PLU

DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

BREUILPONT



1ère modification de droit commun du PLU

NOTICE

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

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

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

Le maire,
Michel ALBARO

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

N° de pièce : **1a**

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

SOMMAIRE

1. Étude de densification 3

1.1. Objet de l'étude 4

1.2. Etat des lieux des objectifs démographiques du PADD 5

1.3. Etat des lieux des objectifs du PADD en matière de logement 7

1.4. Logements construits lors de ces 10 dernières années 8

1.5. Recensement des dents creuses potentielles 10

1.6. Un enjeu de renouvellement de la population 19

1.7. Conclusion de l'étude de densification 21

2. Présentation de la procédure 22

2.1. Procédure antérieure 23

2.2. Objet de la modification 23

2.3. Procédure de modification de droit commun et justification 23

3. Présentation et justification des évolutions 25

3.1. Contexte 26

3.2. Évolution du règlement graphique 27

3.3. Évolutions du règlement écrit 28

3.4. Évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 30

4. Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 31

4.1. Compatibilité avec les principaux objectifs du PADD 32

4.2. Compatibilité avec les objectifs de consommation d'espace 33

5. Incidences de la modification sur l'environnement - Auto-évaluation 34

5.1. Faut-il mener une évaluation environnementale ? 35

5.2. Historique 36

5.3. Auto-évaluation 37

1. Étude de densification

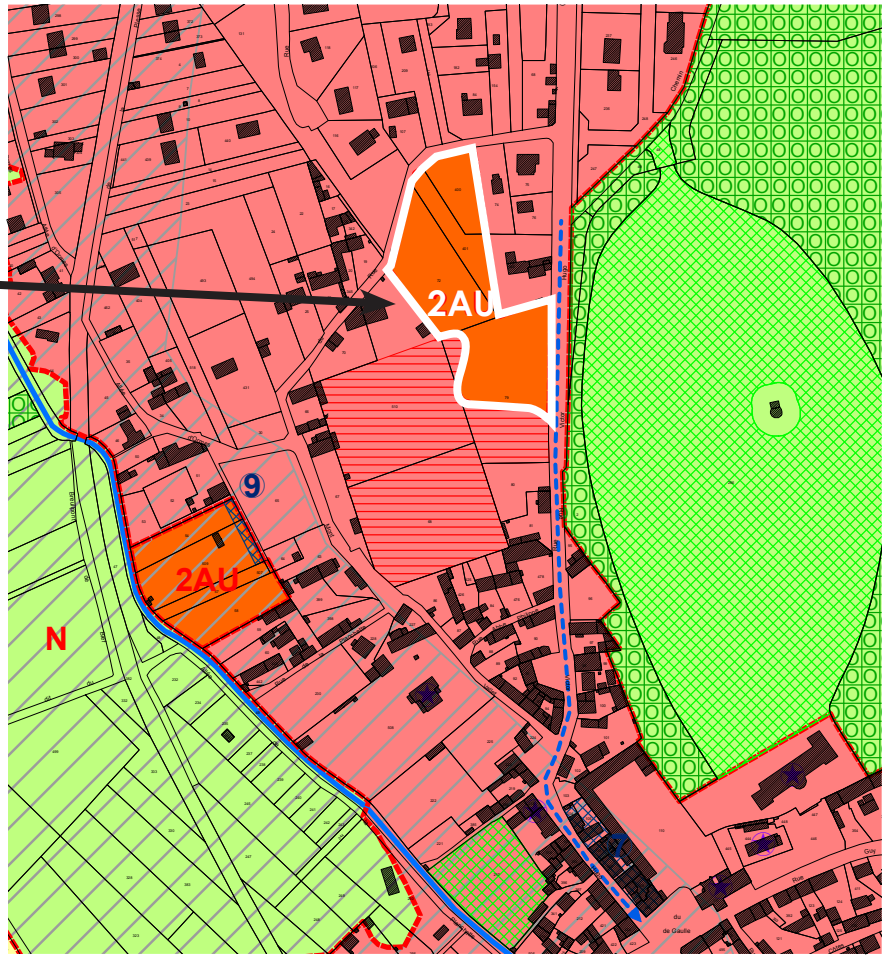
1.1. Objet de l'étude

L'étude de densification a pour but de déterminer si la commune a besoin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (zone à urbaniser à long terme).

Le secteur, représente environ 0,65 ha.

- Il s'agit des parcelles AK 72, 79p, 400 et 401, au nord du secteur d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) Victor-Hugo Mont–Vallet,

«Ce choix de zonage permet le maintien d'une cohérence dans les pistes d'urbanisation en cœur de village tout en favorisant la mise en place d'un certain échéancier du développement urbain sur la commune.»
(rapport de présentation, p.137)



Plan de zonage du PLU

1.2. Etat des lieux des objectifs démographiques du PADD

1.1. Définir une politique de l'habitat

Fixer un objectif de population cohérent, entre potentiel d'accueil et SCOT

L'objectif des élus est de tendre vers une relative augmentation de la population afin de redynamiser la vitalité du territoire et assurer le fonctionnement des équipements et services existants.

