agricole ;
- **Le Neubourg, une ville qui rayonne sur le territoire.**

L'atlas a été exploité lors de la phase de diagnostic, puis lors du zonage de la carte communale, afin de mettre en œuvre un **projet respectueux des paysages locaux** :

- Plus de $\frac{3}{4}$ du potentiel de logements défini en renouvellement des espaces déjà urbanisés ;
- Choix d'une parcelle en extension, mais déjà enfermée par 3 côtés de l'urbanisation dans le bourg ;
- Elaboration d'un dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti ».

IV.2.5.2. Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Loi MAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de l'ex-Haute-Normandie a été approuvé par le Préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes ;
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de production et par la formation des agriculteurs ;
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

La carte communale a été révisée avec l'objectif « d'organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole (objectif n°3) ». Seuls deux terrains classés en zone constructible en raison de leur situation en cœur de bourg font l'objet d'une exploitation agricole, pour une surface limitée à 14 258 m² (le terrain en extension du bourg, mais déjà enfermé par 3 côtés de l'urbanisation et une dent-creuse située dans le bourg).

IV.2.5.3. Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute-Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

En parallèle de la carte communale, un dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti » a été élaboré. Sont notamment classés les forêts, les boisements ponctuels, les haies, les boisements linéaires et les vergers.

IV.2.5.4. Cartographie des zones de préservation du patrimoine architectural urbain et paysager pour les projets éoliens (UDAP27)

Dans le cadre d'un développement de l'énergie éolienne compatible avec la qualité paysagère des territoires eurois, l'architecte des Bâtiments de France, à la demande du préfet, a réalisé une cartographie des enjeux existants à l'échelle départementale.

L'objectif a été d'identifier les sites patrimoniaux nécessitant le plus de préservation en termes d'abords proches ou lointains. Il s'agit des zones en violet (voir carte ci-après) qui peuvent être plus ou moins grandes. Parfois, ces espaces peuvent être plus restreints, voire réduits à des cônes de vue identifiés depuis les monuments historiques.

Les vallées, dont la richesse n'est plus à démontrer, ont également été localisées tout comme les espaces agricoles non extensifs. Il existe, par exemple, des territoires où les haies bocagères sont nombreuses et accompagnent des vergers, des maisons à pans de bois une certaine idée de l'identité normande. Ces paysages doivent être conservés.

La carte a été volontairement réalisée à une grande échelle, car il ne s'agit pas d'implanter des éoliennes, mais de distinguer les espaces où l'implantation d'éoliennes d'une hauteur relative (en deçà de la centaine de mètres) pourrait être envisagée.

Les documents sont consultables à l'adresse suivante :

http://www.eure.gouv.fr/content/download/30119/199345/file/ESSENTIEL_URBANISME_05%20Cartographie%20des%20monuments%20historiques%20et%20sites%20de%20l'Eure%20maj%2019012019%20eolien.pdf

http://www.eure.gouv.fr/content/download/30099/199209/file/ESSENTIEL_URBANISME_05_Annexe_Eolien%20les%20zones%20de%20pr%C3%A9servation%20du%20patrimoine%20architectural%20urbain%20et%20paysager.pdf

En l'absence de règlement, la carte communale est sans incidence sur la question de l'installation des éoliennes.

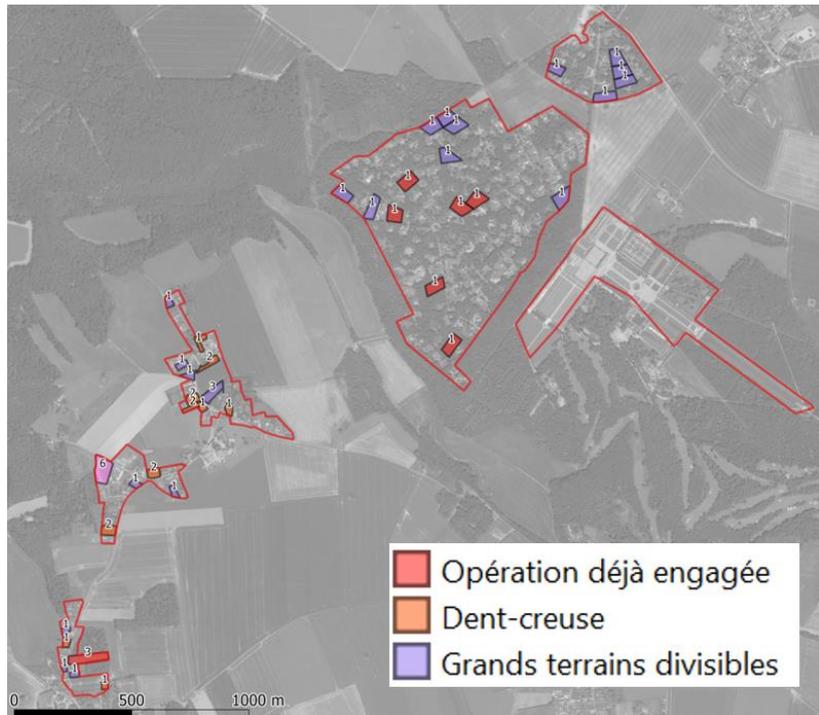
IV.3. Explication des choix au regard de l'environnement

Ce paragraphe a pour objet de compléter le chapitre « Partie III – Justification des choix retenus », par une analyse spécifique à l'environnement. Il s'agit « d'exposer les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte » (art. R161-3 4°).

IV.3.1. Zone constructible n°1 : Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-decreuse et grands terrains divisibles

Les espaces déjà urbanisés de Sainte-Opportune-du-Bosc ont été classés en zone constructible dans la carte communale :

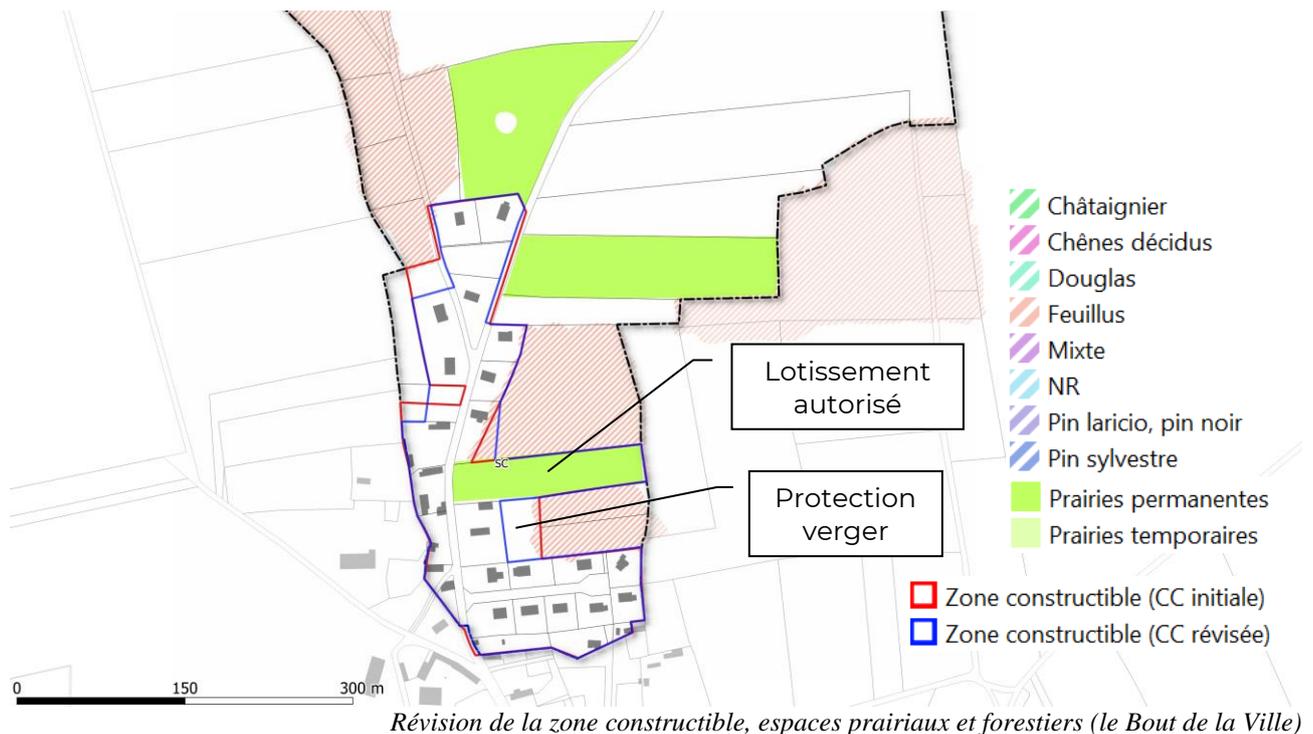
- Tout le **bourg** jusqu'à la limite sud formée par la ferme (cette dernière restant en zone non constructible) ;
- L'ensemble des hameaux du **Bout d'Auniau** et du **Bout de la ville** (en continuité avec l'urbanisation de Rouge-Perrier) ;
- Le **Colombier**, en distinguant les parties nord et sud.



Le **tracé est réduit de 6,98 hectares par rapport à l'ancienne carte communale** (voir « Partie III – Justification des choix retenus / III.2. La traduction dans le plan de zonage / III.2.3. Evolutions par rapport à l'ancienne carte communale »), traduisant la volonté de **limiter l'artificialisation des sols** et de **freiner l'étalement urbain** :

- Le contour de la zone constructible a été tracé au plus juste autour des parcelles déjà urbanisées des hameaux, afin de maintenir leur emprise actuelle ;
- Les écarts bâtis ont été reclassés en zone non constructible ;
- Le contour du bourg a lui aussi fait l'objet d'une délimitation resserrée aux parcelles déjà urbanisées ; une seule extension a été intégrée dans le projet (terrain de 12 438 m² dans le bourg).

Ces ajustements de la zone constructible permettent de **mieux préserver les prairies** (le bourg, le Bout d'Auniau et le Bout de la Ville) et **les forêts** (Vieux Colombier) présentes aux abords des zones urbanisées.

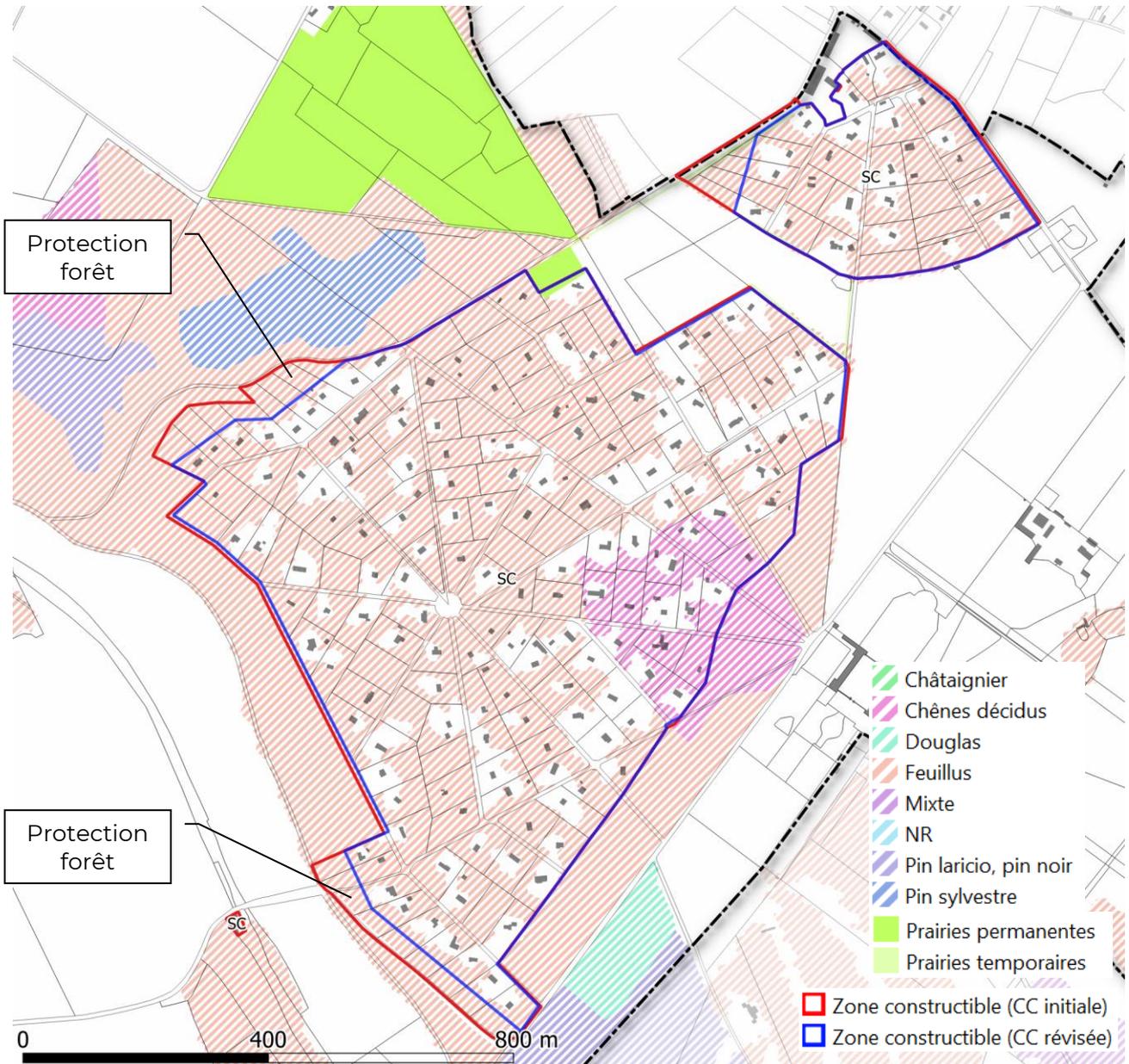


Inversement, la révision de la carte communale est l'occasion de rectifier des erreurs d'interprétation du zonage antérieur dans le bourg et au Bout d'Auniau :

- La friche artisanale du Bout d'Auniau, qui était un terrain en activité économique à l'époque de l'élaboration de la précédente carte communale (voir chapitre suivant relatif à la zone constructible n°2 : la friche artisanale au Bout d'Auniau).
- Une dent-creuse dans le bourg, située au cœur du bourg à 50m de la mairie, entre des terrains déjà bâtis. A noter : ce terrain est exploité en prairie temporaire, mais a été tout de même intégré à la zone constructible compte tenu de son caractère de dent-creuse.
- La dernière maison du hameau du Bout d'Auniau, réintégré dans la zone constructible au même titre que toutes les autres maisons du hameau. Le terrain enclavé entre cette propriété et celle située plus haut forme une dent-creuse.

La réintégration de ces terrains dans la zone constructible permet d'**optimiser le potentiel foncier à l'intérieur de la trame déjà urbanisée.**

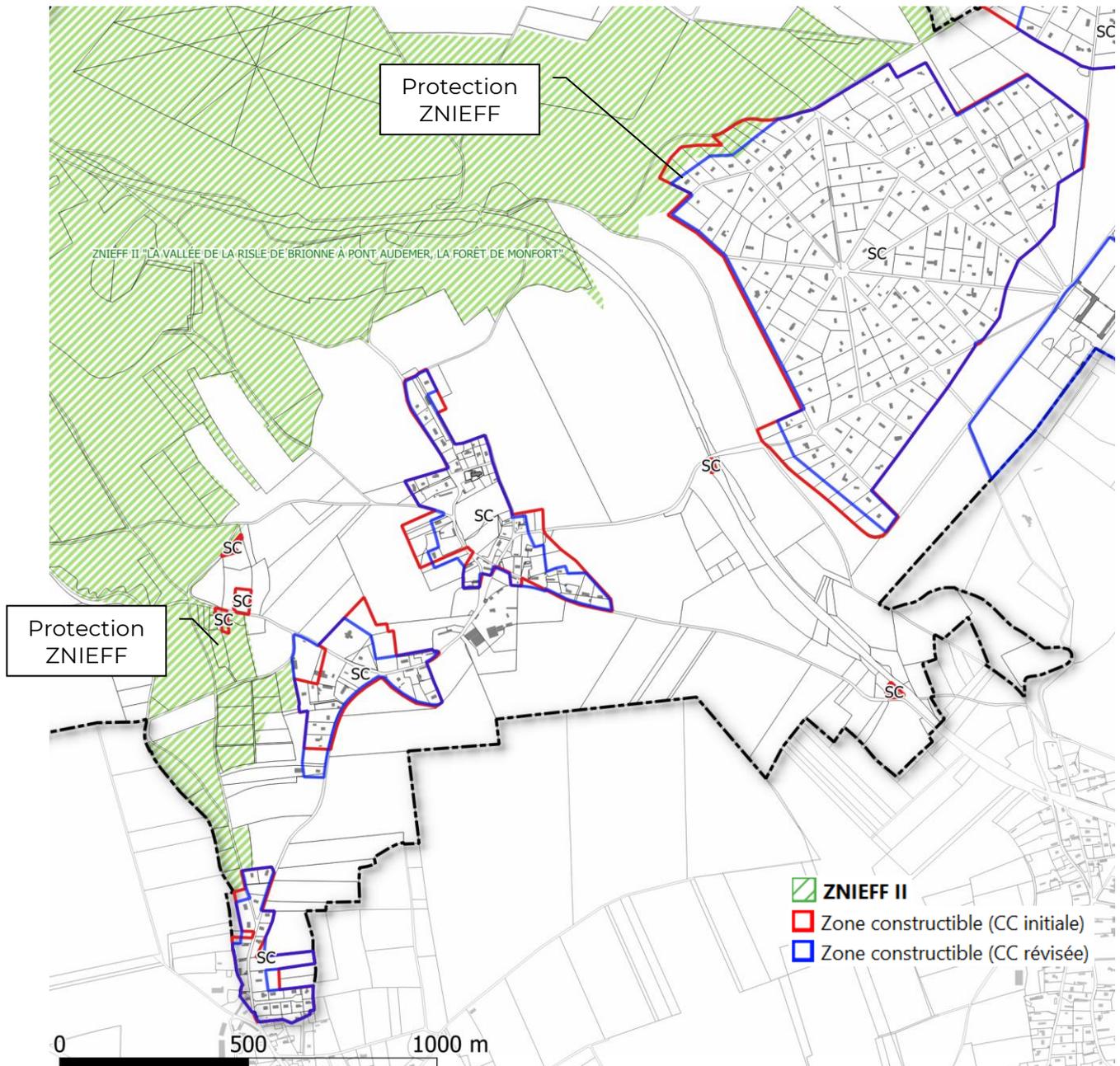
Les réductions de la zone constructible au Colombier portent sur des espaces de forêts. Il s'agit de fonds de parcelles déjà bâties, qui ne peuvent pas être divisés en raison de l'interdiction édictée par le règlement de lotissement du Vieux Colombier. Toutefois, la construction d'annexe reste possible, et la réduction de la zone constructible concourt à la **préservation des massifs de feuillus conservés en périphérie du lotissement**.



Révision de la zone constructible, espaces prairiaux et forestiers (le Colombier)

La contraction de la zone constructible aux parties actuellement urbanisées a également pour effet d'en **sortir l'emprise de la ZNIEFF** de type 2 « La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Monfort » (identifiant national : 230009170) :

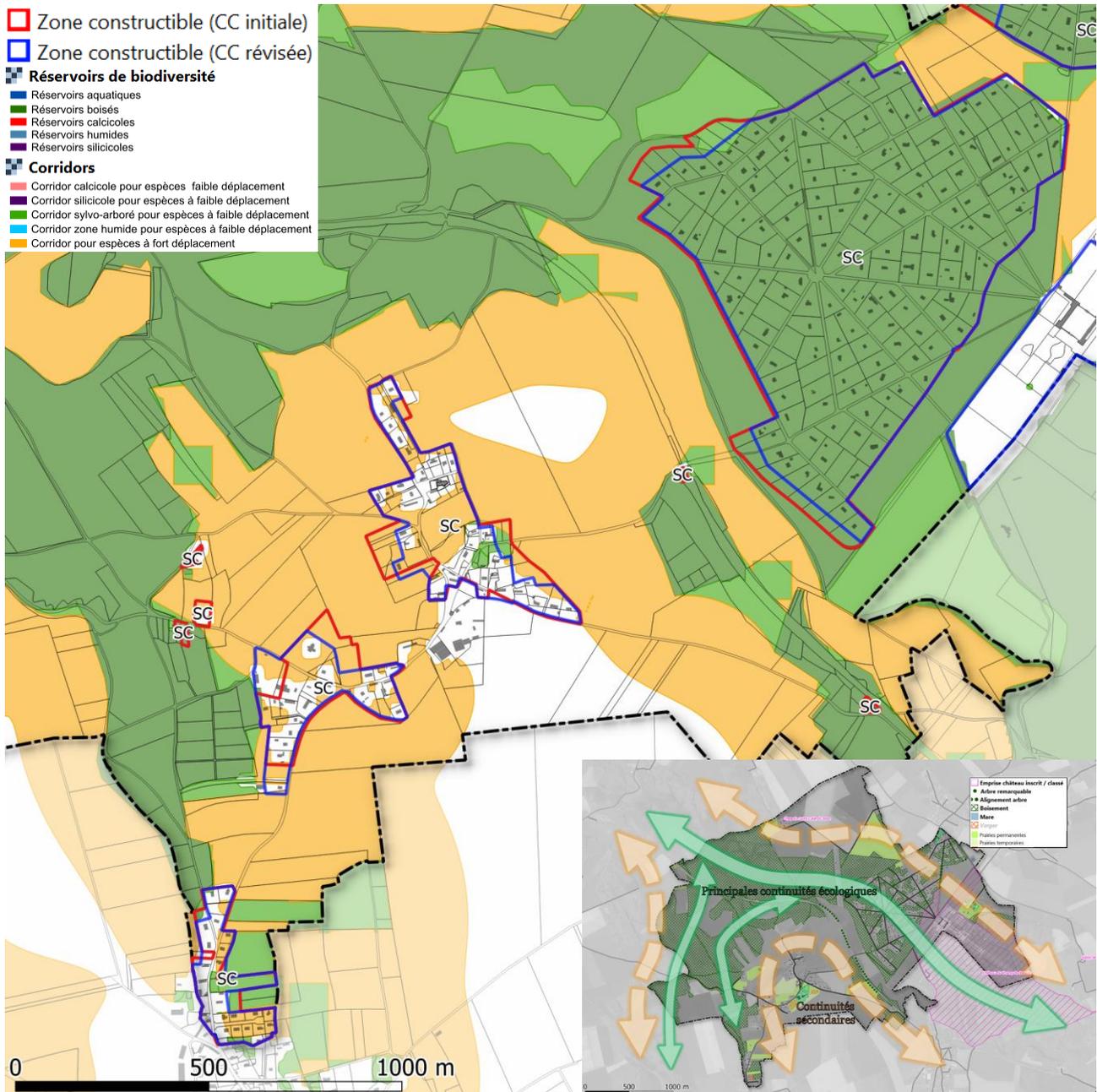
- Suppression d'une zone constructible aux Bruyères, délimitée dans la ZNIEFF autour d'une construction isolée ;
- Réduction de la zone constructible au Colombier (fonds de parcelles en forêt). A noter : le tracé de la ZNIEFF est peu précis à cet endroit.



Révision de la zone constructible et ZNIEFF

D'une manière plus générale, la nouvelle délimitation de la zone constructible, resserrée autour de l'urbanisation existante, permet de **limiter les atteintes aux milieux support de la trame verte et bleue**.

Les nouvelles constructions permises par la carte communale devront s'insérer dans la trame déjà bâtie, sans modifier le contour général de celle-ci.

