

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Evaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 21/02/2018 approuvant les dispositions
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-D'Itton,
Le Président du conseil communautaire

ARRÊTÉ LE : 21/12/2016
APPROUVÉ LE : 21/02/2018

Etude réalisée par :

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PROPOS INTRODUCTIFS :	2
POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?	2
1. Contenu de l'évaluation environnementale	2
2. Intérêt d'une évaluation environnementale	3
3. Extraits réglementaires	4
Première partie : Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	5
1. Documents cadre avec un rapport de compatibilité	5
2. Documents cadre avec un rapport de prise en compte	13
Deuxième partie : Évolution tendancielle de l'environnement	20
1. Les POS de Breteuil-sur-Iton et de Cintray	20
2. Impacts sur l'environnement physique	27
3. Impacts sur le milieu naturel et paysage	28
4. Impacts liés aux risques, pollutions, nuisances	28
Troisième partie : Analyse de l'état initial de l'environnement et caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en place du plan	30
1. Rappel des enjeux environnementaux communaux	30
2. Enjeux environnementaux détectés dans les secteurs de projets définis par le PLU	31
3. Les incidences faunistiques	46
Quatrième partie : Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées	47
1. Évaluation des incidences des documents du PLU	48
2. Évaluation des incidences par thématique environnementale	58
3. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000	64
Cinquième partie : Explication/justification des choix retenus pour l'élaboration des documents du PLU	69
1. Justifications des orientations retenues pour l'élaboration du PADD	69
2. Justifications de délimitation des zones retenues et analyse du règlement	73
3. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation	76
4. Justifications des éléments graphiques autres que le zonage	76
5. Compatibilité avec les autres documents de niveau supérieur	78
6. Compatibilité avec les textes réglementaires	78
Sixième partie : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement (indicateurs de suivi)	79
Septième partie : Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	83

PROPOS INTRODUCTIFS :

POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?



1. Contenu de l'évaluation environnementale

La commune de Breteuil comprend sur son territoire un site Natura 2000 : Le site des « étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » ZSC FR2300128, a été proposé pour être intégré au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitats comme Site d'Intérêt Communautaire (ZSC) en mars 1999. Il a été enregistré comme tel le 26/01/2013 mais n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté de désignation.

L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. Cette démarche progressive et itérative a pour principaux objectifs :

- "à partir des enjeux environnementaux mis en évidence par l'état initial de l'environnement, de contribuer à définir les orientations et les objectifs environnementaux du PADD, puis leurs déclinaisons dans les documents prescriptifs (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation pour le PLU),
- au regard de ces enjeux environnementaux, d'analyser les impacts et les incidences du document d'urbanisme au fur et à mesure qu'il se construit, de comparer de scénarios ou alternatives, de vérifier la cohérence,
- en fonction de l'importance de ces incidences de contribuer aux évolutions du projet de document d'urbanisme, à l'élaboration de règles ou de dispositions pertinentes pour les éviter, les réduire voir les compenser"¹.

En expliquant les choix effectués au cours de l'élaboration du document d'urbanisme et la manière dont les enjeux environnementaux ont contribué à ces choix, l'évaluation est un outil majeur d'information, de sensibilisation et de participation du public et de l'ensemble des acteurs locaux".

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprendra :

1. Une **présentation résumée des objectifs du PLU**, de son **contenu** et, s'il y a lieu, de son **articulation avec d'autres plans et documents** visés à l'article R.122-17 du Code de l'environnement et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,

↪ L'objectif est ici d'analyser les enjeux du territoire au regard de l'application des documents supra-communaux en bénéficiant d'une vision globale des plans et programmes supra-communaux auxquels doit se conformer le PLU.

2. Une **analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution** exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet,

↪ L'objectif est ici d'une part d'identifier et partager les enjeux environnementaux devant être pris en compte dans l'élaboration du projet. Le champ couvert par l'état initial de l'environnement est large et recouvre les enjeux en matière de santé humaine, de protection des ressources naturelles (biodiversité, eau, sols...), de maîtrise énergétique et de réduction

¹ Extrait du guide L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, décembre 2011, CGDD

des dégagements de gaz à effet de serre, de limitation des risques et des nuisances (risques naturels, technologiques, bruit, sites et sols pollués...), de préservation du patrimoine paysager...

3. Une analyse exposant :

- Les **effets notables probables** de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, 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,
- **L'évaluation des incidences Natura 2000** prévue aux articles R.414-21 et suivants du Code de l'environnement,

↳ L'objectif est ici d'identifier les impacts potentiels (négatifs ou positifs) du projet sur l'environnement. Il s'agit ainsi d'anticiper les éventuels dommages que pourrait avoir un projet d'urbanisme afin de le faire évoluer vers un impact moindre sur l'environnement. Un « zoom » particulier est réalisé sur le site Natura 2000 pour appréhender plus précisément les incidences du projet de PLU sur ce site

4. L'exposé des **motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les **raisons qui justifient le choix opéré** au regard des autres solutions envisagées,

↳ L'objectif est ici d'analyser les différentes hypothèses proposées et d'expliquer les choix retenus au regard de leur moindre impact sur l'environnement.

5. La présentation des **mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement et en assurer le suivi,

↳ Le projet doit veiller à éviter les impacts ou à les réduire s'il n'a pas été possible de les éviter, et enfin à les compenser s'il demeure malgré tout des impacts négatifs. L'objectif est donc ici de définir des prescriptions visant à éviter, réduire, compenser l'impact du projet de PLU sur l'environnement si ce dernier en a créé. Le PLU soumis à évaluation environnementale doit par ailleurs faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification, notamment du point de vue de l'environnement. L'évaluation environnementale doit donc définir ces mesures de suivi.

6. Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

↳ L'objectif est ici de présenter la méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale et de proposer un document de synthèse permettant l'appropriation des enjeux et des incidences du PLU par le grand public.

2. Intérêt d'une évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, sans remettre en cause la nécessité d'un développement social et humain, doit permettre d'accompagner la définition d'un projet urbain compatible avec les enjeux de préservation du site.

L'évaluation environnementale, qui couvre l'ensemble du territoire communal, est menée tout au long de la procédure et contribue à la réflexion de la municipalité pour l'élaboration de son projet PLU, en enrichissant ce dernier.

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan, un programme, et notamment ceux fixant le cadre de décisions ultérieures d'autorisation d'aménagement et d'ouvrages, est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. Un Plan Local d'Urbanisme est directement concerné par cette réglementation. Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental (le document complet étant le rapport de présentation),
- La consultation de l'autorité environnementale,

- La mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public,
- La mise en place d'un suivi environnemental.

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme. Ainsi, elle permet d'identifier les incidences notables négatives sur l'environnement puis de les réduire, le cas échéant, en proposant des mesures correctrices. Cependant, elle doit se limiter à une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, et notamment des incidences négatives. Elle n'est pas là pour juger de l'efficacité du PLU ni des objectifs qu'il affiche.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis des nuisances potentielles ou identifiées.** Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

3. Extraits réglementaires

L'évaluation environnementale est une démarche qui doit être proportionnée aux enjeux du territoire. Conformément à l'article R123-2-1 du Code de l'Environnement, le rapport de présentation est proportionné à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il s'agit donc d'adapter le contenu de l'évaluation environnementale aux réalités territoriales et du projet.

L'étude d'incidences Natura 2000 comprise dans l'évaluation environnementale doit être ciblée sur l'analyse des effets de la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation du site. Elle doit en revanche prendre en considération l'effet cumulatif du projet et son effet notable direct ou indirect et prendre en compte son incidence sur le(s) site(s) Natura 2000 présents sur les communes voisines.

Première partie : Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

1. Documents cadre avec un rapport de compatibilité

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) "Seine-Normandie"

Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie entré en vigueur le 20 décembre 2015. Ce document définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin Seine-Normandie. Les grands objectifs de ce document-cadre correspondent à :

- Un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- Un bon état chimique et un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines,
- La prévention de la détérioration de la qualité des eaux,
- Des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Il définit 8 grands défis, 2 leviers, 45 orientations et 195 dispositions. La liste ci-dessous présente les 8 défis du SDAGE 2016-2021 :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
4. Protéger et restaurer la mer et le littoral,
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
7. Gestion de la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SDAGE Seine-Normandie est complétée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation qui définit la stratégie de réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie du bassin Seine-Normandie. Approuvé en décembre 2015, ce document a fixé 4 grands objectifs donnant un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque:

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Agir sur l'aléa pour réduire les coûts des dommages,
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Dans ce document, la commune de Breteuil n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire est restée modérée au regard de sa faible densité de population.

- *Concernant la ressource en eau potable, il existe deux périmètres de protection dus à la présence des captages des « Barrières Rouges » et du « Pont-Thibout » qui contribuent à alimenter le Syndicat des eaux. Situés en zone agricole et/ou en zone naturelle, il n'est prévu aucune urbanisation dans ces secteurs. Les prescriptions liées à ces périmètres de protection doivent être respectées.*
- *L'eau distribuée sur la commune est conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.*

- *Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif ou un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur, permettant ainsi d'encadrer de manière stricte le rejet des eaux usées. Ainsi, aucune eau polluée ne sera redirigée vers le milieu naturel. La station d'épuration communale est conforme à la réglementation en vigueur et elle est en capacité de recevoir des effluents supplémentaires. En effet, elle est actuellement dimensionnée pour 4000 équivalent habitants alors l'analyse de rejet indique une utilisation à hauteur de 3400 équivalent habitants (données du SEPASE).*
- *Aucun secteur ouvert à la construction ne se situe sur les zones humides potentielles identifiées sur le territoire.*
- *Les mares et plans d'eau présents sur le territoire sont identifiées en tant qu'élément du patrimoine naturel protégé.*
- *Les bords de rivière sont préservés de toute nouvelle urbanisation. Sur les secteurs de projet situés à proximité, seuls des aménagements paysagers sont autorisés afin de valoriser ces espaces.*
- *Les secteurs présentant un risque inondation par débordement sont repérés sur plan et le règlement y prévoit l'interdiction de nouvelles constructions. Seule est autorisée l'adaptation du bâti existant.*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Iton

Le territoire de Breteuil fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton, approuvé le 12 mars 2012.

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Depuis la loi sur l'eau de 2006, il se compose de deux parties essentielles : le plan d'aménagement et de gestion durable et le règlement, ainsi que de documents cartographiques. Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

La stratégie du SAGE de l'Iton s'organise ainsi autour de trois thèmes :

- **la gestion du risque d'inondation qui est articulé autour des trois champs d'actions suivants :**
 - Protection: mettre en œuvre un programme d'actions visant à réduire l'aléa d'inondation (gestion des volumes ruisselés, stockage temporaire, ralentissement dynamique le long du cours d'eau, ...)
 - Prévention : diminuer la vulnérabilité de certains secteurs, notamment les plus urbanisés, par la prise en compte de la problématique de l'inondation dans les documents d'urbanisme
 - Prévision : organiser la gestion de crise puis garder en mémoire l'événement (pose de repère de crue, information des nouveaux propriétaires, ...)
- **la préservation, la gestion et l'exploitation de la ressource en eau potable :** Toute l'eau potable du bassin est produite à partir de la nappe de la craie. Protéger et gérer cette ressource est un enjeu stratégique pour le SAGE de l'Iton. Devant la dégradation avérée de la qualité de cette ressource, l'objectif est de mettre en œuvre une politique volontariste de reconquête de cette qualité. Cela passe notamment par la promotion de toutes les techniques et usages économes en intrants et la gestion de l'infiltration des eaux superficielles vers la nappe. Par ailleurs, la gestion durable de cette ressource demande également une organisation et une rationalisation de la production et de la distribution de l'eau potable.
- **la préservation et la gestion des milieux aquatiques et humides :** L'atteinte du bon état écologique des masses d'eau superficielles du bassin de l'Iton est également un enjeu majeur du SAGE. Il est nécessaire de mettre en œuvre toutes les dispositions allant dans le sens d'une amélioration des paramètres physico-chimiques, biologique et hydromorphologiques. Mettre en place une gestion halieutique différenciée en fonction des différents contextes de la rivière, préserver et gérer les zones humides présentes le long de la vallée sont également une nécessité impérieuse pour le SAGE de l'Iton.

- *Ces objectifs sont similaires à ceux du SDAGE. Le projet est donc compatible avec ce document.*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques et celle des documents d'urbanisme. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT.

La commune est incluse aujourd'hui dans le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, territoire s'étendant sur la frange sud du département. Un projet de PADD a été élaboré au cours de l'année 2014 et débattu à la fin de cette même année. Le périmètre du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton a la particularité de réunir des territoires sous influences diverses : bassin de vie et d'emploi d'Evreux, de Dreux et de la région parisienne. Il est traversé par deux axes de circulation majeurs : la RN12, axe historique entre Paris et la Bretagne et la RN154 qui relie Rouen et Orléans.

Le SCOT a pour ambition de poursuivre le développement démographique de façon plus modérée, organisée et raisonnée en étant respectueux du cadre de vie du territoire. En corrélation avec la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire, la réduction des trajets (et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre qui y sont liées), la protection des paysages et de l'identité « rurale » du territoire, la volonté est de structurer l'armature urbaine autour de la hiérarchisation suivante :

- Le pôle urbain majeur de Verneuil-sur-Avre caractérisé par son importance historique et patrimoniale, son haut niveau d'équipements et de services, son poids démographique et son rayonnement sur le territoire ;
- Les pôles urbains structurants (Breteuil, Damville, Saint-André de l'Eure, La Madeleine de Nonancourt), villes moyennes du territoire qui disposent d'un bon niveau d'équipements et de services ;
- Les pôles ruraux structurants qui viennent en soutien au cinq pôles urbains en matière d'équipements, de services et de mobilité ;
- Les communes rurales en développement qui doivent, à leur échelle, contribuer à structurer le territoire : maillage des déplacements (co-voiturage), services...
- Les communes rurales qui portent l'identité du territoire en matière d'agriculture, de paysages naturels à préserver.

Le SCOT identifie la commune de Breteuil comme un pôle urbain structurant en termes d'organisation territoriale. Pour ce niveau hiérarchique, le SCOT prévoit l'accueil d'une part importante de la croissance démographique du territoire au sein du tissu existant ou en continuité ainsi que le développement d'une offre d'équipements complémentaires (enseignement, commerces de proximité, tourisme, culture, sports et loisirs).

Cependant, il convient d'indiquer que le PADD, formalisé avant le regroupement des trois communes avait identifié la Guéroulde comme une commune rurale en développement et Cintray comme une commune rurale dont l'identité rurale devait être préserver.

Les orientations générales de l'organisation et de la restructuration des espaces urbanisés :

- Pour les pôles urbains structurants, accueillir une part importante de la population d'ici 2030, au sein du tissu urbain existant et en continuité de l'existant.
- Pour les pôles ruraux structurants et les communes rurales en développement, le maintien d'un développement soutenu mais plus modéré.
- Pour les communes rurales, une urbanisation limitée en réduisant, voire proscrivant le développement en dehors de l'enveloppe bâtie.

- La définition de secteurs préférentiels de développement de l'habitat qui devront favoriser la réalisation de nouvelles opérations dans le tissu existant via l'utilisation des friches et des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-bourg, anciennes fermes et bâtiments agricoles, etc...
- Une densité plus élevée en développant en priorité des opérations de petits collectifs et individuels denses.
- L'accueil des familles par le développement d'une offre de logements individuels ou assimilables assez proche des centres et accessible en termes de prix et la lutte contre la vacance.
- La limitation de la part de l'individuel pur dans la construction au profit de formes urbaines compactes, plus économes en foncier, accompagnement de cette restriction par un encadrement des densités résidentielles.
- La réhabilitation de l'habitat ancien et la restructuration de certains îlots devant permettre d'améliorer le confort d'usage, de développer un habitat mieux adapté à la demande des jeunes ménages (offre locative) et des familles, de réduire la facture énergétique, de valoriser les potentialités en termes touristiques et en outre, d'abaisser la vacance de ces logements en nette augmentation ces dernières années ;
- Maintien d'une offre locative sociale nouvelle adaptée aux futures demandes et réflexion sur le devenir du parc HLM de la commune en raison des problèmes de vacance rencontrés,

La stratégie mise en place par les élus de Breteuil permet de traduire dans le PLU les orientations du SCOT :

- *Le PADD définit un objectif d'une croissance démographique fixée à hauteur de 10% sur 10 ans, soit environ 450 nouveaux habitants. Ce taux permet de favoriser un ancrage important des futurs habitants du territoire sur la commune de Breteuil.*
- *Une majorité des nouvelles habitations est prévue dans le bourg de Breteuil (75% de la nouvelle offre) et le développement de l'habitat est un peu plus important sur la Guéroulde (une trentaine de logements programmés) que sur Cintray (une vingtaine) en adéquation avec le statut de ces deux pôles.*
- *Les secteurs de développement identifiés au niveau des bourgs privilégient la mise en place d'une urbanisation compacte en prévoyant le comblement des espaces libres au sein du bâti (OAP n°4 de la rue de la Pelleterie-Ouest, OAP n°5 du Fond de l'impasse de la rue de Dr Brière, OAP n°6 de la rue Verte...), le réemploi de bâtiments vacants (OAP n° 8 de l'Usine du Marteau, OAP n°9 de la Ferme du hameau du Petit-Cuisinet) ainsi que l'utilisation de parcelles agricoles insérées dans le bâti (OAP n°1 des Plesses-Nord, OAP n°2 et 3 du Clos Normand...). L'étalement urbain est donc maîtrisé.*
- *Au sein du bourg de Breteuil, les OAP visent à mettre en place une offre de logements diversifiés en favorisation des formes urbaines compactes au sein du centre-bourg (objectif d'une densité de 25 logements/ha) et un habitat plus individualisé (15 à 18 logements/ha) et donc davantage tourné vers les familles en périphérie et à proximité des équipements scolaires.*
- *Il est prévu, dans la poursuite d'une première opération en cours de réalisation par la Siloge, la création d'une offre locative de logements adaptés aux personnes du troisième âge afin de répondre à ce besoin spécifique. Cet objectif est défini dans le PADD et retranscrit dans deux OAP (n°1 des Plesses-Nord et n°3 du Clos-Normand - Sud)*
- *La commune de Breteuil est concernée par une problématique de vacance dans les immeubles du parc social des années 60/70. Les réflexions mises en place dans le PLU n'ont pas permis d'identifier d'outils réglementaires permettant aux élus d'œuvrer à la résorption de cette problématique. Plusieurs points sont à souligner :*
 - *L'absence de maîtrise foncière de la collectivité : en effet, l'ensemble des immeubles en question et les espaces extérieurs appartiennent à un bailleur social.*
 - *Les logements sont globalement en bon état et des travaux d'entretien et de modernisation ont été réalisés ces dernières années.*
 - *La principale solution pour résorber la vacance dans ce type d'habitat est aujourd'hui la réalisation d'une opération de destruction/reconstruction afin de proposer des formes urbaines et un habitat en adéquation avec les attentes de la population. Ce type de démarche est extrêmement complexe et*

coûteuse à mettre en œuvre et la commune de Breteuil n'apparaît pas aujourd'hui en mesure d'engager de tels travaux.

Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

- L'interdiction de développement résidentiel dans les hameaux à vocation agricole.
- A l'exception des secteurs ou hameaux proches des pôles structurants, l'interdiction de changement de destination des anciennes fermes et bâtiments agricoles en habitation. Seuls les aménagements liés au développement économique sont autorisés (agriculture, artisanat, accueil touristique).
- La création de zones tampon entre les sièges d'exploitation agricole et les secteurs à vocation résidentielle et économique. Ce même principe est retenu entre les zones naturelles et les zones résidentielles et économiques.
- La préservation de l'intégrité des espaces agricoles ainsi que le maintien des élevages qui assurent un rôle primordial dans la gestion de sites à haute valeur environnementale (prairies, zones humides).

Le projet des élus prend en compte ces différents principes de la manière suivante :

- *L'ensemble des hameaux accueillant une exploitation agricole fait l'objet d'un classement en zone non constructible (zone agricole ou zone naturelle). Sur l'ensemble du territoire, seuls quatre hameaux ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle d'habitat (permettant une densification modérée du tissu urbain existant par le comblement des unités foncière non bâti). Il s'agit du Petit-Cuisinet, du Manoir, du Marteau et des Petites-Bruyères. Aucun de ces hameaux n'accueille un siège d'exploitation agricole.*
- *Un ancien corps de ferme a été identifié pour faire l'objet d'un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il se situe au hameau du Petit Cuisinet et répond aux critères du SCOT puisqu'il se situe à proximité du pôle structurant de Verneuil-sur-Avre, distant de 3 kilomètres.*
- *Les exploitations agricoles font l'objet d'un classement en zone agricole. L'ensemble des sièges pérennes - élevage et cultures - ont été identifiés dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la chambre de l'agriculture. Aucun secteur de développement n'est orienté vers ces sites et des zones tampons ont été mis en place.*
- *Aucun développement résidentiel n'est programmé à proximité des activités économiques. De plus, l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet s'effectue sur un secteur éloigné de toute habitation.*

Les objectifs relatifs à la protection des paysages et des ambiances urbaines

- L'identification et la protection du « petit paysage » : prairies, vergers, bosquets, haies, mares fossés, alignements d'arbres, arbres isolés, bordures de route...
- La plantation systématique de « bandeaux végétaux » constituée d'essences locales en franges d'espaces urbanisés, agricoles, de bois et prairies
- L'identification et la protection des éléments bâtis remarquables : bâti traditionnel de la région, maisons de maître, puits, corps de ferme anciens, murs maçonnés, éléments témoins de pratiques anciennes, religieuses et de croyances.
- Les franges urbaines « naturelles », constituées de haies, bosquets, verges, prairies... existantes devront être préservées et mises en valeur pour répondre aux enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Lorsqu'elles sont disparues, les communes devront engager une réflexion pour reconstituer ces lisières en travaillant avec le monde agricole.
- Lors de nouvelles constructions en lien direct avec les terres agricoles, il devra être imposé la constitution d'espaces tampons et/ou de haies composées d'essences locales en limite de parcelles. Dans le cas de construction déjà existantes, il s'agira de promouvoir des usages (exploitation agricole de proximité, verger communal, équipements sportifs et récréatifs, jardins partagés, noues...) valorisant les interfaces entre urbains et agricoles.

Le projet des élus prend en compte ces différents principes de la manière suivante :

- *Le patrimoine végétal et hydraulique (mares, haies, bras forcé de l'Iton, plans d'eau...) a été identifié et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.*

- *Le patrimoine bâti (corps de ferme traditionnelles, maisons de caractère, petit patrimoine religieux, édifices publics anciens, patrimoine industriel...) a été identifié et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement prend des dispositions pour la préservation des façades traditionnelles ainsi que pour le maintien des murs et piliers anciens.*
- *Le zonage favorise le maintien des franges paysagères avec notamment la mise en place d'une bande inconstructible à l'interface avec les espaces agricoles au niveau des sites sensibles dans le paysage de la commune (entrées de ville/villages...)*
- *Les OAP prévoient, pour les opérations concernées, un traitement végétalisé et paysager des franges agricoles sous la forme d'une haie composée d'essences locales.*

Les espaces et les sites naturels à protéger

- La protection et la connexion des différents corridors, notamment en augmentant le nombre d'ouvrages favorisant le passage de la faune (D 840).
- La connexion des éléments de biodiversité par la mise en place de voies douces qui, jalonnées de linéaires herbacés, arbustifs ou arborés participent au développement de la faune et flore, ou par la plantation de haies, voire la création de nouveaux bosquets.
- L'instauration de zone tampon non-urbanisable autour de chaque boisement pour préserver une population diversifiée à l'intérieur des massifs forestiers.

Les choix effectués dans le PLU traduisent les orientations du SCOT.

- *L'ensemble des espaces naturels (boisements, bosquets, plans d'eau...) font l'objet d'un classement en zone naturelle afin de préserver ces espaces de toute urbanisation.*
- *Les zones humides sont préservées de toute urbanisation. La majorité de ces espaces sont situés en fond de vallée (vallée naturelle de l'Iton, vallée du bras forcé de Breteuil) qui font l'objet d'une protection stricte par classement en zone naturelle ou en zone agricole protégée.*
- *Les chemins verts font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme en raison de leur vocation de continuités douces. Ce dispositif favorise donc le maintien de ces bandes enherbées qui participent aux continuités écologiques du territoire.*
- *Au niveau des espaces bâtis existants (La Guéroulde au lieu-dit de la Croix-Rouge, abords du parc de l'étang de Breteuil), des espaces tampon inconstructibles ont été définis aux abords des espaces forestiers et naturels de la forêt de Breteuil afin de ne pas altérer le fonctionnement écologique de ces milieux naturels.*

La prise en compte des risques et de la protection des ressources

- La limitation de l'urbanisation à proximité des captages non pourvus de périmètre de protection, dans les périmètres de protection des captages pourvus, voire de l'interdire totalement dans les périmètres des captages Grenelle.
- L'interdiction de l'urbanisation en zone inondable et la limitation des surfaces imperméabilisées.
- La prise en compte du risque technologique potentiel en bordure des axes majeurs (RN12, RN 154, RD 840) et la limitation, voire l'interdiction du développement de zones résidentielles à proximité des zones d'activités économiques.
- La mise en place de filières de valorisation de la biomasse en tenant compte de la spécificité du territoire : filière Bois Energie, valorisation des déchets agricoles...
- La limitation des centrales solaires sur des espaces agricoles et le développement de l'énergie solaire thermique.
- La réduction de la consommation énergétique dans l'habitat existant par des travaux d'isolation, des modes de chauffage plus économes en énergie ou la substitution par des sources d'énergies renouvelables. Dans le neuf, cet objectif se traduit par la conception d'un habitat plus groupé et compact et la prise en compte des conditions locales d'ensoleillement et d'exposition aux vents.
- Le développement de l'éolien en évitant le mitage du territoire avec des parcs dispersés (Breteuil étant situé dans le secteur privilégié de développement de l'éolien entre Breteuil, Verneuil-sur-Avre et Damville).