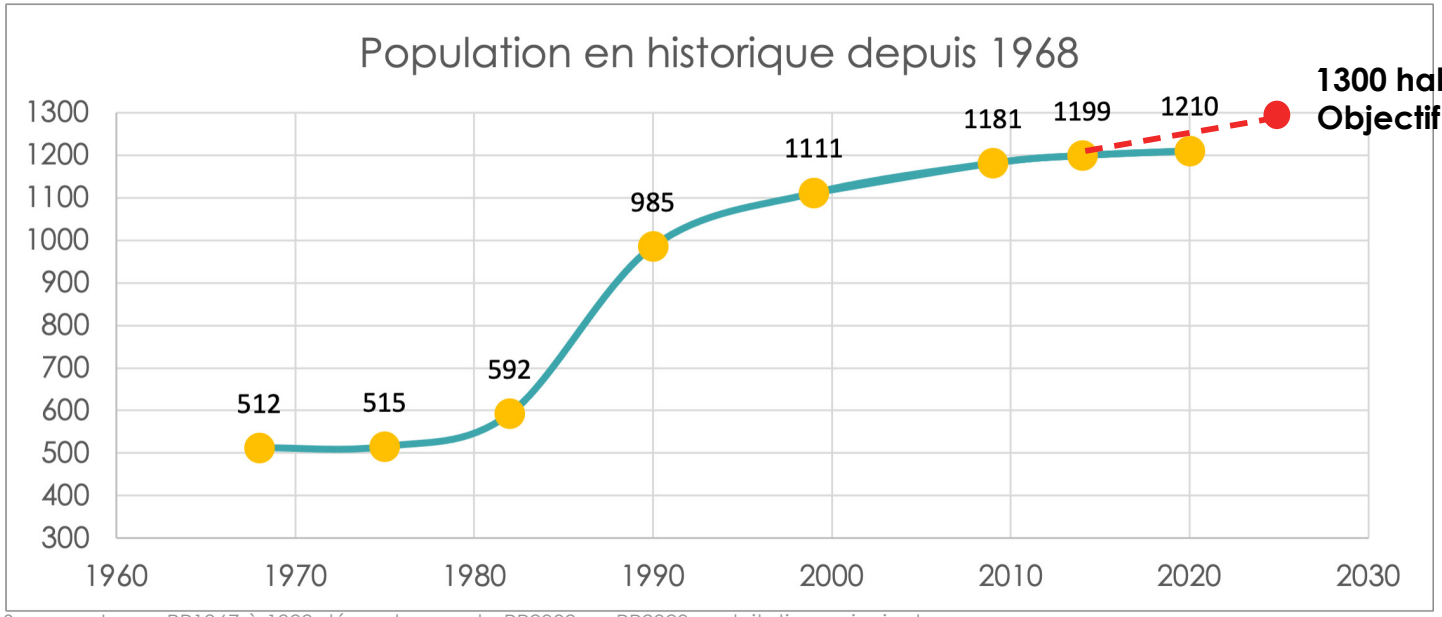
Afin de ne pas mettre en péril la capacité de ces équipements, notamment de l'école, les élus font le choix d'une évolution démographique maîtrisée, dans la continuité de l'évolution naturelle, avec pour objectif de préserver la qualité du cadre de vie.

Les élus optent pour l'accueil de 120 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, de façon à atteindre une population, avoisinant 1300 habitants à l'horizon 2024.

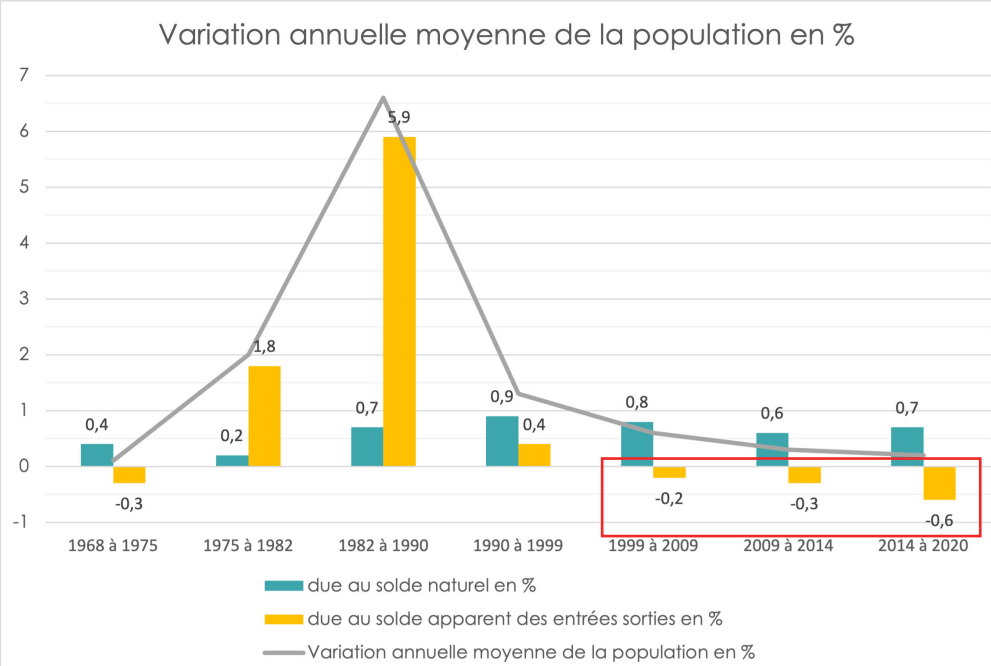
Extrait du PADD, p.7

Entre 2014 et 2020, la population municipale a augmenté de 11 habitants, ce qui est très loin de la centaine d'habitants supplémentaires attendus à l'horizon 2024.