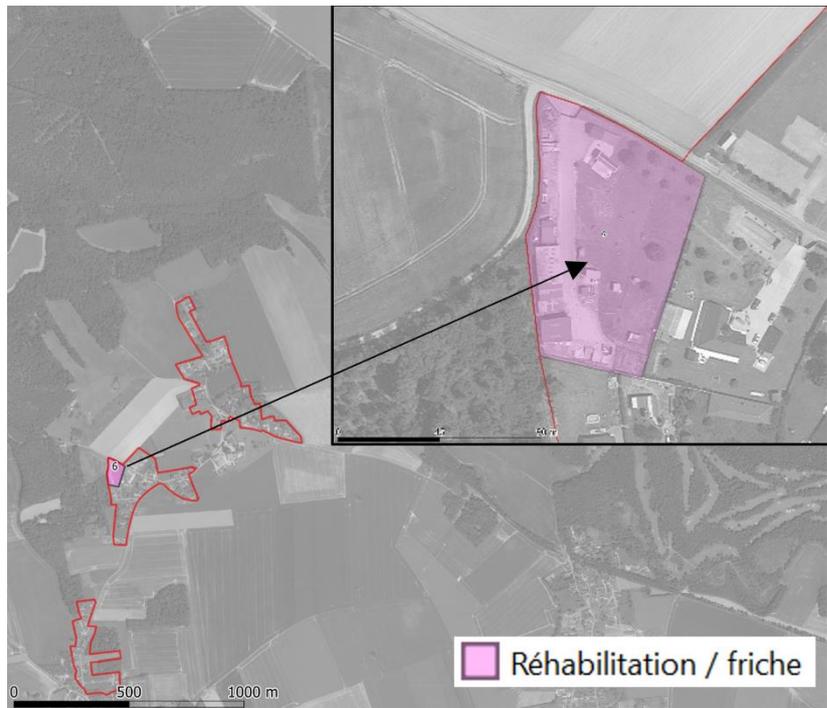


Révision de la zone constructible et TVB

IV.3.2. Zone constructible n°2 : la friche artisanale au Bout d'Auniau

La révision de la carte communale a permis de rectifier une erreur d'interprétation au Bout d'Auniau.

La parcelle ZE155 correspond à une **ancienne activité artisanale** en lien avec la maison voisine (ZE154). Aujourd'hui, l'activité est terminée, et la commune a décidé d'intégrer cette parcelle à la zone constructible afin de **recycler cette emprise foncière**.



A noter : il n'y a pas de pollution connue sur ce terrain (pas de fiche BASIAS).

Les photographies suivantes montrent l'évolution de l'occupation artisanale sur ce terrain au fil des ans (de 2005 à 2020 – source Google Earth).



2005



2010



2015



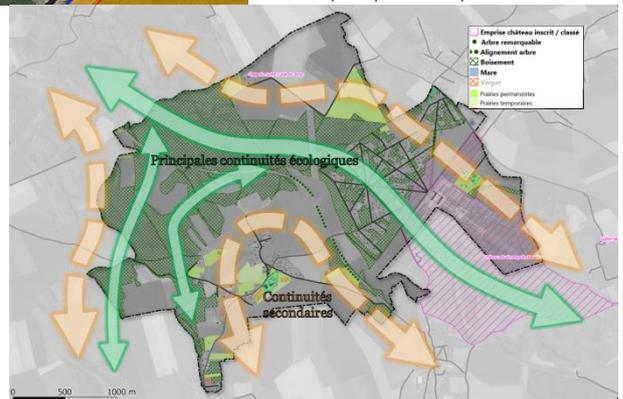
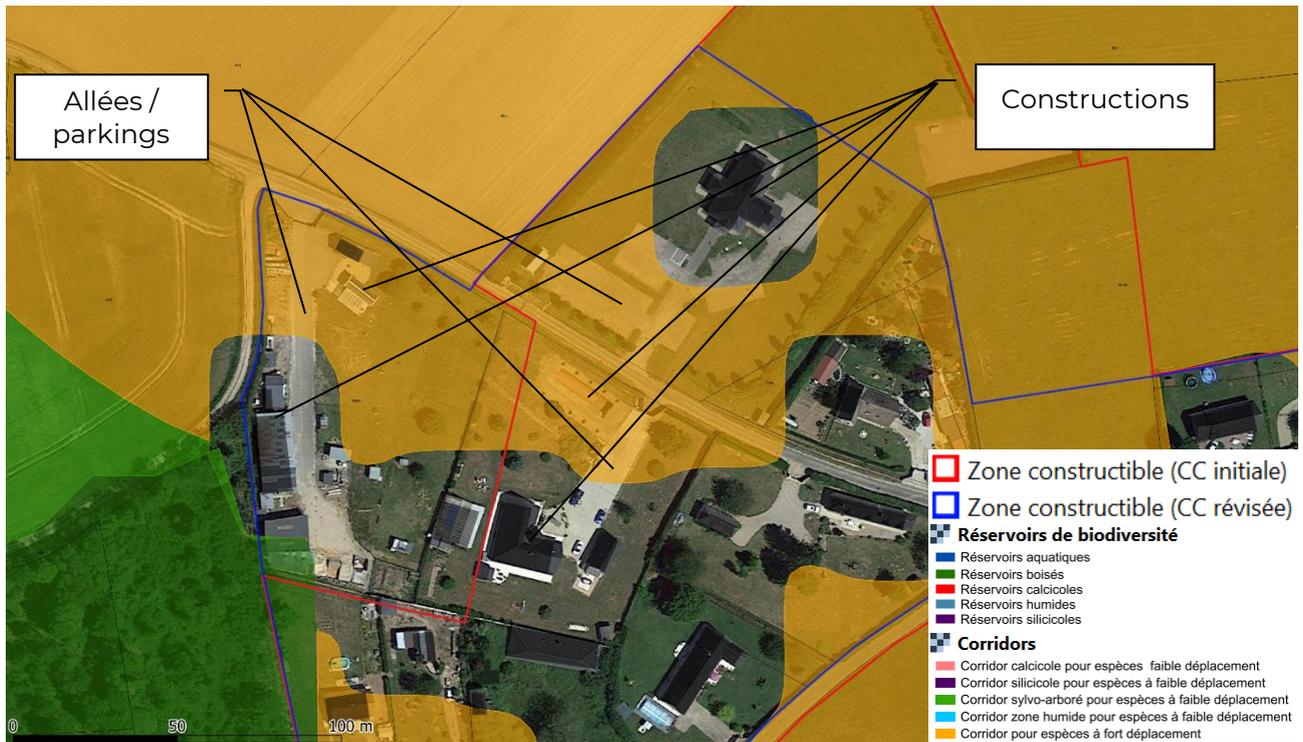
2020

Ce **terrain de 6 905 m²** est adapté à la réalisation d'une opération de logement groupée, ce qui facilitera une **densité bâtie plus élevée que par le passé**. On estime que ce terrain pourrait accueillir **environ 6 logements**, en appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs.

La parcelle avait été partiellement intégrée à un **corridor fort déplacement** du SRCE de Haute-Normandie, en lien avec le jardin de la maison voisine (parcelle ZE154) et les espaces verts de la salle des fêtes. Il s'agit d'espaces largement artificialisés, avec de nombreux bâtiments (anciens locaux artisanaux sur la parcelle ZE155, grande maison voisine et annexes, salle des fêtes) et des allées / aires de stationnement de grande emprise.

Aucun élément naturel remarquable n'a été repéré sur ces terrains dans le dossier « protection du patrimoine naturel et bâti », institué en parallèle de la carte communale.

L'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement repère dans le hameau une continuité écologique, s'appuyant sur les petits éléments relais présents dans et autour des espaces urbanisés (jardins, haies, mares, etc.). La construction sur la parcelle ZE154 va nécessairement **réduire les fonctionnalités de ce corridor** ; pour autant, son aménagement devrait permettre la recréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du hameau rural.

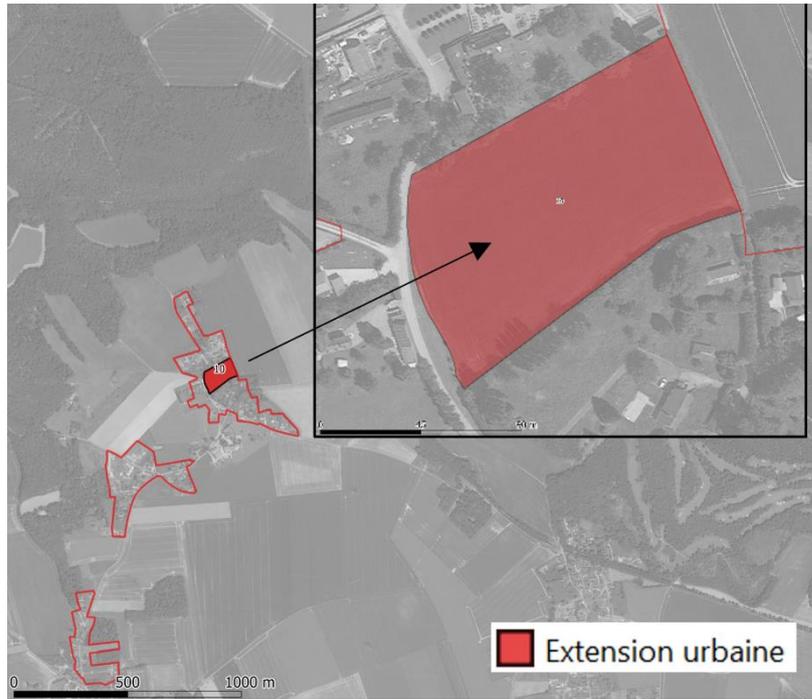


Révision de la zone constructible et TVB

IV.3.3. Zone constructible n°3 : le terrain de 12 438 m² dans le bourg

Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont fait le choix de **maintenir la parcelle AB98 en zone constructible** de la carte communale.

Ce choix a été guidé par la situation du terrain, **imbriqué dans le tissu urbanisé** du bourg (l'urbanisation du bourg est présente sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest).



Il permet l'accueil de nouveaux logements au cœur du bourg, sans trop modifier le contour urbain de celui-ci. L'objectif est de **recentrer le développement urbain sur le bourg**, alors qu'il s'est plutôt opéré sur les hameaux depuis plusieurs décennies (notamment le Colombier, qui est devenu plus important que le bourg en nombre d'habitants). C'est ici que les futurs habitants pourront facilement profiter des **équipements communaux** sans être obligés de prendre leur voiture (mairie, église, terrain de pétanque, distributeur de pain, et espérons à l'avenir halle de vente de produits fermiers). La salle polyvalente n'est pas loin, au Bout d'Auniau.

Ce **terrain de 12 438 m²** est adapté à la réalisation d'une opération de logement groupée, ce qui facilitera une **densité bâtie plus élevée que par le passé**. On estime que ce terrain pourrait accueillir **environ 10 logements**, en appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs.

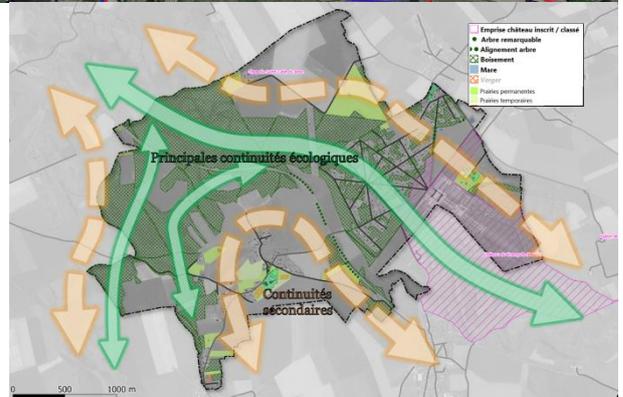
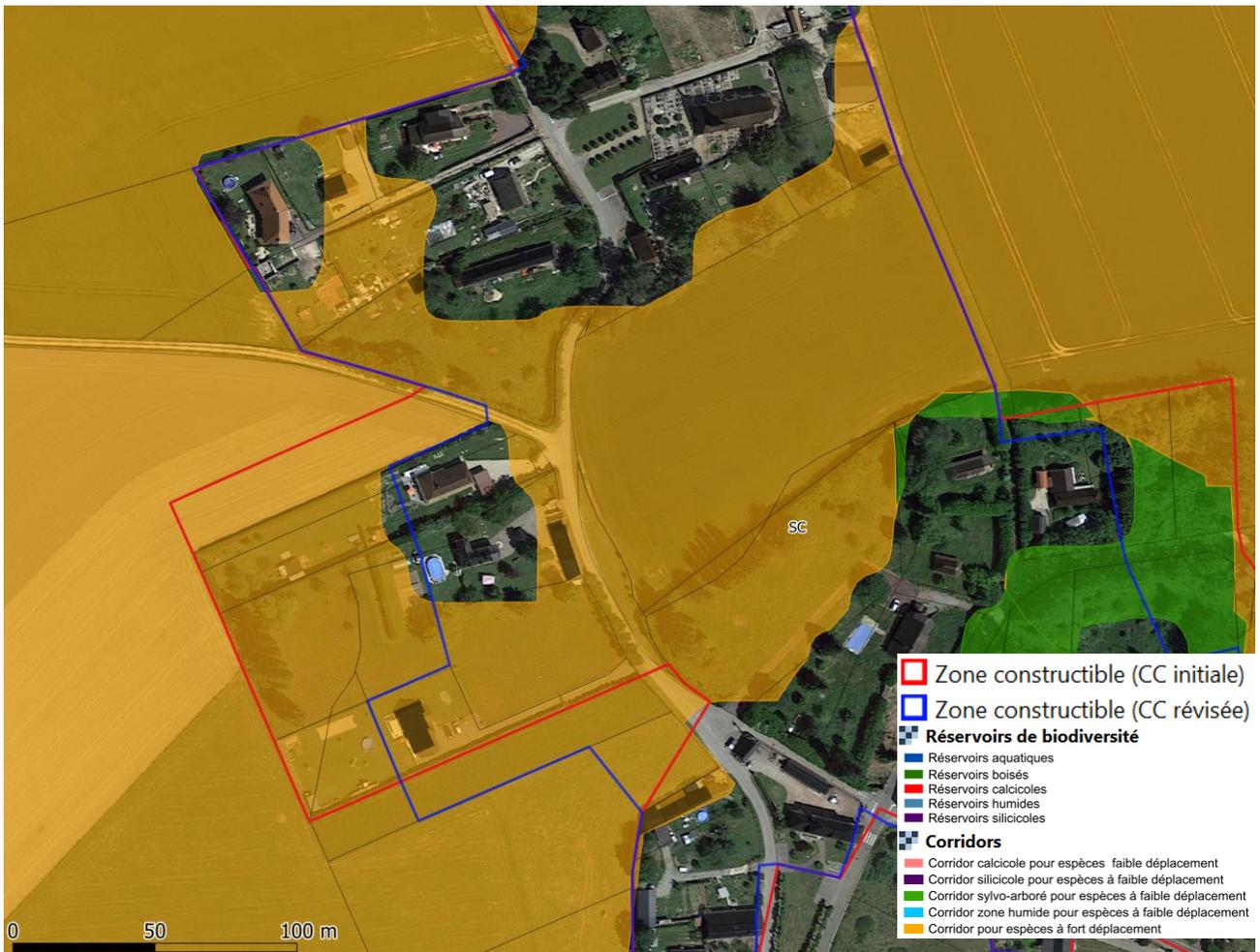
Le fond de la parcelle est bordé par un **chemin enherbé**, reliant la route du château à la rue de l'église. Les futurs habitants auront ainsi facilement accès aux chemins doux qui irriguent la commune.



Desserte en chemins doux autour du terrain

La parcelle est repérée comme **corridor fort déplacement** du SRCE de Haute-Normandie, en lien avec les parcelles situées de l'autre côté de la route. Aucun élément naturel remarquable n'a été repéré sur ces terrains dans le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti », institué en parallèle de la carte communale. Pourtant, en leur qualité d'espace non bâti situé au sein du bourg, ces terrains se prêtent aux déplacements des petits animaux (la moyenne et grande faune étant gênée par la présence de quelques clôtures sur les parcelles voisines).

L'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement repère ici une continuité écologique, s'appuyant sur les petits éléments relais présents dans et autour des espaces urbanisés (jardins, haies, mares, etc.). L'artificialisation de la parcelle AB98 **réduira les fonctionnalités de cette continuité écologique** ; pour autant, son aménagement devrait permettre la recréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du bourg rural (milieux permettant l'évolution des oiseaux et de la petite faune).

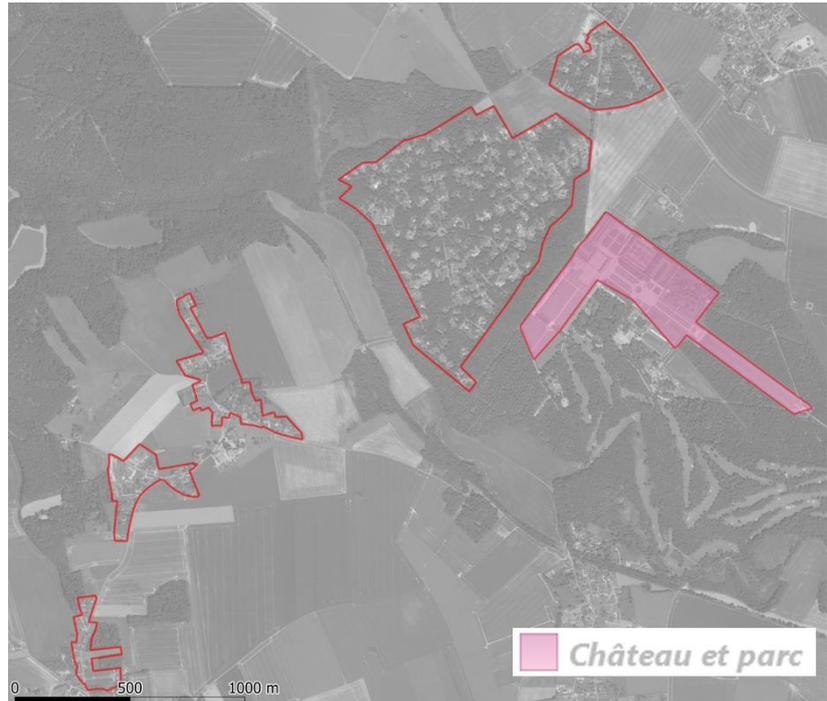


Révision de la zone constructible et TVB

IV.3.4. Zone constructible n°4 : le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc

Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont décidé de classer le château du Champ de Bataille et son parc en zone constructible de la carte communale (26,28 ha).

L'usage a montré que l'ancien classement en zone non constructible était inadapté à la **gestion / mise en valeur de cet équipement culturel et touristique**.



Une analyse plus complète expliquant les motifs urbanistiques de ce choix a été faite au chapitre « Partie III – Justification des choix retenus / III.1. La stratégie communale / III.1.7. Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ...) ».

La zone constructible est **délimitée uniquement autour du château et des jardins aménagés** (incluant les constructions et ouvrages annexes). L'objectif est d'assurer que l'ensemble de ces ouvrages bénéficient d'un zonage permettant leur édification régulière, mais **sans extension spatiale**. Le château et ses jardins aménagés sont contenus dans leur emprise actuelle.

Il s'agit d'**espaces naturels anthropisés**, c'est-à-dire aménagés par l'homme dans le but de mettre en valeur le château. Le contour de la zone constructible évite les espaces d'inventaires naturels (ZNIEFF). Il est également délimité pour éviter les espaces forestiers – la carte suivante montre le contour de la zone constructible et des forêts (source BD Forêt IGN).

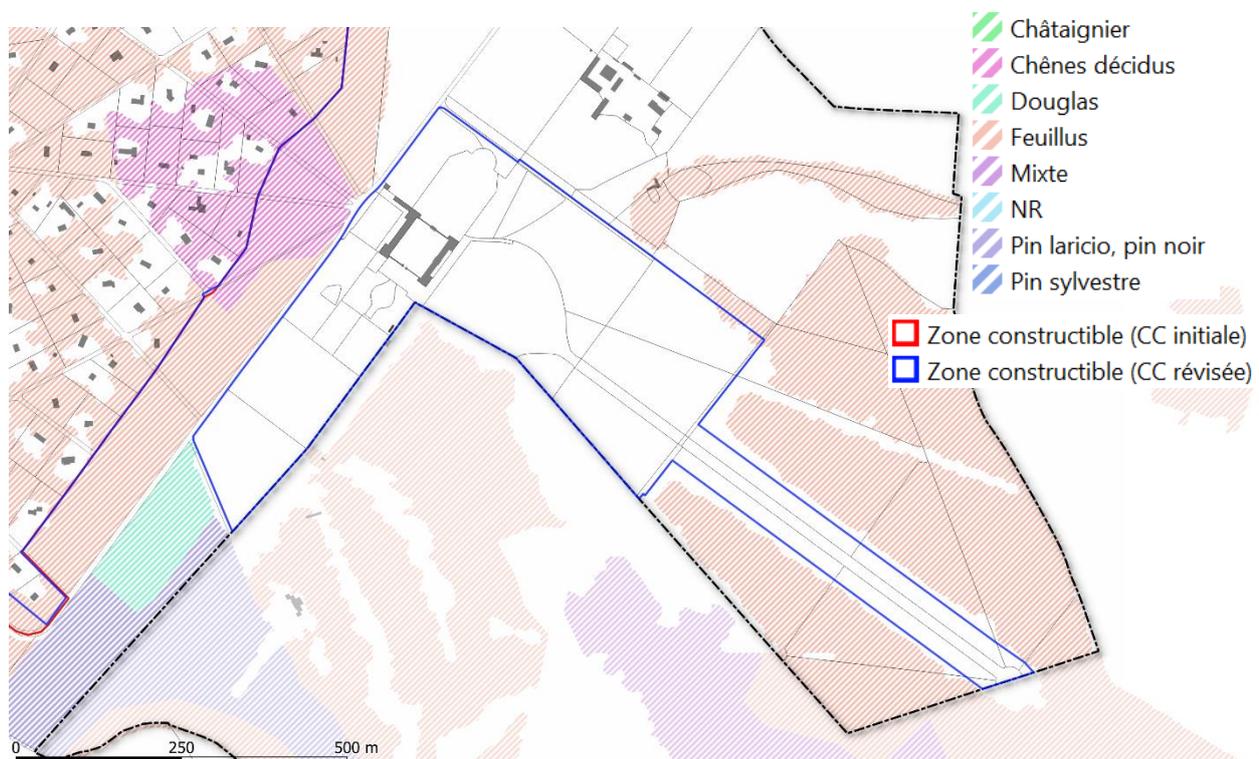
La zone est repérée comme **réservoir et corridor boisé** du SRCE de Haute-Normandie. Si ce caractère de réservoir écologique est pertinent pour les terrains forestiers voisins (bois du château, au nord et au sud, bois du Neubourg, parc du golf), cela ne l'est pas pour les jardins de « nature façonnée » du château.