Le projet des élus prend en compte ces différents principes de la manière suivante :

- *Les périmètres de captage ont été identifiés. Aucune nouvelle construction n'est prévue sur ces secteurs.*
- *Les espaces soumis au risque inondation sont repérés sur plan. Les constructions et aménagements sont fortement limités et ne sont autorisés que les installations n'entravant pas la libre circulation des crues.*
- *Les nouveaux secteurs d'habitat sont éloignés de la RD840 afin de ne pas exposer la population aux nuisances sonores de cette voie.*
- *Le PLU permet l'utilisation d'énergies renouvelables et favorise un habitat plus compact (implantation en limite parcellaire, formes urbaines de type individuel dense ou petit collectif...) économe en énergie. En outre, les nouvelles constructions devront répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012 (norme bâtiment basse consommation).*

Le renforcement de l'offre de services à la population et aux entreprises

- La poursuite du développement des structures d'accueil de la petite enfance.
- Le maintien d'une offre médicale de qualité, en favorisant par exemple la création de centres de santé assurant des services communs aux praticiens et des locaux de qualité.
- L'adéquation entre l'offre et la demande de travail, avec en particulier, la facilitation de l'accès au travail à distance et l'accès au logement des différentes catégories de salariés occupés sur le territoire ou y cherchant un emploi, en favorisant notamment le développement de logements d'occupation temporaire ou de courte durée.
- La mise en place d'un réseau de communications électroniques performant afin notamment, de faciliter l'implantation d'entreprises, limiter les déplacements domicile-travail et développer la qualité d'offre de services offerte aux habitants.

Les choix effectués dans le PLU traduisent les orientations du SCOT.

- *En matière d'équipements petite jeunesse, il est projeté l'implantation du pôle petite-enfance/jeunesse de la future intercommunalité sur la commune de Breteuil. En outre, il est prévu la création d'une ludothèque. Des bâtiments ont été identifiés pour recevoir ces structures, notamment la fondation. Ce principe permet de redonner une vocation à des édifices emblématiques du patrimoine de Breteuil et donc de favoriser leur pérennisation tout en limitant l'étalement urbain.*
- *Le PLU prévoit l'obligation d'installer des fourreaux pour toute nouvelle construction afin de permettre le raccordement à la fibre optique. Cette politique est mise en place à une échelle plus large par la commune et son intercommunalité avec l'installation de fourreaux dans tout aménagement urbain et le déploiement de la fibre optique pour les équipements et les entreprises dans le cadre du schéma d'aménagement numérique de la Communauté de communes.*
- *Concernant l'offre médicale, des réflexions avec les praticiens locaux ont été initiées par les élus. Néanmoins, celles-ci n'ont pu aboutir faute d'adhésion de leur part pour un projet de maison médicale.*

Le développement économique et touristique

- Le développement de nouvelles activités en densification des zones économiques existantes dans un premier temps et en extension dans un second temps, afin de mutualiser les services aux entreprises existants et limiter l'étalement urbain.
- La préférence à la création de village d'entreprises ou d'artisans.
- Le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville visant à limiter l'évasion commerciale hors du Pays.
- La revalorisation du patrimoine urbain du centre-ville et l'amélioration de la qualité des aménagements urbains pour contribuer à fixer davantage la clientèle de passage, par une meilleure articulation entre fonction commerciale et fonction touristique.
- Le développement de l'offre de logements et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gîte d'étapes.
- La reconversion de bâtiments agricoles en offre d'hébergement touristique à la ferme.
- Le développement des filières alimentaires de proximité et des filières locales non alimentaire, notamment avec la méthanisation.

Les choix effectués dans le PLU traduisent les orientations du SCOT.

- *La commune prévoit l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet dans la mesure où l'ensemble des disponibilités foncière de cette zone est aujourd'hui occupée par des entreprises (plus aucun terrain disponible à la date d'arrêt du PLU).*
- *Concernant les autres sites à vocation économique, le choix a été de limiter les possibilités d'extension à l'exception des éventuelles demandes des entreprises qui ont été pris en compte. Ainsi, l'objectif est de favoriser l'optimisation des sites existants plutôt que l'extension sur les espaces agricoles et naturels.*
- *En matière d'organisation commerciale, le choix a été fait de favoriser le maintien des commerces en centre-ville par la mise en place d'un linéaire commercial au niveau de la Place Laffite et des rues adjacentes. Il s'agit de favoriser le maintien de cellules commerciales existantes en interdisant leur transformation en logements. En outre, afin de limiter le déplacement de l'activité commerciale sur les zones d'activités périphériques, le PLU y interdit l'implantation de petits commerces (la création de locaux commerciaux est uniquement possibles pour les cellules commerciales supérieures à 300 m²).*
- *Les élus prévoient la création d'un itinéraire de découverte du patrimoine urbain au niveau du bourg de Breteuil. L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'une protection patrimoniale au titre des abords des Monuments Historiques et le règlement du PLU de la zone centrale met en place des prescriptions fortes en matière d'aspect extérieur à la fois pour les bâtiments existants et pour les nouvelles constructions. Il est à noter que l'utilisation de l'article L151-19 relatif à la protection du patrimoine bâti a été effectuée sur les secteurs situés en dehors des périmètres de protection des monuments historiques qui ne bénéficiaient à ce jour d'aucune protection. Ainsi, le PLU a davantage mis en place des protections sur le patrimoine rural que urbain de la commune nouvelle de Breteuil.*
- *Le PLU permet de conforter l'offre existante en matière d'hébergements touristiques (campings, chambres d'hôtes, gîtes de groupe...) de fait de leur classement en zone naturelle de loisirs. La création de gîtes ou chambres d'hôtes est possible au sein des corps de ferme en lien avec l'activité agricole.*

Le développement de l'offre de transport, en particulier des alternatives à la voiture

- L'amélioration de l'offre de transport existante, notamment depuis et vers l'extérieur du territoire.
- L'amélioration de l'accessibilité des zones d'activités et d'emploi ;
- L'amélioration des conditions de déplacements et en particulier, la sécurisation des circulations des piétons et cyclistes au sein des centres-bourgs, la mise en place d'un réseau maillé d'itinéraires modes doux...
- La promotion du covoiturage en aménageant des parkings dédiés aux nœuds routiers structurants.
- Le développement de la pratique cyclable utilitaire, notamment le rabattement d'environ 5 km vers les pôles structurants.
- La mise en place de grands itinéraires cyclo-touristiques, en s'appuyant sur la vallée de l'Iton. De la même manière, à l'échelle locale, toutes les opportunités foncières (chemin agricoles mobilisable pour y aménager une liaison vers un pôle urbain, voie ferrée inutilisée pouvant être aménagée en voie verte, etc..) pourront participer à l'émergence d'un maillage de dimension de Pays.
- La réflexion sur la transformation de la voie ferrée entre Breteuil et Damville en voie verte.
- La mobilisation de toutes les opportunités foncières (chemin agricoles mobilisable pour y aménager une liaison vers un pôle urbain, voie ferrée inutilisée pouvant être aménagée en voie verte, etc..) permettant de participer à l'émergence d'un maillage de voies cyclo-touristiques de dimension de Pays.

Les choix effectués dans le PLU traduisent les orientations du SCOT.

- *Le PLU prévoit le renforcement du maillage des cheminements doux au sein du bourg de Breteuil, notamment dans le cadre des opérations d'aménagement futures. L'ambition est de profiter de ces projets pour faciliter les déplacements vélos et piétons entre les différents quartiers. En particulier, l'OAP n°1 des Plesses-Nord prévoit la création d'un itinéraire sécurisé entre le groupe scolaire, le collège et les équipements sportifs évitant le passage par la rue de la Pelleterie dont l'implantation*

des constructions en bordure de voies ne permet pas la création de trottoirs sécurisés. Cependant, le PLU n'a pas permis d'apporter des solutions complètes à des secteurs problématiques (rue du Fourneau par exemple) du fait de l'impossibilité d'élargir les voies.

- *Le PLU favorise l'établissement d'une liaison douce sécurisée entre le bourg de Breteuil et celui de la Guéroulde. Actuellement, il existe un tronçon dédié aux piétons et cyclistes avec l'ancienne voie ferrée. Cependant, un portion est manquante, ce qui oblige les usagers à emprunter la route de Cintray pour accéder au bourg de Breteuil. Afin de sécuriser cette portion, le PLU a défini un emplacement réservé le long de cette voie pour la création d'un chemin dédié aux piétons et cyclistes.*
- *Le PLU a identifié les chemins agricoles propices aux déplacements doux mais davantage orientés vers un pratique de loisirs. Néanmoins, le préservation de ce maillage est essentiel pour permettre la découverte du territoire et des paysages.*
- *Le covoiturage est favorisé sur la commune par l'identification d'un parking dédié et positionné à un emplacement stratégique en raison de sa proximité avec l'intersection entre la route de Conches et la déviation de la RD840.*
- *Le développement économique envisagé par la commune se situe dans le prolongement du bourg et à proximité de la RD 840. Ce site présente ainsi une accessibilité optimale à la fois pour les véhicules (automobiles, poids-lourds...) et pour les piétons qu'ils bénéficient des aménagements existants au niveau de la route de Conches.*

2. Documents cadre avec un rapport de prise en compte

Le Schéma Régional de Cohérences Écologiques (SRCE) de Haute-Normandie

Le Schéma Régional de Cohérences Écologiques a été élaboré à l'échelle de la région. Il a été arrêté le 21 novembre 2013 par arrêté conjoint préfecture-région. Conformément au code de l'environnement, ce projet de SRCE a été soumis à la consultation des collectivités en novembre 2013. Il a été approuvé en novembre 2014.

Au regard des enjeux nationaux et régionaux liés à la prise en compte de la biodiversité et de sa préservation, le préfet de région et le président du conseil général ont décidé de conjointement porter une stratégie régionale de la biodiversité (SRB) autour de cinq piliers :

- Développer la connaissance et notamment les indicateurs de la biodiversité,
- Élaborer le schéma régional de cohérence écologique,
- Définir une stratégie régionale de création d'espaces protégés,
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes,
- Promouvoir l'éducation à l'environnement.

Impulsé par les lois Grenelle, le schéma régional de cohérence écologique identifie les cœurs de biodiversité et les relie par des corridors écologiques afin de lutter contre la fragmentation des habitats et l'érosion de la biodiversité. Elaboré sous la maîtrise d'ouvrage conjointe de l'État et de la Région, il constitue l'échelon régional de la trame verte et bleue.

On retrouve sur la commune les réservoirs et corridors suivants :

- réservoirs boisés et corridors boisés pour espèces à faible déplacement (insectes, reptiles, amphibiens...),
- réservoirs aquatiques (fond de vallée naturelle de l'Iton, étangs) et corridors humides (zones humides),
- corridors pour espèces à fort déplacement (mammifères) reliant les différents réservoirs.

Il a été identifié plusieurs discontinuités d'espace rural, une discontinuité liée à une infrastructure routière (à savoir la RD840) et des obstacles à l'écoulement des eaux à la fois au niveau de la rivière morte (lit naturel de l'Iton) et du bras forcé de Breteuil.

↳ *Les zones dédiées à l'urbanisation en étant concentrées dans le tissu bâti ou dans sa continuité ne se situent pas au sein de réservoirs de biodiversité ou dans le maillage des principaux corridors écologiques. Néanmoins, l'urbanisation sur la commune n'est pas toujours continue et le SRCE y a répertorié plusieurs corridors écologiques. La définition des secteurs d'urbanisation a tenu compte de leur existence et à éviter de combler les coupures d'urbanisation sur ces secteurs et de rompre ces continuités.*

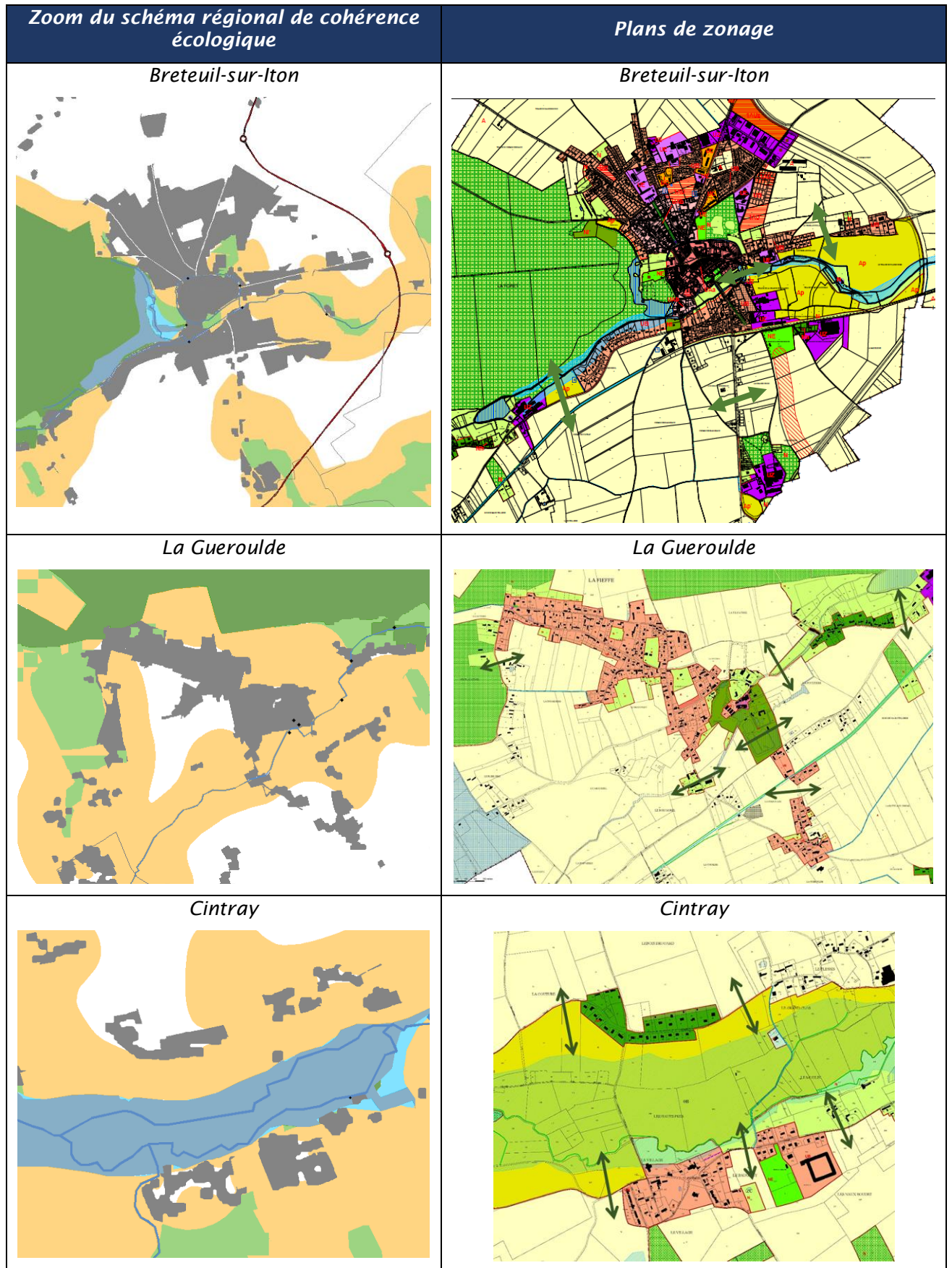
- Le PADD exprime clairement le souhait de préserver les éléments constitutifs de la TVB du territoire et œuvrer à sa restauration (axe 4 – orientation n°2). Cela est traduit sur la carte du PADD.
- Le SRCE identifie un principal réservoir boisé avec la forêt de Breteuil ainsi que des bosquets/boisements qui constituent des corridors pour les espèces à faible déplacement. L'ensemble de ces sites font l'objet d'un classement N au zonage. Aucune urbanisation n'est prévue sur ces secteurs. En limite de l'urbanisation, une bande tampon inconstructible a été mis en place afin de préserver les lisières de ces espaces. De plus, tous les éléments boisés du territoire (éléments supports de la TVB) ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC) assurant leur protection et leur maintien.
- Les cours d'eau et plans d'eau sont nombreux sur le territoire communal. L'ensemble des étangs sont l'objet d'un classement N au zonage et ont été identifié comme des "éléments de paysage naturel à protéger" au titre de l'article L151-23.
- Concernant les continuités hydrauliques, le SRCE définit un objectif prioritaire de restauration de la continuité de la rivière morte de l'Iton (vallée naturelle). Le PLU prend bien en compte cet enjeu en ne définissant aucune contrainte pour permettre la suppression des obstacles à l'écoulement des eaux.

Par contre, les élus ont identifié un enjeu de préservation patrimoniale du bras forcé de breteuil ; il constitue, en effet, un témoignage majeur des ouvrages qui ont été réalisés durant le Moyen-Age pour défendre la frontière entre le duché normand et le royaume de France. Ainsi, les élus se sont prononcés en faveur de la protection de ce cours d'eau et de ses caractéristiques patrimoniales, notamment par le maintien des vannages (qui ont également un rôle de lutte contre les inondations en régulant les débits). Ce choix est compatible avec le SRCE dans la mesure où ce cours d'eau n'est pas identifié comme prioritaire pour la restauration de la continuité écologique. Il est à noter que le SAGE de l'Iton précise que les ouvrages hydrauliques du bras forcé de l'iton ne sont pas situés sur le chemin de continuité écologique.

OUVRAGES HYDRAULIQUES SITUÉS SUR L'ITON ET SES AFFLUENTS				
Identification	Commune	Type	Nom	situé sur le chemin de continuité écologique
OH150	CINTRAY	Vannage + Seuil	Moulin Baudouin	non
OH151	CINTRAY	Vannage	Les RoussiPres	oui
OH152	BRETEUIL	Seuil		non
OH188-B04	BRETEUIL	Vannage + Seuil	Moulin de Bas	non
OH189-B05	BRETEUIL	Vannage + Seuil		non
OH190-B06	BRETEUIL	Vannage		non
OH191-B07	LA GUEROLDE	Vannage + Seuil		non
OH192-B08	LA GUEROLDE	Vannage		non
OH193-B09	LA GUEROLDE	Seuil		non
OH194-B10	LA GUEROLDE	Seuil		non
OH195-B11	LA GUEROLDE			non
OH196-B12	LA GUEROLDE			non
OH197-B13	LA GUEROLDE	Vannage + Seuil		non

Source : Département de l'Eure, Annexes cartographiques du SAGE de l'Iton, 2012 Les caractéristiques des ouvrages hydrauliques présents sur le territoire de la commune nouvelle ; seuls les trois premiers concernent le lit naturel de l'Iton

- Les zones humides ont été protégées de toute nouvelle construction et les ripsylves sont identifiés comme des « éléments de paysage naturel à protéger » au titre de l'article L151-23.
- Sur le plan de zonage, un certain nombre de mares, qui participent à la trame bleue, sont protégées par un classement en "éléments de paysage naturel à protéger".



Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie a été élaboré en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de définir une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

Le schéma est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050 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). Ce document est élaboré pour une durée de 5 ans sous la double autorité du Préfet de Région et du président du Conseil Régional.

Ce cadre stratégique s'appuie sur un ensemble d'objectifs nationaux et internationaux. A court terme, les priorités du SRCAE doivent intégrer les objectifs européens du paquet énergie-climat, dits «3x20», qui visent :

- une réduction de 20 % des consommations d'énergie par rapport à la valeur tendancielle en 2020,
- une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005,
- une production d'énergie renouvelable équivalente à 23 % de la consommation finale en 2020.


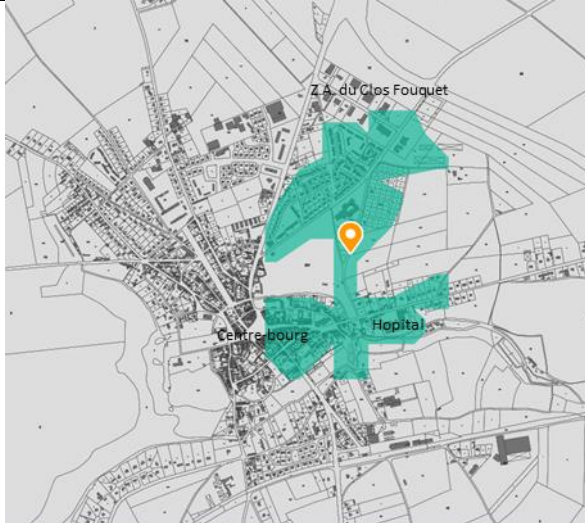

Les efforts effectués d'ici 2020 devront être bien évidemment poursuivis au-delà, notamment afin d'atteindre l'objectif national de diviser par quatre les émissions françaises de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990 : c'est le « Facteur 4 ».

Le SRCAE de Haute Normandie a été approuvé le 21 mars 2013. La stratégie régionale est organisée autour de 9 défis transversaux :

- Responsabiliser et éduquer à des comportements et une consommation durables
- Promouvoir et former aux métiers stratégiques de la transition énergétique
- Actionner les leviers techniques et financiers pour une diffusion des meilleures solutions d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de polluants
- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités
- Favoriser les mutations environnementales de l'économie régionale
- S'appuyer sur l'innovation pour relever le défi énergétique et climatique
- Développer les énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés
- Anticiper la nécessaire adaptation au changement climatique
- Assurer le suivi et l'évaluation du SRCAE.

Les choix effectués par la commune de Breteuil prennent en compte les objectifs définis dans le SRCAE de la région.

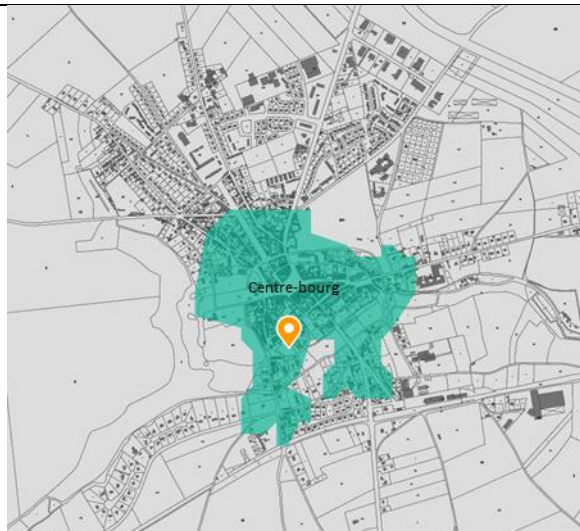
- *Le choix de concentrer 75% des nouvelles habitations sur le bourg-centre de Breteuil vise à rapprocher la population des équipements, services et emplois locaux qui sont en majorité situés au niveau dans ce bourg, pôle de vie principal du canton. Au sein même de cet espace, la localisation des secteurs d'urbanisation future participe à la compacité du tissu urbain et donc, à la proximité des différentes fonctions entre-elles. En particulier, tous les secteurs de développement de l'habitat bénéficient de la proximité avec soit les équipements scolaires, soit le centre-bourg et ses commerces, soit de la zone d'activités (entreprises ou supermarché).*

<i>Secteur – lieux desservies</i>	<i>Isochrome – temps de parcours de 10 minutes à pied (source : geoportail)</i>
<p>Secteur des Plesses-Nord (OAP n°1)</p> <p>Lieux desservis en 10 minutes à pied :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecole, • Crèche, • Collège, • Equipements sportifs dont la piscine. <p>Il est à noter que l’OAP prévoit la création de liaisons piétonnes directes avec les rues du Général de Gaulle et Modeste Leroy. Elles permettront d’améliorer les temps de parcours vers le centre-bourg situé à moins de 500 mètres de ce secteur.</p>	
<p>Secteur du Clos-Normand – Sud (OAP n°3)</p> <p>Lieux desservis en 10 minutes à pied :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces du centre-bourg, • Hôpital, • Z.A. du Clos Fouquet. 	
<p>Secteur de la rue de la Pelleterie-Ouest (OAP n°4)</p> <p>Lieux desservis en 10 minutes à pied :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecole, • Crèche, • Parc des Sept Canoës, • Equipements sportifs dont la piscine. 	

Secteur du fond de l'Impasse de la Rue du Dr Briere (OAP n°)

Lieux desservis en 10 minutes à pied :

- Commerces, équipements et services du centre-bourg,
- Parc de l'Etang de Breteuil.