Toutefois, l'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement a repéré ici une **continuité écologique**, en rebord de la principale continuité écologique qui passe par les espaces boisés au sud. Le zonage constructible n'a pas pour objectif de modifier le type d'occupation des sols, mais de permettre que les aménagements existants soient régulièrement édifiés et que des opérations de mise en valeur culturelle ou touristique puissent

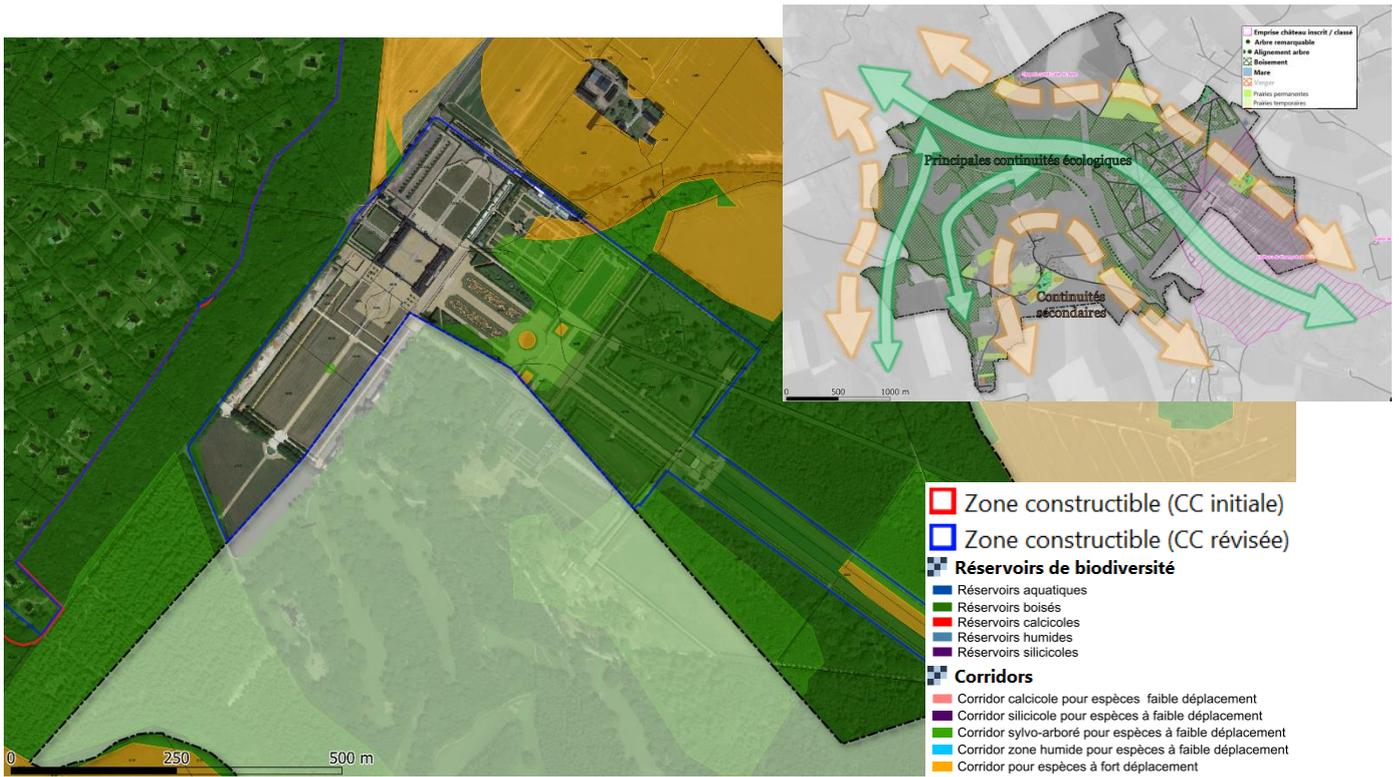
continuer à être menées. Le zonage constructible est **compatible avec le maintien de ce corridor**, dans la mesure où il acte la présence des ouvrages existants et permet leur évolution dans le même esprit (parc d'un château rural, forme de jardins, bosquets, haies, bassins, petits ouvrages ponctuels, etc.).

Même si la carte communale ne dispose pas de règlement, plusieurs paramètres permettent d'assurer une évolution respectueuse de ce caractère de jardin aménagé :

- Depuis son acquisition en 1992, Jacques Garcia s'est appliqué à préserver et à mettre en valeur cet édifice et ses jardins. Cette maîtrise foncière constitue une première garantie que les droits à construire octroyés par la carte communale seront bien employés pour les besoins du château, en préservant le caractère des jardins.
- D'ailleurs, Jacques Garcia envisage de créer une **fondation** à laquelle il confiera la gestion du château du Champ de Bataille. Cette fondation, qui serait contrôlée par le Département ou la Région, permettra d'assurer durablement la préservation du lieu.
- La zone est **classée au titre des monuments historiques et des sites naturels**, ce qui constitue une couche de protection pour garantir la pérennité du site (contrôle par l'Architecte des Bâtiments de France pour les MH et leurs abords / Inspecteur des Sites de la DREAL pour le site inscrit).



Révision de la zone constructible et espaces forestiers



Révision de la zone constructible et TVB

Ce zonage est complémentaire de celui opéré dans le PLU du Neubourg, approuvé le 25 janvier 2021.



Extrait du PLU du Neubourg



Le domaine du château et le golf sont globalement inscrits dans un secteur naturel Nl. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nc et Ng ont été délimités autour des parties bâties du château et du golf.

Cette approche plus fine a été permise par l'outil PLU, puisque celui-ci dispose d'un règlement qui a permis d'octroyer des droits à construire suffisants dans le secteur naturel Nl, avec des possibilités plus importantes dans les STECAL. Une telle approche n'a pas été possible à Sainte-Opportune-du-Bosc, en raison des limitations imposées par le code de l'urbanisme dans la zone non constructible de la carte communale.

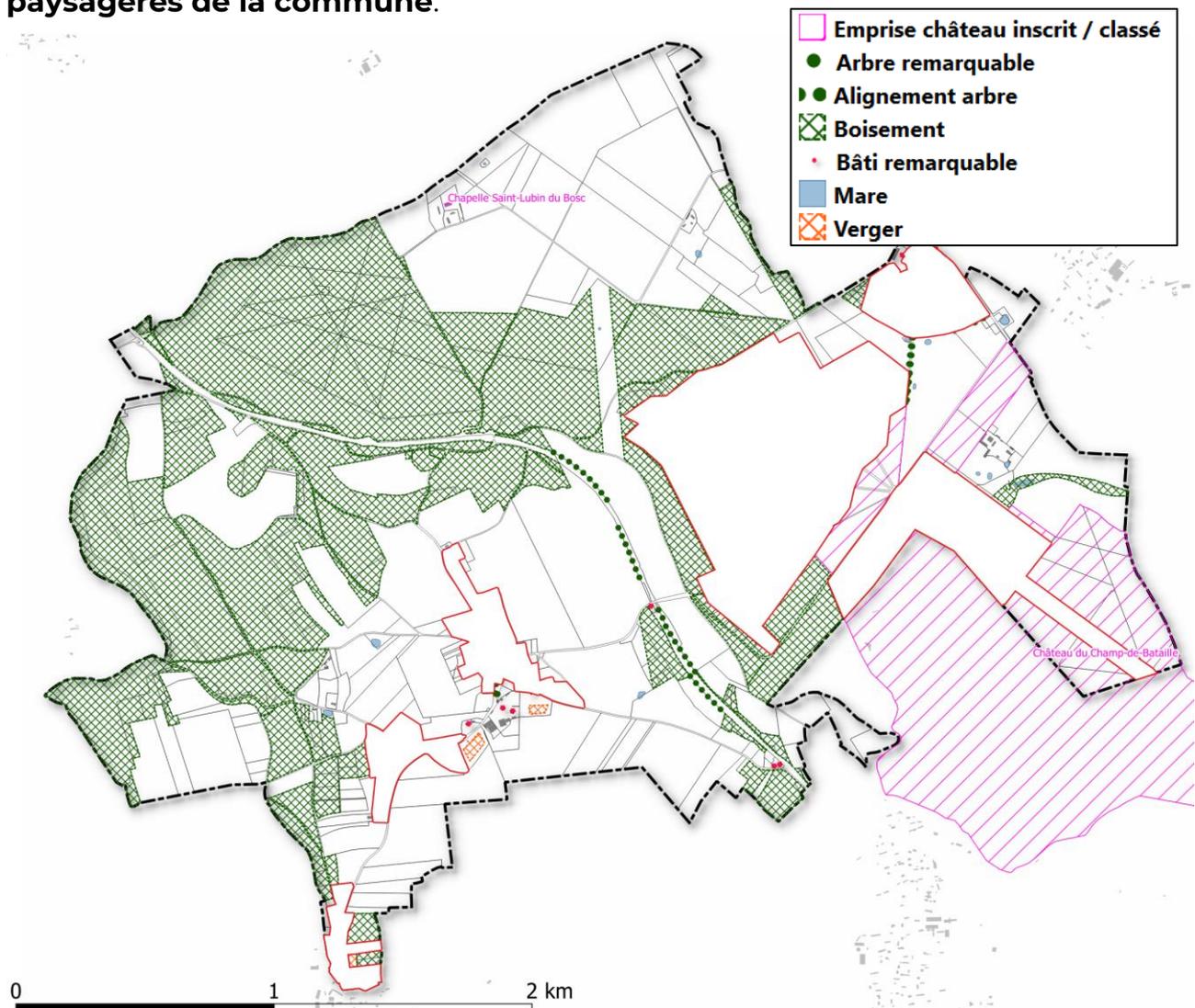
IV.3.5. Le reste du territoire : zone non constructible

Le **reste du territoire est classé en zone où les constructions ne sont pas admises** (article L161-4 du code de l'urbanisme). Le choix de ce zonage protecteur de la carte communale permet de préserver le caractère naturel et agricole du territoire de Sainte-Opportune-du-Bosc.

Ajoutons qu'en parallèle de la révision de la carte communale, la commune a dressé un **inventaire du patrimoine naturel et bâti**. Sont protégés :

- 17 constructions et édifices remarquables ;
- 287 hectares de boisements protégés ;
- 10 alignements d'arbres protégés (longueur totale de 1,7 kilomètre) ;
- 3 vergers protégés ;
- 20 mares protégées.

Ces mesures de protection, couplées au zonage protecteur de la carte communale, sont destinées à **préserver les qualités environnementales et paysagères de la commune**.

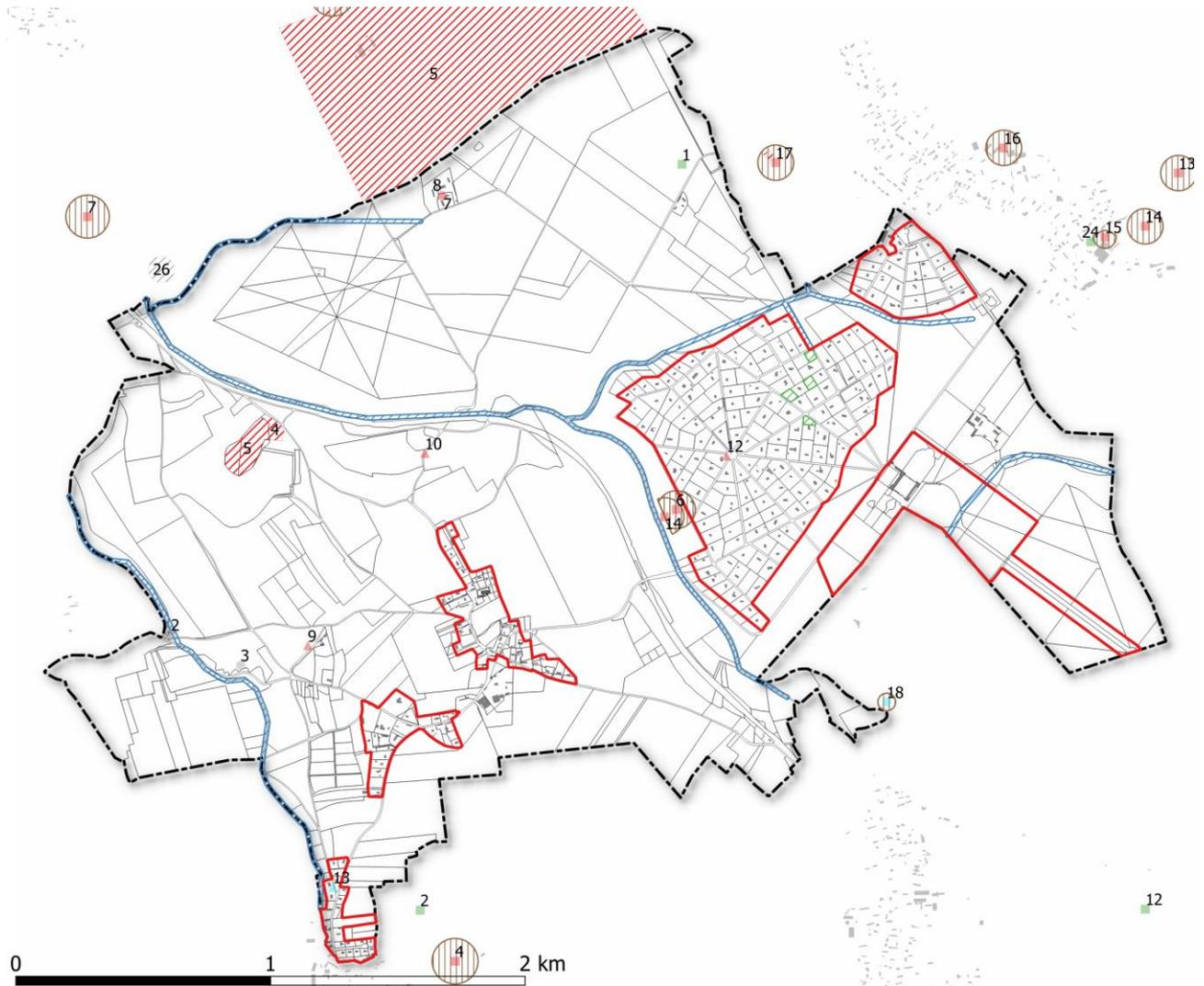


La zone non constructible et les inventaires du patrimoine naturel et bâti

Les secteurs soumis aux **risques naturels sont globalement inscrits au sein de cette zone non constructible.**

La révision de la carte communale a d'ailleurs été l'occasion d'actualiser la connaissance des cavités souterraines, de rectifier / compléter le tracé des risques d'inondation et d'ajouter le risque retrait-gonflement des argiles.

Pour les secteurs de risques naturels coïncidant avec la zone constructible, il sera fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme : l'urbanisation pourra être interdite ou soumise à conditions spéciales dans les zones de risques. Cette actualisation de la connaissance des risques va permettre une meilleure protection des personnes et des biens à Sainte-Opportune-du-Bosc.



La zone non constructible et les risques naturels

IV.4. Incidences environnementales prévisibles

IV.4.1. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Procéder à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme revient à en **questionner les orientations et dispositions au regard des enjeux environnementaux**, pour en apprécier les incidences.

Les enjeux révélés par l'état initial de l'environnement ont été hiérarchisés dans le tableau ci-dessous, selon une **importance graduée** de négligeable, faible, moyenne à forte. Cette « notation » est proportionnée aux enjeux du territoire – elle n'a donc pas de valeur absolue, mais permet une comparaison entre les différents enjeux.

Les colonnes des thèmes et classes d'enjeux sont issues du Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable.

Thèmes	Classes d'enjeux	Enjeux déclinés localement	Importance
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	Sainte-Opportune-du-Bosc présente une belle mosaïque de milieux naturels et agricoles (vallée sèche, forêts et plateau agricole), mais il y a peu de milieux inventoriés. Elle n'est concernée que par une ZNIEFF de type 2 et un site inscrit. En particulier, il n'existe pas de zone Natura 2000 ; la zone la plus proche est le site Natura 2000 de la Risle, Guiel, Charentonne, à Bosrobert (4,5 km).	Moyenne
	Préserver les continuités écologiques	La commune est traversée par des corridors	Moyenne (corridors complémentaires)



Thèmes	Classes d'enjeux	Enjeux déclinés localement	Importance
		écologiques principaux (vallée sèche et forêts de coteau) et plusieurs corridors complémentaires) à Forte (corridors principaux)
	Préserver les zones humides	Pas de zone humide, mais présence de mares	Faible
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Sainte-Opportune-du-Bosc	Négligeable
Ressource en eau	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Sainte-Opportune-du-Bosc est située dans le bassin d'alimentation du captage de la Neuville du Bosc	Négligeable
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de la Neuville-du-Bosc	Faible
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Sainte-Opportune-du-Bosc est entièrement assainie de manière individuelle	Faible
Sols et sous-sols	Limiter la consommation des espaces naturels et	La consommation actuelle d'espace par logement est très élevée	Forte

Thèmes	Classes d'enjeux	Enjeux déclinés localement	Importance
	agricoles et l'étalement urbain	(moyenne parcellaire de 2 770 m ² / logement)	
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Pas de pollution connue Qualités agronomiques variables (bonnes sur le plateau)	Faible
	Préserver les ressources du sous-sol	-	Non applicable
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	Trois ambiances passagères : le paysage de champs ouverts, le paysage de cultures de fond de vallée et le paysage boisé du Château du Champ de Bataille et du Colombier	Moyenne
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Le château du Champ de Bataille est un élément majeur du patrimoine culturel et touristique local Attention au maintien du caractère boisé du Vieux Colombier	Forte
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par les risques d'effondrement	Moyenne

Thèmes	Classes d'enjeux	Enjeux déclinés localement	Importance
		de cavités souterraines, d'inondation par remontées de nappes, d'inondation pluviale et de retrait-gonflement des argiles	
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	-	Non applicable
Nuisances et bruit	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)	La commune est dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance	Négligeable
	Préserver des zones de calme	-	Négligeable
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	L'air est de bonne qualité à Sainte-Opportune-du-Bosc	Négligeable
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	-	Non applicable
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Le recours à la voiture individuelle est obligatoire pour se déplacer	Moyenne
	Prendre en compte le changement climatique	-	Faible

Cette trame d'enjeux est développée dans les paragraphes suivants, afin d'apprécier les **incidences potentielles sur l'environnement** de la carte communale, analysée selon les entrées suivantes :

- Zone constructible n°1 : Les **espaces déjà urbanisés** : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles
- Zone constructible n°2 : la **friche artisanale** au Bout d'Auniau
- Zone constructible n°3 : le **terrain de 12 438 m² dans le bourg**
- Zone constructible n°4 : le **domaine du château du Champ de Bataille et son Parc**
- **Effets cumulés** 1+2+3+4 : au-delà de l'analyse de secteur pris individuellement, il est indispensable de donner une vision globale des incidences cumulées de l'ensemble des secteurs. En effet, les incidences de plusieurs secteurs considérés individuellement peuvent être jugées peu significatives, mais le devenir si les impacts se cumulent.

IV.4.2. Milieux naturels et biodiversité

IV.4.2.1. Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels

Questions liées¹¹ : Y a-t-il des risques d'incidences directes de destruction des habitats naturels (notamment site Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ? De spécimens de la flore et la faune associées ? D'autres perturbations (y compris liées à des usages des sols que la CC autorise dans les zones naturelles, par exemple les installations de production d'énergies renouvelables) ?

Des incidences indirectes (rejets, modification fonctionnement hydraulique, contact entre espaces naturels et espaces urbains, etc.) ? Y compris sur le territoire des communes limitrophes (notamment pour les sites Natura 2000).

Les espaces remarquables sont-ils préservés ?

Y a-t-il des incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels (espèces et leurs habitats naturels) et leurs modalités de gestion ?

Enjeux déclinés localement : Sainte-Opportune-du-Bosc présente une belle mosaïque de milieux naturels et agricoles (vallée sèche, forêts et plateau agricole), mais il y a peu de milieux inventoriés. Elle n'est concernée que par une ZNIEFF de type 2 et un site inscrit.

En particulier, il n'existe pas de zone Natura 2000 ; la zone la plus proche est le site Natura 2000 de la Risle, Guiel, Charentonne, à Bosrobert (4,5 km).

Importance : **Moyenne**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Milieux naturels, notamment prairies et forêt au contact des espaces déjà urbanisés (le bourg, le Bout d'Auniau, le Bout de la Ville et le Colombier	Incidence négative limitée aux parties des prairies en dent-creuse et inscrites en zone constructible
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	ZNIEFF de type 2 au contact des espaces déjà urbanisés du Colombier et du Bout d'Auniau	Effet neutre : la friche est hors des sites à enjeux
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		Effet neutre : le terrain est hors des sites à enjeux
4	Le domaine du château du		Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser

¹¹ D'après le guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
Champ de Bataille et son Parc	Site inscrit au contact des espaces déjà urbanisés du Colombier et dans la zone constructible du château	et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc L'occupation des sols est sécurisée par (1) la volonté affirmée depuis longtemps par le propriétaire de préserver le site, (2) par le projet de création d'une fondation publique pour gérer le lieu et (3) par les protections fortes liées aux classements au titre des monuments historiques et des sites naturels
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.2.2. Préserver les continuités écologiques

Questions liées : Des continuités écologiques sont-elles menacées (trames vertes et bleues) ?

Y compris des continuités avec les territoires voisins ?

Est-il prévu / possible d'en restaurer ou recréer ? Y compris au sein des espaces agricoles, sylvicoles ou urbains ?

Enjeux déclinés localement : La commune est traversée par des corridors écologiques principaux (vallée sèche et forêts de coteau) et plusieurs corridors complémentaires.

Importance : **Moyenne** (corridors complémentaires) à **Forte** (corridors principaux)

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques en matière d'espaces verts par exemple) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Corridors écologiques principaux : vallée sèche et forêts de coteau Corridors complémentaires : de terres agricoles ponctuées de petits	Incidence négative liée à la présence d'opérations déjà engagées dans le hameau du Colombier (réduction fonctionnalité d'une continuité principale). Cette incidence ne peut être évitée dans la mesure où le

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
	éléments relais tels que mares, boisements, haies, arbres isolés, prairies	<p>lotissement a déjà été autorisé.</p> <p>Incidence faiblement négative liée à l'urbanisation de dents-creuses participant à des corridors complémentaires au sein du bourg et des hameaux du Bout d'Auniau et le Bout de la Ville.</p> <p>Effet positif : les éléments naturels support des continuités écologiques situées dans les espaces déjà urbanisés sont protégés dans le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »</p>
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	<p>Incidence faiblement négative de l'urbanisation d'un terrain participant à des corridors complémentaires au sein du hameau du Bout d'Auniau</p>
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg	<p>Incidence faiblement négative de la disparition d'une parcelle agricole en cultures céréalières au sein du bourg, participant à un corridor complémentaire</p>
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc	<p>Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc</p>
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		<p>La construction au sein des espaces déjà urbanisés, sur la friche artisanale du Bout d'Auniau et sur le terrain de 12 438 m² dans le bourg va nécessairement réduire les fonctionnalités des corridors présents au sein des espaces urbanisés.</p>

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
		<p>Pour autant, ces aménagements devraient permettre la recréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du village rural de Sainte-Opportune-du-Bosc.</p> <p>Ces incidences sont jugées acceptables au regard de l'enjeu de densification des espaces déjà urbanisés et de développement urbain.</p>

IV.4.2.3. Préserver les zones humides

Questions liées : Les zones humides sont-elles identifiées ?

Existe-t-il un risque de destruction ou dégradation (pollution, modification de leur alimentation en eau) des zones humides ?

Des mesures de protection adaptées sont-elles prévues ?

Enjeux déclinés localement : Pas de zone humide, mais présence de mares.

Importance : **Faible**

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	20 mares repérées à Sainte-Opportune-du-Bosc	Effet neutre : à une exception (mare au Colombier), les mares sont situées en zone non constructible Effet positif : les mares sont protégées par le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »
2 La friche artisanale au Bout d'Auniau		Effet neutre : pas de mare sur la friche
3 Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		Effet neutre : pas de mare sur le terrain
4 Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet neutre : pas de mare, mais les aménagements récents ont permis la création de nombreux bassins et jeux d'eau autour du château

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.2.4. Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts

Questions liées : Une augmentation de la fréquentation des espaces naturels est-elle probable ? Peut-elle conduire à occasionner ou aggraver une surfréquentation ?

Est-il prévu une augmentation de l'offre en espaces de nature ou de l'accès aux espaces existants ?

Quelle place est réservée à la nature dans les zones urbaines et à urbaniser ? Avec quelles exigences de contribution à la biodiversité ? À l'adaptation au changement climatique ?