- *Le projet met en oeuvre des orientations permettant d'agir sur la qualité de l'air comme l'amélioration des déplacements doux/liaisons douces pour les déplacements courts.*
- *Les programmes de logement des futurs quartiers appliqueront des normes de performances environnementales et énergétiques. L'usage des énergies renouvelables est favorisé.*
- *Le principe de préservation des petits commerces en centre-ville permet de diminuer le recours aux véhicules motorisés en proposant localement une offre de services et commerces du quotidien à proximité des habitations du bourg de Breteuil.*
- *La préservation des espaces de nature au sein du bâti existant favorise la régulation thermique et limite les effets des îlots de chaleur. De même, les OAP prévoient également une végétalisation des espaces publics (placette de retournement, espaces verts, végétalisation des cheminements doux...).*
- *La protection des massifs boisés, des bois... par la mise en place d'EBC qui proscrie tout défrichement favorise une gestion durable des forêts et permet de pérenniser la ressource en bois-énergie à long terme.*

[Le document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure et la Charte pour une gestion économe de l'espace eurois](#)

Ces deux documents, dont le premier a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008 et le second a été initié par la Chambre d'Agriculture de l'Eure en 2011, font état des prescriptions suivantes :

- Réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation,
- Réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- Privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- Orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- Favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

↪ Afin d'être compatible avec les orientations de ces différents documents, le PLU :

- Fait un état des lieux précis de l'activité agricole à l'échelle de la commune nouvelle,
- Présente des zones urbaines situées dans les parties actuellement urbanisées et confortent ainsi les enveloppes bâties existantes,
- Ouvre des zones d'urbanisation répondant strictement aux besoins identifiés et ne remettant pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole en particulier ni du fonctionnement agricole local général (maintien des accès aux parcelles agricoles, maintien des zones tampon aux abords des exploitations existantes...),

- Offre la possibilité de mettre en place une densité plus importante dans les nouvelles opérations, permettant ainsi d'œuvrer à la réduction de l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et forestières,
- Classe les secteurs occupés par des exploitations et constructions agricoles ainsi que les terres agricoles en zone A,
- Protège certains secteurs plus particuliers en secteur agricole protégé (vallées de l'Iton et du bras forcé) afin d'affirmer la vocation agricole de ces emprises tout en empêchant la constructibilité,
- Cantonne à leur enveloppe existante les secteurs bâtis éloignés du territoire,
- Maintien le couvert forestier du domaine de la forêt de Breteuil en limitant sa densification.

Deuxième partie : Évolution tendancielle de l'environnement



Cette partie est la suite directe de l'état initial, elle propose, par l'analyse des tendances d'évolution du territoire, au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux auxquels devra répondre la mise en œuvre du PLU de Breteuil. Il s'agit d'un scénario "au fil de l'eau" qui correspondrait à la poursuite de la tendance constatée ces dix dernières années et qui correspond au prolongement de l'application des Plan d'Occupation des Sols de Breteuil-sur-Iton et de Cintray ainsi que du RNU sur la Guéroulde.

1. Les POS de Breteuil-sur-Iton et de Cintray

La commune historique de Breteuil-sur-Iton possède actuellement un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1976 et révisé à trois reprises dont la dernière date de 2001. Deux modifications ont ensuite été réalisées dont la dernière par délibération en date du 30 septembre 2011.

Le POS de Breteuil

La commune de Breteuil possède un Plan d'Occupation des Sols (POS). Celui-ci a été approuvé le 10 novembre 1976. Le document a par la suite été révisé à trois reprises dont la dernière a été approuvée par délibération en date du 24 janvier 2001. Deux modifications ont ensuite été réalisées dont la dernière par délibération en date du 30 septembre 2011.

Ce document de planification définissait un zonage qui englobait les zones suivantes :

- UA : Cette zone correspond à la partie dense du centre-ville.
- UB : Cette zone correspond aux zones de faubourgs (secteurs de la Grande-Croix, du Fourneau, de la Plesse-Sud, du Sauve-qui-Peut).
- UC : Cette zone correspond aux extensions récentes, développées sous forme pavillonnaire.
- UD : correspond aux secteurs d'habitat collectif.
- UZ : correspond aux secteurs d'activités.
- UZf : correspond au secteur de voies ferrées.
- NB : Cette zone définit les zones constructibles au niveau des hameaux suivants : le Cornet Moulin, Bordigny Ouest et Nord, Fief Pelouse, Les Portes Blanches, les Huets.
- NAa et NAb : correspond aux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat.
- NAza : correspond aux secteurs d'urbanisation à vocation d'artisanat.
- NAz : correspond aux secteurs d'urbanisation à vocation d'industrie.
- NA : zone d'urbanisation future à long terme.
- NC : Zone de protection agricole. C'est un secteur qui correspond aux terres arables du territoire communal.
- ND : Zone de protection du paysage, il s'agit d'un secteur qui correspond au secteur naturel de la forêt de Breteuil, de la vallée de l'Iton et des parcelles situées autour de la déviation. (Les zones boisées faisaient également l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés).
- NDa : secteur où les campings et équipements sportifs sont autorisés
- NDb : secteur où les équipements socio-éducatifs et médicaux sont autorisés

L'état des lieux de l'ouverture à l'urbanisation des zones du POS démontre une certaine urbanisation des secteurs ouverts à l'urbanisation :

- Le secteur NAb localisé le long de la rue Creuse à la hauteur du foyer Annie Solange (le secteur accueille aujourd'hui un lotissement de 41 lots, dont une partie ont été bâtis).
- Une partie du secteur NAa le Clos Fouquet qui a reçu une opération de logements groupés.

- Une partie du secteur NDb située rue d'Argentan à proximité de l'étang. Il est occupé par la nouvelle médiathèque.
- Une partie du secteur NAza de la zone d'activités du Clos Fouquet, urbanisée par la construction de plusieurs locaux d'activités.

NB : plusieurs terrains ont fait l'objet de constructions

Secteur à urbanisation	Surface dans le POS (ha)	Surface urbanisée (ha)	Surface urbanisée (%)	Surface non consommée (ha)
NAa	12,2	4,8	39%	7,5
NAb	5,8	2,1	36%	3,7
NAza	10,2	2,3	22%	7,9
NAz	8,7	0,0	0%	8,7
NA	22,2	0,0	0%	22,2
Total	59,1	9,1	15%	50,0

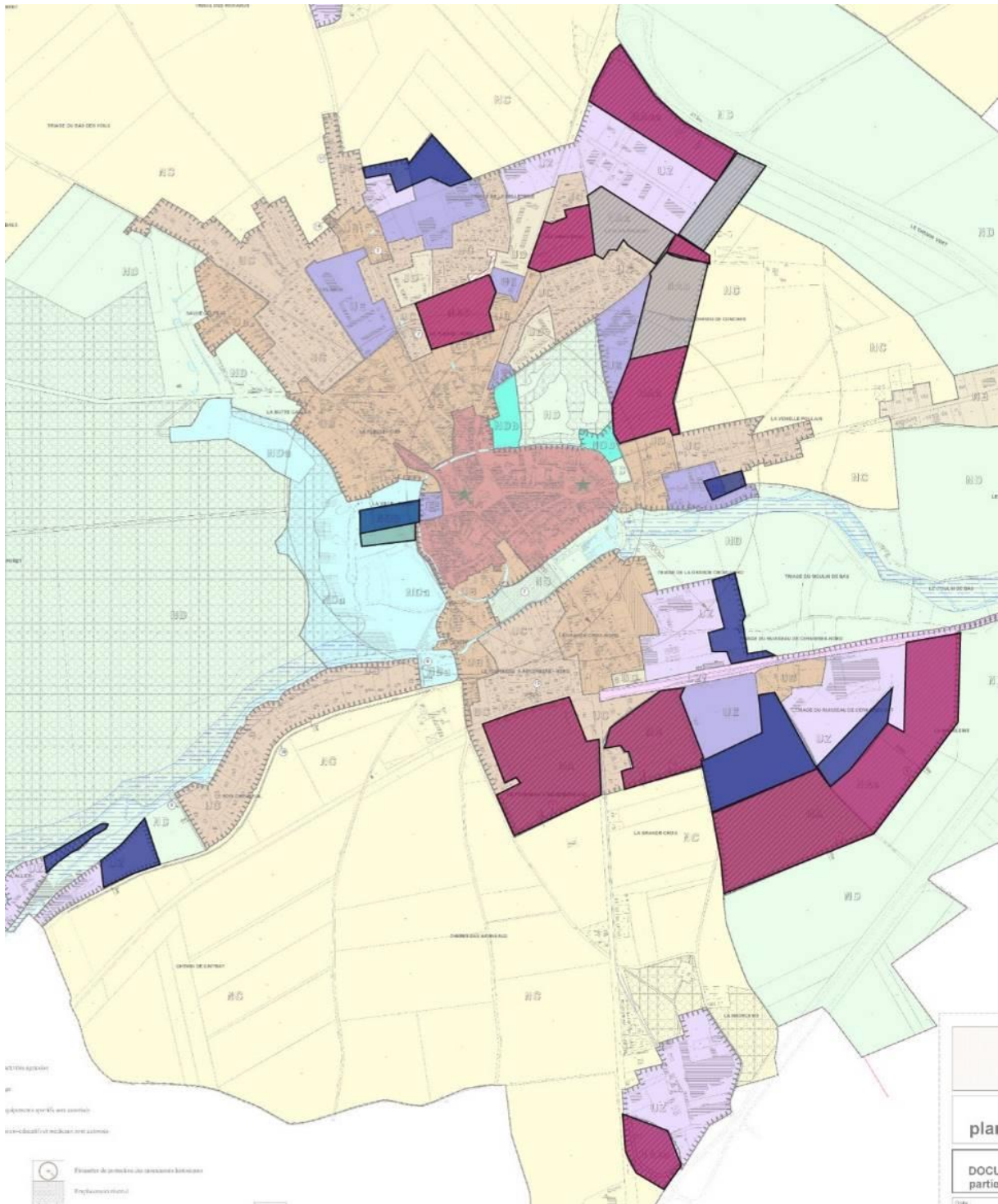
*Evolution de l'urbanisation depuis la révision du POS en 2001
Prise en compte du zonage de 2011*

De nombreux secteurs n'ont pas été urbanisés, notamment deux secteurs agricoles qui se retrouvent enclavés au sein de l'urbanisation. Le premier classé en NAb présente une surface de 3 hectares et le second classé en NAa, 1,4 ha.

En outre, il convient de souligner que le zonage du POS avait classé de nombreuses emprises agricoles en zone urbaine notamment pour permettre l'extension d'entreprises (UZ) ou d'équipements (UE). De même, les zones naturelles constructibles (NB ou NDb) offraient de nombreuses possibilités d'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles. L'ensemble des surfaces encore disponibles à l'urbanisation en 2016 ont été recensés. Les superficies concernées sont évaluées à un total de 28,5 hectares.

Type de zone	Espace actuellement à vocation agricole ou naturelle (ha)
TOTAL UZ	4,4
TOTAL UE	10,2
TOTAL UC	0,2
TOTAL U	14,8
NDa	1,2
ND	12,5
TOTAL N constructible	13,7
TOTAL U + N constructible	28,5

En total, le bilan du POS fait état de 78,5 hectares d'espaces agricoles et naturels disponibles à l'urbanisation dans le cadre du document. Parmi l'ensemble des 78,5 hectares, seuls 22,2 hectares constituent des réserves foncières à long terme.



Zone construite depuis la dernière révision du POS en 2001

Etat des lieux en 2016 des emprises agricoles ou naturelles classées comme constructibles

Zone à urbaniser disponible

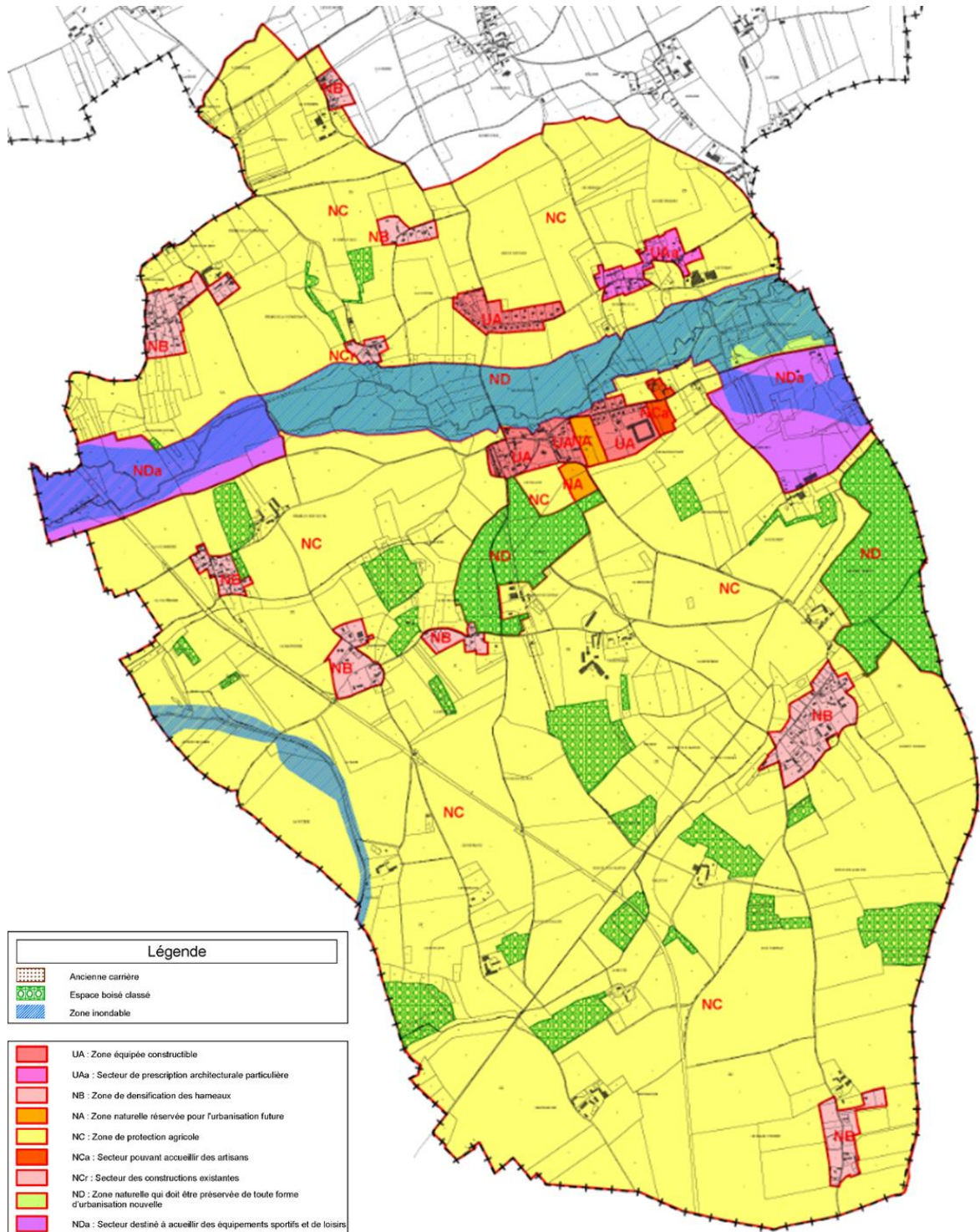
Zone urbaine ou NB/NDb en extension

Le POS de Cintray

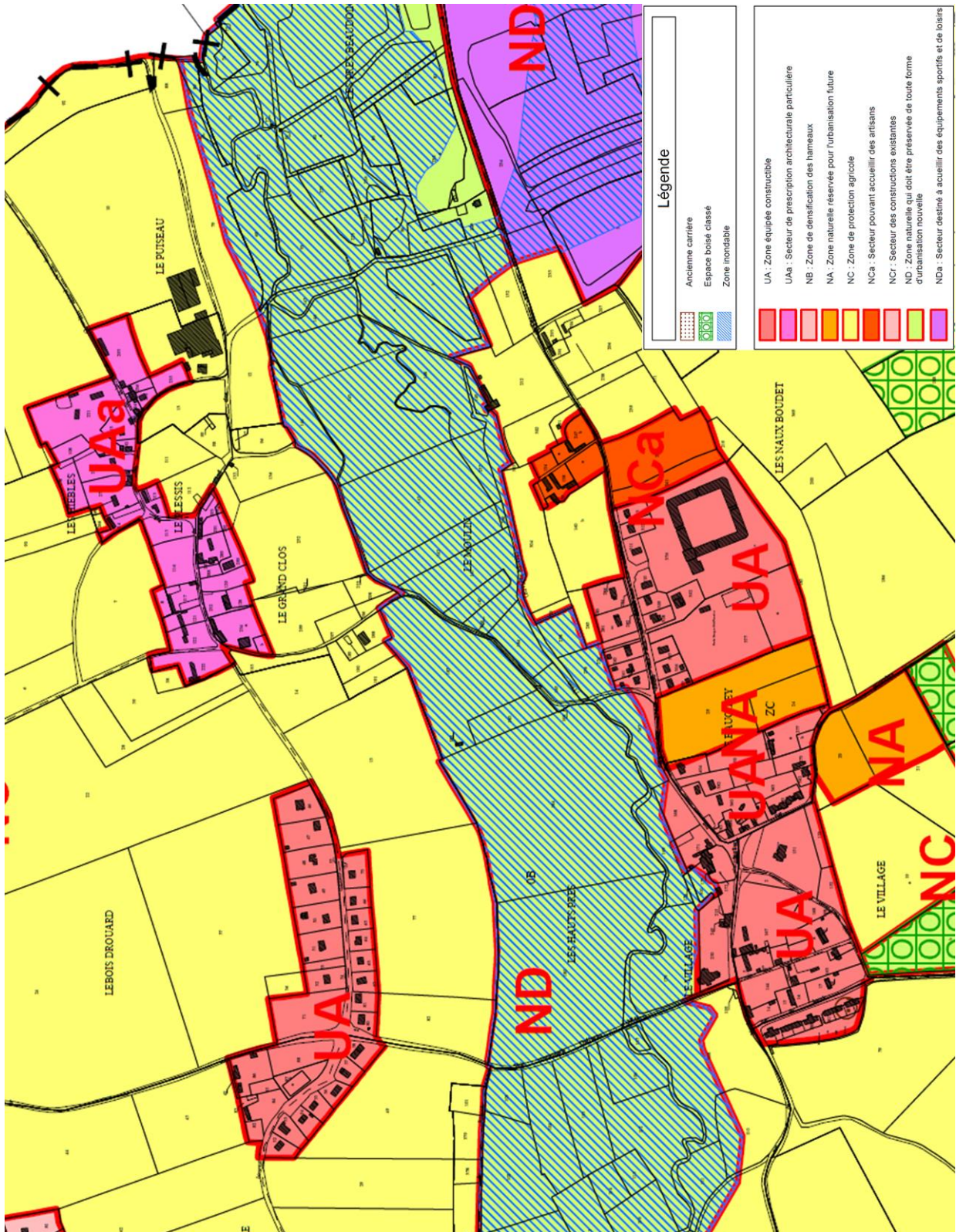
La commune de Cintray s'est dotée d'un POS en 1988. Il a été modifié trois fois dont la dernière par délibération en date du 9 novembre 2014.

Zonage	Caractéristiques	Surface (ha)
UA	Zone à caractère principal d'habitat. Elle correspond au bourg et aux lotissements de la Couture et du Bois Drouard	21,2
UAa	Secteur de prescriptions architecturales particulières. Elle correspond au hameau du Grand Clos.	6,3
NA	Réserve foncière composée d'un secteur entre les deux parties urbanisées du bourg destiné à de l'habitat et d'un second secteur à l'entrée du bourg destiné à accueillir des activités. >> <i>Aucune de ces emprises n'a fait l'objet d'une urbanisation à ce jour</i>	5
NB	Zone à caractère rural dans laquelle s'est développé un habitat diffus. Elle englobe la majorité des hameaux de Cintray et permet leur densification, voire leur extension	34,9
NC	Zone agricole qui regroupe les terres exploitées et les corps de ferme viables ainsi quelques habitations isolées. Au lieu-dit « les Roussières », un sous-secteur NCr englobe un corps de ferme dont la succssion n'était assurée et permettait la restauration éventuelle des bâtiments.	1 346,5
ND	Zone naturelle protégée	213.1

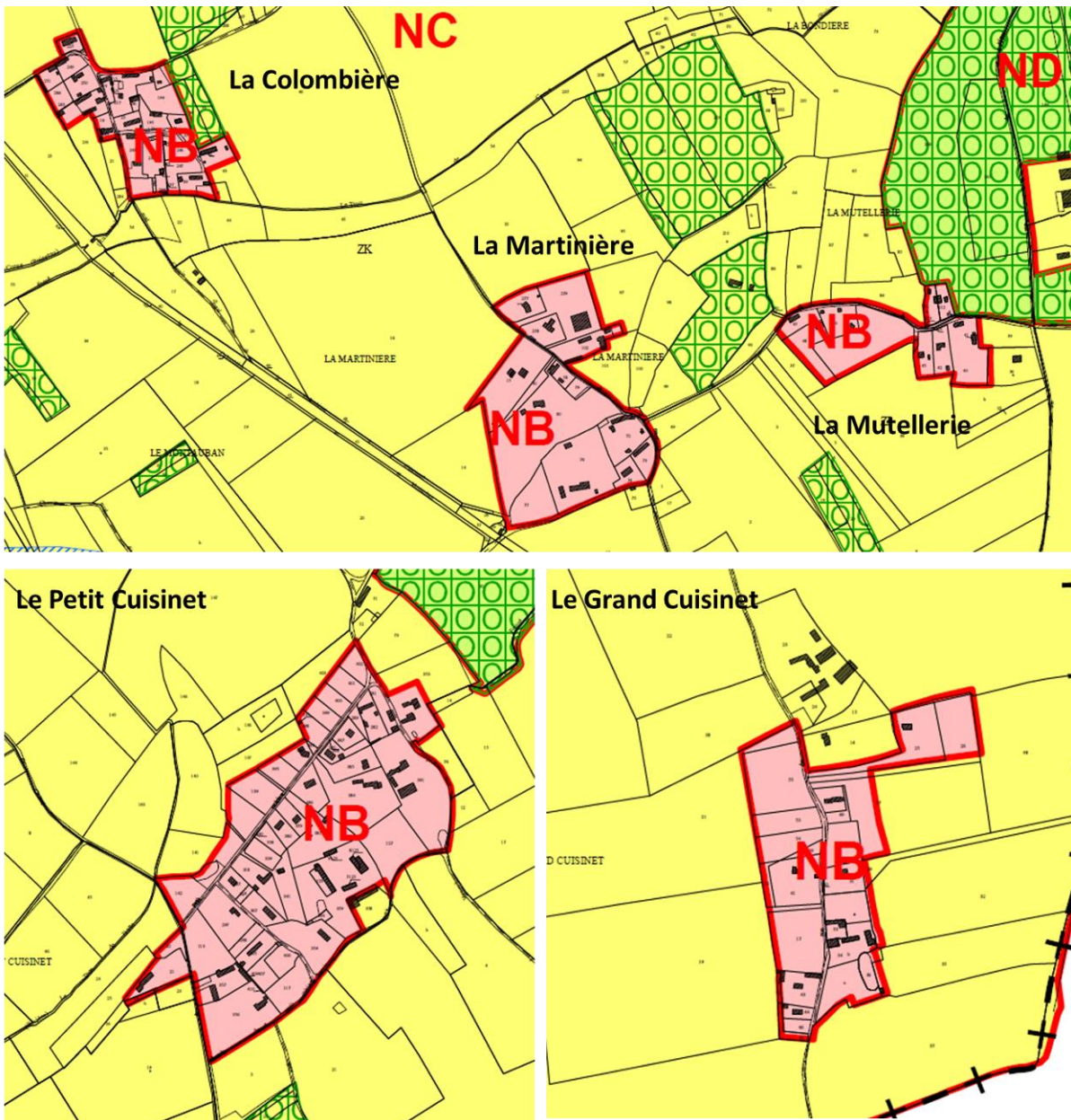
Il est à noter que 130,1 hectares font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).



Plan de zonage du POS de Cintray



Zoom sur le plan de zonage du POS de Cintray - village, la Couture et le Grand Clos



Exemple d'hameaux présentant un zonage offrant d'importants potentiels fonciers

2. Impacts sur l'environnement physique

Actuellement, l'urbanisation à l'échelle de la commune nouvelle s'effectue de manière déséquilibrée entre les trois communes historiques. L'analyse des tendances des dix dernières années indique en effet la situation suivante :

Commune historique	Population (données INSEE 2012)	Nombre moyen de logements construits annuellement entre 2003 et 2013 (données sitadel)
Breteuil-sur-Iton	3258 (71%)	6,8 (48%)
La Gueroulde	832 (18%)	4,2 (30%)
Cintray	463 (10%)	3,2 (23%)
TOTAL	4553	14,2

Le réchauffement climatique

Durant la période 2003 à 2013, au regard de la population, l'habitat s'est davantage développé dans les territoires ruraux de Cintray et de la Guéroulde que dans le bourg de Breteuil. Cette situation provoque une diffusion de nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire, ce d'autant qu'au sein des communes de la Guéroulde et de Cintray, les hameaux accueillent une part non négligeable du développement urbain. Ce processus provoque un éloignement des habitants des équipements et des emplois qui restent majoritairement concentrés dans le bourg centre de Breteuil.

Cet étalement urbain conduit à engendrer des déplacements supplémentaires pour accéder aux services et emplois présents dans le bourg, pour la collecte des déchets... En l'absence de transports en commun, ces déplacements s'effectuent en voitures et contribuent ainsi à augmenter les émissions de gaz à effet de serre.

La ressource en eau

L'accroissement démographique entraîne une augmentation des besoins en eau potable mais aussi une augmentation de la production d'eaux usées et pluviales. L'eau potable prélevée en eaux souterraines peut, en cas de surexploitation, constituer un facteur de déséquilibre des aquifères. D'après l'état initial de l'environnement réalisé, il n'a pas été relevé de problématique concernant la ressource en eau potable.