Enjeux déclinés localement : L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Importance : **Négligeable**

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Accès et fréquentation des espaces naturels	Effet positif : les futurs habitants ont un accès facile à la nature et aux espaces verts, grâce notamment à la présence de nombreux chemins doux
2 La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3 Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4 Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet positif : les aménagements du château du Champ de Bataille ont fait de ce lieu une destination touristique forte, alliant patrimoine, culture et nature
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.3. Ressource en eau

IV.4.3.1. Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines

Questions liées : La sensibilité des ressources en eau aux pollutions chroniques et accidentelles est-elle prise en compte (le cas échéant, pour quel paramètre une masse d'eau a été déclassée) ?

Notamment les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable ?

Enjeux déclinés localement : Sainte-Opportune-du-Bosc est située dans le bassin d'alimentation du captage de la Neuville du Bosc (le bourg, le Bout d'Auniau, le Bout de la ville et une partie du Colombier).

Importance : **Négligeable**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles	Qualité des eaux du captage de la Neuville du Bosc	Effet neutre : les rejets vers les milieux seront maîtrisés : les constructions nouvelles devront disposer de dispositifs d'assainissement autonome, sous contrôle du SPANC de la CC du Pays du Neubourg, et devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle, selon les exigences en vigueur dans le département de l'Eure
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet neutre : le domaine du château du Champ de Bataille est situé hors du bassin d'alimentation du captage
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			Pas d'effet cumulé notable

IV.4.3.2. Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource

Questions liées : Quels besoins en eau supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les ressources en eau sont-elles suffisantes, en qualité et en quantité, pour assurer les besoins futurs pour l'alimentation en eau potable ? Pour les autres usages ? Y a-t-il un risque de conflits entre les différents usages ? L'alimentation

en eau potable est-elle suffisamment sécurisée (en cas de pollution ou de sécheresse) ?

Enjeux déclinés localement : L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de la Neuville-du-Bosc.

Importance : **Faible**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles	Capacité du captage de la Neuville du Bosc	Voir effets cumulés
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			<p>Effet faiblement négatif : le captage est en capacité de répondre à l'augmentation prévisible du volume d'eaux prélevées pour l'accroissement de la population</p> <p>Le captage de la Neuville-du-Bosc fournit une eau de bonne qualité et est en capacité de répondre aux besoins d'évolution du territoire desservi (La Neuville-du-Bosc, Sainte-Opportune-du-Bosc ...).</p> <p>Ajoutons qu'il n'y a pas de conflits d'usage connus dans le secteur, et que le SERPN a sécurisé l'alimentation par une interconnexion de réseau avec le forage de Villez-près-le-Neubourg, via Rouge-Perriers.</p> <p>Le SERPN a identifié une problématique de qualité d'eau liée à la concentration en nitrates et à la</p>

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
		présence de produits phytosanitaires, pour laquelle des actions ont été engagées (captage déclaré prioritaire en 2020).

IV.4.3.3. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales

Questions liées : Quels volumes d'effluents supplémentaires à traiter le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, en place ou prévus, sont-ils suffisants pour faire face à un accroissement des volumes à traiter ? Par temps sec et par temps de pluie ? Avec ou sans impact sur la qualité des milieux récepteurs ?

Des dispositions pour la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation, gestion à la source, etc.) sont-elles prévues ?

Sont-elles en cohérence avec la sensibilité du territoire aux inondations ?

Enjeux déclinés localement : Sainte-Opportune-du-Bosc est entièrement assainie de manière individuelle.

Importance : **Faible**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques pour l'assainissement) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme et les réglementations sanitaires départementales en vigueur qui s'appliquent.

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Assainissement individuel	Voir effets cumulés
2 La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3 Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4 Le domaine du château du Champ de		Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
	Bataille et son Parc		restauration et de mise en valeur du château et du parc
	Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Effet neutre : les constructions nouvelles devront disposer de dispositifs d'assainissement autonome, sous contrôle du SPANC de la CC du Pays du Neubourg, et devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle, selon les exigences en vigueur dans le département de l'Eure

IV.4.4. Sols et sous-sols

IV.4.4.1. Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain

Questions liées : Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle évolution par rapport aux tendances passées ?

Comment sont mobilisées les possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ? Des formes urbaines moins consommatrices en espaces sont-elles privilégiées ?

Quels impacts sur les espaces naturels et agricoles et leur fonctionnalité ? Quelles possibilités de maintien d'une agriculture de proximité ?

Enjeux déclinés localement : La consommation actuelle d'espace par logement est très élevée (moyenne parcellaire de 2 770 m² / logement).

Importance : **Forte**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques à la densité – emprise au sol, hauteur, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Densité des constructions Surface consommée en	Effet positif : le travail d'identification des dents-creuses, des grands terrains divisibles et friches à réinvestir a permis d'optimiser le potentiel de construction par densification des zones déjà

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	extension de l'urbanisation	<p>urbanisées, sans consommation nouvelle d'espace naturel, agricole ou forestier.</p> <p>Plus de $\frac{3}{4}$ des logements devraient être produits au sein de ces espaces (34 constructions d'ici 15 ans).</p> <p>Effet négatif : la présence de plusieurs opérations déjà engagées (lotissement le jardin des Amandines et surtout le lotissement du Colombier, où la surface moyenne des lots de 4 000 m² est très élevée) implique un reliquat de consommation foncière de 7,21 hectares imputable à des décisions précédentes, sur lesquelles la carte communale ne peut agir (incidence négative contrainte et non évitable).</p>
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		<p>Effet faiblement négatif : le terrain, déjà constructible dans la carte communale initiale, est imbriqué dans le tissu urbanisé du bourg. Il ne forme donc pas une excroissance d'urbanisation hors du contour naturel du bourg.</p> <p>La surface est limitée (1,2 ha) et le terrain est adapté à la réalisation d'une opération de logement groupée avec une densité bâtie plus élevée que par le passé (estimation de 11 logements par hectare).</p>
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		<p>Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc</p> <p>Effet faiblement négatif : le zonage permet de nouvelles opérations d'aménagement pour les besoins de mise en valeur du domaine.</p> <p>Ces opérations devront être menées à l'intérieur de la zone constructible, correspondant à l'emprise déjà</p>

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
		aménagée du parc du château (pas d'extension possible). Pour rappel, l'occupation des sols est sécurisée par (1) la volonté affirmée depuis longtemps par le propriétaire de préserver le site, (2) par le projet de création d'une fondation publique pour gérer le lieu et (3) par les protections fortes liées aux classements au titre des monuments historiques et des sites naturels.
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Les constructions en renouvellement des espaces déjà urbanisés sont estimées à un potentiel de 34 logements en 15 ans, pour une surface d'assiette de 11,08 ha. L'unique extension urbaine permettra d'accueillir d'environ 10 logements, pour une surface de 1,24 ha. Les zones constructibles permettent donc l'accueil d'environ 45 logements en 15 ans au total, pour une surface d'assiette de 12,16 ha, dont seulement 1,24 ha en extension de l'urbanisation.

IV.4.4.2. Prendre en compte et préserver la qualité des sols

Questions liées : L'état et la qualité des sols sont-ils compatibles avec les aménagements prévus dans le document d'urbanisme ?

Les pollutions des sols avérées ou potentielles sont-elles prises en compte ?

Les dispositions de prévention des pollutions sont-elles suffisantes ?

Enjeux déclinés localement : Pas de pollution connue.

Qualités agronomiques variables (bonnes sur le plateau).

Importance : **Faible**

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et	Densité des constructions Surface consommée en	Effet positif : le travail d'identification des dents-creuses, des grands terrains divisibles et friches à réinvestir a permis d'optimiser le potentiel de construction par

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
grands terrains divisibles	extension de l'urbanisation	densification des zones déjà urbanisées, sans consommation nouvelle d'espace naturel, agricole ou forestier. Seul un petit terrain de 2 330 m ² exploité par l'agriculture a été intégré à la zone constructible, car il s'agit d'une dent-creuse du bourg.
2 La friche artisanale au Bout d'Auniau		Effet neutre : pas de pollution connue sur ce terrain. Cette friche ne fait pas l'objet d'une utilisation agricole.
3 Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		Effet faiblement négatif : le terrain, déjà constructible dans la carte communale initiale, est exploité par un agriculteur de la commune. La surface est limitée (1,2 ha) et ne représente que 0,67% de la surface totale exploitée par cet agriculteur, ce qui aura qu'une incidence très limitée sur son activité.
4 Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc. Ces terrains ne font pas l'objet d'une utilisation agricole.
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		L'exploitant du terrain de 12 438 m ² dans le bourg est le même que celui du petit terrain de 1 820 m ² en dent-creuse du bourg. La surface cumulée reste limitée (1,4 ha) et ne représente que 0,77% de la surface totale exploitée par cet agriculteur, ce qui aura qu'une incidence très limitée sur son activité.

IV.4.4.3. Préserver les ressources du sous-sol

Questions liées : Quels besoins en matériaux supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les incidences de l'exploitation des ressources et de leur transport sont-elles prises en compte ?

Les modalités d'approvisionnement en matériaux de construction vont-elles devoir évoluer ? La pression sur les ressources locales va-t-elle augmenter ?

Le recyclage des déchets du BTP et l'utilisation de matériaux recyclés sont-ils favorisés ?

Enjeux déclinés localement : -

Cet enjeu n'est pas évaluable dans le cadre réglementaire de la carte communale, en l'absence de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques à la nature des matériaux, possibilités de réemploi, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Il s'agit d'enjeux globaux sur lesquels la carte communale a peu de prise.

IV.4.5. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

IV.4.5.1. Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels

Questions liées : Le document d'urbanisme a-t-il des impacts sur les grandes perspectives paysagères, les points de vue remarquables, etc. ?

Contribue-t-il à préserver et valoriser l'identité paysagère du territoire ?

Le document d'urbanisme permet-il de préserver voire reconquérir la qualité et paysagère des zones urbaines et périurbaines ?

Les transitions (franges urbaines, entrées de ville, lisières...) sont-elles prises en compte ?

Le document d'urbanisme contribue-t-il à la production et au partage de la connaissance sur les paysages et le patrimoine ?

Enjeux déclinés localement : Trois ambiances paysagères : le paysage de champs ouverts, le paysage de cultures de fond de vallée et le paysage boisé du Château du Champ de Bataille et du Colombier.

Importance : **Moyenne**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques à l'aspect des constructions, ni à la qualité des espaces non bâtis, à la végétation, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles	Qualité des espaces urbains	Effet positif : la densification des espaces déjà urbanisés organise un accueil de nouvelles constructions à l'intérieur des limites urbanisées, c'est-

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	Qualité des lisières urbaines	à-dire sans modification de la silhouette des villages et hameaux.
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg	Qualité des paysages naturels et agricoles	<p>Effet faiblement négatif : le terrain, déjà constructible dans la carte communale initiale, est imbriqué dans le tissu urbanisé du bourg.</p> <p>Cette urbanisation nouvelle s'insère dans le contour naturel du bourg (pas d'excroissance), derrière un chemin enherbé. Un traitement paysagé végétal en front de rue et en fond de parcelle est recommandé.</p>
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		<p>Effet positif : les aménagements du château du Champ de Bataille ont fait de ce lieu une destination touristique réputée, alliant patrimoine, culture et nature. Le lieu est classé « jardin remarquable ».</p> <p>Le zonage constructible intègre les jardins déjà aménagés, sans extension.</p>
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			<p>Les logiques de développement antérieures ont permis un étalement de l'urbanisation, notamment dans les hameaux.</p> <p>La volonté de la carte communale est de proscrire toute extension des hameaux, et de recentrer le développement sur le bourg.</p>

IV.4.5.2. Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti

Questions liées : L'insertion paysagère des nouvelles zones de développement est-elle assurée (localisation, principes d'aménagement, etc.) ?

La qualité paysagère et le cadre de vie des espaces urbains sont-ils préservés, valorisés, améliorés ? La reconquête de la qualité paysagère de zones dégradées comme les friches est-elle prévue ?

Le patrimoine d'intérêt est-il suffisamment protégé ?

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable est-il préservé / amélioré ?

Enjeux déclinés localement : Le château du Champ de Bataille est un élément majeur du patrimoine culturel et touristique local.

Attention au maintien du caractère boisé du Vieux Colombier.

Importance : **Forte**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques à l'aspect des constructions, ni à la qualité des espaces non bâtis, à la végétation, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-de-crêpe et grands terrains divisibles	Qualité des espaces urbains Présence du château du Champ de Bataille	<p>Effet positif : la densification des espaces déjà urbanisés permet l'accueil de constructions nouvelles à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, sans étalement de nouvelles constructions hors du contour urbain.</p> <p>Incidence négative liée à la présence d'opérations déjà engagées dans le hameau du Colombier (réduction du boisement sur les lots encore constructibles). Cette incidence ne peut être évitée dans la mesure où le lotissement a déjà été autorisé.</p> <p>Effet positif : les éléments naturels support des continuités écologiques situées dans les espaces déjà urbanisés sont protégés dans le dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »</p>
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	Caractère boisé du Vieux Colombier	<p>Effet positif : le recyclage de cette friche permet de limiter l'étalement de nouvelles constructions hors du contour urbain.</p>
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		<p>Effet faiblement négatif : le terrain, déjà constructible dans la carte communale initiale, est imbriqué dans le tissu urbanisé du bourg.</p> <p>Cette urbanisation nouvelle s'insère dans le contour naturel du bourg (pas d'excroissance), derrière un chemin enherbé. Un traitement paysagé végétal en front de rue et en fond de parcelle est recommandé.</p>
4	Le domaine du château du		<p>Effet positif : les aménagements du château du Champ de Bataille ont fait</p>

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
	Champ de Bataille et son Parc		de ce lieu une destination touristique réputée, alliant patrimoine, culture et nature. Le lieu est classé « jardin remarquable ».
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			Pas d'effet cumulé notable

IV.4.6. Risques

IV.4.6.1. Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques

Questions liées : Les risques existants sont-ils bien pris en compte et identifiés (installations Seveso, etc.) ?

Les aléas sont-ils susceptibles d'être aggravés (localisation des implantations industrielles, ruissellement pluvial, etc.) ?

Y a-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? De l'exposition des populations ?

Les zones d'expansion des crues sont-elles préservées ? Ainsi que les zones humides et espaces de mobilité des cours d'eau contribuant à la prévention des inondations ?

Des dispositions pour ne pas aggraver le ruissellement et l'érosion sont-elles prévues ? Les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales sont-ils préservés ?

Enjeux déclinés localement : Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par les risques d'effondrement de cavités souterraines, d'inondation par remontées de nappes, d'inondation pluviale et de retrait-gonflement des argiles.

Importance : **Moyenne**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques pour l'assainissement) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme et les réglementations sanitaires départementales en vigueur qui s'appliquent.

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles	Risques d'effondrement de cavités souterraines Risques d'inondation par	Effet neutre : les zones de risques ne touchent quasiment pas les espaces déjà urbanisés (sauf de manière marginale au Colombier : 1 indice de cavité souterraine + 4 secteurs d'accumulation d'eau liés au risque d'inondation pluvial).

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
	remontées de nappes Risques d'inondation pluviale Retrait-gonflement des argiles	En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'urbanisation pourra être interdite ou soumise à conditions spéciales dans les zones de risques. Le risque de retrait-gonflement des argiles est plus généralisé – quasiment tous les espaces déjà urbanisés sont en aléa moyen. Les constructions ne sont pas interdites, mais devront être conçues de manière à se prémunir d'éventuels désordres dans les secteurs concernés.
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	Effet neutre : pas de zones de risques sur cette friche. La friche est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les constructions devront être conçues de manière à se prémunir d'éventuels désordres.
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg	Effet neutre : pas de zones de risques sur ce terrain. Le terrain est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Les constructions devront être conçues de manière à se prémunir d'éventuels désordres.
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc	Effet neutre : pas de zones de risques sur le domaine du château. Le domaine du château est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.7. Déchets

IV.4.7.1. Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage

Questions liées : Les objectifs en matière de gestion des déchets sont-ils pris en compte ? Leur mise en œuvre est-elle facilitée ? Y compris pour réduire les incidences du transport ?

Les besoins en équipement dédiés à l'économie circulaire (par exemple déchetteries, centre de tri, méthanisation, etc.) sont-ils identifiés ? Le foncier nécessaire est-il prévu en tenant compte des nuisances ?

Enjeux déclinés localement : -

Cet enjeu n'est pas évaluable dans le cadre réglementaire de la carte communale, en l'absence de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques à la gestion des déchets, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Il s'agit d'enjeux globaux sur lesquels la carte communale a peu de prise.

IV.4.8. Nuisances et bruit

IV.4.8.1. Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)

Questions liées : Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux nuisances ? Des zones de cumul des pollutions et/ou nuisances ? Via des projets sources de nuisance ? Via la localisation des zones futures d'habitat ?

La résorption des points noirs est-elle envisagée ?

Enjeux déclinés localement : La commune est dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance.

Importance : **Négligeable**

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1 Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Environnement calme Pas de sources de nuisances	Effet neutre : les espaces déjà urbanisés sont inscrits dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance. A noter : la route départementale 39 jouxte la zone constructible au nord du Colombier. Elle constitue la principale source de nuisance routière de la commune. Quelques constructions nouvelles pourraient être édifiées dans la partie nord du Colombier, mais à une distance d'au moins 75m de la voie (les lots bordant

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
		<p>la route ont déjà été construits – les lots restants libres sont maintenant situés en profondeur).</p> <p>La route du château / route de Rouge-Perriers est une voie secondaire à faible trafic, mais les automobilistes dépassent parfois les vitesses autorisées, y compris au passage des zones urbanisées (le bourg, hameaux du Bout d'Auniau et du Bout de la Ville). Compte tenu de leur situation, quelques parcelles en dent-de-crue sont constructibles aux abords de cette voie.</p> <p>Des aménagements permettant d'éviter les vitesses excessives pourraient être envisagés.</p>
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau	Effet neutre : la friche est située dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance.
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg	Effet neutre : la friche est située dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance.
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc	<p>Effet neutre : le domaine du château est situé dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance.</p> <p>Au moment de la révision de la carte communale, il n'y avait pas d'augmentation prévisible de la fréquentation touristique du château.</p>
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.8.2. Préserver des zones de calme

Questions liées : Est-il prévu de préserver des zones de calme ?

Dans les zones urbaines ? Dans les zones naturelles et agricoles ?

Enjeux déclinés localement : La commune est dans un environnement très calme, à l'écart des sources de nuisance.

Importance : **Négligeable**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Environnement calme	Voir effets cumulés
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			Effet neutre : la commune dispose déjà de zones de calme très importantes, avec notamment les forêts, la voie verte ou même le domaine du château du Champ de Bataille, qui est ouvert à la visite.

IV.4.9. Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques

IV.4.9.1. Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de polluants atmosphériques ?

Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux pollutions ?

Enjeux déclinés localement : L'air est de bonne qualité à Sainte-Opportune-du-Bosc.

Importance : **Négligeable**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent-creuse et grands terrains divisibles	Air de bonne qualité	Voir effets cumulés

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		
Effet cumulé 1+2+3+4 ?			

IV.4.9.2. Économiser et utiliser rationnellement l'énergie

Questions liées : Comment la demande en énergie va-t-elle évoluer ?

Les marges de manœuvre pour en maîtriser la croissance sont-elles mobilisées ? Par les choix de localisation des zones de développement ? Par les formes urbaines, la mixité des fonctions, les modes de construction, etc. ? Notamment le projet de document d'urbanisme favorise-t-il l'écoconception des constructions, la conception bioclimatique, etc. ?

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables est-il facilité ? Les enjeux écologiques et paysagers associés sont-ils bien pris en compte ?

Le développement ou la valorisation des réseaux de chaleur existants est-il envisagé ?

Enjeux déclinés localement : -

Cet enjeu n'est pas évaluable dans le cadre réglementaire de la carte communale, en l'absence de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques de performances thermiques et environnementales des constructions, de choix de modes de chauffage, d'implantation bioclimatique, de mixité, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme et la RE2020 qui s'appliquent. Il s'agit d'enjeux globaux sur lesquels la carte communale a peu de prise.

IV.4.9.3. Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de gaz à effet de serre ?

Comment la mixité fonctionnelle impacte-t-elle les besoins de mobilité ?

L'utilisation des transports collectifs, des modes doux est-elle facilitée ? Par les choix de localisation des zones de développement ou de densification au regard des transports collectifs ?

Par l'aménagement de l'espace public ?

Des dessertes alternatives à la route sont-elles envisagées pour les zones d'activités ?

Enjeux déclinés localement : Le recours à la voiture individuelle est obligatoire pour se déplacer.

Importance : **Moyenne**

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles	Déplacements motorisés	Effet négatif : les potentialités de constructions sont réparties dans l'ensemble des espaces déjà urbanisés. Un quart seulement de ces potentialités sont présentes dans le bourg, et les $\frac{3}{4}$ dans les hameaux (le Bout d'Auniau, le Bout de la Ville et le Colombier). Le recours à la voiture individuelle est obligatoire pour se déplacer : emploi, commerce, services, etc. Il s'agit d'une incidence négative contrainte et non évitable, dans la mesure où ces terrains sont naturellement constructibles au regard de leur contexte urbain (dans le cas des lotissements du jardin des Amandines et du Colombier, l'incidence est d'ailleurs imputable à des décisions précédentes).
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		Effet faiblement négatif : la friche est située dans le hameau du Bout d'Auniau. Sa requalification ne permettra donc pas de renforcer la centralité du bourg, même si la distance au centre-bourg reste raisonnable (600m de la mairie). La salle polyvalente (activités sportives et associatives) est facile d'accès, car la friche est située en vis-à-vis de celle-ci. La friche est bordée par un chemin doux qui permet la promenade vers la forêt.
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		Effet faiblement négatif : le terrain est situé dans le bourg, dont le renforcement est l'une des priorités de la carte communale (alors que le développement s'est plutôt opéré au

Zone constructible	Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
		profit des hameaux depuis plusieurs décennies). C'est ici que les futurs habitants pourront facilement profiter des équipements communaux sans être obligés de prendre leur voiture (mairie, église, terrain de pétanque, distributeur de pain, et espérons à l'avenir halle de vente de produits fermiers). La salle polyvalente n'est pas loin, au Bout d'Auniau. Le fond de la parcelle est bordé par un chemin enherbé, reliant la route du château à la rue de l'église. Les futurs habitants auront ainsi facilement accès aux chemins doux qui irriguent la commune.
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc	Effet neutre : au moment de la révision de la carte communale, il n'y avait pas d'augmentation prévisible de la fréquentation touristique du château.
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		Pas d'effet cumulé notable

IV.4.9.4. Prendre en compte le changement climatique

Questions liées : Les pressions supplémentaires induites par le changement climatique sont-elles anticipées ? Sur la biodiversité, la ressource en eau, les risques, la qualité de vie dans les espaces urbains, etc. Comment ?

Des dispositions sont-elles prévues en termes d'adaptation au changement climatique (notamment pour la gestion des îlots de chaleur dans les espaces urbains) ?

Enjeux déclinés localement : -

Importance : **Faible**

Attention, il n'y a pas de règlement en carte communale (il n'est donc pas possible de fixer des dispositions spécifiques de performances thermiques et environnementales des constructions, de choix de modes de chauffage, d'implantation bioclimatique, de mixité, etc.) ; c'est le Règlement National d'Urbanisme et les réglementations sanitaires départementales en vigueur qui s'appliquent.