Concernant le traitement des eaux pluviales, il existe une différence notable entre le bourg centre de Breteuil qui dispose d'une station d'épuration collective et les communes déléguées de Cintray et la Guéroulde où l'assainissement est géré de manière individuelle. D'un point de vue qualitatif, les rejets effectués par la station d'épuration de Breteuil sont conformes à la réglementation. Cette situation doit être maintenue. Concernant les installations individuelles, les risques de pollution diffuse y est beaucoup plus importants.

L'augmentation des surfaces urbanisées et imperméabilisées entraîne une hausse des ruissellements et donc du raccordement des eaux pluviales au réseau. Ceci conduit à une plus forte variabilité des débits des cours d'eau récepteurs.

3. Impacts sur le milieu naturel et paysage

Dans l'hypothèse où les POS et le RNU continueraient à être appliqués, les incidences suivantes pourraient être observées :

- Poursuite de l'étalement urbain et de la diffusion des constructions sur l'ensemble du territoire, y compris les hameaux dont la majorité est constructible,
- Prélèvements dispersés d'espaces agricoles et de milieux naturels au regard des très nombreux secteurs d'extension ouvert à l'urbanisation,
- Perte d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue,
- Perte d'identité du territoire et banalisation des paysages par une urbanisation trop massive sur les villages de la Guéroulde et de Cintray, sur les différents hameaux...

4. Impacts liés aux risques, pollutions, nuisances

La commune est soumise à certains risques naturels et technologiques :

- Cavités souterraines,
- Risques en matière d'inondation par débordement de l'Iton et du Bras forcé de Breteuil.
- le silo de stockage de céréales situé sur la commune est soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), il n'est pas classé SEVESO.
- Le territoire est en outre traversé par une canalisation de transport de gaz.

La présence de la RD 840 sur le territoire communal est source de nuisances sonores, une bande de 30 m de part et d'autre de cette infrastructure dans laquelle des prescriptions en matière d'isolement acoustique sont à respecter.

Globalement, les secteurs soumis à un risque inondation, au risque technologique et aux nuisances sonores sont identifiés dans les POS actuellement en vigueur. Néanmoins, les POS ne font pas apparaître le risque cavité qui est présent sur le territoire. En outre, il est souhaitable de poursuivre la politique actuelle qui limite l'urbanisation à proximité des


grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition de la population à de telles nuisances et aux pollutions engendrées par le trafic.

L'augmentation de la population engendre un accroissement des quantités totales de déchets. Là encore l'étalement urbain entraîne un surcoût énergétique pour la collecte des déchets.

Synthèse

	Milieu Physique		
Risque	Qualité des sols	Qualité des eaux	Ressources en eau
	Modification et dégradation de la qualité des sols par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols ou le développement des pratiques agricoles intensives (appauvrissement et pollution des sols) et destruction d'éléments naturels permettant de limiter la pollution des eaux ruisselant sur les zones cultivées (haies, zones humides).	Dégradation indirecte de la qualité des eaux par manque de préservation des haies et des zones humides et par le rejet d'eaux usées non ou mal traitées (dysfonctionnements, surcharges,...). Ce risque est plus important dans le cadre d'un assainissement individuel	Pollution des eaux superficielles et souterraines par les eaux pluviales (imperméabilisation des sols) et par les eaux usées non et/ou incorrectement traitées. Augmentation des prélèvements
	Milieu Physique		
	Qualité de l'air	Facteurs climatiques/énergies	
	Dégradation de la qualité de l'air par l'augmentation du trafic, renforcée par la dispersion des logements.	Réchauffement climatique dû à l'augmentation de la production directe et indirecte de CO ₂ et de GES (population, trafic, ...)	
	Milieu biologique		
Risque	Faune/flore	Continuités écologiques	
	Disparition, altération d'écosystèmes et d'habitats remarquables notamment du fait de certains secteurs constructibles à proximité des milieux naturels	Pertes des continuités écologiques, de réservoirs biologiques	
	Milieu humain		
Risque	Santé/cadre de vie	Milieu agricole	
	Dégradation du cadre de vie des habitants par l'augmentation du trafic et des conflits d'usages	Réduction de la viabilité économique par l'empiètement de l'urbanisation sur les parcelles agricoles et le mitage	
	Milieu humain	Exposition aux risques	Déchets
Risque	Paysage	Inondation, cavités souterraines, risque technologique	Augmentation de la production de déchets
	Altération des paysages agricoles et naturels par une urbanisation non maîtrisée. Altération du patrimoine bâti et naturel actuellement non protégé.	Augmentation du nombre de populations exposées	

Troisième partie : Analyse de l'état initial de l'environnement et caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en place du plan



1. Rappel des enjeux environnementaux communaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été réalisée et est consultable dans le corps du rapport de présentation. Seuls les enjeux sont ici rappelés :

Les enjeux liés au milieu physique :

- La gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau : assurer une urbanisation en adéquation avec les ressources disponibles et le réseau, limiter les risques d'inondation, préserver la qualité de l'eau (réduction des pollutions ponctuelles et maîtrise des rejets par temps de pluie), assurer une urbanisation en adéquation avec les capacités de traitement disponibles.
- Limiter l'urbanisation à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des populations, limiter les pollutions atmosphériques.
- Prendre en compte les secteurs affectés par le bruit dans l'urbanisation future et éviter l'exposition de la population à ces nuisances.

Les enjeux liés aux risques :

- Éviter l'urbanisation des secteurs à risques naturels (inondation par débordement de cours d'eau ou remontée de nappes, cavités souterraines) ou technologiques et industriels (activités à risques, canalisation de gaz, d'hydrocarbures...),

Les enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité :

- Préserver les milieux et les espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire.
- Préserver les boisements ainsi que leur bon état écologique, les prairies présentes notamment au sein des vallées humides, les milieux aquatiques et humides ainsi que la biodiversité qu'ils accueillent.
- Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les micro-habitats.

Les enjeux liés à l'agriculture :

- Ne pas remettre en question la viabilité économique des exploitations agricoles par une urbanisation non maîtrisée (lutte contre l'étalement urbain, le mitage...).

Les enjeux liés au paysage :

- Œuvrer à l'intégration paysagère des constructions.
- Maintenir la qualité des perceptions paysagères (franges paysagères des villages, points de vue emblématiques...).
- Conserver et mettre en valeur les marqueurs du territoire liés au patrimoine naturel et bâti. L'objectif de préserver l'identité singulière de la commune.

2. Enjeux environnementaux détectés dans les secteurs de projets définis par le PLU

Une fiche descriptive des principaux secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est présentée ci-dessous, permettant de visualiser les principaux enjeux environnementaux s'y afférant.

OAP n° 1 : « Secteur des Plesses-Nord »



FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



Mare



Fourré

- Mare (CB - 31.8 x 53.13 x 22.1) : la mare était à sec lors de la prospection. Elle est en cours de fermeture avec une végétation composée de Roseaux (*Typha* sp.) et de ligneux qui se développent fortement limitant ainsi la surface en eau.
- Culture (CB - 82.1) : la majeure partie de la parcelle est recouverte par des cultures.
- Fourré (CB - 31.8) : ces petites zones se trouvent sur les bords des cultures et sont représentées par une végétation dense.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

Aucune végétation hormis celle autour de la mare ne peut être considérée comme caractéristique des zones humides. La mare située le long du mur semble complètement

déconnectée d'un réseau hydrologique et ne semble pas représenter un intérêt fonctionnel pour le secteur. L'enjeu sur ce milieu humide est donc très limité, ce d'autant que le site est éloigné des zones à dominante humide établi par le SDAGE.

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

La période d'observation (novembre) n'est pas propice pour l'évaluation des enjeux concernant les reptiles. Cependant des zones potentiellement favorables sont présentes au sein de la zone, il s'agit du mur qui borde les cultures où certaines zones d'éboulis de pierre se sont installées. Des espèces comme le Lézard des murailles apprécient particulièrement ce type d'habitat.

La mare est potentiellement favorable aux amphibiens. Néanmoins, au regard de son état de conservation, à savoir à sec en novembre alors qu'à cette période elle devrait être en eau limite son intérêt. De plus, la végétation dense qui ferme progressivement la mare dégrade fortement son état.

- Les Oiseaux

5 espèces d'oiseaux, dont 3 protégées au niveau national, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et régional. La présence de la plupart de ces espèces est liée aux milieux situés en périphérie directe de la parcelle, à savoir les habitations et leurs jardins. Cette intervention en période de migration ne permet pas d'identifier correctement les enjeux de cette zone. Néanmoins au regard de la situation très urbaine de la zone, les espèces patrimoniales inféodées au milieu agricole semblent difficilement observables.

- Les Insectes

Aucun milieu n'est favorable aux espèce patrimoniale de ce groupe. La mare et les bandes enherbées sont trop dégradées.

- *Synthèse - Enjeux*

La biodiversité faunistique observée dans la parcelle est faible et semble essentiellement due à la présence de milieux situés en périphérie de la zone cultivé (jardins, habitations, murets, fourré).

Une espèce protégée est à retenir en enjeu potentiel pour la zone. Il s'agit du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), espèce protégée avec notamment le mur et les zones d'éboulis situés aux abords des cultures. Le lézard est particulièrement vulnérable lors des opérations de défrichage ou de décapage.

CORRIDORS

Sur la commune historique de Breteuil, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire. Les corridors écologiques présents sur cette partie du territoire sont relativement bien fonctionnels et ne sont pas menacés par l'urbanisation de cette zone. En effet, son enclavement dans la zone urbaine limite fortement tout enjeu de connexion ou de maintien de continuité écologique.

OAP n° 2 du Clos-Normand - Nord



FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



- Prairie de fauche (CB - 38.2) : la parcelle est dans son intégralité une prairie de fauche composée en majorité de graminées.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

Aucune végétation ou habitat caractéristique des zones humides n'a été observé. De plus, le site est éloigné des zones à dominante humide établi par le SDAGE.

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

Sur cette zone aucun milieu n'est favorable à l'accueil de reptiles ou d'amphibiens.

- Les Oiseaux

3 espèces d'oiseaux, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est protégé ou inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et régional. La présence de ces espèces est liée aux milieux

situés en périphérie directe de la parcelle, à savoir les jardins et les habitations. La période d'observation ne permet pas de définir des enjeux de nidification d'espèces patrimoniales. Néanmoins, les milieux naturels observés au sein même de la parcelle (prairie) et à proximité immédiate (jardins et habitations) semblent peu favorables pour des espèces patrimoniales.

- Les Insectes

La prospection n'a pas été effectuée à une période propice aux insectes (novembre). Toutefois, au regard de l'homogénéité du milieu ainsi que de son entretien régulier, son intérêt pour les espèces patrimoniales semble limité.

- Les Mammifères

Le lapin de garenne a été observé. Sa présence est due en grande partie aux friches et fourrés situés à proximité de la parcelle.

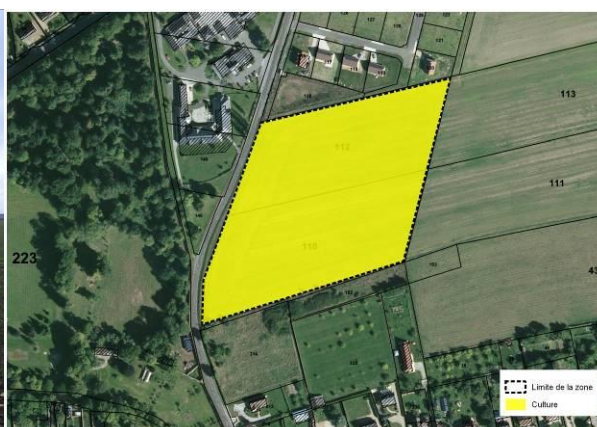
- **Synthèse - Enjeux**

La biodiversité faunistique est relativement commune et les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales sont limitées.

CORRIDORS

Sur la commune de Breteuil, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire. Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels. Cette zone entièrement cultivée n'est pas concernée par un enjeu de maintien ou de restauration d'une continuité écologique.

OAP n° 3 du Clos Normand - Sud



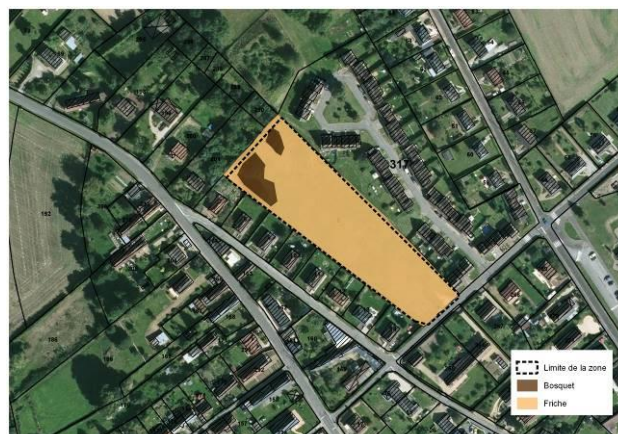
FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



<p><i>Zone de friche et broussaille au Sud-Est de la parcelle</i></p>	<p><i>Ancien fourré broyé</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Culture (CB - 82.2) : la grande partie de la parcelle est recouverte de cultures. Des bandes enherbées se trouvent sur le pourtour de la zone cultivée. <p><u>Enjeux habitats naturels et flore</u></p> <p>Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.</p>	
<p>ZONE HUMIDE</p>	
<p>Aucune végétation ou habitat caractéristique des zones humides n'a été observé. De plus, le site est éloigné des zones à dominante humide établi par le SDAGE.</p>	
<p>FAUNE</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Les Reptiles et Amphibiens <p>Sur cette zone aucun milieu n'est favorable à l'accueil de reptiles ou d'amphibiens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Oiseaux <p>2 espèces d'oiseaux, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est protégée ou inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et régional. Ces espèces sont inféodées au milieu agricole. La période d'observation ne permet pas de définir des enjeux de nidification d'espèces patrimoniales. Néanmoins, les milieux naturels observés au sein même de la parcelle (culture) et à proximité immédiate (jardins et habitations) semblent peu favorables pour des espèces patrimoniales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Insectes <p>Les seuls milieux qui pourraient être favorables à ce groupe serait les bandes enherbées autour de la parcelle cultivée seulement elles sont très restreintes et localisées dans un secteur agricole (intran) ce qui limite le développement des espèces d'intérêt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Mammifères <p>Un lièvre et des indices de présence du lapin de garenne ont été observés sur la zone et ces alentours.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Synthèse - Enjeux <p><i>La biodiversité faunistique est relativement commune et les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales sont limitées.</i></p>	
<p>CORRIDORS</p>	
<p>Sur la commune de Breteuil, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire . Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels. Cette zone entièrement cultivée n'est pas concernée par un enjeu de maintien ou de restauration d'une continuité écologique.</p>	

OAP n° 4 du Secteur de la rue de la Pelleterie – Ouest



FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



Bosquet



Ancienne zone de fourré

- Friche (CB - 87.1) : la majeure partie de la zone est une friche anciennement fermées par une végétation ligneuse qui a été gyrobroyée. La zone semble régulièrement fauchée afin d'éviter la reprise des ligneux.
- Bosquet (CB - 84.4) : un petit bosquet composé de chênes et de peupliers se trouve au nord de la parcelle.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

Aucune végétation caractéristique d'une zone humide n'a été observée sur la zone. Sa situation (enclavée dans la zone urbaine et aucune présence d'eau en surface) limite l'éventualité d'une présence de zone humide. De plus, le site est éloigné des zones à dominante humide dont l'inventaire a été établi par le SDAGE.

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

Pour les reptiles et les Amphibiens, la période d'inventaire (novembre) n'est pas propice à l'évaluation des enjeux des sespèces. au groupe. Toutefois, aucune zone potentiellement

favorable pour ces groupes faunistiques n'a été observée.

- Les Oiseaux

6 espèces d'oiseaux, dont 3 protégées au niveau national, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et régional.

La présence de la plupart de ces espèces est liée au bosquet présent dans la zone et aux milieux situés en périphérie directe de la parcelle, à savoir les habitations et leurs jardins. La période d'observation ne permet pas de définir des enjeux de nidification d'espèces patrimoniales. Néanmoins, les milieux naturels observés au sein même de la parcelle (friche et bosquet) et à proximité immédiate (jardins et habitation) semblent peu favorables pour des espèces patrimoniales.

- Les Insectes

La parcelle pourrait être intéressante pour le groupe des Orthoptères en raison de la superficie de la zone et des différentes strates qui sont observables. Néanmoins, les milieux présents ne semblent pas propices à la présence d'espèces patrimoniales.

- *Synthèse - Enjeux*

La biodiversité faunistique observée dans la zone est commune et les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales sont limitées.

CORRIDORS

Sur la commune de Breteuil, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire. Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels et ne sont pas menacés par l'urbanisation de cette zone. En effet, son enclavement dans la zone urbaine limite fortement tout enjeu de connexion ou de maintien de continuité écologique.

AP de l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet



FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



Alignement d'arbres



Route au nord de la parcelle

- Culture (CB - 82.2) : la grande partie de la parcelle est recouverte par une culture. Des bandes enherbées se trouvent sur le pourtour de la zone cultivée.
- Alignement d'arbres (CB - 84.1) : un alignement d'Érables sycomore (*Acer pseudoplatanus*) en bordure de la route au Nord de la parcelle est observé.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

Aucune végétation ou habitat caractéristique des zones humides n'a été observé. De plus, le site est éloigné des zones à dominante humide dont l'inventaire a été établi par le SDAGE.

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

Sur cette zone aucun milieu n'est favorable à l'accueil de reptiles ou de amphibiens.

- Les Oiseaux

8 espèces d'oiseaux, dont 5 protégées au niveau national, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et régional.

La présence de la plupart de ces espèces est liée aux milieux situés en périphérie directe de la parcelle, à savoir les habitations et leurs jardins. La période d'observation ne permet pas de définir des enjeux de nidification d'espèces patrimoniales. Néanmoins, les milieux naturels observés au sein même de la parcelle (friche et bosquet) et à proximité immédiate (jardins et habitations) semblent peu favorables pour des espèces patrimoniales.

- Les Insectes

Les seuls milieux qui pourraient être favorables à ce groupe sont les bandes enherbées autour de la parcelle cultivée seulement elles sont très restreintes et situées en bordure de route ce qui limite le développement des espèces d'intérêt.

- Les Mammifères

Un lièvre et des indices de présence du lapin de garenne ont pu être observés sur la zone et ces alentours. Les différentes broussailles présentes à proximité de la culture sont la raison pour laquelle on retrouve le lapin de garenne sur la zone.

- **Synthèse - Enjeux**

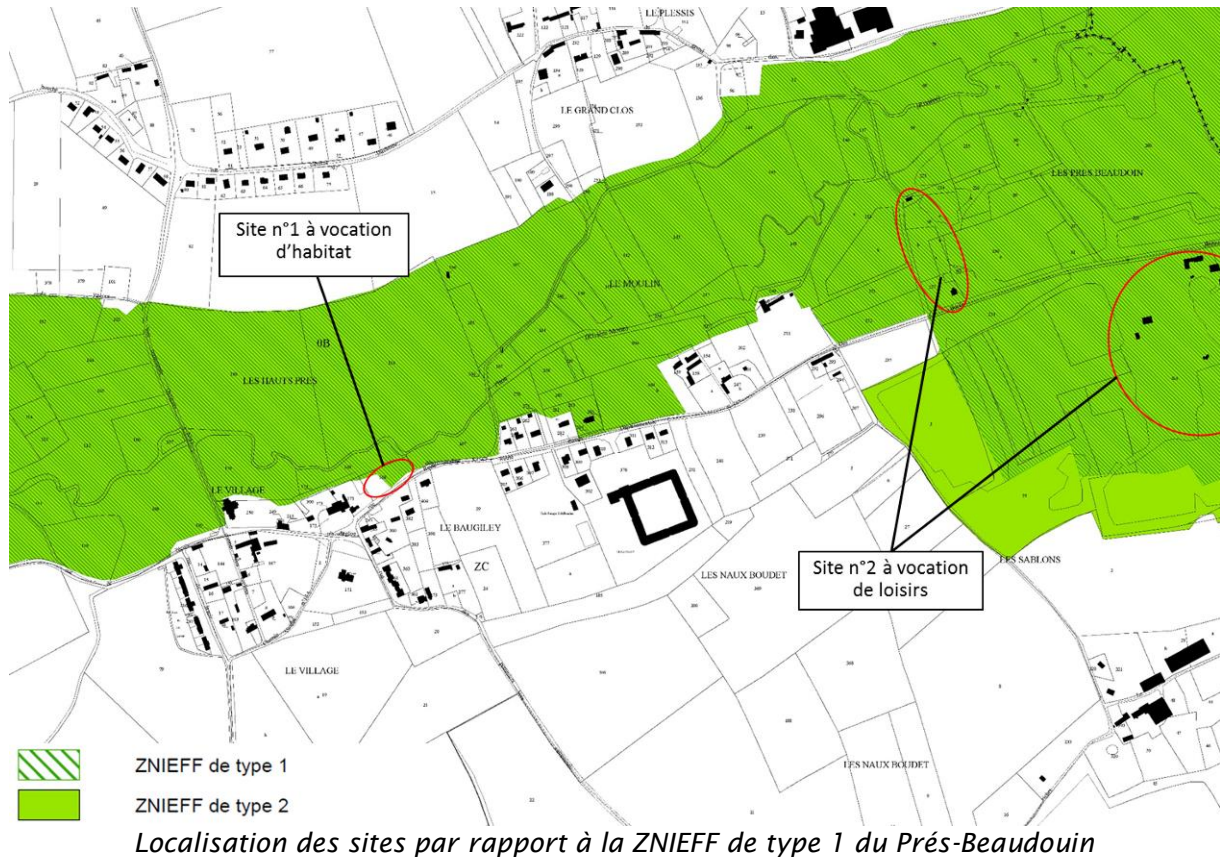
La biodiversité faunistique est relativement commune et les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales sont limitées.

CORRIDORS

Sur la commune de Breteuil, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire. Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels. Cette zone entièrement cultivée n'est pas concernée par un enjeu de maintien ou de restauration d'une continuité écologique.

Les secteurs en ZNIEFF de type 1 impactés par l'urbanisation

En complément de l'analyse des principes sites de projet définis dans le PLU, il a été effectué la même analyse sur les parcelles définies comme constructibles et concernées par la présence d'une ZNIEFF de type 1. L'ensemble des sites concernés se localise au niveau de la ZNIEFF du Prés-Beaudouin qui s'étend au niveau de la vallée naturelle de l'Iton.



Ce premier site est localisation au niveau du village de Cintray. Son urbanisation vise à conforter la centralité du village et permet de bénéficier de la proximité des équipements présents à proximité (école, mairie annexe, salle communale...).



FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



Muret et fourré



Rivière au nord de la zone

- Prairie pâturée (CB - 38.1) : la plus grande partie de la zone à urbaniser est concernée par une pâture qui est bordée au nord par l'Iton Rivière Morte. La zone est pâturée par un troupeau d'un particulier.
- Jardins privé (CB - 85.3) : à l'ouest, la zone englobe une partie d'un jardin privé entretenu et constitué notamment d'espèces végétales horticoles.
- Fourré (CB - 31.8) : cette zone se trouve en bordure du muret délimitant la parcelle au sud. C'est une zone abandonnée par le pâturage où les ligneux se sont bien développés.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

Aucune espèce végétale ni aucun habitat caractéristique des zones humides n'a été identifié au sein de la zone. Toutefois, la proximité immédiate d'un cours d'eau ainsi que l'expression limitée de la végétation due au pâturage ne permet d'exclure l'éventualité que cette zone soit une zone humide. Cependant, la parcelle est située en dehors des enveloppes potentielles du SDAGE

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

La période (novembre) à laquelle le relevé a été effectué n'est pas propice à l'observation des reptiles. Cependant, il est possible de considérer les zones favorables à la présence de ce groupe et le muret au sud bordé par un fourré peut en être une notamment pour le Lézard des murailles, espèce protégée à l'échelle nationale, apprécie particulièrement ce type d'habitat.

Concernant les Amphibiens, aucun milieu (mare, fossé...) n'a été identifié favorable au développement d'espèces de ce groupe.

- Les Oiseaux

7 espèces d'oiseaux, dont 5 protégées au niveau national, ont été observées dans la parcelle. Aucune de ces espèces n'est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

Elles sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et en région Normandie.

La présence de la plupart de ces espèces est liée aux milieux situés en périphérie directe de la parcelle, à savoir les habitations et leurs jardins mais aussi de la rivière présente en limite Nord de la zone. Cette intervention en période de migration ne permet pas à elle seule de juger de l'intérêt de ce zone pour ce groupe néanmoins au regard de l'occupation du sol, il semble

limité.

- Les Insectes

La zone pourrait être intéressante pour les Orthoptères (criquets, sauterelles, grillon) et les papillons mais la pression du pâturage semble limitée la végétation à une végétation rase peut propice au développement d'espèce patrimoniales.