Zone constructible		Enjeux concernés	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement
1	Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles		Voir effets cumulés
2	La friche artisanale au Bout d'Auniau		
3	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg		
4	Le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc		Effet neutre : le zonage autour du château a pour objet de légaliser et d'accompagner les travaux de restauration et de mise en valeur du château et du parc
Effet cumulé 1+2+3+4 ?		-	<p>Effet neutre : le cadre réglementaire de la carte communale n'offre que peu de prise sur cet enjeu.</p> <p>Signalons toutefois la volonté des élus d'un développement modéré de la population. Alors que le SCOT table sur une croissance de l'ordre de +1,5%/an, les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont fait le choix d'un développement plus modeste de +0,4%/an, pour atteindre 695 habitants en 2037.</p> <p>Un tel choix, adapté à la place qu'occupe la petite commune rurale de Sainte-Opportune-du-Bosc au sein du territoire intercommunal, permet de limiter la pression sur l'environnement (sols, déplacements et émissions de gaz à effet de serre, prélèvement sur la ressource en eaux, matériaux de construction, etc.)</p>



IV.5. Mesures Eviter-Réduire-Compenser

IV.5.1. La séquence ERC en carte communale

La séquence « éviter, réduire, compenser » (dite ERC) a pour objectif d'**éviter les atteintes à l'environnement**, de **réduire celles qui n'ont pu être évitées**, et de **compenser les effets qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits**, et cela pour toutes les thématiques de l'environnement (biodiversité, vulnérabilité au changement climatique, patrimoine, santé humaine, bruit, ressource en eau, etc.).

Contrairement au PLU, il n'y a **pas de règlement** ou d'orientation d'aménagement dans une carte communale : c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique. La carte communale ne peut donc pas définir de façon détaillée et adaptée aux enjeux environnementaux locaux les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles ou les modalités de traitement des espaces non bâtis.

Ainsi les seules mesures en faveur de l'insertion dans l'environnement que peut prévoir la carte communale sont des **mesures d'évitement ou de réduction par l'adaptation du périmètre de la zone constructible**. Sont exclues les mesures de réduction consistant en des modalités d'aménagement, et a fortiori les mesures de compensation. En particulier, il importe que les cartes communales n'incluent pas dans la zone constructible de secteurs présentant des enjeux environnementaux, tels que des zones humides ou d'autres espaces d'intérêt pour la biodiversité, des zones inondables, etc.

IV.5.2. Zone

constructible n°1 : Les espaces déjà urbanisés : terrains en dent creuse et grands terrains divisibles

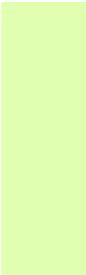
Les espaces déjà urbanisés de Sainte-Opportune-du-Bosc ont été classés en zone constructible dans la carte communale. Le **tracé a été réduit de 6,98 hectares par rapport à l'ancienne carte communale** dans le cadre de la séquence ERC :

- **Mesure**

d'évitement : 6 écarts bâtis ont été reclassés en zone non constructible (3 écarts bâtis aux Bruyères, 1 écart au Nouveau Monde et 2 écarts correspondant aux anciennes gares).

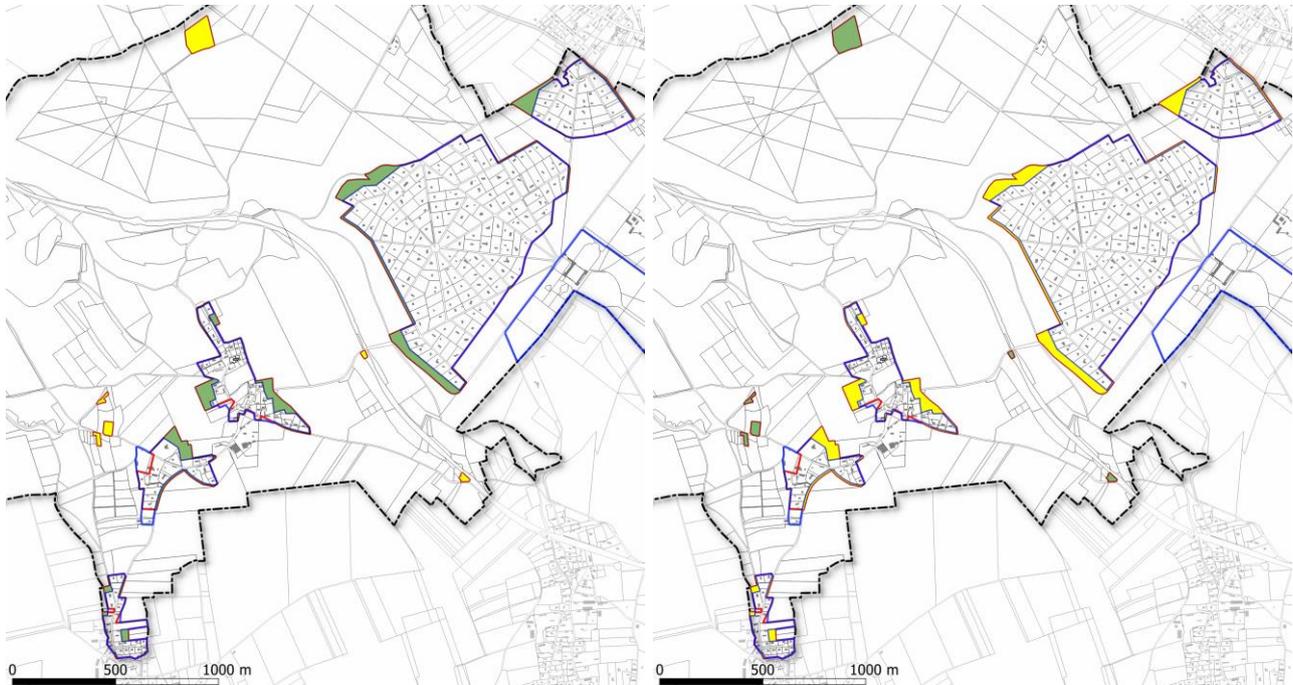


Prairies permanentes



Prairies temporaires

- **Mesure de réduction** : le contour de la zone constructible a été tracé au plus juste autour des parcelles déjà urbanisées des hameaux (au Bout d'Auniau, au Bout de la Ville et au Colombier). Le contour du bourg a lui aussi fait l'objet d'une délimitation resserrée aux parcelles déjà urbanisées ; une seule extension a été intégrée dans le projet (terrain de 12 438 m² dans le bourg).



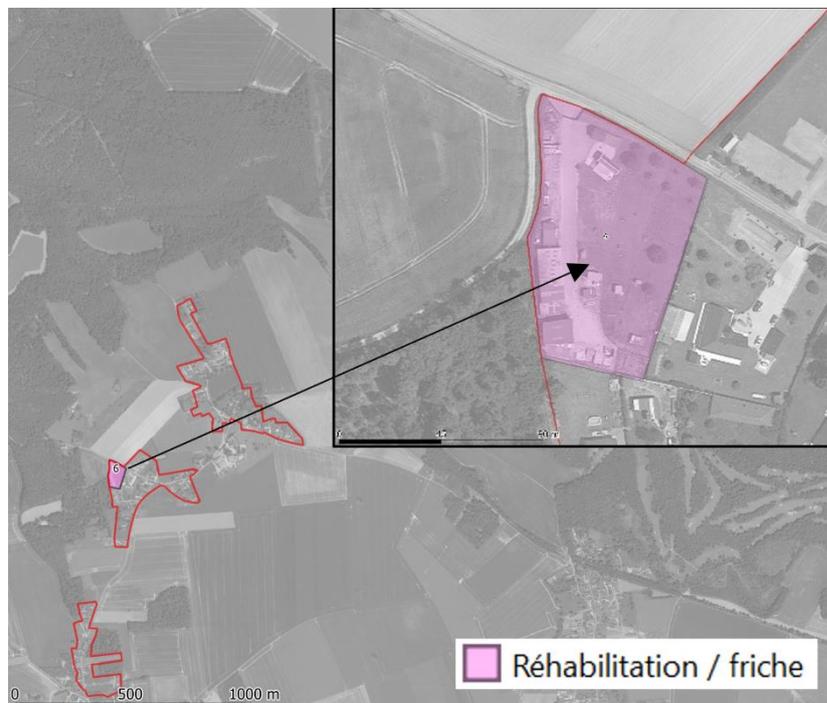
En jaune, les 6 mesures d'évitement

En jaune, les mesures de réduction

IV.5.3. Zone constructible n°2 : la friche artisanale au Bout d'Auniau

La révision de la carte communale a permis de rectifier une erreur d'interprétation au Bout d'Auniau.

La commune a décidé d'intégrer cette **friche artisanale** à la zone constructible afin de **recycler cette emprise foncière**. Son intégration est favorable dans le sens où elle **réduit le besoin en foncier non artificialisé** (estimation de 6 logements sur cette parcelle).



IV.5.4. Zone constructible n°3 : le terrain de 12 438 m² dans le bourg

Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont fait le choix de **maintenir la parcelle AB98 en zone constructible** de la carte communale.

Le tracé est identique à celui de la carte communale initiale. Il n'y a donc eu aucune mesure d'évitement ou de réduction ici.

En effet, cette **urbanisation est prioritaire**, car elle va permettre de **recentrer le développement urbain sur le bourg** (environ 10 logements).

La réduction de l'emprise constructible a été envisagée, mais n'est pas pertinente. En effet, le fond de la parcelle est bordé par un chemin enherbé avec lequel la connexion doit être possible.



Scénario alternatif non retenu :

Dans le cadre de la séquence « Eviter », les élus ont étudié plusieurs **scénarii d'aménagement** reposant sur 3 terrains différents (mais de dimensions proches) pour l'accueil de nouvelles constructions, avant de retenir le terrain de 12 438 m² dans le bourg :

1. Terrain de 10 825 m² à l'ouest du bourg ;
2. Terrain de 11 333 m² à l'est du bourg ;
3. Terrain de 13 176 m² au Bout d'Auniau.

Le 1^{er} terrain de 10 825 m² à l'ouest du bourg bénéficie d'une très bonne situation dans le bourg, à quelques mètres de la mairie. Il n'a pas été retenu pour cette révision de la carte communale en raison de son intérêt agricole : c'est une prairie utilisée comme pâture, à proximité de la ferme du bourg. En outre, sa situation est moins imbriquée que celle du terrain qui a été retenu (ce terrain est ouvert sur 2 côtés vers les espaces agricoles).

Le 2^{ème} terrain de 11 333 m² est situé à l'entrée est du bourg. Il est assez proche du centre. Il n'a pas été retenu pour cette révision de la carte communale, car il présente un intérêt agricole (culture de maïs, sauf parcelles AB73 et AB74), et il est situé en rebord de la vallée, dans un contexte paysager ouvert assez sensible aux transformations urbaines.

Le 3^{ème} terrain de 13 176 m² au Bout d'Auniau était intéressant car il prolonge une dent-creuse en profondeur. Il s'agit ici aussi d'une prairie utilisée comme pâture, à proximité de la ferme du bourg. Sa situation est moins imbriquée que celle du terrain qui a été retenu (ce terrain est ouvert sur 2 côtés vers les espaces agricoles). Même s'il est proche du bourg, sa situation dans le hameau constitue une moins bonne réponse à l'enjeu de recentrage de l'urbanisation.



Scénarii alternatifs non retenus

Cette **analyse comparative est synthétisée dans la grille multicritère** ci-dessous. Chaque critère (accessibilité, incidence agricole, sensibilité écologique, sensibilité paysagère, risques et nuisances, desserte en réseaux et intégration urbaine) est noté de 1 à 3 (3 étant la note maximale). Une pondération (1 à 3) permet de tenir compte de l'importance relative de chaque critère :

Critère	Pondération	Friche artisanale au Bout d'Auniau	Extension retenue (12 438 m ² dans le bourg)	Extension non retenue n°1 (10 825 m ² à l'ouest du bourg)	Extension non retenue n°2 (11 333 m ² à l'est du bourg)	Extension non retenue n°3 (13 176 m ² au Bout d'Auniau)
Accessibilité	2	2	3	3	3	3



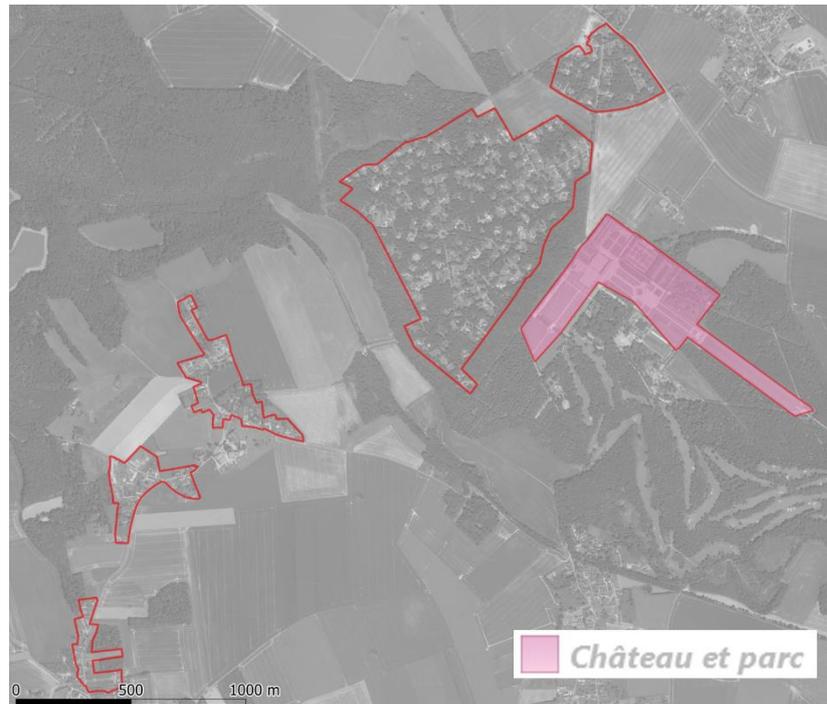
Critère	Pondération	Friche artisanale au Bout d'Auniau	Extension retenue (12 438 m ² dans le bourg)	Extension non retenue n°1 (10 825 m ² à l'ouest du bourg)	Extension non retenue n°2 (11 333 m ² à l'est du bourg)	Extension non retenue n°3 (13 176 m ² au Bout d'Auniau)
Incidence agricole	3	3	2	1 (proximité CdF élevage)	2	1 (proximité CdF élevage)
Sensibilité écologique	3	3	2	1 (prairie)	2	1 (prairie)
Sensibilité paysagère	3	3	3	2	1 (entrée village)	2
Risques et nuisances	3	3	3	3	3	3
Desserte en réseaux	1	3	3	3	3	3
Intégration urbaine	2	3	3	2	1	2
Note (maxi = 51)		49	45	34	35	34

Cette analyse multicritère illustre l'intérêt de la friche artisanale au Bout d'Auniau et de la zone d'extension retenue dans le bourg. Le choix de ces terrains permet de minimiser les incidences environnementales de la carte communale.

IV.5.5. Zone constructible n°4 : le domaine du château du Champ de Bataille et son Parc

Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont décidé de classer le château du Champ de Bataille et son parc en zone constructible de la carte communale (26,28 ha).

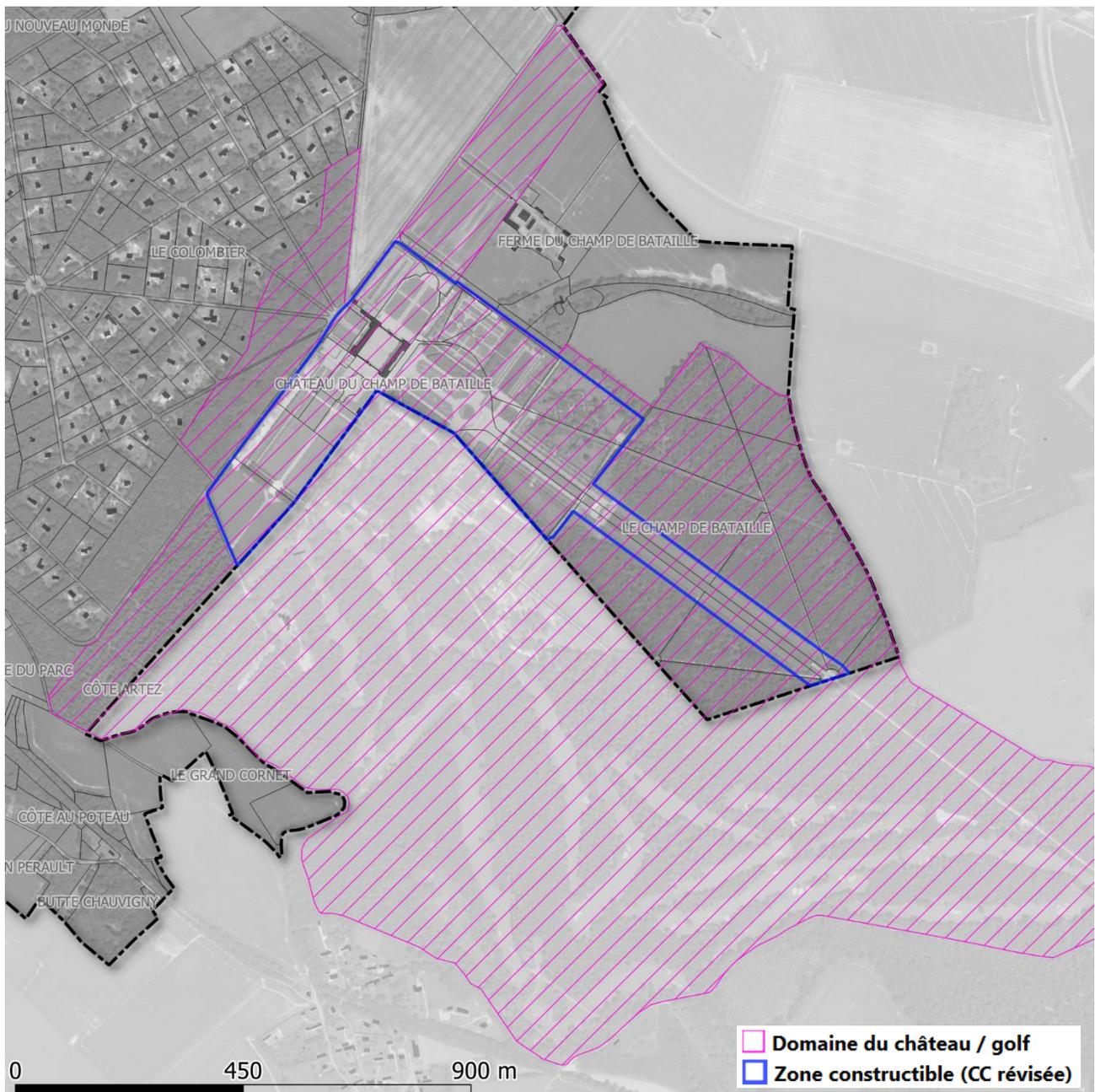
L'usage a montré que l'ancien classement en zone non constructible était inadapté à la **gestion / mise en valeur de cet équipement culturel et touristique.**



C'est donc une nouvelle zone constructible, dont la délimitation a été menée selon une séquence ERC :

- **Mesure de réduction** : La zone constructible est **délimitée uniquement autour du château et des jardins aménagés** (incluant les constructions et ouvrages annexes), sans extension spatiale.

Les parties naturelles du domaine (forêts, golf) restent en zone non constructible.



L'emprise du domaine du château et la partie constructible

Scénario alternatif non retenu :

Dans le cadre de la séquence « Réduire », la commune a étudié un zonage alternatif. Ce **scénario alternatif** consistait à ne classer en zone constructible que les principales emprises bâties au sein du domaine du château de Champ de Bataille, et de laisser le reste en zone non constructible.

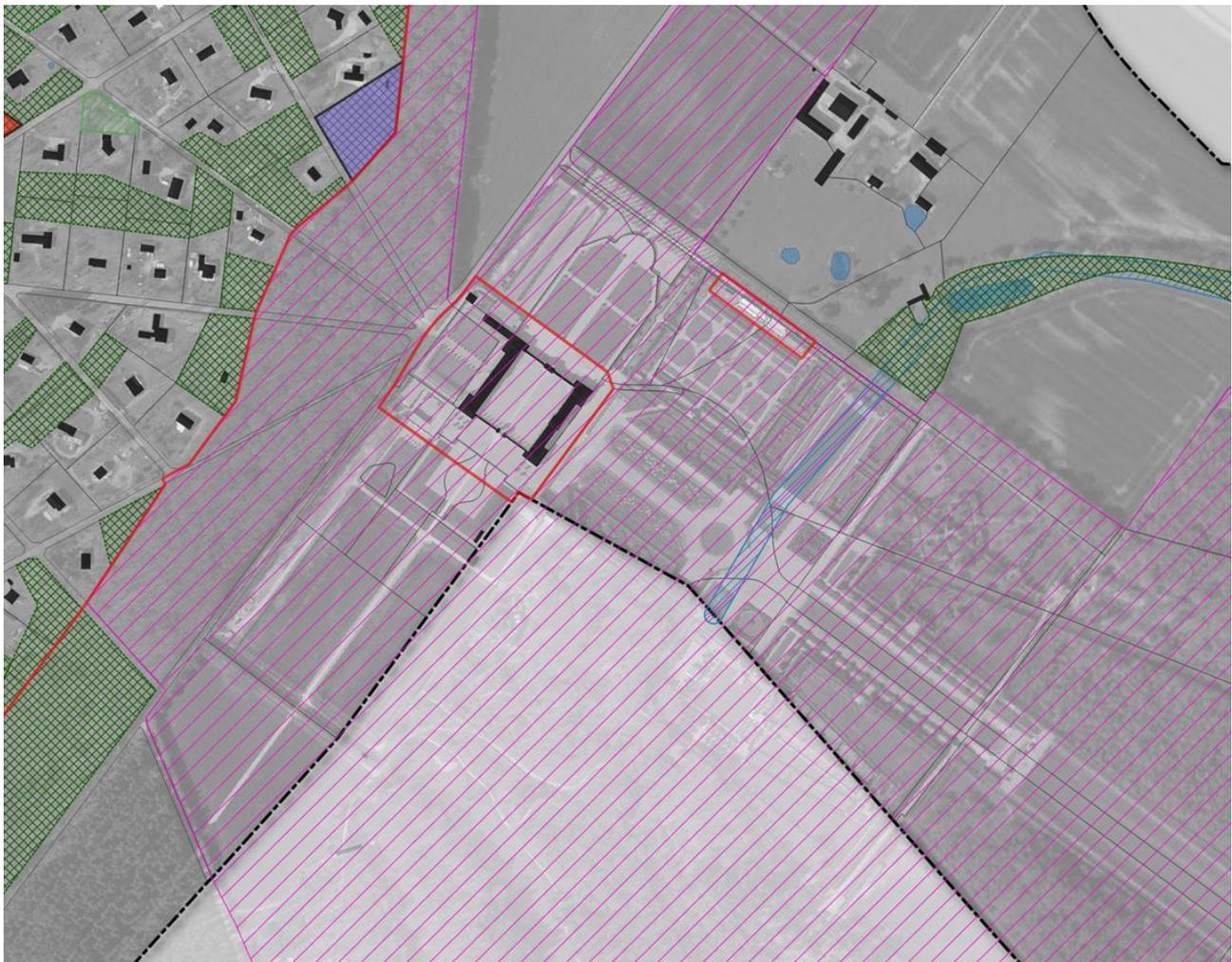
Ce scénario avait l'avantage de répartir plus précisément les droits à construire au sein du domaine, mais n'a pas pu être conservé en raison des limitations imposées par le code de l'urbanisme dans la zone non constructible.

En effet, la majorité des ouvrages présents sur le domaine du château de Champ de Bataille sont des constructions, définies dans le lexique national de l'urbanisme comme des « *ouvrages fixes et pérennes, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en*

surface » (le château, la grande orangerie, la petite orangerie, le pavillon des rêves, le temple de Lédà, le belvédère, le volcan, etc.).

L'édification des constructions n'est régulière qu'en zone constructible (l'article L161-4 du code de l'urbanisme stipule que « *la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises [...] »*).

Le classement en zone constructible est l'unique alternative possible en carte communale. La vocation de ce classement est de légaliser la restauration du château. C'est un objectif de classement de nature différente du classement des autres parties urbanisées (Le bourg, Le Colombier, Le Bout d'Auniau et Le Bout de la Ville), où la carte communale projette la construction de nouveaux logements.



Scénario alternatif non retenu

IV.5.6. Conclusion de la séquence ERC – principaux apports

La démarche d'évaluation environnementale a été menée de manière un peu particulière à Sainte-Opportune-du-Bosc, dans la mesure où celle-ci a été demandée à un stade avancé de la procédure. En effet, la MRAe a demandé une évaluation environnementale complète à partir d'un dossier dit au cas par cas, contenant le diagnostic, la formalisation des choix d'urbanisme et le projet de zonage – c'est-à-dire une version relativement avancée de la carte communale.

Si cette évaluation environnementale a été l'occasion de réinterroger le parti d'urbanisme de la carte communale et de mieux en évaluer les conséquences sur l'environnement, cette nouvelle démarche a aussi conclu à la pertinence des choix opérés.

Les apports bénéfiques de l'évaluation environnementale sont reportés dans le présent chapitre « IV.5. Mesures Eviter-Réduire-Compenser » :

- En particulier, la **surface constructible a été nettement réduite par rapport à l'ancienne carte communale** (le tracé a été réduit de 6,98 hectares), témoignant de l'importance accordée à l'environnement par la collectivité ;
- Par ailleurs, en parallèle de la carte communale, le **patrimoine naturel et bâti a été recensé pour sa protection**, ce qui constitue une deuxième avancée importante pour la préservation de l'environnement et du cadre de vie communal :
 - 17 constructions et édifices remarquables,
 - 287 hectares de boisements protégés,
 - 10 alignements d'arbres protégés (longueur totale de 1,7 kilomètre),
 - 3 vergers protégés,
 - 20 mares protégées.

IV.6. Evaluation de la carte communale

La mise en place d'indicateurs d'évaluation est une étape clé pour le suivi de la carte communale. Cela permettra de conduire le bilan tout au long de la mise en œuvre de la carte communale, et si nécessaire de la faire évoluer.



Les indicateurs de la carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc sont présentés selon la structuration des orientations retenues pour le **développement urbain** (3 orientations) et le **cadre de vie** (8 orientations).

Objectif	Principales déclinaisons	Critère	Source	Indicateur	Action corrective ?
Permettre un accueil mesuré de nouveaux logements, dans le respect du caractère rural de la commune	Croissance de +0,4%/an, pour atteindre 695 habitants en 2037	L'évolution démographique est-elle conforme aux prévisions ?	INSEE (mise à jour annuelle)	Population communale en l'an XXXX ? $Pop_{XXXX} \approx 641 \times 1,0042^{XXXX-2018}$	Révision de la carte communale
	Production de 45 logements pour les 15 prochaines années	La production de logements est-elle conforme aux prévisions ?	Sit@del2 (mise à jour mensuelle)	Nombre de logements en l'an XXXX ? $Log_{XXXX} \approx 269 + 45 \times \frac{XXXX - 2022}{15}$	Révision de la carte communale
		Cette production répond-elle aux besoins ?	Observation communale	Adéquation de la production de logements avec l'objectif d'accueil de familles ?	Action pédagogique auprès des opérateurs de logement
Favoriser le renouvellement des espaces déjà urbanisés (construction en dent creuse, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ...)	Privilégier la construction en dent creuse, la construction au sein de grands terrains déjà bâtis et susceptibles d'être divisés, ainsi que l'utilisation des terrains déjà occupés (réhabilitation / recyclage foncier) Potentiel à l'intérieur des espaces déjà urbanisés = 34 logements en 15 ans	Le développement s'effectue-t-il prioritairement dans l'enveloppe urbaine ?	Observation communale	$\frac{Nb \text{ log. densification}}{Production \text{ totale log.}} \geq 50\%$	Action pédagogique auprès des opérateurs de logement
		La vacance des logements reste-t-elle à un niveau bas (6,2% des logements en 2018) ?	INSEE (mise à jour annuelle)	Taux de vacance des logements ≤ 5 à 7% (taux de vacance considéré comme normal)	Action pédagogique auprès des propriétaires

Objectif	Principales déclinaisons	Critère	Source	Indicateur	Action corrective ?
Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole	Objectif de densité nette de 11 logements par hectare	Le foncier agricole a-t-il été géré de façon économe ?	Observation communale	La densité des deux principales opérations (terrain de 12 438 m ² dans le bourg et friche artisanale au Bout d'Auniau) est-elle d'au moins 11 logements nets par hectare (moyenne des parcelles ≤ 920 m ²) ?	Action pédagogique auprès des opérateurs de logement
	Choix d'un terrain de 12 438 m ² comme principal vecteur de développement du bourg (terrain fortement imbriqué dans le tissu urbanisé)	Le terrain de 12 438 m ² dans le bourg a-t-il été urbanisé ?	Dépôt d'un permis d'aménager	-	
Préserver le patrimoine naturel de Sainte-Opportune-du-Bosc (forêts, haies, vergers, mares)	Dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »	Les forêts, boisements ponctuels, haies, boisements linéaires, vergers et mares ont-ils été protégés ?	Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ)	Forêts et boisements ponctuels ≥ 287 ha Haies et boisements linéaires ≥ 1,7 kilomètre (10 alignements d'arbres) Vergers ≥ 3 Mares ≥ 20	Action pédagogique auprès des propriétaires
Préserver le réseau arboré structurant le lotissement du Colombier (espaces boisés en périphérie et massifs boisés à l'intérieur du lotissement)		Le lotissement du Vieux Colombier a-t-il bien conservé son caractère arboré ?	Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ)	Boisements dans le lotissement du Vieux Colombier ≥ 29 ha	Action pédagogique auprès des propriétaires
Protéger le château du Champ de Bataille et son domaine		Le château du Champ de Bataille et son domaine ont-ils bien	Observation communale Expertise ABF	Qualités architecturales, patrimoniales et paysagères du château du	Révision de la carte communale



Objectif	Principales déclinaisons	Critère	Source	Indicateur	Action corrective ?
Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ...)	Classement en zone constructible du château et de ses jardins, afin de légaliser les travaux de restauration et de mise en valeur	conservés ses qualités architecturales, patrimoniales et paysagères ?	Observation communale Expertise ABF	Champ de Bataille et de son domaine Régularisation des travaux d'aménagement et de mise en valeur du domaine	Révision de la carte communale
Protéger les constructions de qualité de Sainte-Opportune-du-Bosc	Dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »	Les constructions vernaculaires du dossier « protection du patrimoine naturel et bâti » ont-elles bien été protégées ?	Observation communale	Constructions vernaculaires = 17 Respect de l'architecture et des matériaux traditionnels	Action pédagogique auprès des propriétaires
Protéger les exploitations et les terres agricoles	Respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers Absence de création de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme	Pas de constructions nouvelles à moins de 50 ou 100m des structures d'élevage	Sit@del2 (mise à jour mensuelle) Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ)	Analyse permis de construire / photographie aérienne	Action judiciaire à l'encontre des constructions ne respectant pas les reculs obligatoires
	Limiter la consommation des terres agricoles	Consommation des terres agricoles limitée à 14 258 m ²	Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ) Portail de l'artificialisation des Sols	Analyse permis de construire / photographie aérienne	Révision de la carte communale
	Maintenir la vocation agricole des terrains attenants ou proches des exploitations en activité		Registre parcellaire graphique / étude de terrain		Action judiciaire à l'encontre des constructions édifiées illégalement
	Développer la commune en continuité des zones déjà urbanisées		Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ)	Analyse photographie aérienne	Action judiciaire à l'encontre des constructions édifiées illégalement



Objectif	Principales déclinaisons	Critère	Source	Indicateur	Action corrective ?
Envisager la création d'un espace de vente des produits fermiers dans le petit bâtiment au croisement de la route de Rouge-Perriers et de la route de l'Eglise	Réintroduction d'un commerce / lieu de vie au cœur de la commune, en lien avec les projets d'accueil de nouvelles habitations		Observation communale	Fonctions commerciales dans le local	-
Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels	Prise en compte des risques liés aux cavités souterraines, aux inondations par remontées de nappes, aux inondations pluviales et au retrait-gonflement des argiles	La sensibilité du territoire face aux risques est-elle bien prise en compte ?	Sit@del2 (mise à jour mensuelle) Photographie aérienne IGN (mise à jour tous les 5 ans environ)	Localisation des constructions nouvelles, des extensions et des annexes par rapport aux secteurs soumis à des risques naturels Développement de la gestion alternative des eaux pluviales	Action judiciaire à l'encontre des constructions édifiées illégalement

IV.7. Résumé non technique

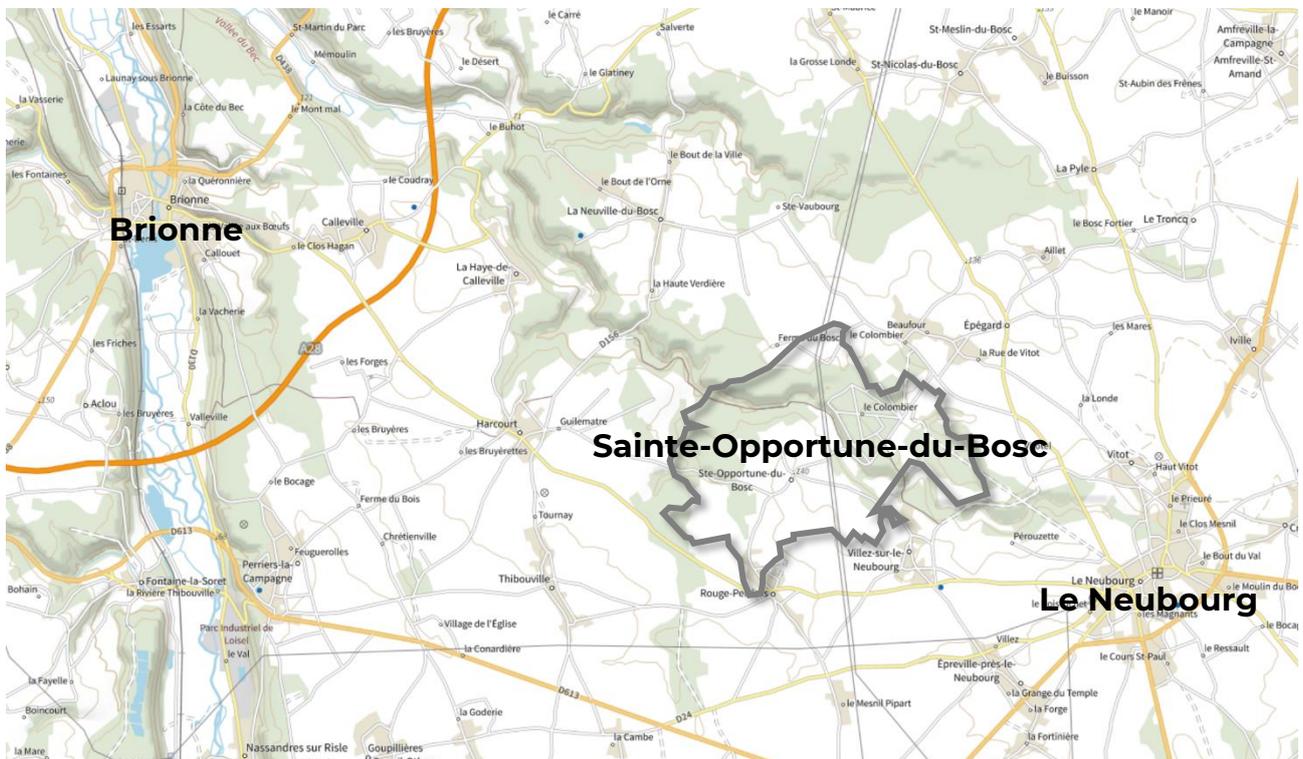
IV.7.1. Synthèse du diagnostic et de l'état initial

Situation

Sainte-Opportune-du-Bosc compte 641 habitants en 2018, pour une superficie de 807 hectares.

La commune se situe dans le département de l'Eure, dans la communauté de communes du plateau du Neubourg (CCPN). Elle est limitrophe du Neubourg.

La commune est située à 15km de l'échangeur autoroutier d'Harcourt (A28) et 5km de la route départementale RD613 (ex-RN13 Evreux-Lisieux), offrant une ouverture sur le territoire régional (Evreux, Rouen).



Situation de Sainte-Opportune-du-Bosc (source IGN)

Socio-démographie

A partir de la fin des années 1970 jusqu'à 2010 environ, Sainte-Opportune-du-Bosc a connu une croissance très rapide, et a vu sa population quasiment quintupler.

L'évolution de Sainte-Opportune-du-Bosc est assez différente de celle régulièrement observée dans les communes rurales euroises en développement périurbain, où des familles plutôt modestes ayant un emploi en ville sont venues chercher un habitat individuel à faible coût. En effet, Sainte-Opportune-du-Bosc a accueilli une population plus aisée, essentiellement dans le lotissement du Vieux Colombier, délimité sur un vaste bois de 104 hectares où de nombreux Parisiens ont d'abord construit une résidence secondaire avant de s'installer définitivement. Il n'est pas étonnant que les revenus soient nettement supérieurs à la moyenne départementale (+16%).

Le Colombier regroupe aujourd'hui 70% des logements de Sainte-Opportune-du-Bosc (contre 18% pour le bourg et 12% pour les autres hameaux). Une particularité : la superficie moyenne des lots du Colombier est très grande (environ 4 000 m²), et ils ne peuvent pas être divisés (en application du règlement de lotissement).

Depuis 5 ans, cette dynamique démographique s'est inversée et Sainte-Opportune-du-Bosc a perdu des habitants (641 personnes en 2018). Cette décroissance résulte d'un solde migratoire négatif (décohabitations).

Logements et ménages

Aujourd'hui, la commune compte 257 logements, correspondant essentiellement à de grandes maisons individuelles occupées par leurs propriétaires.

La taille des ménages a beaucoup chuté depuis les années 1970 : en 1968, les ménages de Sainte-Opportune-du-Bosc étaient formés de 4,68 personnes en moyenne ; ils n'en comptent plus que 2,81 en 2018, soit une perte de quasiment 2 personnes par logement.

Activités économiques

Il y a peu d'emplois sur la commune de Sainte-Opportune-du-Bosc : 34 emplois, alors que la commune compte 298 actifs ayant un emploi.

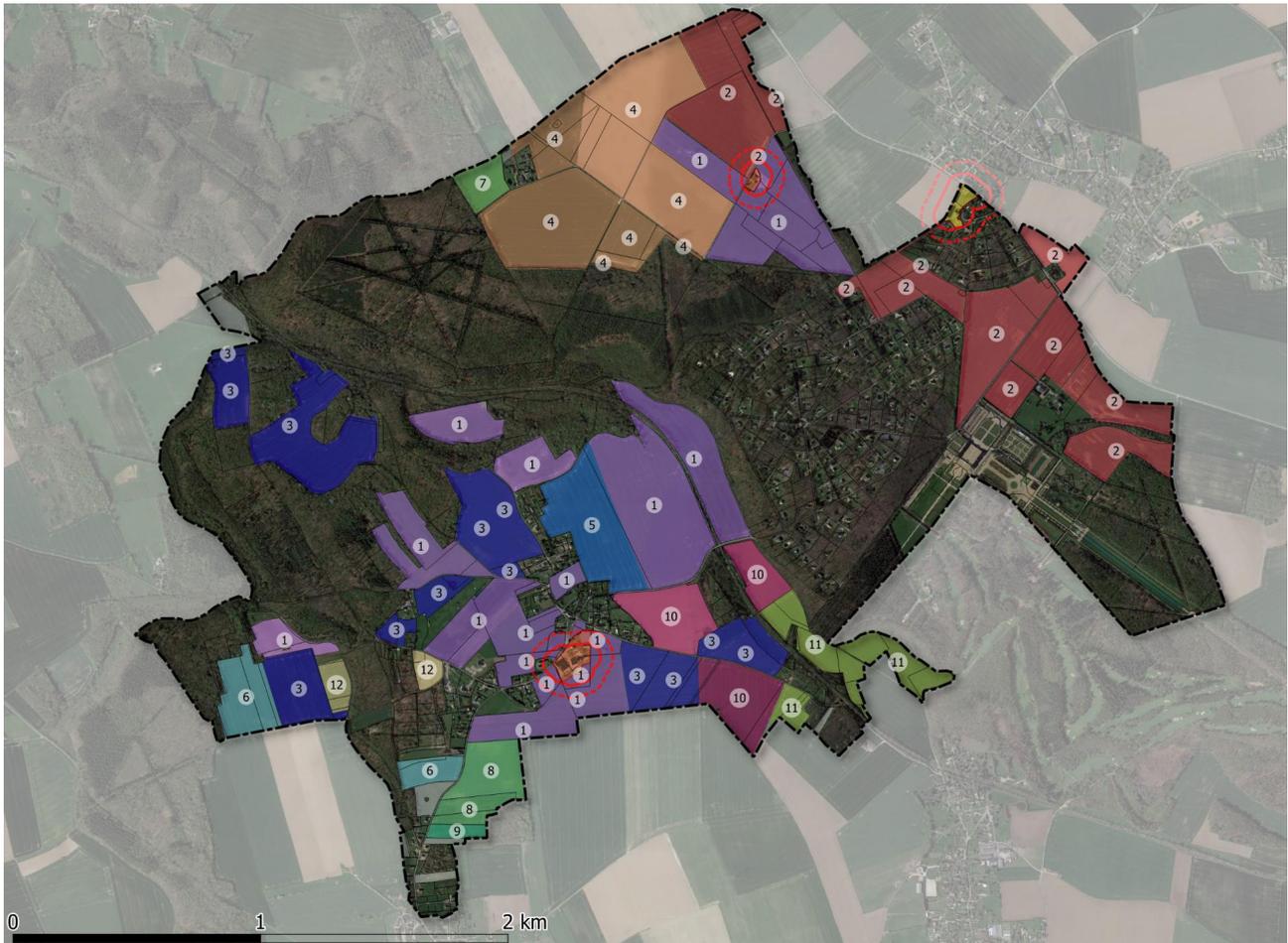
Il ne reste que 2 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal, dans le bourg et au Colombier.

Le tourisme est une activité porteuse, avec le château du Champ de Bataille et la voie verte.

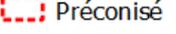
Agriculture

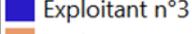
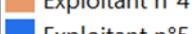
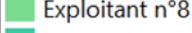
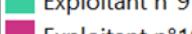
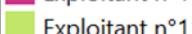
La pérennité de l'activité agricole impose de :

- Préserver le potentiel productif du territoire en limitant la consommation des espaces agricoles ;
- Développer la commune uniquement en continuité des zones déjà urbanisées pour éviter le mitage ;
- Préserver les abords des sites d'exploitation agricole de toute urbanisation nouvelle pouvant pénaliser le maintien et le développement de l'activité agricole.



Carte des exploitations agricoles

Recul agricole
 Obligatoire
 Préconisé
 Exploitation
 Cultures
 ICPE
 RSD

	Exploitant n°1
	Exploitant n°2
	Exploitant n°3
	Exploitant n°4
	Exploitant n°5
	Exploitant n°6
	Exploitant n°7
	Exploitant n°8
	Exploitant n°9
	Exploitant n°10
	Exploitant n°11
	Exploitant n°12
	Exploitant non connu

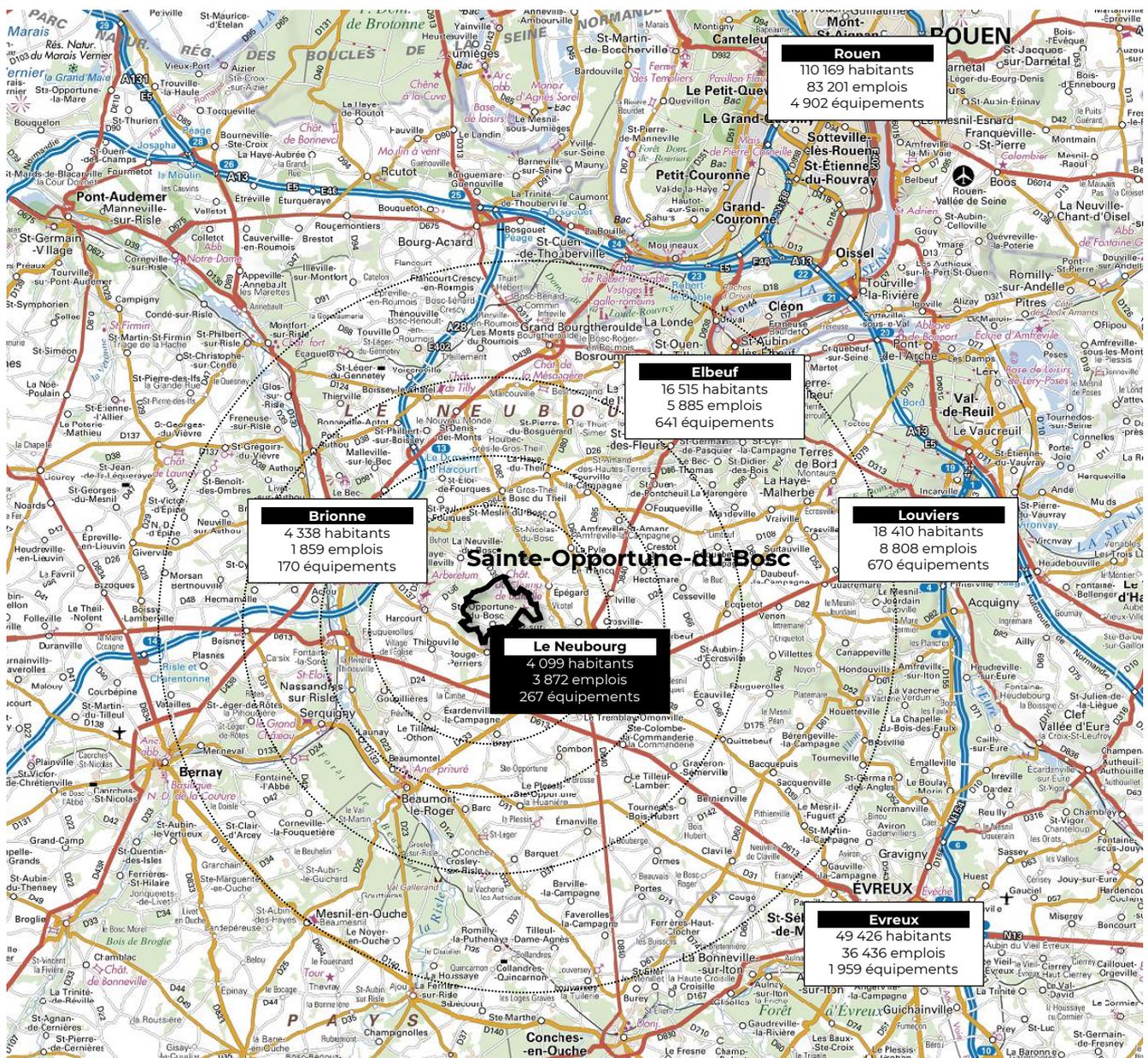
Sainte-Opportune

Hors commune

Influence des polarités extérieures

En l'absence d'un nombre d'emplois locaux suffisant, la grande majorité des habitants de Sainte-Opportune-du-Bosc doivent se reporter vers les bassins d'emplois extérieurs : Le Neubourg, Elbeuf / Cléon, Evreux, Rouen, etc.

La proximité avec la ville-pôle du Neubourg s'exerce également en termes d'accès aux commerces ou aux équipements. Le Neubourg offre une réponse immédiate à l'essentiel des besoins quotidiens des habitants, limitant ainsi les déplacements en déplacements longs.