- **Synthèse - Enjeux**

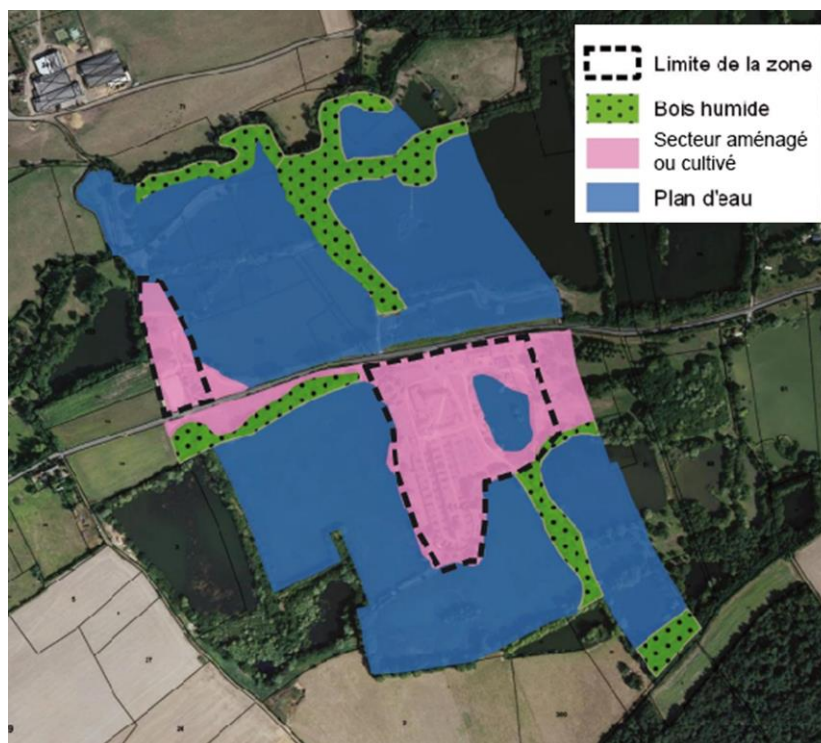
La biodiversité faunistique observée dans la parcelle semble limitée à la présence d'espèce commune. Les milieux naturels les plus intéressants se situent en périphérie avec notamment les jardins, habitations, rivière, murets

Une espèce protégée est à retenir en enjeu potentiel pour la parcelle. Il s'agit du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) avec la zone du muret qui paraît potentiellement intéressante pour l'espèce, le lézard est particulièrement vulnérable lors des opérations de défrichage ou de décapage.

CORRIDORS

Sur la commune de Cintray, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire avec un développement limité des hameaux. Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels. L'urbanisation de cette zone ne concerne pas le cours d'eau et sa ripisylve ce qui permet de maintenir le corridor écologique de cette vallée.

Ce second site est localisé au niveau des Prés Beaudouin au sein desquels a déjà été aménagé un camping. L'objectif de la commune est de poursuivre la valorisation touristique de ce lieu tout mettant en place des aménagements qui restent compatibles avec la préservation de son caractère naturel. L'analyse a été effectuée à l'échelle du site afin d'appréhender au mieux son fonctionnement et ses caractéristiques. Cependant, la zone susceptible d'être (ré)aménagée est concentrée sur des espaces déjà fortement artificialisés (parking, camping existant, constructions...)





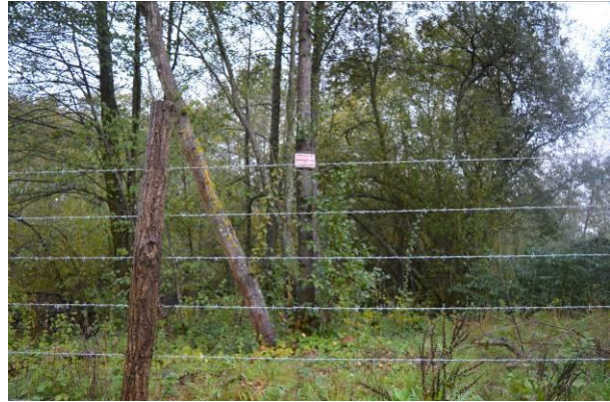
Photographies des espaces déjà aménagées : le camping et le parking

FLORE ET HABITATS

Habitats naturels



Plan d'eau



Boisement

Habitats concernés par la zone :

Jardin privé (CB - 85.3) : Cette partie englobe le camping du domaine des Sablons et un point de rendez-vous pour la pêche avec des cabanes. Ce secteur par son usage est donc entretenu.

Habitats connexes à la zone

- Plan d'eau (CB - 22.1) : une grande partie de la zone concerne des ballastières en eau.
- Boisement en bordure de plan d'eau (CB - 86.4 x 44.9) : Les boisements sont principalement issus du réaménagement des carrières. Le cortège arboré montre que les bois sont humides avec notamment la présence de Saules, d'Aulnes et de Peupliers.

Enjeux habitats naturels et flore

Aucun habitat patrimonial et aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone NI qui concerne exclusivement des zones déjà aménagées. Il n'y a donc pas d'enjeu significatif concernant la flore et les habitats naturels au niveau de la zone.

ZONE HUMIDE

La plupart des habitats naturels sont des milieux humides. L'ensemble de la zone représente donc une forte probabilité de présence de zones humides définies par l'arrêté.

FAUNE

- Les Reptiles et Amphibiens

La période d'observation (novembre) n'est pas propice pour l'expertise des enjeux concernant les reptiles. Toutefois des zones thermophiles d'intérêt pour ce groupe sont observables au niveau des chemins, des lisères....

Des zones pourraient être intéressantes pour les amphibiens avec le caractère fortement humide des secteurs (plan d'eau, boisement, fossé...).

- Les Oiseaux

23 espèces d'oiseaux, dont 13 protégées au niveau national, ont été observées dans la parcelle. Une de ces espèces est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, il s'agit de l'Aigrette Garzette. Un individu a été observé sur le plan d'eau localisé au Nord de la zone.

Les autres espèces sont toutes communes et en bon état de conservation au niveau national et en régional. La présence de la plupart de ces espèces est liée aux grandes étendues d'eau et aux milieux humides ainsi qu'aux zones périphériques forestières.

- Les insectes

La zone pourrait être intéressante pour les Odonates, car c'est un groupe inféodé aux zones humides relativement bien représentées sur le secteur.

- Les Mammifères

Lors de la prospection il a été relevé des empreintes de chevreuil et de sanglier. La circulation de ces espèces paraît difficile au vu des nombreux grillages délimitant les propriétés privées sur la zone.

- *Synthèse - Enjeux*

La biodiversité faunistique observée dans la zone semble essentiellement due à la présence de milieux humides, avec les plans d'eau et les bois périphériques. Le fait que la zone soit grande implique également une bonne diversité des espèces. Ce secteur représente donc un fort intérêt notamment pour les oiseaux.

CORRIDORS

Sur la commune de Cintray, l'urbanisation est relativement bien concentrée sur le territoire avec un développement limité au niveau des hameaux. Les corridors écologiques présents sur la commune sont relativement bien fonctionnels. La zone très naturelle ne devra pas être dégradée par l'urbanisation afin de conserver tout son intérêt écologique.

Synthèse

Le processus d'urbanisation de parcelles naturelles ou semi-naturelles entraîne nécessairement la destruction de la flore sur les zones construites ainsi que, généralement, une modification des cortèges floristiques et des habitats aux abords immédiats (modification des conditions édaphiques, rudéralisation...).

Le degré de l'impact sur les habitats et espèces présents sur la zone d'étude est très limité au regard des inventaires de terrain effectués et des potentialités de présence d'espèce d'intérêt. En effet, les secteurs ne semblent pas favorables à l'accueil d'espèces patrimoniales.

Certains secteurs (« Secteur n°1 « Secteur des Plesses-Nord » et le secteur des Prés Beaudoin avec la mise en place d'une zone naturelle de loisirs) incluent des zones humides qui seront préservés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, sur d'autres secteurs où aucune zone humide n'a été observée, une création de bassin tampon agrémenté est envisagée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet favorise donc dans sa globalité le maintien des zones humides présentes sur le territoire de la commune et la création de nouvelles.



OAP n°1



OAP n°3

3. Les incidences faunistiques

Impacts directs

Les impacts biologiques sont observés pour la faune au niveau de :

- la modification de l'habitat et du cortège d'espèces qui lui est assimilé. Une fois les travaux terminés, certaines espèces à caractère urbain vont pouvoir s'implanter (par exemple dans les haies bocagères/bandes boisées créées). Les espèces des milieux semi-ouverts présentes actuellement vont quitter la zone,
- la perte temporaire de ressources de nourriture durant les phases de travaux,
- un accroissement de la pression humaine (trafic des engins et des camions en phase travaux, trafic voiture lorsque l'aménagement sera réalisé) qui pourrait influencer sur les espèces les plus sensibles aux dérangements.

Incidences sur les reptiles

La destruction de zones de muret et d'éboulis de pierre pourrait entraîner les incidences suivantes sur les reptiles et notamment sur le Lézard des murailles potentiellement présent :

- le risque de destruction directe d'individus,
- la destruction et/ou l'altération d'habitats de reproduction et d'alimentation.

Cette espèce est néanmoins très commune en région Normande et souvent associée aux habitations. Par conséquent ces impacts ne sont pas de nature à menacer l'espèce localement et ne peuvent être considérés comme significatifs. De plus l'espèce n'a pas directement été contactée, ce ne sont que des potentialités de présence qui ont été mises en avant.

Enfin, la réalisation des différents projets, sera par la création de murets et aux aménagements artificielles favorables à la présence de cette espèce.

Incidences sur l'avifaune

Les différentes actions préalables à l'aménagement peuvent entraîner des risques d'incidences suivants sur les populations d'oiseaux protégés identifiées :

- le risque de destruction directe d'individus lors de la période de nidification,
- la destruction et/ou l'altération d'habitats de reproduction et d'alimentation.

La plupart d'entre eux sont néanmoins très fréquemment rencontrés en Normandie ; le niveau d'incidences sur ces espèces non patrimoniales est donc limité. De plus, le traitement paysager envisagé dans les orientations d'aménagement et de programmation des divers projets sera favorables au développement des espèces observées sur le site.


Concernant l'Aigrette garzette, espèce protégée au niveau national et inscrite à l'annexe 1 de la directive Oiseaux observée sur la commune de Cintray, l'incidence est considérée comme nulle puisque les secteurs concernés par la zone naturelle de loisirs sont déjà fortement aménagés, ne portant pas atteinte aux plans d'eau milieux ; favorables à cette espèce.

Incidences sur les insectes et les mammifères

La destruction d'habitats naturels favorables aux espèces d'insectes et de mammifères observées entraînera la suppression d'habitats de reproduction ou d'alimentation.

Toutefois, les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales semblent faibles au regard des milieux naturels présents. Les incidences semblent limitées sur ces groupes faunistiques. De plus, le traitement paysager envisagé dans les orientations d'aménagement et de programmation des divers projets sera favorables au développement des espèces observées sur le site.

Quatrième partie : Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées



Le PLU met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution maîtrisée de la population afin de permettre à la commune de garder une certaine vitalité, de maintenir/conforter ses équipements, sans dénaturer ses caractéristiques paysagères et patrimoniales. Les surfaces de renouvellement urbain et d'extension ont été calculées au plus juste. Ainsi aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation, seuls des zones se trouvant dans la zone urbaine existante sont amenées à être construites.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement **un impact sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régleme l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : à ce titre, les diverses mesures de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux et des modes de déplacement alternatifs auront des incidences positives sur le contexte communal,
- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme,
- **Mitigé** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU **contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis des nuisances potentielles ou identifiées**. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

Axe 1: Accueillir une nouvelle croissance démographique	<p>Engager une nouvelle dynamique démographique par le renouvellement et l'accroissement du parc de logements (accueil de 450 nouveaux habitants, soit la création de 200 nouveaux logements et le réinvestissement de 50 logements vacants)</p>	<p>Effet mitigé : envisager un développement en cohérence avec la taille de la commune et correspondant à l'objectif du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton de privilégier le renforcement des pôles structurants comme Breteuil afin de limiter le mitage des territoires agricoles et privilégier une urbanisation compacte à proximité des équipements et des emplois. Cependant, la commune doit être vigilante par rapport à l'accroissement de la population envisagé afin de maintenir le fonctionnement du territoire et préserver son environnement.</p> <p>Effet positif : préserver la vitalité du territoire et assurer la pérennité des services :</p> <p>Effet positif : Initier une réflexion sur le cadre de vie et paysager des futures opérations afin de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune.</p>
	<p>Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle et économe en foncier</p>	<p>Effet positif : Apport de population à proximité des équipements et services en donnant la priorité au développement du bourg-centre de Breteuil tout en permettant l'accueil de population sur les bourgs de la Guéroulde et de Cintray de manière plus modérée.</p> <p>Effet positif : Structuration de l'urbanisation en limitant l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et/ou naturelles, en définissant des limites à l'urbanisation et favorisant l'urbanisation à proximité des équipements. Le développement urbain est contenu. Les seules zones ouvertes à l'urbanisation se situent au sein de l'urbanisation existante ou dans le prolongement du lotissement en cours.</p>
	<p>Répondre aux besoins de la population par une réponse adéquate du parc de logements</p>	<p>Effet positif : La bonne prise en compte des besoins locaux et de la notion du parcours résidentiel permet la mise en place d'une offre adaptée sur le territoire, et notamment des petites logements à proximité du centre-bourg de Breteuil.</p>
Axe 2 : Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du	<p>Favoriser le développement économique</p>	<p>Effet mitigé : Certaines activités économiques peuvent apporter des nuisances spécifiques sur le territoire et participent à l'artificialisation des sols. Néanmoins, le PLU vise à définir les mesures pour limiter les impacts sur l'environnement (paysage, pollutions de l'eau, nuisances sur la population...).</p> <p>Effets positifs : préserver l'activité agricole permet de maintenir la qualité des paysages ruraux et l'identité du territoire. Il s'agit également d'un</p>

bassin de vie		secteur qui reste économiquement important localement.
	Affirmer la vocation touristique de Breteuil	Effets positifs : le développement touristique est envisagé dans le cadre d'un tourisme vert qui valorise et préserve le patrimoine naturel et paysager. Il contribue également au dynamisme local.
	Conforter l'offre commerciale et de services	Effets positifs : le maintien des commerces dans le centre-bourg à proximité des habitations et des équipements permet de limiter les déplacements et favorise les modes de déplacements doux. Effets positifs : les équipements contribuent à la vie locale et renforcent l'attractivité résidentielle.
	Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Effets positifs : l'accès facilité à l'information et aux pratiques de télétravail contribue à la réduction des émissions de GES Effets positifs : les énergies renouvelables contribuent à la réduction des émissions de GES et à l'indépendance énergétique du territoire
Axe 3 : Préserver l'environnement	Maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Effets positifs : Réduction des extensions urbaines au strict nécessaire et en privilégiant les sites les moins impactant pour l'activité agricole - Tendre vers une densité <ul style="list-style-type: none"> - Sur Breteuil-centre, de 18 logements / ha contre 11 logements / ha sur les 10 dernières années, - Sur Cintray et la Guéroulde, de 12 logements / ha contre 5,5 logements / ha sur les 10 dernières années.
	Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	Effets positifs : Protection stricte de la zone Natura 2000, Préservation des espaces boisés et de leurs lisières, des zones humides de la vallée de l'Iton, des mares et des fossés...
	Renforcer la place de la biodiversité dans le cadre de vie	Effets positifs : Protection des micro-habitats tels que parcs, mares...Maintien d'une richesse écologique sur le territoire au sein du milieu urbain. Réflexion pour sensibiliser la population à la biodiversité locale et à sa préservation. Effets positifs : Maintien des ceintures vertes jardinées existantes et incitation à la plantation dans les nouvelles opérations

	Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	<p>Effets positifs : Limitation de l'imperméabilisation – Solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales privilégiées –</p> <p>Effets positifs : limitation de l'exposition aux nuisances sonores et aux risques naturels ou technologiques.</p>
Axe 4 : Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle	Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux	Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, des éléments du patrimoine actuellement non protégés
	Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire	Effet positif : Meilleure prise en compte des qualités du paysage, dans l'urbanisation future par la mise en place de ceintures vertes, prise en compte des caractéristiques architecturales du territoire.
	Agir sur la qualité des espaces publics, des entrées de ville et des abords des sites touristiques	Effet positif : Mise en valeur des entrées de ville, préservation du caractère naturel des espaces touristiques, maintien des alignements d'arbres notables
Axe 5 : Tendre vers une amélioration de la mobilité	Penser l'évolution numérique du territoire et les déplacements doux	Effets positifs : l'accès facilité à l'information et aux pratiques de télétravail contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
	Initier un nouvel usage des transports motorisés	Effets positifs : le développement de nouveaux modes de transport motorisé ainsi que l'usage du covoiturage contribuent à diminuer le recours à la voiture individuelle et donc à diminuer les émissions de GES ainsi que l'engorgement des infrastructures routières.

Le PADD de Breteuil traite l'ensemble des thématiques environnementales, un des axes étant même consacré spécifiquement à la préservation de l'environnement.

Les orientations du PADD sont toutes bien reprises dans le schéma de synthèse. Aucune incidence négative n'est relevée ; seuls des effets mitigés sont avancés : ces thématiques devront être abordés avec une vigilance particulière dans leur traduction réglementaire.

Évaluation des incidences des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles sont au nombre de 10.

	Objectif de l'OAP	Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement
OAP n°1 - les Plesses-Nord	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques: Préservation et réhabilitation d'une petite mare avec un traitement paysager, végétalisation avec des essences locales des cheminements permettant de favoriser des ambiances végétalisées au sein du bourg.</p> <p>Effet positif pour les déplacements doux : proximité avec les équipements scolaires, sportifs de la commune ainsi qu'avec le centre-bourg, ce qui favorise pour les futurs habitants le recours aux modes doux pour les déplacements vers les équipements et services de la commune. L'aménagement vise également à améliorer le maillage des cheminements doux en connectant plusieurs itinéraires et équipements, c'est ainsi l'ensemble des habitants et usagers de la commune qui bénéficieront de ces cheminements.</p> <p>Effets positifs sur le fonctionnement hydraulique : une gestion des eaux pluviales en surface sous la forme de noues paysagères et de bassins de rétention favorisera une gestion respectueuse du cycle de l'eau (rétention sur place, infiltration, phyto-épuration...). De plus, la mise en place d'une voie de gabarit réduit permettra de limiter l'imperméabilisation.</p> <p>Effet mitigé sur l'artificialisation des sols et positif sur l'étalement urbain: Artificialisation de 3,1 ha de terres agricoles. Ce secteur est toutefois totalement enclavé dans le bourg de Breteuil, ce qui induit certaines contraintes pour sa culture. De plus, le choix de ce site permet de limiter l'étalement urbain sur les franges agricoles et favorise une compacité de l'urbanisation. Il est à noter que le site fait actuellement l'objet d'un portage foncier par l'EPF en vue de son urbanisation.</p> <p>Effort de moindre consommation foncière avec un objectif de 18 logements/ha</p>
OAP n°2 - Le Clos Normand - Nord	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques: Traitement végétalisé de la frange agricole avec la création d'une haie composé d'essences locales.</p> <p>Effet positif pour les déplacements doux : prolongement des aménagements dédiés aux piétons le long de la rue Creuse.</p>

		<p>Effets positifs sur le fonctionnement hydraulique : une gestion des eaux pluviales en surface pbassins de rétention favorisera une gestion respectueuse du cycle de l'eau (rétention sur place, infiltration, phyto-épuration...).</p> <p>Effet mitigé sur l'artificialisation des sols et positif sur l'étalement urbain: Artificialisation de 1,5 ha. Ce secteur est fortement imbriqué dans l'urbanisation du bourg de Breteuil et n'est plus cultivé depuis son acquisition par la collectivité dans la perspective de son aménagement.</p>
OAP n°3 - Le Clos Normand - Sud	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques: Préservation et valorisation de la perspective sur le clocher de l'église avec un traitement paysager, traitement paysager de la frange agricole avec la création d'une haie composé d'essences locales, aménagement de la sente piétonne et du bassin de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Effet positif pour les déplacements doux : proximité avec le centre-bourg, ce qui favorise pour les futurs habitants le recours aux modes doux pour les déplacements vers les commerces. L'opération prévoit également la mise en place d'une sente piétonne pouvant bénéficiant à l'ensemble des résidents du Clos Normand.</p> <p>Effet positif sur le fonctionnement hydraulique : une gestion des eaux pluviales en surface sous la forme de noues paysagères et de bassins de rétention favorisera une gestion respectueuse du cycle de l'eau (rétention sur place, infiltration, phyto-épuration...). De plus, la mise en place d'une voie de gabarit réduit permettra de limiter l'imperméabilisation.</p> <p>Effet mitigé sur l'artificialisation des sols et positif sur l'étalement urbain: Artificialisation de 2,7 ha de terres agricoles. Ce secteur est toutefois fortement imbriqué dans le bourg de Breteuil, ce qui induit certaines contraintes pour sa culture. De plus, le choix de ce site permet de limiter l'étalement urbain sur les franges agricoles et favorise une compacité de l'urbanisation. Il est à noter que le site a fait actuellement l'objet d'un portage foncier par l'EPF en vue de son urbanisation. La municipalité en est aujourd'hui propriétaire.</p> <p>Effort de moindre consommation foncière avec un objectif de 18 logements/ha</p>
OAP n° 4 - rue de la Pelleterie - Ouest	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie : traitement végétal des limites avec l'existant, mise en place de liaisons piétonnes végétalisés</p> <p>Effort de moindre consommation foncière avec un objectif de 15 logements/ha</p>

OAP n° 5 - Rue Verte	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques: préservation d'un mur en pierre, maintien de la cohérence urbaine, implantation des logements réfléchis par rapport l'orientation de la parcelle. La localisation de la parcelle en milieu urbain dense limite tout impact sur les continuités écologiques du territoire.</p> <p>Effets positifs sur l'étalement urbain: comblement d'une dent creuse située dans le cœur du bourg. Effort de moindre consommation foncière avec un objectif de 25 logements/ha</p>
OAP n°6 - Rue du Lavoir	Secteur d'habitat	<p>Effet mitigé sur l'artificialisation des sols et positif sur l'étalement urbain: Artificialisation de 0,3 ha de terres agricoles. Ce secteur est toutefois enclavé dans l'urbanisation de la Guéroulde, ce qui induit certaines contraintes pour sa culture. De plus, le choix de ce site permet de limiter l'étalement urbain sur les franges agricoles et favorise une compacité de l'urbanisation.</p>
OAP n° 7 - Usine du Marteau	Secteur d'habitat	<p>Effet positif sur l'artificialisation des sols et sur l'étalement urbain: Ce site offre l'opportunité de réinvestir un site en friche et de réaliser plusieurs logements sans étalement urbain.</p> <p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des continuités écologiques, le maintien du petit patrimoine local: réhabilitation d'un bâti ancien évoquant l'histoire industrielle de la Guéroulde, préservation de la ripisylve qui borde le bras forcé de l'Iton.</p>
OAP n°8 - Ferme du hameau du Petit-Cuisinet	Secteur d'habitat	<p>Effets positifs pour le cadre de vie, la préservation des espaces naturels, le maintien du petit patrimoine local : Préservation d'une mare et des espaces végétalisés de la parcelle, pérennisation de cet élément du patrimoine rural (ancien corps de ferme) en maintenant ses caractéristiques architecturales et d'organisation spatiale.</p> <p>Effet positif sur l'artificialisation des sols et sur l'étalement urbain: Ce site offre l'opportunité de réinvestir plusieurs bâtiments et d'y réaliser plusieurs logements sans étalement urbain.</p>
OAP n° 9 - Extension de la Z.A. du Clos-Fouquet	Secteur d'habitat	<p>Effet positif sur le fonctionnement hydraulique : une gestion des eaux pluviales en surface sous la forme de noues paysagères et de bassins de rétention favorisera une gestion respectueuse du cycle de l'eau (rétention sur place, infiltration, phyto-épuration...).</p> <p>Effet mitigé sur l'artificialisation des sols et sur l'étalement urbain: Artificialisation d'environ 6 ha de terres agricoles. Ce secteur est toutefois totalement enclavé par l'urbanisation et les infrastructures routières, ce qui induit certaines contraintes pour sa culture. Il est à noter que le site a fait l'objet d'une acquisition par la municipalité.</p> <p>Effet mitigé sur les paysages. L'extension de la Z.A. à l'entrée de ville et aux abords de la</p>

		RD840 aura nécessairement un impact sur les paysages de ce secteur. Cependant, il est prévu un aménagement paysager sous la forme de bosquets aux abords de la Z.A. et un traitement adéquat des installations et constructions qui prendront place au niveau de des emplacements les plus visibles.
--	--	--

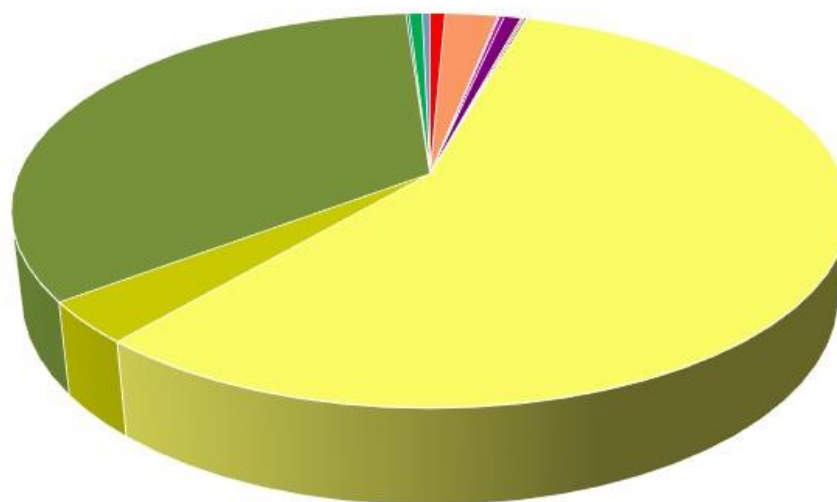
Les OAP ont globalement une incidence positive sur les thèmes de l'environnement.