Situation de Sainte-Opportune-du-Bosc vis-à-vis des polarités extérieures (source IGN SCAN EXPRESS 250)

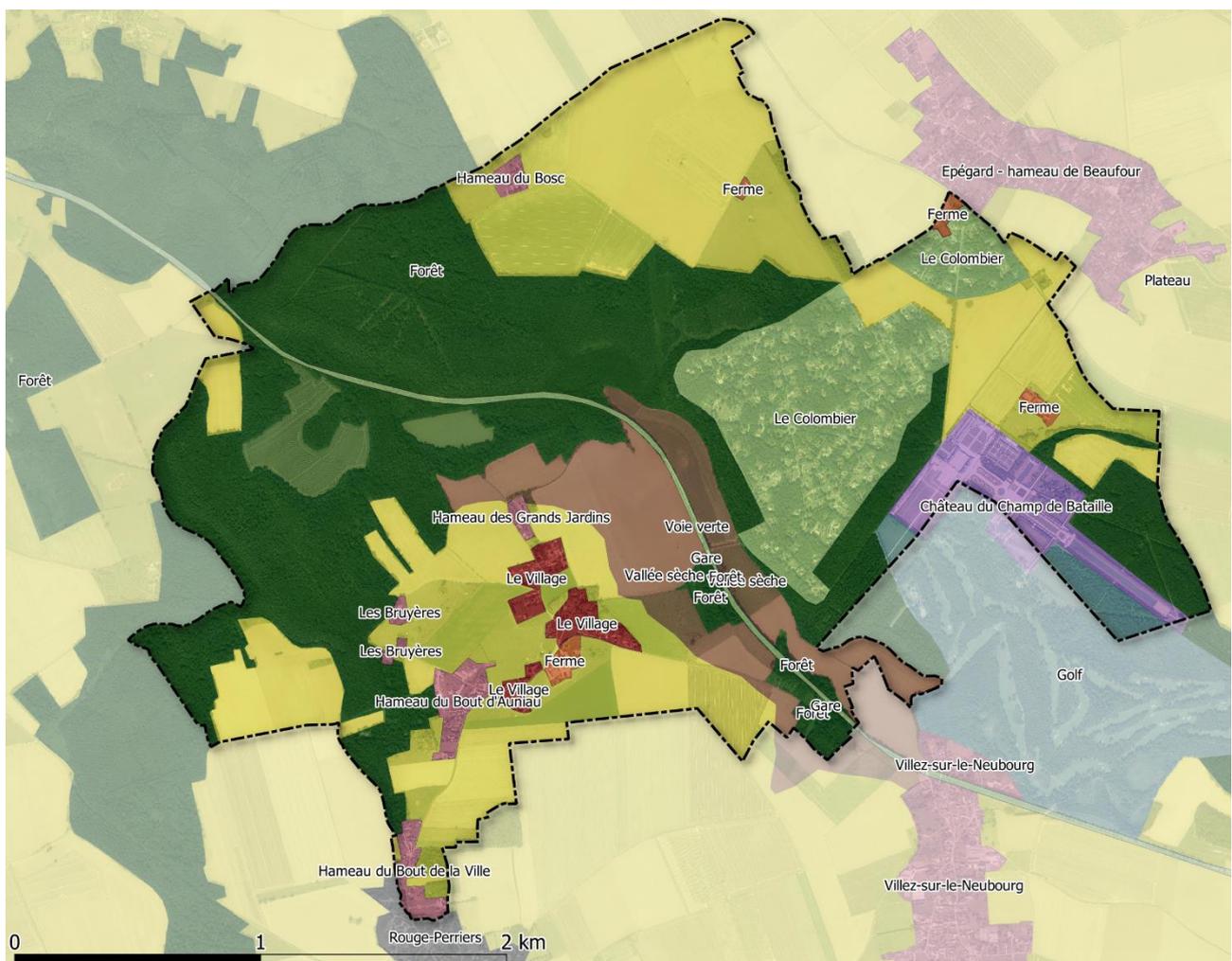
Climat

Le climat est de type océanique tempéré.

Paysages

On peut isoler trois ambiances passagères à Sainte-Opportune-du-Bosc :

- Le paysage de champs ouverts (bourg, Le Bout d'Auniau, Le Quesnay et le Nouveau Monde) : cette unité paysagère est celle qui se rapproche le plus du paysage du plateau du Neubourg, avec des vues sont profondes et des champs se déroulant à perte de vue.
- Le paysage de cultures de fond de vallée : cette seconde ambiance plus confidentielle correspond au paysage de vallée sèche qui sépare les parties nord et sud de Sainte-Opportune-du-Bosc.
- Le paysage boisé du Château du Champ de Bataille et du Colombier : la végétation domine les autres composantes paysagères.



Découpage du territoire selon les grandes entités paysagères

Patrimoine naturel et bâti remarquable

Le patrimoine naturel et bâti protégé en parallèle de la carte communale (annexe « protection du patrimoine naturel et bâti ») correspond à :

- Le parc du château du Champ de Bataille et l'allée du Champ de Bataille.
- Les forêts et les boisements ponctuels (287 hectares).

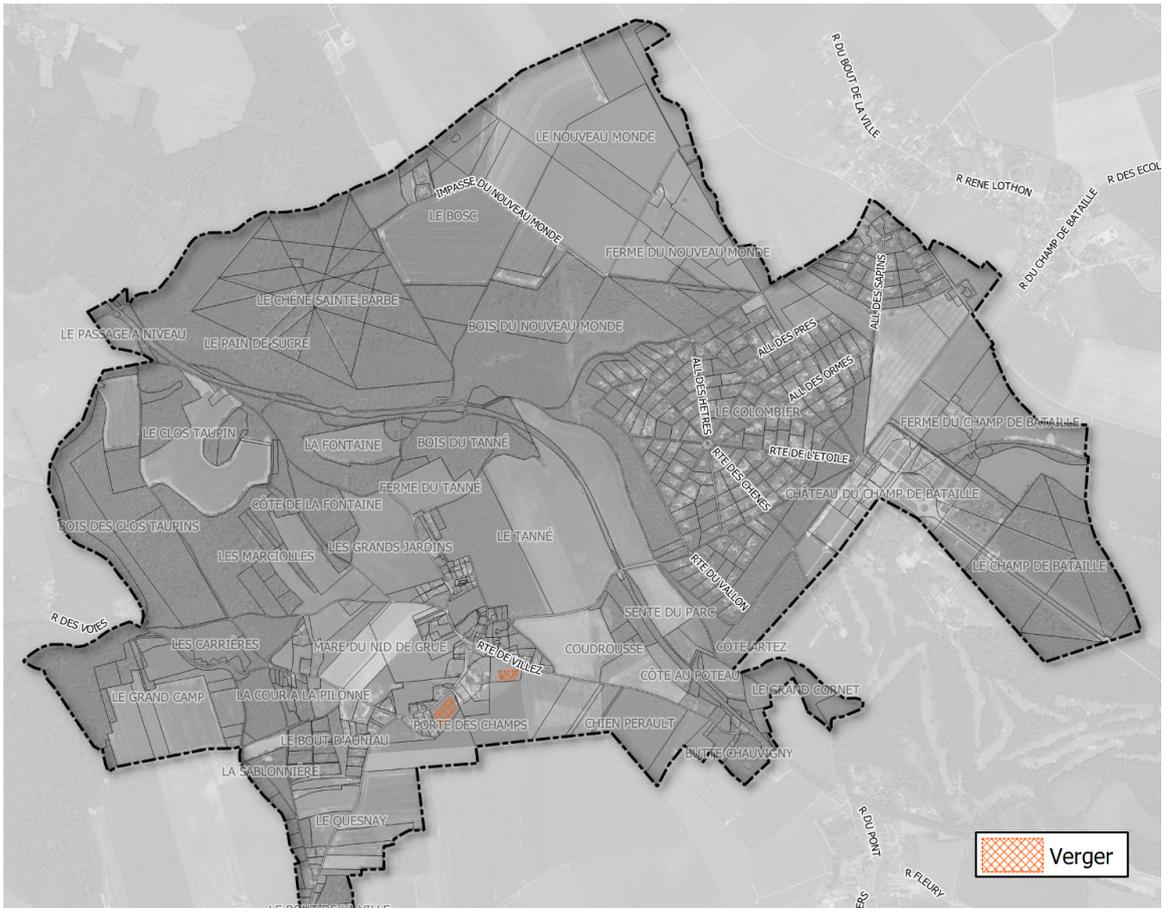
- Les haies et les boisements linéaires (10 alignements d'arbres / longueur totale 1,7 km).
- Les vergers (3).
- Les mares (20).
- Les constructions et édifices remarquables (17).



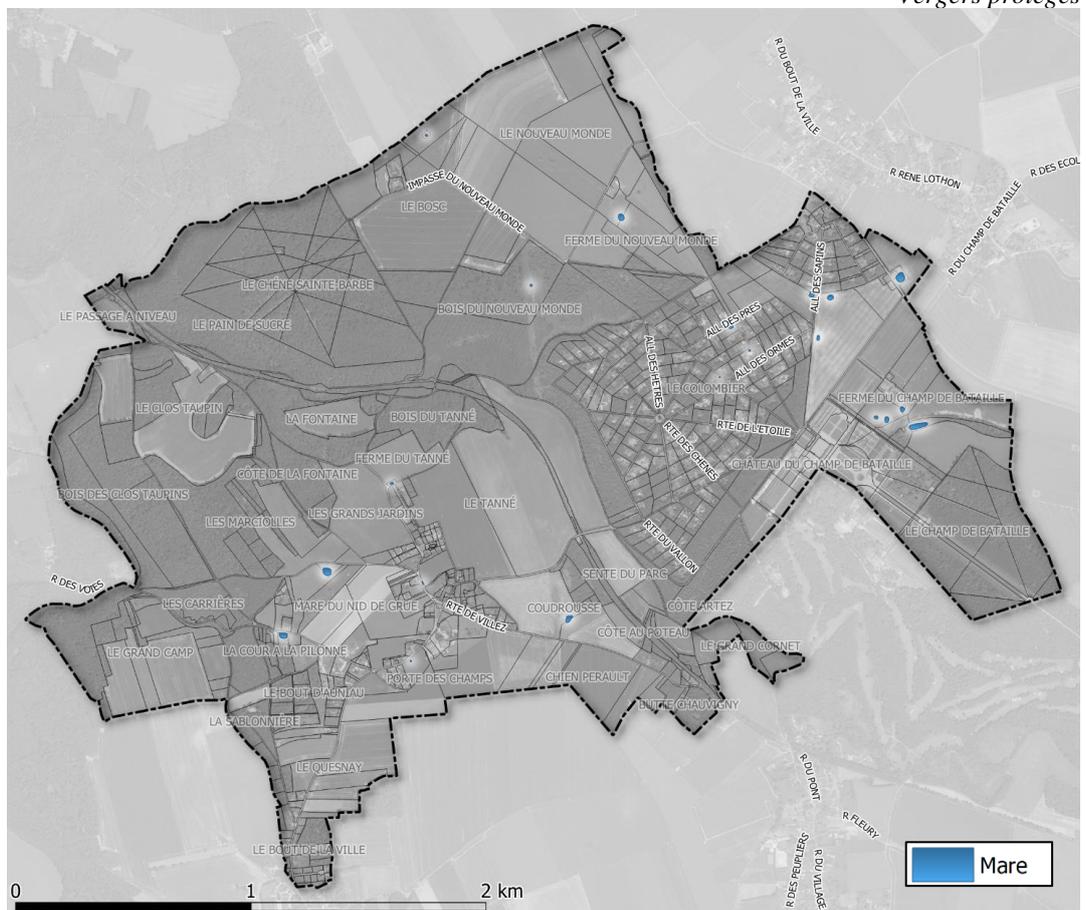
Constructions anciennes protégées (bourg / vallée)



Constructions anciennes protégées (Le Colombier)



Vergers protégés



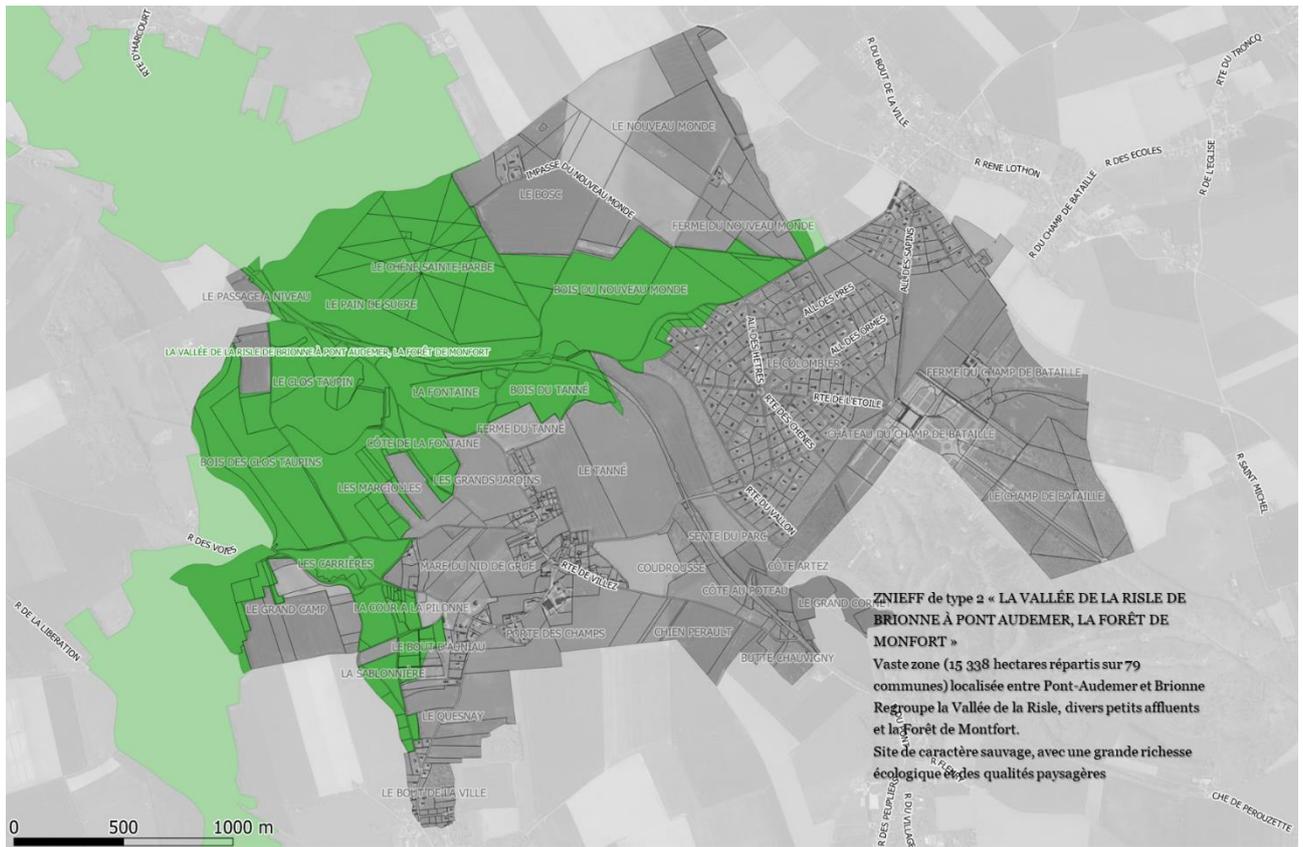
Mares protégées

Milieux naturels et espaces remarquables

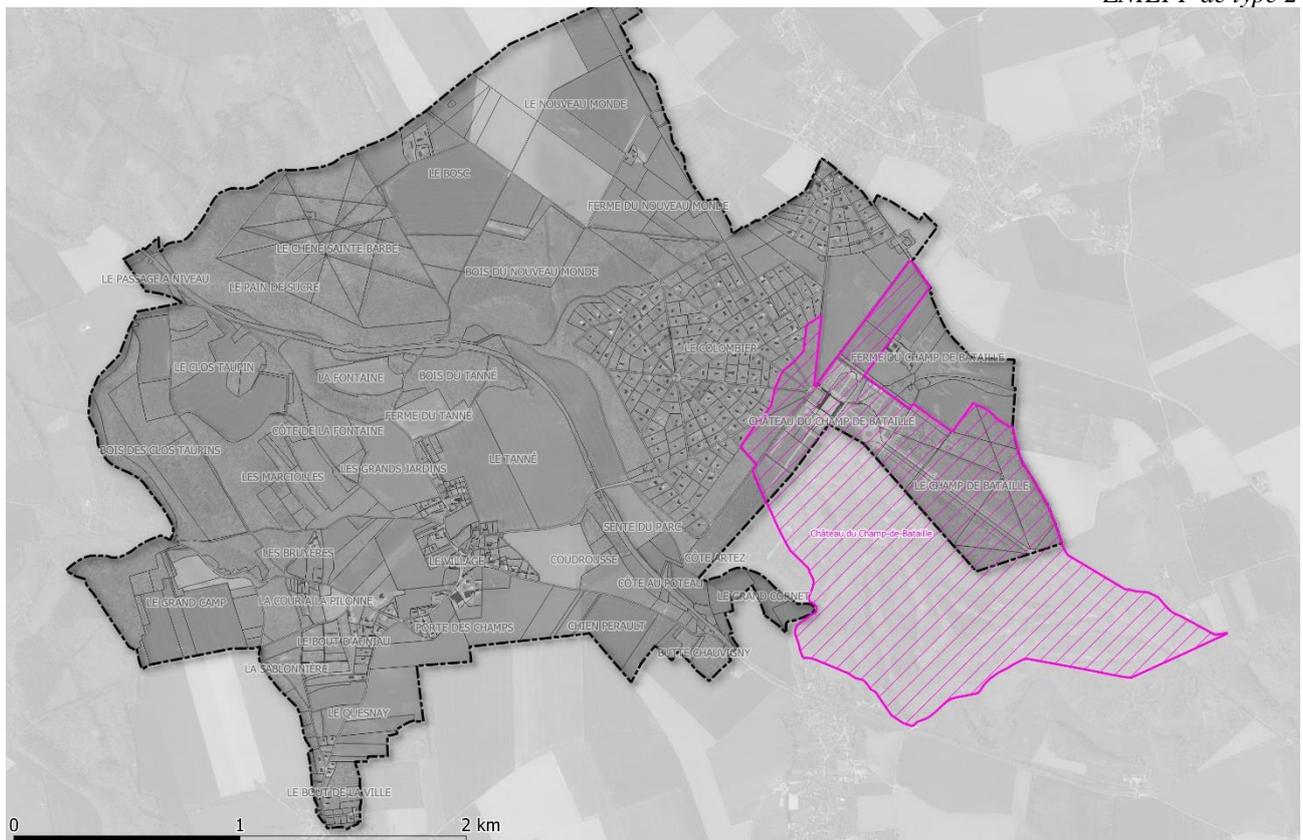
Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par :

- La ZNIEFF de type 2 « La vallée de la Risle de Brionne à Pont-Audemer, la forêt de Monfort » (identifiant national : 230009170). Il s'agit d'une vaste zone (15 338 hectares répartis sur 79 communes) localisée entre Pont-Audemer et Brionne, et regroupant la Vallée de la Risle, divers petits affluents et la forêt de Montfort.
- Le site inscrit des abords du château du Champ de Bataille (site inscrit le 28/10/1942).

Il n'existe pas de zone Natura 2000 sur Sainte-Opportune-du-Bosc. La zone la plus proche est le site Natura 2000 de la Risle, Guiel, Charentonne (FR2300150), à Bosrobert (4,5 km).



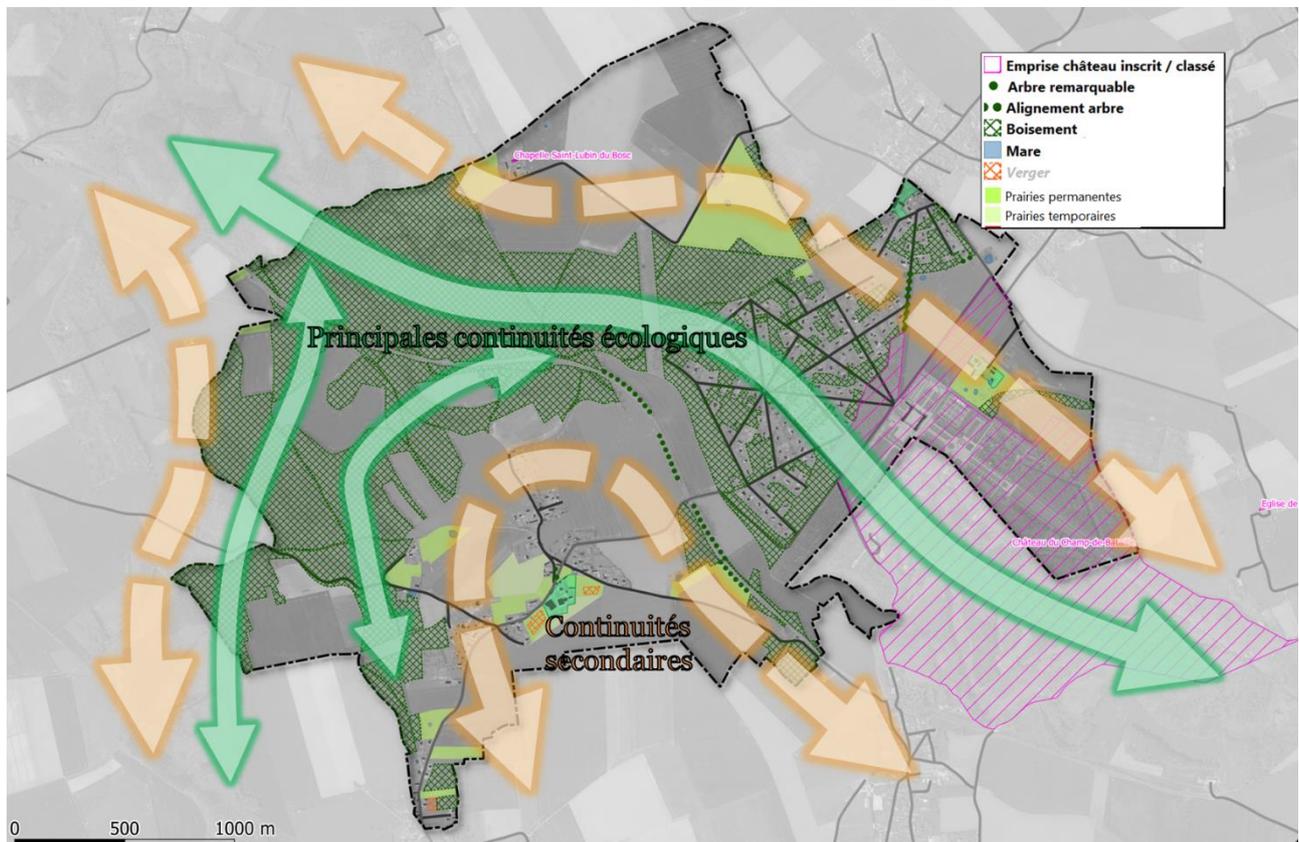
ZNIEFF de type 2



Site inscrit

Continuités écologiques

Sainte-Opportune-du-Bosc est traversée par des corridors écologiques principaux (vallée sèche et forêts de coteau) et plusieurs corridors complémentaires en périphérie de celles-ci.