Evaluation des incidences du contenu du règlement

Sont à distinguer 4 zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N), les zones agricoles (A). Plusieurs sous-secteurs ont été définis en fonction de leur spécificité.

	m ²	ha	%
Zone urbaine de centre-ville	360 106	36,0	0,65
Zone urbaine pavillonnaire et de village	1 339 023	133,9	2,42
Zone d'habitat collectif	46 700	4,7	0,08
Zone d'équipements	142 728	14,3	0,26
Zone d'activités	394 331	39,4	0,71
Zone à urbaniser à vocation d'habitat	75 355	7,5	0,1
Zone à urbaniser à vocation d'activités	62 345	6,2	0,1
Zone agricole	31 446 095	3144,6	56,9
Secteur agricole protégé	1 909 495	190,9	3,5
Zone naturelle	18 880 463	1888,0	34,1
Zone naturelle d'équipements publics	89 934	9,0	0,2
Secteur naturel d'habitat	376 424	37,6	0,7
Secteur naturel de loisirs	186 070	18,6	0,3
Total	55 309 069	5530,9	100,00

Les surfaces du PLU



- Zone urbaine de centre-ville
- Zone d'équipements
- Zone à urbaniser à vocation d'activités
- Zone naturelle
- Secteur naturel de loisirs
- Zone urbaine pavillonnaire et de village
- Zone d'activités
- Zone agricole
- Zone naturelle d'équipements publics
- Zone d'habitat collectif
- Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Secteur agricole protégé
- Secteur naturel d'habitat

Dans les zones U et AU, les zones urbaines dites U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones à urbaniser dite "AU" correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Plusieurs zones AU sont définies. La majorité est destinée à l'habitat et est localisé au niveau du bourg centre de Breteuil (zone 1AU) ; Une zone destinée est a été définie pour l'extension de la zone d'activités économiques du Clos Fouquet (zone 1AUz).

L'urbanisation à proximité des équipements et services existants permet de réduire le recours à la voiture et aux déplacements.

- **Positif** pour la réduction des pollutions, des nuisances, des émissions de GES...

Toutes les constructions doivent être reliées à un réseau d'assainissement qu'il soit collectif ou non collectif.

- **Positif** pour la protection qualitative de la ressource en eau et des milieux naturels

Les eaux pluviales doivent être gérées, lorsque cela est possible, à la parcelle, en favorisant l'infiltration.

- **Positif** pour éviter l'engorgement des réseaux qui sont majoritairement unitaires (peut engendrer une pollution des milieux)

Des prescriptions en matière de surfaces non imperméabilisées ont été définies avec des règles spécifiques et adaptées selon les caractéristiques des formes urbaines. En particulier, dans la zone UB, 60% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel".

- **Positif** pour la gestion des eaux pluviales, le réduction des risques naturels (inondation), le cadre de vie

La zone A identifie toutes les terres agricoles de la commune et par ce zonage, assure leur protection en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Seules les constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées, excepté dans certains secteurs à protéger (comme les fonds de vallée par exemple). **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages de la vallée de l'Iton.

- **Positif** pour l'activité agricole et la préservation des paysages agricoles du territoire,

La zone N permet de préserver/protéger les espaces boisés et naturels de la commune. Il est parfois associé à un classement EBC ou en « élément du patrimoine naturel à protéger », ce qui permet de renforcer leur protection. Cette zone N englobe également les secteurs bâtis des hameaux éloignés et isolés des bourgs et villages centraux. La zone N comporte plusieurs sous-secteurs particuliers :

- un sous-secteur Nh, naturel d'habitat. Ce sous-secteur a été défini sur les hameaux les plus importants de la commune ayant vocation à être conforté modestement.
- un sous-secteur Ne, naturel d'équipements. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation naturelle mais accueillant des équipements (médiathèque, Institut Psycho-Thérapeutique et Pédagogique...).
- un sous-secteur NI, naturel de loisirs. Ce sous-secteur correspond aux secteurs où les équipements de camping et de loisirs sont autorisés.

- **Positif** pour la préservation des milieux naturels et des paysages naturels du territoire

L'évaluation des incidences au niveau du zonage et du règlement sera approfondie ci-après en réalisant une analyse par thématique de l'environnement.

2.Évaluation des incidences par thématique environnementale

1. La consommation foncière

La consommation foncière sur Breteuil correspond à l'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme :

- De plusieurs secteurs à vocation d'habitat sur des parcelles agricoles qui correspondent à un prélèvement total d'environ 5,8 (3,1ha pour les Plesses-Nord, 2,7ha pour l'extension sud du Clos Normand)².
- et d'une zone destinée à des activités économiques d'environ 6 ha. Les terrains sont principalement occupés par des labours.

Les zones AU représentent un prélèvement total 11,8 ha sur le parcellaire agricole. Ces secteurs ont été définis afin de limiter au maximum l'étalement urbain et favoriser une urbanisation compacte en ouvrant à l'urbanisation des emprises enclavées et/ou fortement encadrées par l'urbanisation actuelle. Sur les territoires de Cintray et la Guéroulde, les prélèvements impactent une surface totale de 0,3ha.

Les autres constructions se feront dans l'enveloppe urbaine existante en utilisant de façon prioritaire les espaces dits de renouvellement urbain (dents creuses et/ou divisions parcellaires, secteurs de projet). Plusieurs sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de maîtriser leur aménagement.

- On peut considérer que l'urbanisation future sur le territoire communal va entraîner la disparition d'environ 12,1 ha de terres agricoles (cultures et prairie). Cela reste négligeable au regard de la Surface Agricole Utile de la commune (3034 hectares) qui est de 3 ha, cela représente 0,4%. En outre 3335 ha du territoire sont classés en zone agricole.
- Dans le PADD, les élus expriment clairement leur volonté de "maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels" (orientation n°1 de l'axe 3).
- Ils souhaitent également inverser la tendance et tendre :
 - vers une densité de 18 logements à l'hectare au niveau du bourg centre de Breteuil au lieu de la moyenne de 11 logements / ha observés sur les dix dernières années.
 - vers une densité de 12 logements à l'hectare au niveau de Cintray et la Guéroulde au lieu de la moyenne de 5,5 logements / ha observés sur les dix dernières années.
- **Mesures envisagées** : aucune. Les choix du PLU permettent de maîtriser l'impact sur les terres agricoles et de préserver cette activité. Le développement urbain est maîtrisé.

2. La biodiversité et les milieux naturels

La commune dispose de nombreux atouts concernant la biodiversité : des boisements, des milieux humides, des plans d'eau, des continuités écologiques... Le développement urbain ne doit pas les remettre en cause.

- Le site Natura 2000 se situe à proximité du bourg de Breteuil : aucune extension de l'urbanisation n'est projetée dans cette direction, ce qui favorise la préservation de ce site et de limiter au maximum l'impact des nouvelles constructions sur son fonctionnement écologique.
- Tous les boisements et les milieux naturels du territoire ont été classés en secteur N, ce qui assure leur préservation. Les boisements ont de surcroît été classés en EBC, ce qui permet de renforcer leur protection ; la protection des lisières et cours d'eau situés aux abords de l'urbanisation est assurée pour la mise en place de zones tampons non constructibles.

² le site du Clos Normand-Nord ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et n'étant pas cultivé, il n'est pas inclus dans la consommation foncière initiée dans le PLU.

- Les éléments d'intérêt naturel et paysager comme les mares, haies, alignement d'arbres ont été identifiés sur le plan de zonage en tant qu'élément du patrimoine naturel protégé. Toute modification de ces éléments est soumise à déclaration.
- Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont donc protégés.
- Les zones humides potentielles identifiées par le SDAGE Seine-Normandie ne sont pas impactées par le projet de PLU, elles sont préservées de toute urbanisation.
- Le PADD exprime clairement la volonté de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire (axe 3, orientation n°2) ainsi que de renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé (axe 3, orientation n°3).
- Les OAP intègrent la protection et le maintien des micro-habitats existants (mares, ripisylves...) et favorisent la création d'éléments de paysages, d'aménagements végétaux (aménagement paysager en franges agricoles, création de bassins tampon paysagers...)
- Le règlement édicte un certain nombre de prescriptions adaptées à chaque selon le type de zone concernant les espaces libres et les plantations : privilégier les essences locales, clôtures végétales en limite avec une zone A ou N permettant le passage de la faune, tout projet de construction doit comporter un aménagement paysager...
- L'expertise écologique menée sur les zones faisant l'objet d'OAP n'a pas révélé d'habitats ou d'espèces ayant un enjeu pour la préservation de la biodiversité.
- **Mesures envisagées** : aucune. Les choix du PLU permettent de préserver les milieux naturels de la commune, de maintenir la biodiversité et les continuités écologiques.

3. La ressource en eau

La commune nouvelle de Breteuil appartient au syndicat d'eau potable et d'assainissement du sud de l'Eure et dispose de deux captages d'eau potable en activité sur son territoire : celui des Barrières Rouges (commune déléguée de Breteuil-sur-Iton et celui de Pont-Thibout (commune déléguée de la Guéroulde). Les périmètres de protection de ces captages ne sont pas concernés par les secteurs d'urbanisation future. Les nouvelles constructions devront être desservies par le réseau d'eau potable. Il n'a pas été relevé de problématique tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif en ce qui concerne la ressource en eau potable.

- **Mesure envisagée** : aucune.

Le élu ont opté pour l'accueil d'environ 450 habitants (dont environ 340 sur le bourg de Breteuil) supplémentaires dans les 10 prochaines années ce qui va entraîner des flux d'eaux usées à traiter. Les nouvelles constructions du bourg de Breteuil seront raccordées au réseau unitaire de la commune puis traitées dans la station d'épuration communale. Cette station de 4000 Equivalents-Habitants est actuellement utilisé à hauteur de 3400 Equivalents-Habitants (données SEPASE). Elle est donc en mesure de recevoir les eaux usées des habitants supplémentaires prévus sur Breteuil. Les rejets effectués dans le bras forcé de l'Iton sont conformes à la réglementation. Concernant les nouvelles habitations prévues sur la Guéroulde et Cintray, elles devront disposées de leurs propres assainissements individuels qui devront être conformes aux normes en vigueur. Au vu de cette situation les risques de pollution vers le milieu naturel apparaissent limités.

Les eaux pluviales seront prioritairement gérées à la parcelle par infiltration afin de ne pas engorger le réseau unitaire et aussi la station d'épuration, ce qui évitera des problèmes de pollution des milieux.

- **Mesure de suivi envisagée** : Il faudra rester attentif à ce que la station d'épuration puisse continuer d'absorber les flux en lien avec l'augmentation de la population dans le bourg de Breteuil et que les rejets restent conformes à la réglementation. Une attention devra également être accordée aux assainissements individuels afin qu'ils respectent bien les normes en vigueur.

4. La qualité des eaux superficielles

La qualité des eaux superficielles ne doit pas être altérée par le développement urbain. Comme évoqué précédemment, le point de rejet de la station d'épuration est le Bras forcé de l'Iton. Cette dernière répond aux normes de qualité en termes de rejet.

- **Mesure de suivi envisagée** : un suivi de la qualité des eaux devra être envisagé. La conformité de la station d'épuration devra être maintenue.

Concernant les eaux pluviales, il est indiqué dans le règlement que lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le règlement préconise des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple qui favorise l'infiltration des eaux et la préservation de la ressource en eau. Il est également précisé que les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Concernant les principaux secteurs de projet, les OAP prévoient une gestion sous la forme de bassins, noues, tranchées infiltrantes pour les eaux pluviales des emprises publiques afin de favoriser une gestion cohérente afin de limiter les effets de ruissellement et favoriser une infiltration dans le sol.

- Mesure envisagée : aucune.

5. Les sols

L'imperméabilisation des sols est un effet direct, majeur et permanent de l'urbanisation. Dans le cadre du projet, une dizaine d'hectares supplémentaires de terrains seront urbanisés. La politique de densification des bourgs est également un risque de voir diminuer la part des espaces verts, de voir augmenter les surfaces imperméabilisées avec les impacts que cela induit (hausse des ruissellements, des débits en aval...)

- Le règlement stipule que des espaces non imperméabilisés doivent être maintenus. Le niveau d'exigence varie selon les sous-secteurs pour prendre en compte la morphologie urbaine existante. En particulier, le règlement de la zone UB (la plus importante en superficie sur la commune) prévoit le maintien d'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière en surfaces perméables ou permettant l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.
- Une importance particulière est apportée aux espaces verts au sein de l'urbanisation existante : Le PLU favorise ainsi le maintien de grands espaces arborés et paysagers au sein ou à proximité du bâti existant (parc de l'IPTP, jardin public de l'étang de Breteuil, fond de vallée du bras forcé de l'Iton, parc de la Poultière...)
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP, des principes paysagers sont intégrés. Les secteurs les plus importants (OAP n°1, 2 et 3/ OAP de la zone d'activités) devront mettre en place des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales afin de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux.
- **Mesure envisagée** : Aucune. Les orientations du PLU permettent de limiter les effets d'imperméabilisation des sols.

Plusieurs sites potentiellement pollués sont répertoriés dans le territoire communal. Ils ne concernent pas des secteurs ouverts à l'urbanisation. Cependant, l'OAP n°7 relative à l'usine du Mateau est concerné par une pollution des sols.

- **Mesure de suivi envisagée** : En cas de réaffectation des sols sur un site potentiellement pollué, des études de dépollution devront être menées.

6. Le paysage et le patrimoine

Le patrimoine de la commune comprend trois monuments historiques, à savoir l'église Saint-Sulpice, l'Hôtel de Ville de Breteuil et la flèche du clocher de l'Eglise Saint-Martin à Cintray. L'urbanisation à proximité de ces sites peuvent impacter la perception de ces monuments historiques.

Monument Historique	Impacts de l'urbanisation projetée	Mesures envisagées
1. L'église Saint-Sulpice <i>(inscription par arrêté du 3 juin 1932)</i>	Un point de vue sur l'édifice a été repéré depuis le secteur n°3 du clos Normand – Sud.	Les principes d'aménagement ont tenu compte de cette perspective. L'aménagement d'un cheminement doux dans l'axe du clocher permet de valoriser la perception du clocher dans le quotidien des habitants.
2. L'Hôtel de ville de Breteuil <i>(inscription par arrêté du 31 juillet 2001)</i>	Aucune nouvelle urbanisation ne vient rompre les perspectives sur ce bâtiment	/
3. Église Saint-Martin de Cintray – flèche du clocher <i>(Classement par arrêté du 15 juin 1920)</i>	Le zonage permet la construction de deux habitations aux abords de l'église et pouvant altérer la perspective sur l'église depuis la route départementale	Afin de préserver la perspective sur le clocher, il a été défini un retrait des constructions par rapport aux emprises publiques.

Plus globalement, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones peut avoir un impact sur le paysage et le cadre de vie. Plusieurs zones sont concernées sur le territoire communal. Ces secteurs font l'objet d'OAP notamment concernant les aspects paysagers ce qui permettra une bonne intégration de ces projets dans leur environnement. En outre, de fait de sa proximité avec la RD840, l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet fait l'objet d'une étude d'entrée de ville permettant de garantir que les règles mises en place garantissent la qualité de l'entrée de ville.

Par ailleurs les élus ont été une politique de valorisation du patrimoine et du cadre de vie de la commune nouvelle (axe 4 du PADD) qui se décline selon trois axes :

- orientation n°1 : avoir une politique de préservation des emblèmes locaux,
- orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire,
- Orientation n° 3 : Agir sur la qualité des espaces publics, des entrées de ville et des abords des sites touristiques.

Cet axe se traduit par la protection du patrimoine bâti et paysager qui ne fait pas l'objet actuellement de protection réglementaire (monument historique, abords des MH...). Ainsi, ce sont au total 24 éléments du patrimoine bâti qui ont été identifiés par les élus (corps de ferme traditionnels, maisons de caractère, usine de la Poulrière, châteaux, édifices publics, patrimoine religieux...) et de très nombreux nombreux éléments du patrimoine naturel (haies, mares, bras forcé de l'Iton (incluant la ripisylve et les vannages), les étangs, arbres isolés remarquables, parcs privés paysagers, alignements d'arbres...).

Concernant la préservation de la qualité paysagère et architecturale, cette orientation se traduit par :

- La mise en place de protection stricte (zone agricole protégée ou zone naturelle) au niveau des fonds de vallée afin de préserver les panoramas sur ces espaces emblématiques de la commune.
- La mise en place de prescriptions fortes pour la zone UA qui correspond au cœur historique de Breteuil et présentant des caractéristiques d'implantation, de matériaux, de volumétrie particulières. L'objectif est de conserver les caractéristiques originelles du bâti ancien et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans ce tissu urbain historique.

- Plus globalement, le règlement intègre des prescriptions en termes d'insertion paysagère des constructions : hauteurs des bâtiments, aspect extérieur, plantations...
- **Mesure envisagée** : Aucune, Le projet du PLU renforce les protections sur le paysage et le patrimoine bâti communal par rapport aux documents existants.

7. Les risques naturels et technologiques

L'ensemble des risques naturels, technologiques et industriels ont bien été analysés dans le diagnostic environnemental. En termes de risques naturels, la commune est principalement concernée par les risques inondation et de cavité souterraine.

- **Mesure envisagée** : en zone inondable, la construction de nouveaux édifices est proscrite à l'exception de quelques bâtiments au niveau des étangs du Prés Beaudouin à condition qu'ils ne modifient pas le fonctionnement hydraulique en cas d'inondation. Sur les secteurs de cavités souterraines, l'édification de nouvelles constructions est proscrite tant que l'absence de risque soit avérée.

Dans le règlement, le risque de transport de matière dangereuse dû à la canalisation de gaz est rappelé. Celle-ci ne passe pas à proximité de secteurs amenés à se développer. Il est également rappelé le risque lié à la présence de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'entreprise « Interface Céréales ».

De plus, la mixité fonctionnelle permise dans les secteurs résidentiels ne doit pas entraîner l'implantation d'activités à risque à proximité des habitations.

- **Mesures envisagées** : aucune. Les choix du PLU permettent de protéger les populations des activités à risque.

8. L'air

La commune de la Breteuil n'est pas identifiée comme "sensible" au niveau de la qualité de l'air. Néanmoins, l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises va nécessairement engendrer une augmentation des déplacements et donc des polluants atmosphériques, mais également des consommations énergétiques supplémentaires (déplacements, constructions).

- A travers son PADD et ses OAP la commune souhaite inciter à d'autres pratiques pour les déplacements afin de limiter le recours à la voiture individuelle et contribuer ainsi à limiter les émissions de GES.
- Dans cet objectif, la municipalité souhaite travailler à un maillage des continuités douces sécurisées à la fois au sein du bourg-centre et sur l'ensemble son territoire :
 - Les OAP des secteurs de développement du bourg-centre définissent des liaisons douces sécurisées à établir afin compléter le maillage de cheminements doux existant.
 - Les chemins ruraux sont repérés sur le zonage et sont protégés dans le PLU dans le cadre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
- L'orientation n°4 de l'axe 2 « Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques » vise :
 - un meilleur accès à l'information et aux pratiques de télétravail ce qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et donc à l'amélioration de la qualité de l'air.
 - Le développement des énergies renouvelables moins émettrices en gaz à effet de serre ainsi que de particules nocives pour la santé.
- **Mesures envisagées** : Le projet de PLU contribue à l'amélioration de la qualité de l'air au travers de plusieurs de ces orientations.

9. Le bruit

Le territoire est touché par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports liés à la RD840 (bande de 30 m de part et d'autre de cette voie). Seule la zone ouverte à l'urbanisation pour l'extension de la Z.A. est concernée par cette bande de 30 m.

- Ce risque de nuisances sonores est rappelé dans le règlement et conformément à la réglementation apparaît sur le plan des contraintes.
- Dans les U et AU les constructions à destination de bureaux, d'artisanat ou de commerces sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone notamment en terme de bruit
- **Mesures envisagées** : toute nouvelle construction située dans la bande affectée par le bruit d'une infrastructure devra être réalisée selon les normes de constructions en vigueur en termes d'isolation phonique.

10. Les déchets

La collecte des déchets est organisée par l'intercommunalité. L'accueil de nouveaux habitants va entraîner l'augmentation de la production de déchets.

- **Mesures envisagées** : Une attention devra être portée à la bonne desserte des nouvelles zones à urbaniser afin d'assurer le ramassage des déchets.

11. Les énergies renouvelables

Aujourd'hui, la vulnérabilité climatique des territoires est à prendre en compte. Des objectifs nationaux et régionaux sont fixés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais également faciliter le développement des énergies renouvelables.

- Le recours aux énergies renouvelables est permis dans le règlement. Des prescriptions particulières pour l'installation des panneaux photovoltaïque ont été définies dans la zone UA afin de garantir une bonne insertion de ces dispositifs par rapport au contexte environnant et préserver la qualité paysagère des lieux.
- **Mesures envisagées** : aucune. Les choix du PLU permettent le développement des énergies renouvelables

3.Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

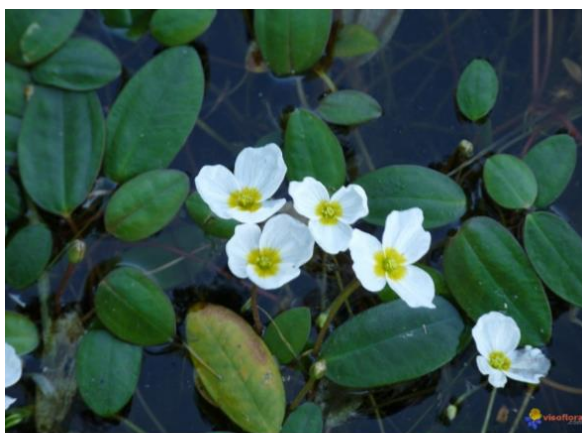
Le territoire de la commune de Breteuil est concerné par un site Natura 2000.

Le site des « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » ZSC 2302012, a été proposé pour être intégré au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitats comme Site d'Intérêt Communautaire (ZSC) en mars 1999. Il a été enregistré comme tel le 26/01/2013 mais n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté de désignation.

Ce site est entièrement forestier composé majoritairement de Chênaies au sein desquelles se développent ponctuellement, des masses d'eau stagnante intra-forestière qui se révèlent d'intérêt communautaire : mares et étangs d'origine anthropique.

Ce site initialement de 114 hectares dont 13.6 hectares sur Breteuil est concerné un projet d'extension qui intégrerait 11 nouvelles mares présentant un grand intérêt floristique et porterait la surface totale du site Natura 2000 à 121,8 ha.

Sensibilités – enjeux liés à la conservation



Flûteau nageant (*Luronium natans*)
<http://www.visoflora.com>

Les sensibilités de cette zone Natura 2000 reposent essentiellement sur **la présence d'habitats d'eau stagnante à végétation vivace, végétation aquatique flottante et immergée et herbiers à Characées**. Plusieurs de ces mares accueillent le Flûteau nageant *Luronium natans*, plante aquatique dont l'aire de répartition s'est fortement contractée en Europe et donc réglementairement protégée en France. Cette plante fait par ailleurs l'objet d'un plan national d'action pour sa sauvegarde. Ce plan a fait récemment le constat que le sanglier pourrait être localement le principal vecteur de dispersion du Flûteau nageant.

Les enjeux liés à la conservation du site mis en évidence dans le Docob approuvé le 21 octobre 2010 sont les suivants :

- Gestion sylvicole compatible avec le maintien et des habitats et espèces de la Directive Habitat : la diversité des modes de gestion forestière crée une mosaïque de milieux qui favorise la biodiversité par l'accueil d'espèces spécifiques à chacun.
- Absence d'incompatibilité entre activités cynégétiques respectueuses des textes en vigueur et les objectifs de maintien de l'état de conservation des habitats. Ainsi, la chasse, pratiquée sur 100 ha dans le site, répond à une pratique traditionnelle en milieu rural, ainsi qu'à une régulation des populations de grand gibier, qui, maintenues, assurent aussi la dispersion d'une espèce patrimoniale.

Dans ce contexte forestier, peu ou pas d'enjeux liés à l'urbanisation sont révélés.

Les objectifs de gestion définis pour ce site concernent principalement l'habitat des mares et étangs, plus secondairement les habitats forestiers et ouverts. Il s'agit de :

- Maintenir la dynamique de variation du niveau d'eau ;
- Garantir le maintien de la quantité d'eau ;
- Veiller à la conservation d'une bonne qualité physico- chimique de l'eau ;
- Conserver une topographie douce des berges des mares ;
- Maintenir un peuplement forestier, de préférence feuillu ;
- Lutter contre les espèces exogènes.

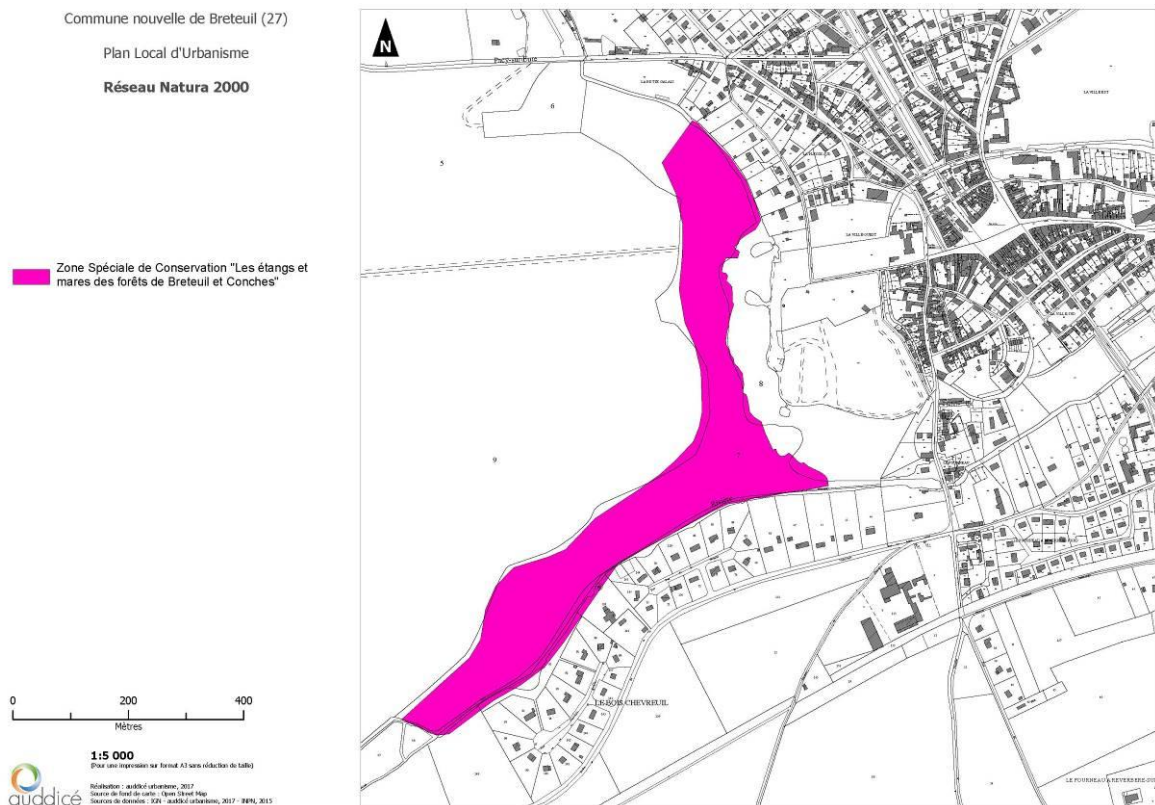
Plus particulièrement, par rapport au projet de PLU de Breteuil, **les sensibilités reposent essentiellement sur la présence aux abords de l'étang de Breteuil des plantes**

remarquables liées aux zones humides, de certains oiseaux nicheurs et notamment une colonie arboricole de hérons.

En tout premier lieu, le projet de PLU pourrait impacter certains des habitats fonctionnels fréquentés par ces espèces pour leur reproduction, le repos ou leur alimentation.

Les habitats forestiers en périphérie de l'étang de Breteuil apparaissent donc comme les plus sensibles à cette élaboration du PLU. L'évaluation d'incidence Natura 2000 permet de conclure sur l'existence ou non d'impacts significatifs pour la conservation de cette zone.

Hormis la nécessaire prise en compte des entités composant cet espace protégé dans le zonage et le règlement avec l'objectif de préserver les milieux naturels et la biodiversité sur le territoire communal, les mesures de conservation définies interfèrent peu avec le PLU sauf indirectement par le maintien des surfaces boisées aux abords du site de l'étang de Breteuil et l'évitement de tout aménagement facilitant un accès incontrôlé.



Perception de la zone Natura 2000 au niveau du parc de l'étang

Analyse des incidences Natura 2000

Les parcelles concernées par Natura 2000 sont classées en zone naturelle et forestière, il s'agit d'une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Dans ce zonage les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du règlement : constructions à vocation forestières incluant celles liées à la pratique de la chasse, annexes et dépendances à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine. Par ailleurs ces zones boisées sont identifiées en « Espace Boisé Classé ». Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des bois. Tout coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation préalable du maire, sauf si le propriétaire possède un plan simple de gestion ou en cas de dérogations définies par arrêté préfectoral. De plus, l'urbanisation nouvelle de Breteuil n'est pas dirigée par ce secteur afin de maintenir les espaces tampon entre le bourg actuel et le site Natura 2000.

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU de la commune de Breteuil ne sont donc pas incluses dans un site du réseau Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR2302012 « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » localisé à 300 mètres de la zone du secteur du « Fond de l'impasse de la rue du Dr Brière ».

Plusieurs éléments sont à considérer pour juger du risque d'incidences :

- la distance minimale entre les diverses entités, dans le cas présent environ 300 mètres,
- la destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000,
- l'existence d'impacts indirects pouvant porter atteinte à l'état de conservation des sites Natura 2000.

Concernant les habitats, le secteur ouvert à l'urbanisation le plus proche se situe dans un secteur déjà urbanisé (OAP n°5 du Fond de l'impasse de la rue de l'Aulnaie). Les habitats se limitent à une friche herbacée rudérale et un alignement d'Aulnes glutineux. Aucun de ces habitats naturels n'est considéré comme d'intérêt communautaire. Le bras d'eau présent en limite sud de la zone représente un intérêt pour les amphibiens et les Odonates. Toutefois aucune espèce de ces groupes faunistiques n'a justifié la désignation du site qui repose sur la présence des habitats naturels et des espèces présentées dans le tableau ci-dessous :

Code Natura 2000	Habitat ou espèce d'intérêt communautaire
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetetea</i>
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de <i>l'Hydrocharition</i>
3160	Lacs et mares dystrophes naturels
6410	Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)
1831	Flûteau nageant (<i>Luronium natans</i>)

De plus, le bras d'eau se situe en aval des plans d'eaux présents dans le site Natura 2000 et constitue une annexe secondaire du bras forcé de Breteuil. Par ailleurs, toute construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales seront collectées et traitées avant rejet à un débit limité. Ainsi il n'y a aucun risque de pollution diffuse et donc d'impacts indirects sur le site Natura 2000.

Plus globalement, les choix de la commune visent à préserver le cadre environnemental et naturel du territoire. Concernant les milieux humides et aquatiques, les secteurs identifiés sur la carte des zones à dominante humide (ZDH) de la DREAL Normandie ont été pris en compte dans les choix des élus. Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'impacte de milieux humides ou aquatiques.

De plus dans son PADD, la commune affirme sa volonté de préserver ces milieux au travers de l'orientation « préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ». Cela se traduit notamment au niveau du zonage par la mise en place de zones de protection sur les espaces présentant une sensibilité écologique forte et par le classement de la plupart des micro-habitats (mares, haies arborées, plans d'eau...) en éléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L151-3 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les eaux usées issus des nouvelles constructions dans le bourg de Breteuil seront raccordées au réseau unitaire puis traitées à la station d'épuration communale avant rejet au milieu naturel évitant ainsi tout risque de pollution des milieux aquatiques. Les constructions ne pouvant être raccordées devront disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. Pour les eaux pluviales, un traitement à la parcelle sera privilégié.

L'ensemble des espaces boisés sont préservés et sont en Espaces Boisés Classés (EBC). La majorité se trouve en zone Naturelle. Les haies et alignements d'arbres sont également indiqués comme éléments du patrimoine naturel protégés au plan de zonage. De même aucun espace boisé ou aucune haie n'est impacté par les zones ouvertes à l'urbanisation. La majorité des OAP intègre la préservation ou la création d'enveloppes arborées ou d'espaces paysagers dans leurs principes d'aménagement.

Concernant les autres espaces ouverts à l'urbanisation, des parcelles cultivées ou prairies seront amenés à disparaître. Cependant, aucune espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 n'a été observée. De plus les zones concernées par une ouverture à l'urbanisation ne sont pas favorables à leur développement car elles sont situées dans un contexte trop urbanisé et non humides.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, aucun risque d'incidence directe ou indirecte sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 n'est présent. Il n'y a pas de risque de pollution des eaux du site. En conséquence, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans les sites Natura 2000, ni de porter atteinte à leur état de conservation.


Commune nouvelle de BRETEUIL
PLAN LOCAL D'URBANISME
Réseau Natura 2000
 1:16 000

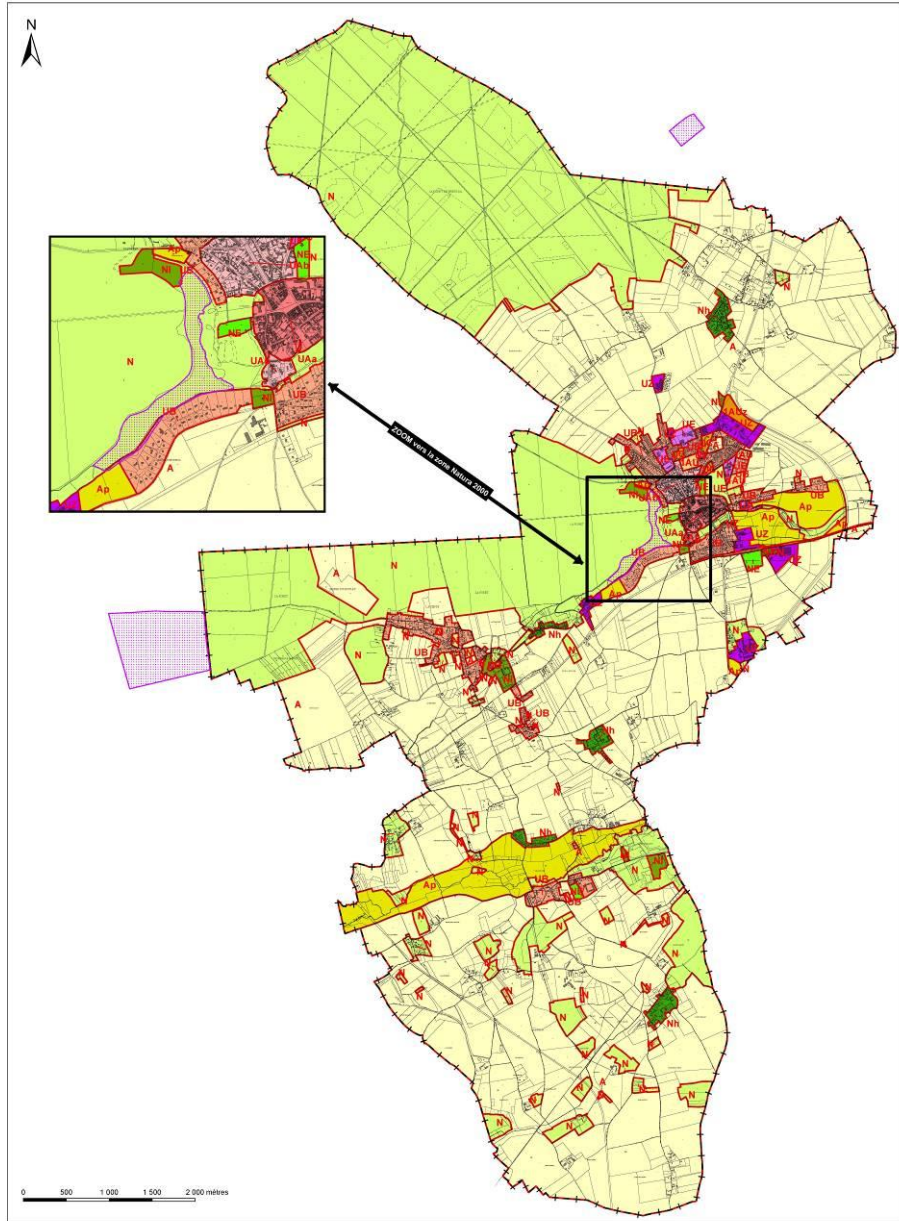
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 24/02/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
 Fait à Verneuil-d'Avre-et-Folton, Le Président de l'intercommunalité Sud Eure,
 Approuvé par arrêté préfectoral le
 Le préfet,

ARRÊTÉ N° : 2018-204
 APPRUVÉ LE : 2018-04-18


 audicé urbanisme
 www.audice.com

Légende

-  Zone Spéciale de Conservation : Les damps et mares des forêts de Breteuil et Calvados
-  UAa : Zone urbaine de centre-ville
-  UAb : Zone urbaine de faubourg
-  Ud : Zone urbaine et de village
-  Uc : Zone d'habitat collectif
-  Ue : Zone d'équipements
-  Uz : Zone d'activités
-  1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  1AUz : Zone à urbaniser à vocation d'activités
-  A : Zone agricole
-  Ap : Secteur agricole protégé
-  N : Zone naturelle
-  Nc : Secteur naturel d'habitat
-  Np : Zone naturelle d'équipements publics
-  Nl : Secteur naturel de loisirs



Cinquième partie : Explication/justification des choix retenus pour l'élaboration des documents du PLU

1. Justifications des orientations retenues pour l'élaboration du PADD

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels, des paysages, du patrimoine bâti et de l'activité agricole tout en favorisant une maîtrise de l'urbanisation, des déplacements et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir à maintenir / améliorer une qualité de vie des habitants.

Le projet de PADD de la commune de la commune nouvelle de Breteuil est construit autour de 5 axes principaux dont les objectifs sont les suivants :

Axe	Objectifs
Accueillir une nouvelle croissance démographique	<p>Retrouver une croissance démographique pour renouveler la population et favoriser le maintien des services</p> <p>Définir un développement adapté à chaque commune historique et structurer l'organisation du territoire pour éviter son mitage.</p> <p>Répondre aux différents besoins de la population en matière de logements.</p>
Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie	<p>Favoriser l'emploi local par le maintien des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises</p> <p>Renforcer la dimension touristique de Breteuil en poursuivant les actions de valorisation du patrimoine historique et des sites naturels de loisirs</p> <p>Conforter le statut de pôle structurant du canton de Breteuil par une politique appropriée en matière d'offre commerciale et d'équipements publics.</p>
Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental	<p>Modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels</p> <p>Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique</p> <p>Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel et sensibiliser à la protection de la biodiversité</p> <p>Protéger les personnes et les biens</p>
Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle	<p>Permettre le maintien de l'identité des lieux et des témoins de l'histoire des trois communes historiques</p> <p>Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux</p> <p>Mettre en valeur les espaces stratégiques de la commune (entrée de ville, sites touristiques, espaces publics...)</p>
Tendre vers une amélioration des mobilités	<p>Faciliter les déplacements doux dans les pratiques du quotidien</p> <p>Favoriser la découverte du territoire de la commune nouvelle</p> <p>Initier de nouveaux modes de déplacements plus économes en énergie tout en tenant compte du contexte plutôt rural de la</p>

	commune.
--	----------

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux de développement durable.

➤ **Favoriser une croissance démographique adaptée au territoire**

Les élus ont opté pour un scénario d'évolution démographique ambitieux (augmentation de 10% de la population d'ici 10 ans, soit l'accueil de 450 nouveaux habitants) en cohérence avec le statut de pôle structurant du bourg de Breteuil à l'échelle du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton. En effet, l'objectif à l'échelle du Pays est de privilégier l'accueil des nouveaux habitants dans les bourgs structurants afin de stopper le mitage des territoires ruraux, limiter les déplacements en favorisant une proximité entre l'habitat, les services et les emplois.

Les élus ont ainsi privilégié l'urbanisation au niveau de la commune historique de Breteuil-sur-Iton par l'accueil de 75% des logements à construire. Cette ambition correspond à une inversion des tendances constatées sur la période 2003-2013 où seuls 48% des logements nouveaux ont été réalisés sur la commune-centre de Breteuil-sur-Iton (données sitadel).

Les élus souhaitent toutefois permettre le renouvellement de la population sur les communes historiques de Cintray et la Guéroulde afin de préserver leur vitalité du territoire et assurer la pérennité des services existants (école, équipements sportifs...).

Ainsi, en tenant compte du desserrement des ménages et en faisant l'hypothèse d'une diminution de la commune, ce sont au total 200 nouveaux logements à réaliser sur le territoire : 150 logements au niveau du bourg centre de Breteuil, 30 au niveau de la Guéroulde et 20 au niveau de Cintray.

Les élus ont également constatés une demande forte en matière de logements adaptés aux personnes âgées. En effet, la population est vieillissante sur la commune et les logements sont globalement de taille importante (majorité de 4 ou 5 pièces et plus). Une première opération de 14 logements est en cours de réalisation par la Siloge au niveau du centre-bourg. Les nombreuses demandes d'information reçues par la mairie à propos de cette opération attestent du réel intérêt pour ce type de logements.

➤ **Maîtrise de la consommation foncière**

Une utilisation économe de l'espace est clairement retenue dans le PADD communal d'une part en évitant l'étalement urbain et en privilégiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans les espaces de renouvellement urbain (dents creuses / divisions parcellaires). Cette volonté vise à inverser la tendance constatée sur le territoire en matière de consommation foncière (constat d'une urbanisation de 18,7 ha de terres agricoles ou naturelles sur la période 2005-2015). En plus des projets déjà engagés sur la première phase du lotissement du Clos Fouquet, seuls 7 hectares supplémentaires seront ouverts à l'urbanisation (zone AU) pour de l'habitat. Par rapport au POS, les secteurs d'extension à vocation économique seront réduits d'au moins 50%. Ce choix se traduit également par une optimisation du foncier urbanisé par une densité plus forte adaptée selon le contexte des communes déléguées :

- 18 logements/ha au niveau du bourg centre de Breteuil qui bénéficie de l'assainissement collectif,
- 12 logements/ha pour les communes déléguées de Cintray et de la Guéroulde qui ne disposent pas d'assainissement collectif.

➤ **Maîtrise des déplacements et des émissions de gaz à effet de serre**

Le PADD prend en compte la problématique des déplacements en réorientant la majorité du développement de la commune à proximité des services et équipements existants, c'est-à-dire au niveau du bourg-centre de Breteuil et dans une moindre mesure, au niveau des bourg de la Guéroulde et de Cintray.

Les élus souhaitent également contribuer, à leur échelle, à la mise en place de pratiques alternatives à la voiture individuelle. Leur volonté est de développer des continuités douces sécurisées au sein du bourg de Breteuil notamment entre les équipements, les secteurs d'habitat et les commerces. A plus large échelle, les élus souhaitent maintenir les chemins ruraux qui permettent de relier les différentes communes déléguées entre elles. En lien avec

les collectivités supra-communales, ils prévoient la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte afin d'établir une liaison structurante à l'échelle de la commune nouvelle.

Un projet de co-voiturage est par ailleurs à l'étude à proximité de la RD 840 à l'entrée de la ville. La municipalité ambitionne également de faciliter l'accès à l'information et aux pratiques de télétravail sur le territoire ce qui participerait également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Préservation du paysage et du patrimoine**

Le PADD a la volonté de maintenir l'identité du territoire communal en protégeant les éléments bâtis et paysagers emblématiques du patrimoine. Les élus souhaitent également préserver la qualité paysagère et architecturale de leur commune :

- Par la mise en place de ceintures vertes au niveau des nouvelles constructions pour une meilleure intégration paysagère,
- Par le maintien des paysages identitaires de la commune (vallées, espaces boisés) en les protégeant du mitage,
- En renforçant l'harmonie architecturale tout en évitant la mise en place d'un habitat uniforme et le cumul des prescriptions.

En outre, les élus affirment une volonté d'avoir une attention particulière sur certains secteurs stratégiques dans la perception de leur commune : sites accueillant des visiteurs (parcs, site de la Poulrière, étangs...), les principales entrées d'agglomération, les espaces publics...

➤ **Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques**

Les espaces reconnus pour leur richesse biologique notamment les espaces classés Natura 2000 sont préservés de toute urbanisation dans le cadre du PADD. Sont également préservés les éléments naturels tels que les massifs boisés, les zones humides, les mares, haies, fossés...

Afin de renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé, la municipalité a fait le choix d'inciter à la plantation dans les nouvelles constructions et de favoriser l'utilisation d'essences locales mais également de maintenir les ceintures vertes jardinées existantes.

Les corridors écologiques ont été pris en compte par le PADD qui prévoit la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune accorde une large place aux espaces naturels et à la biodiversité dans le cadre de vie avec le maintien de « poumons verts » au sein de l'urbanisation existante et la mise en place d'actions de sensibilisation auprès du grand public.

➤ **Préservation du secteur agricole**

Composante paysagère importante du territoire, la commune souhaite conserver un équilibre et une pérennisation de l'activité agricole à travers le PADD.

Son action porte à la fois sur la maîtrise de la consommation foncière comme évoqué ci-dessus pour maintenir les terres agricoles mais aussi par la bonne prise en compte des exploitations agricoles dans les choix de développement afin de ne pas bloquer leur évolution.

➤ **Renforcement de l'activité économique, évolution des équipements et maintien du lien social**

En tant que bourg centre de son canton, la commune de Breteuil joue un rôle majeur dans le fonctionnement économique, commercial et social de son bassin de vie. En effet, elle concentre une part importante des emplois, des commerces et des équipements.

Afin de retrouver un nouveau dynamisme économique, la commune et son intercommunalité souhaitent structurer le développement économique futur au niveau de la Z.A. du Clos Fouquet bénéficiant des conditions optimales pour l'accueil d'entreprises (accessibilité, visibilité par rapport aux axes principaux, éloignement des zones d'habitations et secteurs à risques, équipements...) plutôt qu'une dispersion des entreprises industrielles sur le territoire. Néanmoins, les sites économiques sont dispersés sur le territoire et les élus souhaitent favoriser le maintien des entreprises en permettant l'adaptation de leur outil de

production sur place. Dans un souci de mixité fonctionnelle, il s'agit également de permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, tertiaires, petits artisans...) au sein du tissu urbain.

Les équipements de la commune seront également amenés à être renforcés dans les années à venir. Plusieurs besoins ont été identifiés par les élus et prendront principalement place au sein de bâtiments vacants, permettant ainsi de leur redonner une vocation et favoriser leur pérennisation.

En matière d'armature commerciale, l'objectif des élus est avant tout de pérenniser la centralité historique du cœur de Breteuil (place Laffite et rues adjacentes) qui accueillent la majorité des petits commerces. Par sa vocation commerciale affirmée, elle joue un rôle majeur dans le fonctionnement social de la commune. Cependant, afin de renforcer la vocation commerciale du territoire, les élus souhaitent permettre l'implantation au niveau de la Z.A. du Clos Fouquet de commerces de moyenne surface qui ne peuvent trouver des locaux adaptés dans le centre-bourg.

Pour finir, les perspectives touristiques ont été abordées par les élus dans le cadre du PADD. Leur objectif consiste à favoriser un tourisme vert qui s'appuie sur le patrimoine historique et les paysages de la commune. En particulier, il s'agit de conforter l'offre d'hébergement touristique, de mettre en valeur le patrimoine historique du bourg de Breteuil (création d'un parcours de découverte...) et davantage valoriser les étangs (notamment ceux des Prés Beaudouin qui sont peu connus du grand public).

Au vu de ces éléments on peut conclure à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre du PADD.

2. Justifications de délimitation des zones retenues et analyse du règlement

Les orientations développées dans le PADD trouvent leur traduction dans les documents graphiques du PLU.

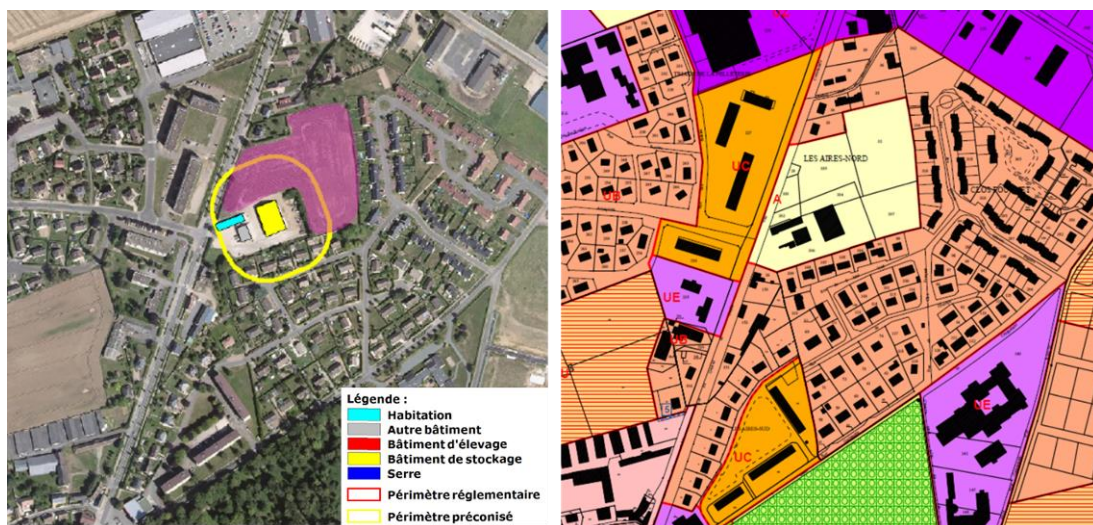
Quatre zones ont été définies sur le territoire :

- Les zones urbaines « U »,
- Les zones à urbaniser « AU »,
- Les zones agricoles « A »,
- Les zones naturelles et forestières « N »

Les zones urbaines (U) représentent environ 228 ha soit 4,1% du territoire communal. Le zonage a globalement poursuivi une logique de maintien de l'enveloppe bâtie existante au niveau des bourgs. Ainsi le zonage suit au plus près les limites urbanisées déjà existantes. Les potentialités de densification (dents creuse, divisions parcellaires, renouvellement urbain, secteurs de projet) ont été identifiées au sein de cette zone urbaine limitant ainsi le mitage des espaces agricoles et naturelles.