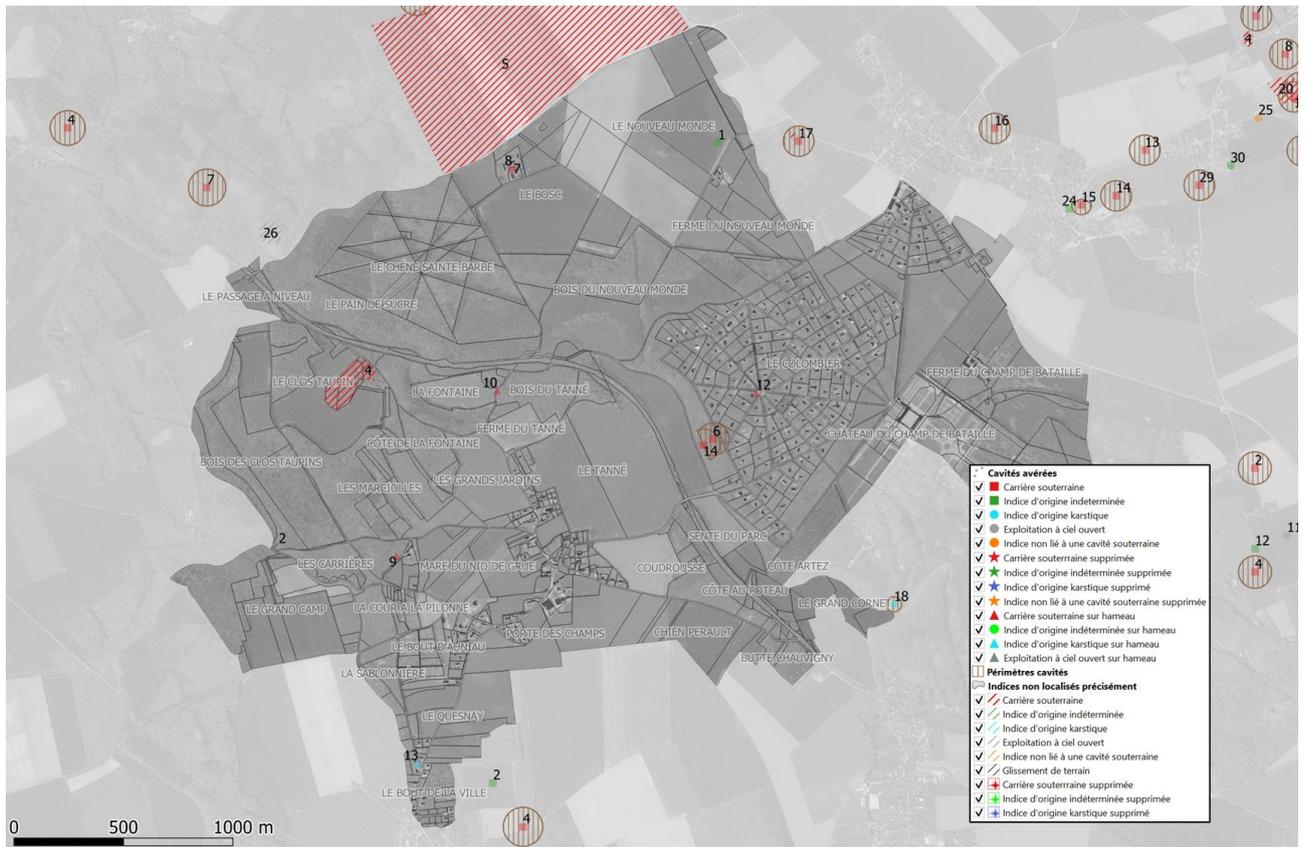


Trame verte et bleue locale

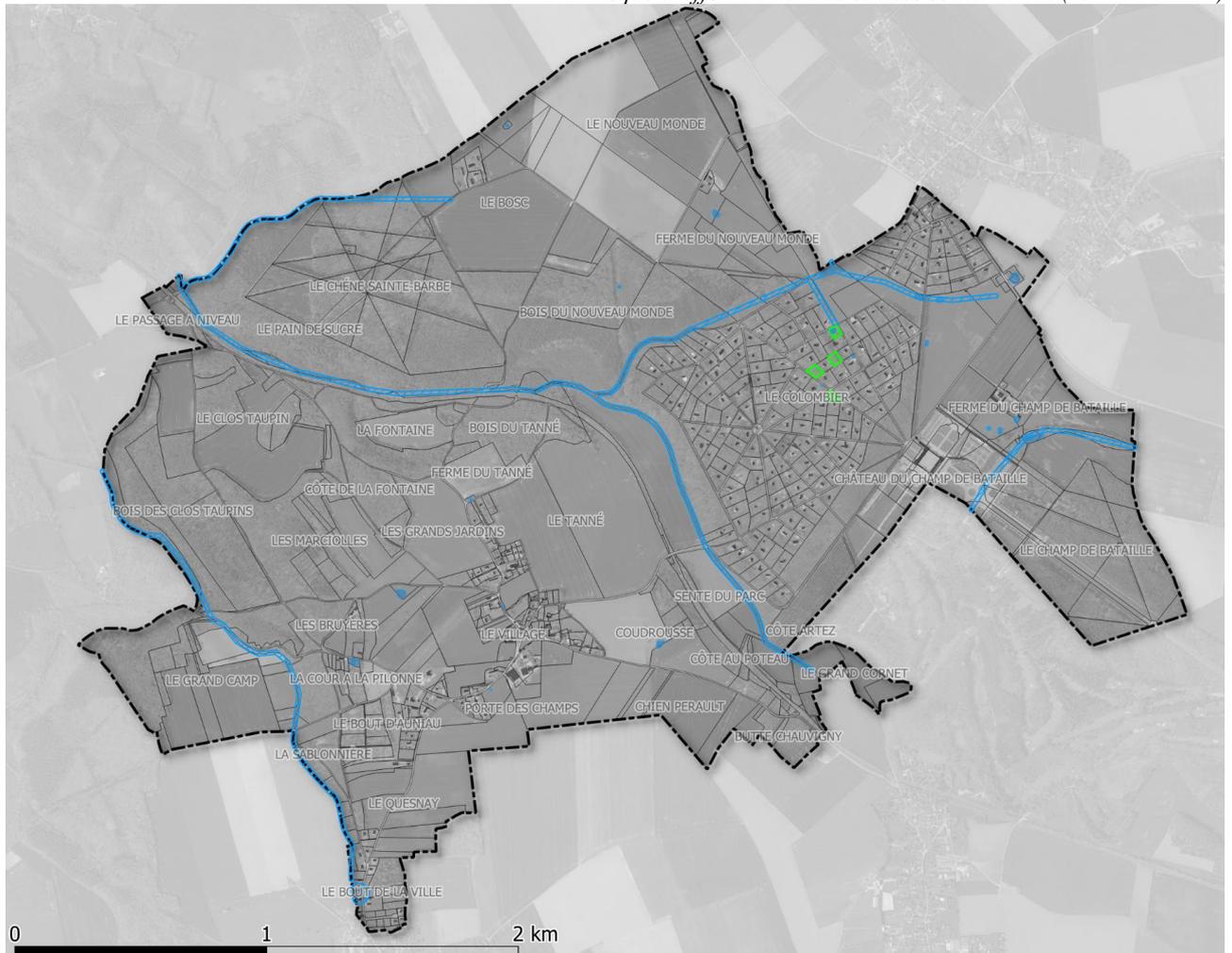
Risques naturels et technologiques

Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par les risques :

- D'effondrement de cavités souterraines
- D'inondation par remontées de nappes
- D'inondation pluviale
- De retrait-gonflement des argiles



Risque d'effondrement de cavités souterraines (source DDTM)



Risque d'inondation pluvial à Sainte-Opportune-du-Bosc

Articulation avec les documents supra-communaux

La CCPN s'est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), principal document avec lequel la carte communale doit être compatible.

Servitudes

Sainte-Opportune-du-Bosc est concernée par des servitudes de protection aux abords des monuments historiques (château du Champ de Bataille et chapelle Saint-Lubin-du-Bosc), ainsi que par celles liées à 3 lignes haute tension.

Réseaux

Sainte-Opportune-du-Bosc est entièrement assainie de manière individuelle. L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de la Neuville-du-Bosc.

Consommation de l'espace par l'urbanisation

Au cours de la décennie passée, 15 logements ont été construits, mobilisant une surface totale de 4,16 hectares (dont 1,2 hectare en extension urbaine).

La consommation moyenne d'espace par logement est très élevée, avec une moyenne parcellaire de 2 770 m² / logement.

IV.7.2. Parti d'urbanisme de la carte communale

Les orientations retenues portent sur le développement urbain (3 orientations) et le cadre de vie (8 orientations) :

Orientations	Principales déclinaisons
Permettre un accueil mesuré de nouveaux logements, dans le respect du caractère rural de la commune	Production de 45 logements pour les 15 prochaines années Croissance de +0,4%/an, pour atteindre 695 habitants en 2037
Favoriser le renouvellement des espaces déjà urbanisés (construction en dent creuse, réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ...)	Privilégier la construction en dent creuse, la construction au sein de grands terrains déjà bâtis et susceptibles d'être divisés, ainsi que l'utilisation des terrains déjà occupés (réhabilitation / recyclage foncier) Potentiel à l'intérieur des espaces déjà urbanisés = 34 logements en 15 ans
Organiser un développement urbain économe en espace naturel et agricole	Objectif de densité nette de 11 logements par hectare Choix d'un terrain de 12 438 m ² comme principal vecteur de développement du bourg (terrain fortement imbriqué dans le tissu urbanisé)
Préserver le patrimoine naturel de Sainte-Opportune-du-Bosc (forêts, haies, vergers, mares)	Dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »
Préserver le réseau arboré structurant le lotissement du Colombier (espaces boisés en périphérie et massifs boisés à l'intérieur du lotissement)	
Protéger le Château du Champ de Bataille et son domaine	
Accompagner le développement du domaine du Château du Champ de Bataille (mise en valeur du château, aménagement du golf ...)	Classement en zone constructible du château et de ses jardins, afin de légaliser les travaux de restauration et de mise en valeur
Protéger les constructions de qualité de Sainte-Opportune-du-Bosc	Dossier annexe « protection du patrimoine naturel et bâti »
Protéger les exploitations et les terres agricoles	Respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers

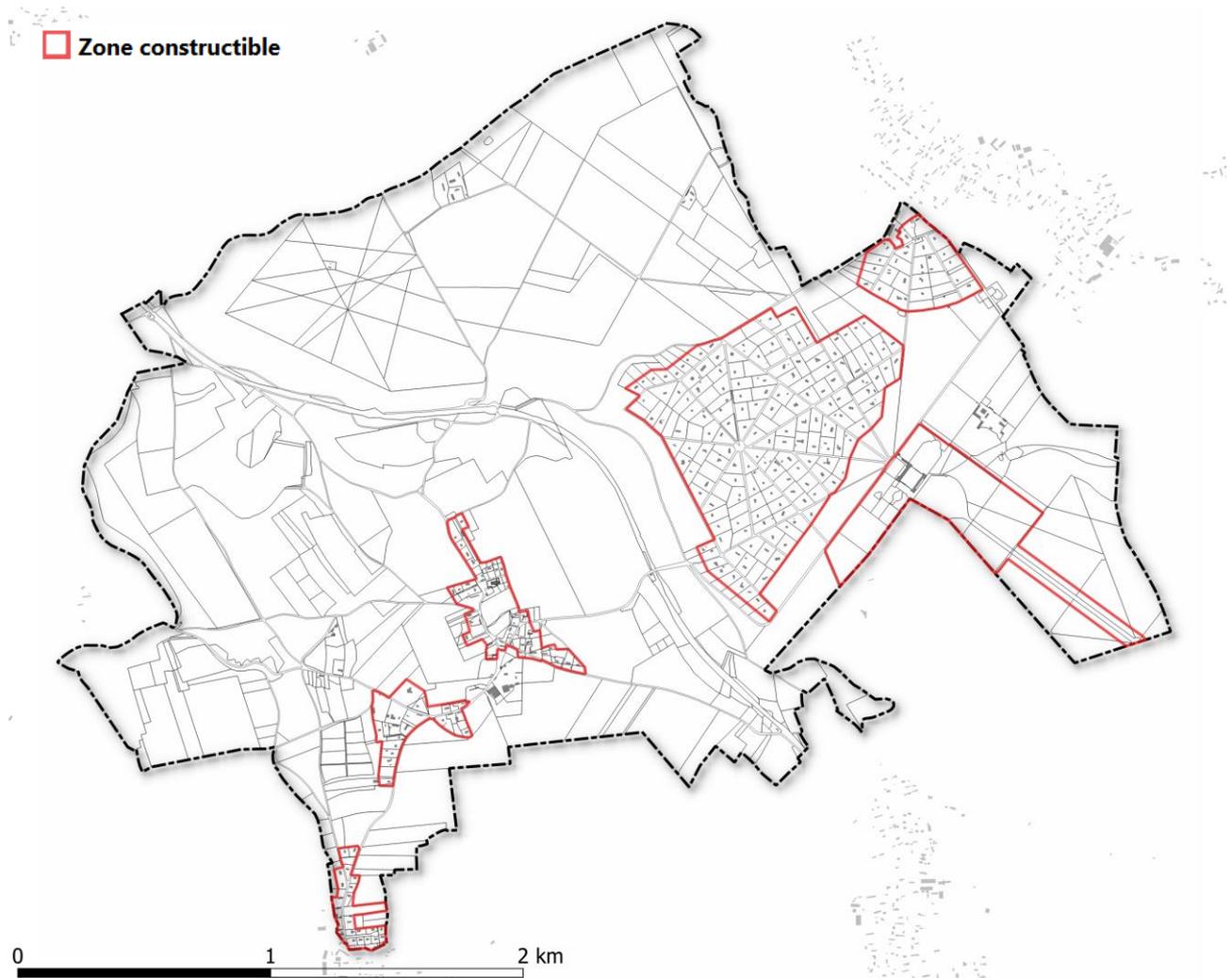


Orientations	Principales déclinaisons
	<p> limiter la consommation des terres agricoles</p> <p> Maintenir la vocation agricole des terrains attenants ou proches des exploitations en activité</p> <p> Absence de création de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme</p> <p> Développer la commune en continuité des zones déjà urbanisées</p>
<p> Envisager la création d'un espace de vente des produits fermiers dans le petit bâtiment au croisement de la route de Rouge-Perriers et de la route de l'Eglise</p>	<p> Réintroduction d'un commerce / lieu de vie au cœur de la commune, en lien avec les projets d'accueil de nouvelles habitations</p>
<p> Assurer la protection des habitants vis-à-vis des risques naturels</p>	<p> Prise en compte des risques liés aux cavités souterraines, aux inondations par remontées de nappes, aux inondations pluviales et au retrait-gonflement des argiles</p>

IV.7.3. Traduction dans le plan de zonage

La carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc délimite deux zones :

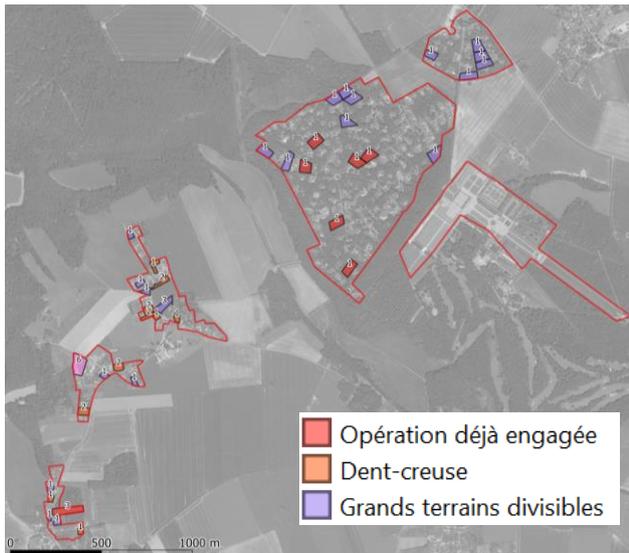
- En rouge sur la carte ci-dessus : la **zone où les constructions sont autorisées** : Le bourg, Le Colombier, Le Bout d'Auniau, Le Bout de la Ville et le château de Champ de Bataille.
- Tout le reste du territoire sur la carte ci-dessus : la **zone où les constructions ne sont pas admises** (sauf exception stipulées à l'article L161-4 du code de l'urbanisme).



IV.7.4. Résumé de l'évaluation environnementale

Pour la carte communale de Sainte-Opportune-du-Bosc, les zones d'enjeu qui doivent faire l'objet d'une évaluation approfondie correspondent aux **secteurs non encore artificialisés au sein de la zone où les constructions sont autorisées**. Les 4 zones d'enjeu suivantes ont été retenues :

Zone constructible n°1 : Les espaces déjà urbanisés : terrains en **dent-creuse** et **grands terrains divisibles**

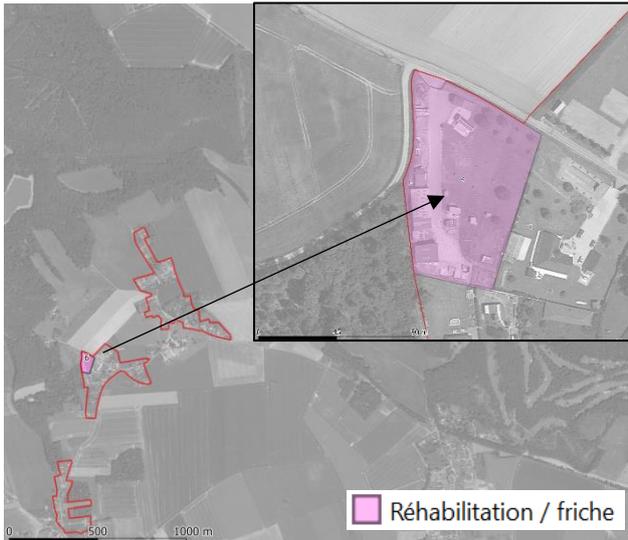


Les espaces déjà urbanisés de Sainte-Opportune-du-Bosc ont été classés en zone constructible dans la carte communale :

- Tout le **bourg** jusqu'à la limite sud formée par la ferme (cette dernière restant en zone non constructible) ;
- L'ensemble des hameaux du **Bout d'Auniau** et du **Bout de la ville** (en continuité avec l'urbanisation de Rouge-Perrier) ;
- Le **Colombier**, en distinguant les parties nord et sud.

Le **tracé est réduit de 6,98 hectares par rapport à l'ancienne carte communale**, afin de **limiter l'artificialisation des sols, freiner l'étalement urbain**, et mieux **préserver les prairies et les forêts** présentes aux abords des zones urbanisées.

Avec ce découpage de la zone constructible, la commune peut espérer l'accueil de **34 constructions d'ici 15 ans par densification des zones déjà urbanisées**, sans consommation nouvelle d'espace naturel, agricole ou forestier.

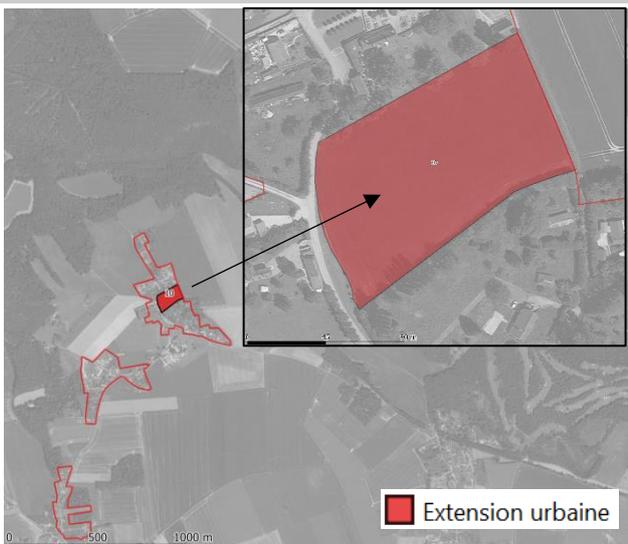
Zone constructible n°2 : La **friche artisanale** au Bout d'Auniau

La révision de la carte communale a permis de rectifier une erreur d'interprétation au Bout d'Auniau.

La parcelle ZE155 correspond à une **ancienne activité artisanale** en lien avec la maison voisine. Aujourd'hui, l'activité est terminée, et la commune a décidé d'intégrer cette parcelle à la zone constructible afin de **recycler cette emprise foncière**.

Ce **terrain de 6 905 m²** est adapté à la réalisation d'une opération de logement groupée, ce qui facilitera une **densité bâtie plus élevée que par le passé**. On estime que ce terrain pourrait accueillir **environ 6 logements**, en appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs.

Le terrain, comme l'ensemble du hameau, est traversé par une continuité écologique, s'appuyant sur les petits éléments relais présents dans et autour des espaces urbanisés (jardins, haies, mares, etc.). La construction est jugée **compatible avec le maintien de ce corridor**, dans la mesure où son aménagement permettra la recréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du hameau rural.

Zone constructible n°3 : Le **terrain de 12 438 m² dans le bourg**

Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont fait le choix de **maintenir la parcelle AB98 en zone constructible** de la carte communale.

Ce choix a été guidé par la situation du terrain, **imbriqué dans le tissu urbanisé** du bourg (l'urbanisation du bourg est présente sur trois côtés : au nord, au sud et à l'ouest).

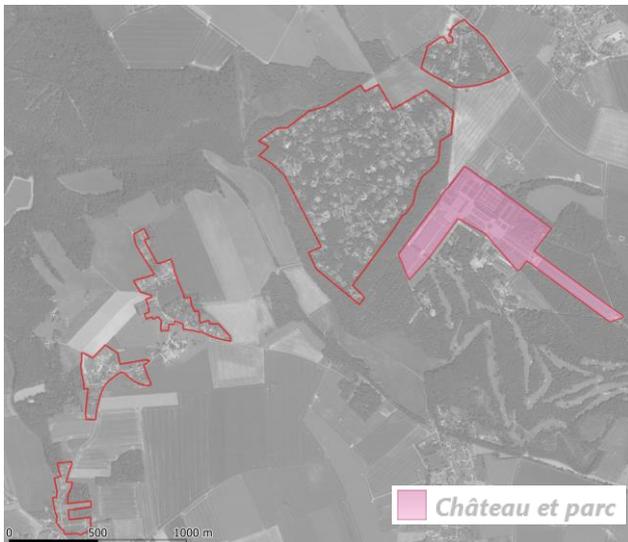
Il permet l'accueil de nouveaux logements au cœur du bourg, sans trop modifier le contour urbain de celui-ci. L'objectif est de **recentrer le développement urbain sur le bourg**, alors qu'il s'est plutôt opéré sur les hameaux depuis

plusieurs décennies. C'est ici que les futurs habitants pourront facilement profiter des **équipements communaux** sans être obligés de prendre leur voiture.

Ce **terrain de 12 438 m²** est adapté à la réalisation d'une opération de logement groupée, ce qui facilitera une **densité bâtie plus élevée que par le passé**. On estime que ce terrain pourrait accueillir **environ 10 logements**, en appliquant une densité moyenne de 11 logements par hectare et après déduction d'environ 25% pour les voiries et les espaces verts collectifs.

Le terrain est traversé par une continuité écologique s'appuyant sur les petits éléments relais présents dans et autour des espaces urbanisés (jardins, haies, mares, etc.). L'artificialisation de la parcelle AB98 **réduira les fonctionnalités de cette continuité écologique** ; pour autant, son aménagement devrait permettre la récréation d'espaces jardinés ceints de haies, dans l'esprit du bourg rural.

Zone constructible n°4 : Le **domaine du château du Champ de Bataille et son Parc**



Les élus de Sainte-Opportune-du-Bosc ont décidé de classer le château du Champ de Bataille et son parc en zone constructible de la carte communale (26,28 ha).

L'usage a montré que l'ancien classement en zone non constructible était inadapté à la **gestion / mise en valeur de cet équipement culturel et touristique**.

La zone constructible est **délimitée uniquement autour du château et des jardins aménagés** (incluant les constructions et ouvrages annexes). L'objectif est d'assurer que l'ensemble de ces ouvrages bénéficie d'un zonage permettant leur édification régulière, mais **sans extension spatiale**. Le château et ses jardins aménagés sont contenus dans leur emprise actuelle.

Il s'agit d'**espaces naturels anthropisés**, c'est-à-dire aménagés par l'homme dans le but de mettre en valeur le château.