Les zones à urbaniser (AU) représentent environ 13,8 ha (7,5 ha à vocation d'habitat, 6,2% à vocation économique) soit 0,2 % de la superficie communale. Cette surface a été définie au plus juste en fonction des prévisions démographiques et des projets engagés par la commune. La zone 1AUz à vocation économique est localisée de façon pertinente dans le prolongement de la zone existante et à proximité de la RD 840. Ces terrains ont déjà fait l'objet d'une acquisition foncière de la part de l'intercommunalité en perspective de son aménagement puisqu'il n'existe plus de disponibilité dans la Z.A. actuelle. Concernant les sites dédiés à vocation résidentielle, il est à noter que la commune a déjà effectué, avec l'intervention de l'EPF, l'acquisition des parcelles situées au niveau du Clos Normand et des Plesses-Nord afin de relancer la construction sur le bourg de Breteuil et inverser la tendance démographique constatée depuis le début des années 2000. Ainsi, cette situation a orienté les choix effectués dans le PLU.

Néanmoins, les caractéristiques des sites choisis (insertion dans le tissu bâti, proximité avec les équipements et/ou les commerces du centre-bourg, présence de réseaux, absence de contraintes agricoles...) en font des choix pertinents pour limiter l'étalement urbain, minimiser l'impact sur l'activité agricole, favoriser le recours aux déplacements doux et limiter les coûts financiers de viabilisation. Il est à noter qu'au regard de sa localisation au sein de l'urbanisation du bourg, une réflexion a été menée sur une parcelle agricole localisée au lieu-dit des Aires Nord le long de la route de Conches. Cependant, cette parcelle n'a pas été retenue en raison de la proximité avec une exploitation agricole afin de compromettre sa viabilité et ne pas engendrer des nuisances réciproques entre exploitant et habitants.



Localisation du site des Aires Nord : la présence d'une exploitation agricole a amené les élus à éviter l'urbanisation de cette emprise et perpétuer sa vocation agricole par la mise en place d'une zone A

Les zones agricoles représentent environ 3335 ha soit 60.3% du territoire communal. Ce zonage occupe donc la majeure partie du territoire et rend bien compte du caractère rural de la commune. Il permet la préservation de l'activité agricole sur le territoire. Parmi la zone A, 191 ha font l'objet d'un classement en agricole protégé proscrivant la construction de bâtiments agricoles. Ce sous-zonage a été établi sur des fonds de vallée présentant des sensibilité forte en matière environnementale et paysagère : présence de zones humides et espaces de continuités écologiques, risque inondation, points de vue paysager notables...

Les zones naturelles et forestières représentent 1953 ha soit 35,3% du territoire communal. Ce zonage regroupe les ensembles boisés notamment le massif forestier de la forêt de Breteuil mais également de nombreux boisements et bosquets dispersés au sein de l'espace agricole. Il comprend également quelques parcs et grandes propriétés au sein des secteurs bâtis afin de les protéger et/ou maintenir des poumons verts. Ainsi, la zone naturelle permet la préservation des milieux d'intérêt écologique et paysager. Ces espaces boisés représentent des réservoirs de biodiversité et constituent également en lien avec les massifs forestiers des communes voisines des continuités écologiques.

Le zonage agricole et naturel englobe également l'ensemble des hameaux ce qui constitue une évolution positive par rapport aux POS actuels en limitant les constructions au niveau de ces écarts. Seules les hameaux principaux pourront être modérément densifiés.

Un secteur naturel d'activités Ne, a été défini, il est dédié aux emprises occupées par des équipements à vocation sportive, socio-culturelle et médicale s'implantant sur des emprises présentant un caractère naturel. L'implantation de nouveaux bâtiments ainsi que leur extension est autorisée à condition que le caractère boisé et/ou paysager des lieux soit maintenu.

Un secteur naturel de loisirs NI a été mis en place sur les secteurs ou les équipements de camping et de loisirs sont autorisés. Ces emprises d'une superficie totale de 18,6 ha concernent des emprises dédiées à l'hébergement touristique (camping, gîte de la poultière) ou pouvant recevoir des installations pour favoriser l'accueil de visiteurs.

Un secteur Nh a été défini sur les principaux hameaux de la commune. Une densification très modérée est autorisée par la construction de nouvelles habitations et le changement de destination des bâtiments existants.

La délimitation des zones prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Chaque zone est assortie d'un règlement qui répond également à la prise en compte des enjeux environnementaux :

- La consommation des espaces naturels et agricoles.
 - o La section 1 de la zone Naturelle prévoit de limiter aux enveloppes bâties existantes les constructions isolées à usage d'habitation en zone naturelle. Ainsi les nouvelles constructions sont interdites dans ces secteurs à dominante naturelle, seules l'adaptation, la réfection et l'extension de l'existant sont autorisées. L'article 4 prévoit de limiter ces extensions à hauteur de 30% des bâtiments existants sur l'unité cadastrale à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50 m² de surface plancher.
Dans les sous-secteurs
 - o la section 1 de la zone Agricole autorise les constructions à usage d'habitation si la nécessité d'une telle construction est justifiée (présence permanente et rapprochée). Ainsi les dispositions du PLU sont définies de façon à éviter le mitage des espaces agricoles.
- La prise en compte des risques. Il est indiqué dans le règlement l'existence sur le territoire du risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz exploitée par GRTGaz. Il est également rappelé le risque de nuisances sonores liées à la RD840. Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 30 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.
- La prise en compte de la biodiversité. La section 2 des différentes zones prévoit la prise en compte et/ou l'apport de biodiversité dans les opérations d'aménagement. Ainsi les limites séparatives avec une zone naturelle et agricole doivent permettre la

circulation de la faune. Le règlement prévoit l'utilisation systématique de plusieurs essences locales dans le cadre de la mise en place de linéaire de haies ou dans les aménagements paysagers accompagnant les constructions. Une liste d'essences locales est disponible en annexe du règlement pour aider les porteurs de projet dans leur choix. Les prescriptions visent par ailleurs à limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi les aménagements doivent permettre d'éviter l'artificialisation massive des parcelles :

- Zone UA et UC : 50 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales,
- Zone UB : 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales,
- Zone UE : 25 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales
- Zone UZ et 1AUz : 20 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales,
- Zone 1AU : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales.

La section 2 et les fiches lui étant liées prévoient également la protection des éléments du petit patrimoine (mares, étang, haies, arbres remarquables, parcs...).

- La gestion de **l'éclairage public**. Bien que des normes et pratiques soient existantes en la matière, le règlement rappelle dans la zone à urbaniser et au niveau du secteur naturel de loisirs que l'éclairage public doit être orienté vers le bas et que l'intensité et l'espacement des candélabres ne doit pas nuire à la bonne circulation des espèces. Ces préconisations ont vocation à diminuer l'effet de pollution lumineuse de l'urbanisation perturbant la fonctionnalité écologique.
- La **gestion de l'eau**. Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif ou un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur, permettant ainsi d'encadrer de manière stricte le rejet des eaux usées. Concernant la gestion des eaux pluviales, celle-ci est soit gérée avec raccordement au réseau existant ou soit régie par infiltration à la parcelle en l'absence de réseau. Des fiches spécifiques indiquent également des mesures vis-à-vis du stationnement en bordure de l'itinéraire afin d'éviter l'écoulement d'hydrocarbures.
- La **préservation des paysages et du patrimoine local**. La réglementation des hauteurs des constructions est prévue de façon à ne pas créer de bâtiments disproportionnés vis-à-vis du bâti existant. La section 2 de chaque zone est traitée de façon à conserver une harmonie entre les constructions existantes et les futures constructions. Ces dernières s'insérant dans le bâti existant, des recommandations sont définies de façon à promouvoir le respect de l'architecture local et à ne pas dénaturer cette dernière avec la définition de prescriptions sur les aspects des toitures, des façades ou encore des clôtures. Cependant, le secteur d'OAP n°1 des Plesses Nord présente des dispositions spécifiques permettant une plus grande créativité architecturale. Sa localisation à l'écart du bâti ancien traditionnel et sa proximité avec des immeubles des années 60/70 à l'architecture représentative de l'époque ont conduit les élus à effectuer ce choix pour ce site.
- L'utilisation **des articles L. 151-19 et 23** permet par ailleurs de protéger les constructions emblématiques du territoire. Enfin, les prescriptions de la section 2 ne s'appliquent pas aux constructions environnementales et énergétiques sous réserve de bonnes intégration paysagère et composition architecturale.
- La **mixité fonctionnelle**. La section 1 des zones urbaines UA, UB et UC autorise l'implantation de commerces et d'activités n'entraînant pas de nuisances aux abords des zones habitées. Cette disposition permet ainsi de promouvoir le dynamisme économique de la commune.
- La **gestion du stationnement**. A l'exception de la zone UAa, le stationnement est prévu sur les espaces privatifs de façon à ne pas encombrer le domaine public. Il est imposé une place de stationnement minimum par tranche de 50m² ou de 60m² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement. Le règlement prévoit une disposition sur le stationnement des vélos. Ainsi, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement

sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération. Dans les zones UZ et 1UAUz, le règlement prévoit que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

3. Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

Les principes retenus dans la définition prennent globalement bien en compte les enjeux environnementaux (maintien de certains micro-habitats, verdissement des espaces publics, gestion en surface des eaux pluviales...). En matière d'insertion paysagère, les OAP prévoient selon les secteurs concernés, la préservation ou la mise en place d'enveloppes paysagères. Pour l'extension de la Z.A., il a été établi des principes de végétalisation des abords de la RD840 ainsi qu'un traitement adéquat des bâtiments au niveau de l'entrée de ville. Pour ces derniers sont également indiqués des principes d'accès et de stationnement. En matière de densité, les OAP permettent de décliner les objectifs définis dans le PADD selon la localisation et le contexte de chaque secteur :

- En centre-bourg de Breteuil : 25 logements / ha,
- Dans les secteurs proches des équipements et/ou du centre-bourg : 18 logements / ha,
- En centre-bourg de Breteuil : 15 logements / ha,
- Dans les autres communes déléguées : 12 logements/ha.

4. Justifications des éléments graphiques autres que le zonage

• Les emplacements réservés

Les emplacements réservés définis dans le cadre du présent PLU visent la réalisation de cheminements piétons pour désenclaver le secteur des Plesses-Nord et la sécurisation de la liaison douce entre Breteuil et la Guéroulde. Des emplacements réservés ont également été définis pour établir des aménagements paysagers (valorisation de la mare du Petit Cuisinet) et la valorisation des abords du bras forcé (création d'un accès).

• Les Espaces Boisés Classés

L'ensemble espaces boisés du territoire ont été définis en Espace Boisé Classé dans l'optique d'éviter leur défrichement.

• Les articles L. 151-19 et 23

La loi paysage a été utilisée à la fois sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel. Les éléments les plus emblématiques non protégés actuellement ont été identifiés. Cette protection s'étend sur les constructions bâties du territoire, témoins de l'histoire locale (maisons de caractère, patrimoine religieux, corps de ferme traditionnels, bâtiments publics emblématiques, patrimoine industriel et hydraulique...) comme sur les éléments paysagers et écologiques du territoire (mares, haies...).

• Les circulations douces



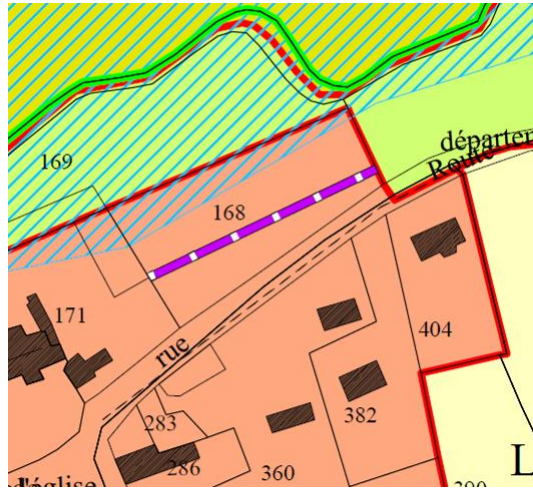

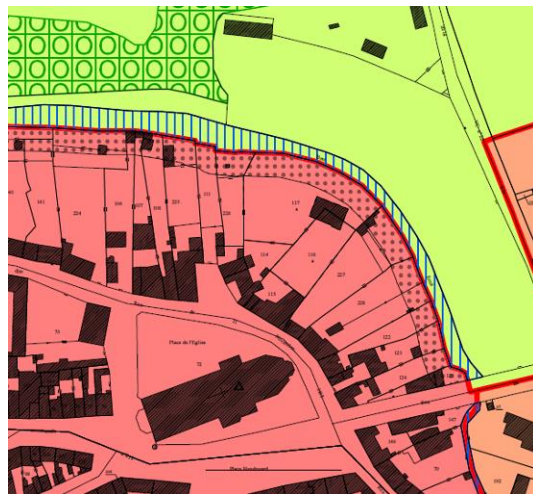


Certaines emprises sont repérées sur le plan de zonage afin de promouvoir le maillage et la continuité des circulations douces (piétonnes, cyclistes) sur le territoire.

• Le linéaire commercial

La commune a fait l'usage de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme pour préserver l'activité commerciale de son centre-bourg. En conservant un tissu urbain mixte et une proximité entre les commerces et l'habitat, cette action permet de favoriser l'utilisation des modes doux dans le quotidien des habitants. En effet, l'éloignement des commerces dans des zones mono-fonctionnelles engendrent l'obligation pour la majorité des chalands l'usage de la voiture pour effectuer leurs achats.

- Les règles d’implantation graphiques

En complément des règles écrites d’implantation, des règles d’implantation graphiques ont été mises en place sur des secteurs identifiés sur plan.

<p> Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques</p> <p>Objectif : conserver la perspective sur le clocher de l’église de Cintray depuis la route départementale</p> 	
<p> Zone tampon inconstructible de 10 mètres</p> <p>Objectif : préserver les abords végétalisés et les ouvertures visuelles des annexes hydrauliques du bras forcé de l’Itton au niveau du bourg historique de Breteuil.</p>	
<p> Zone tampon inconstructible de 15 mètres</p> <p>Objectif : maintenir des franges paysagères et arborées en limite de la zone agricole, favoriser une régulation des ruissellements possibles en provenance du parcellaire agricole.</p>	

Tous ces éléments concourent à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux du territoire.

5. Compatibilité avec les autres documents de niveau supérieur


Comme il a été démontré dans la deuxième partie de l'évaluation environnementale, le projet de PLU dans ses différents documents, est compatible et prend en compte les orientations fondamentales des documents suivants :

- Le PADD du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton
- SDAGE Seine Normandie,
- SAGE de l'Iton,
- Schéma Régional de Cohérences Écologiques,
- Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie.

6. Compatibilité avec les textes réglementaires

Le PLU est également compatible avec les objectifs de protection internationales, nationales, communautaires et de portée régionale.

Sixième partie : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement (indicateurs de suivi)



En application des dispositions des articles R.123-2 et L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire 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.

Trois types d'indicateurs environnementaux peuvent être mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- Les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées...),
- L'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),
- Les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...).

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLU de Breteuil, il pourra être mis en place un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) soit directement par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Il est proposé ci-dessous des indicateurs de suivi répondant aux principaux enjeux environnementaux de la commune et aux grandes orientations du PADD. Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- La pertinence et l'utilité pour les utilisateurs,
- La facilité à être mesurés,
- L'adaptation aux spécificités du territoire.

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION N 1 - Accueillir une nouvelle croissance démographique	OBJECTIF 1 - Engager une nouvelle dynamique démographique par le renouvellement et l'accroissement du parc de logements	Nombre d'habitants	Commune / INSEE	Nombre	Annuel
		Nombre de logements			
	OBJECTIF 2 - Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle et économe en foncier	Densité moyenne en zone urbaine	Commune / INSEE	Nombre de logements par hectare	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Répondre aux besoins de la population par une réponse adéquate du parc de logements	Nombre de logements en accession construits	Commune	Nombre	Annuel
		Nombre de logements locatifs construits			
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION N 2 - Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie	OBJECTIF 1 - Favoriser le développement économique	Nombre de permis à vocation économique accordés	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Affirmer la vocation touristique de Breteuil	Nbre d'équipements légers destinés à favoriser le confort des utilisateurs (bancs, tables de pique-nique...)	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 3 - Conforter l'offre commerciale et de services	Nombre de services et équipements à la population	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
Nombre de commerces créés		Commune	Nombre	Tous les 3 ans	

	OBJECTIF 4 - Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques	Nombre d'habitations reliées aux réseaux de communications numériques	Commune	Nombre	Durée du PLU
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION N 3 - Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental	OBJECTIF 1 - Maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Nombre de logements construits dans les "dents creuses" et dans des bâtiments existants	Commune	Nombre	Annuel
	OBJECTIF 2 - Préserver les éléments constitutifs de la TVB	Surface de boisements sur l'ensemble du territoire	Commune / DDTM / DREAL	Ha	Tous les 3 ans
		Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine naturel	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 3 - Renforcer la place de la biodiversité dans le cadre de vie	Linéaire de bande arborée et de noue réalisé	Commune	Ha	Durée du PLU
	OBJECTIF 4 - Préserver les ressources naturelles et limiter les risques	/	/	/	/
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION N 4 - Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle	OBJECTIF 1 - Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux	Nombre de déclaration préalable visant la restauration d'éléments du patrimoine bâti	Commune	Nombre	Tous les 3 ans
	OBJECTIF 2 - Protéger la qualité paysagère et architecturale du	/	/	/	/

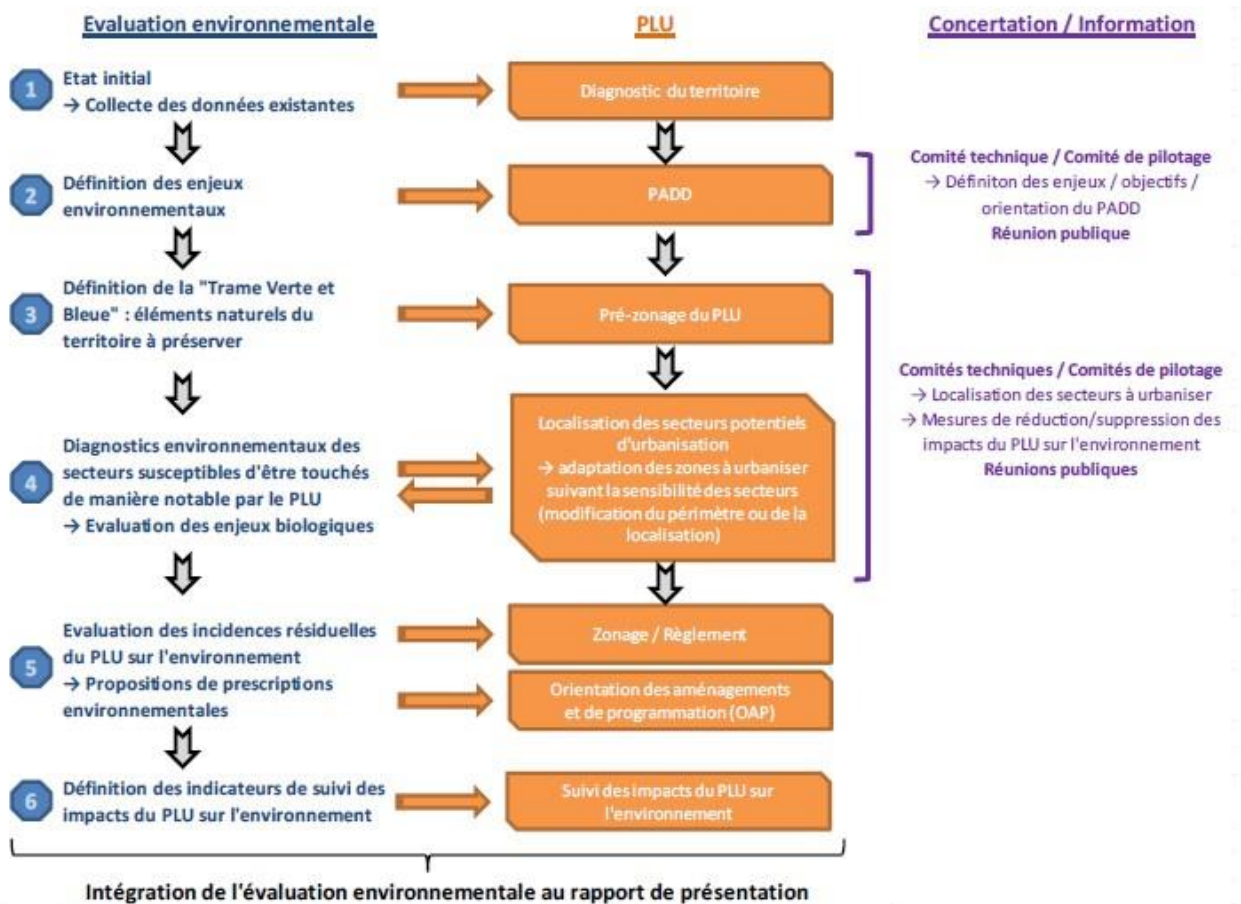
	territoire				
	OBJECTIF 3 - Agir sur la qualité des espaces publics, des entrées de ville et des abords des sites touristiques				
Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATIO N 5 - Tendre vers une amélioration des mobilités	OBJECTIF 1 - Favoriser la découverte du territoire et les déplacements doux	Nombre d'aménagements liés à la visibilité et à la praticité des liaisons doucees créées	Commune	Nombre	Durée du PLU
	OBJECTIF 2 - Initier un nouvel usage des transports motorisés	Nombre de places destinées au covoiturage créées	Commune	Nombre	Durée du PLU
		Nombre d'aménagement en vue d'améliorer la sécurité routière	Commune	Nombre	Durée du PLU

Septième partie : Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale de l'urbanisme a été réalisée en étroite collaboration avec le bureau d'étude d'urbanisme et la commune. Les résultats de l'évaluation ont interféré tout au long de la durée du PLU. Le rôle de l'évaluation environnementale peut être résumé de la manière suivante :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme,
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme,
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques.

Le schéma suivant présente la manière dont a été réalisée l'évaluation environnementale et ses interférences avec le PLU.



L'étude de la commune a été caractérisée à partir des éléments suivants :

- Recueil de données bibliographiques,
- Consultation des administrations,
- Consultation des acteurs concernés,
- Visites et relevés de terrain.

Il est à noter que des échanges avec les élus et les personnes publiques associées se sont déroulés dans le cadre des demandes d'informations, des réunions de travail, de réunion de présentation. Des réunions de présentation spécifiques du projet à ces différents stades d'avancement (diagnostic – PADD – zonage- validation) aux Personnes Publiques Associées ont eu lieu durant toute la phase des études et ont permis de valider les principes définis.

Ces différentes réunions ont permis d'élaborer et de faire évoluer les différents partis d'aménagement du PLU. Le projet a ainsi été amendé et enrichi des prescriptions des partenaires et ont permis à la commune de faire ses choix.

Enquête et recherches d'information

Sources bibliographiques

- SDAGE, SAGE de l'Iton, SCOT, SRCE, SRCAE,
- Diagnostic de la Chambre d'Agriculture, AGRESTE,
- DRIEE Normandie (base carmen),
- Agence de l'Eau Seine-Normandie,
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (Base Mérimée),
- Sites internet liés aux risques, aux sites et sols pollués (<http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/> ; <http://www.prim.net/>; <http://bdcavites.fr> ; <http://argiles.fr>, <http://basias.fr>...),
- Porter à Connaissance de l'Etat (commune déléguée de Breteuil-sur-Iton),
- Fiche d'identité du site Natura 2000 « ÉTANGS ET MARES DES FORÊTS DE BRETEUIL ET CONCHES » (site n° FR 2302012)...

Campagnes d'investigations sur le terrain

Des investigations ont été menées sous la direction d'Arnaud Collet, écologiste au sein d'Environnement Conseil en septembre 2015 sur la commune historique de Breteuil-sur-Iton afin de caractériser de manière non exhaustive les milieux naturels de la commune. Elles ont été complétées au cours de l'année 2016 sur les deux autres communes déléguées suite à la création de la commune nouvelle.

Une nouvelle sortie faune/flore menée par l'Institut d'Ecologie Appliquée sous la direction de Julia Toyer a été réalisée en novembre 2016 afin de caractériser les principales parcelles s'ouvrant à l'urbanisation mais également les secteurs de ZNIEFF de type 1 concernés par des projets de construction.

Analyse

L'évaluation environnementale du futur PLU a été menée en procédant par étape :

- Rappel des enjeux issus du diagnostic territorial et caractérisation des zones faisant l'objet d'une OAP,
- Analyse des orientations du PADD,
- Analyse du plan de zonage,
- Analyse des orientations d'aménagement et de programmation,
- Analyse du règlement,
- Prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales,
- Prise en compte du site Natura 2000 le plus proche et des espèces et habitats ayant justifiés la désignation de ces sites.

L'estimation des impacts du projet s'est appuyée sur l'identification des contraintes et sensibilités environnementales réalisée lors de l'analyse de l'état initial et la confrontation de ces éléments avec les caractéristiques du projet du PLU.

L'évaluation des incidences du PLU a porté à la fois sur les sites Natura 2000 les plus proches, sur le milieu naturel et sur les différentes thématiques de l'environnement.