La commune n'atteint pas ses objectifs démographiques.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.



Dans les années 1980, la construction de lotissements a fait venir énormément de personnes à Breuilpont. La population communale a bondi de 400 habitants en moins de 10 ans. La croissance a été encore importante dans les années 1990 et 2000 grâce à fort solde naturel (naissances).

Cependant depuis 20 ans, **la croissance démographique ralentit** de plus en plus. Malgré un solde naturel positif, davantage d'habitants quittent le village : le solde migratoire devient négatif.

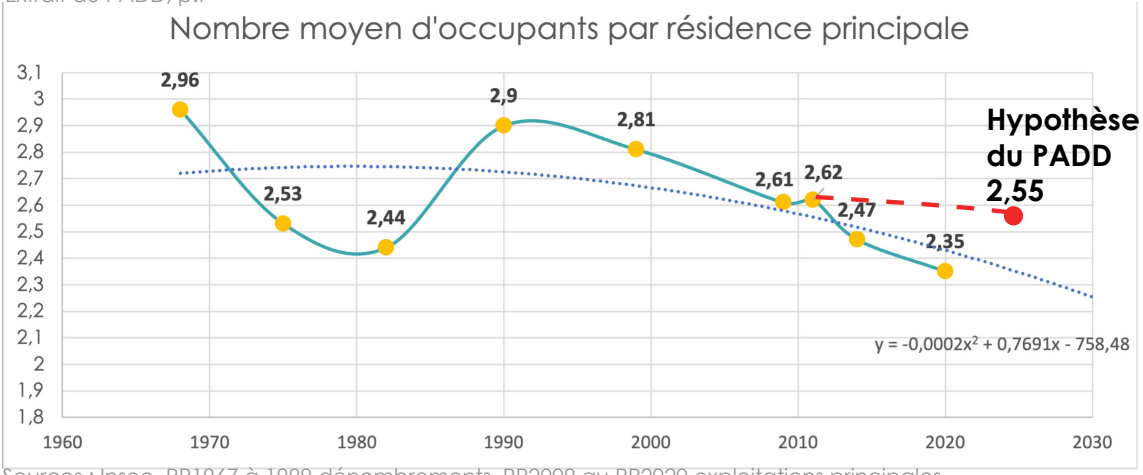
Les solde migratoire négatif est lié notamment à **l'accélération du desserrement des ménages (décohabitation).**
On peut supposer que les enfants qui vivaient dans les lotissements construits dans les années 1980 ont quitté la maison familiale et s'installent autre part.

Ces objectifs ont été pris en compte et associés aux souhaits de la commune au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- La vacance présente sur le territoire,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,55 en fonction des chiffres constatés sur le territoire, ainsi qu'à l'échelle départementale et régionale).

Extrait du PADD, p.7

Le PADD se basait sur le recensement de 2011, où la taille des ménages paraissait se stabiliser (2,62). **L'hypothèse retenue prévoyait un ralentissement de la décohabitation, mais *a contrario* le phénomène s'est accéléré.** Le chiffre de la taille des ménages prévu (2,55) était déjà supérieur à celui recensé en 2014 (2,47).



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

1.3. Etat des lieux des objectifs du PADD en matière de logement

Ainsi pour la commune de Breuilpont, la déclinaison de ces objectifs se traduit de la façon suivante :

- Le nombre de logements à atteindre pour la période des 10 années à venir est estimé à 60, soit 6 logements par an en moyenne,
- La réalisation de logements locatifs, située à hauteur de 30% du nouveau parc de logements, soit en moyenne, 2 logements locatifs pour 6 logements réalisés par an,
- Le respect de la densité fixée à 15 logements par hectare (moyenne entre secteurs denses et moins denses, et ramenée à la surface nette bâtie).

Extrait du PADD, p.7

Par conséquent, si la commune souhaite s'approcher de ses objectifs démographiques, la commune doit produire du logement.

Le PADD prévoit de construire d'ici 2025 60 logements, dont 30% de logements locatifs.

Logements construits lors de ces 10 dernières années

Entre 2014 et 2020, 27 logements ont été construits dans la commune, dont 17 logements locatifs rue Guy de Maupassant, à proximité de la mairie.

L'objectif de production de logements n'est pas encore atteint, mais le rythme de production est bon, surtout du point de vue des logements locatifs. L'opération rue de Maupassant permet de répondre aux exigences du PADD.

La commune a vu son parc de logements augmenter de 39 logements en 10 ans.

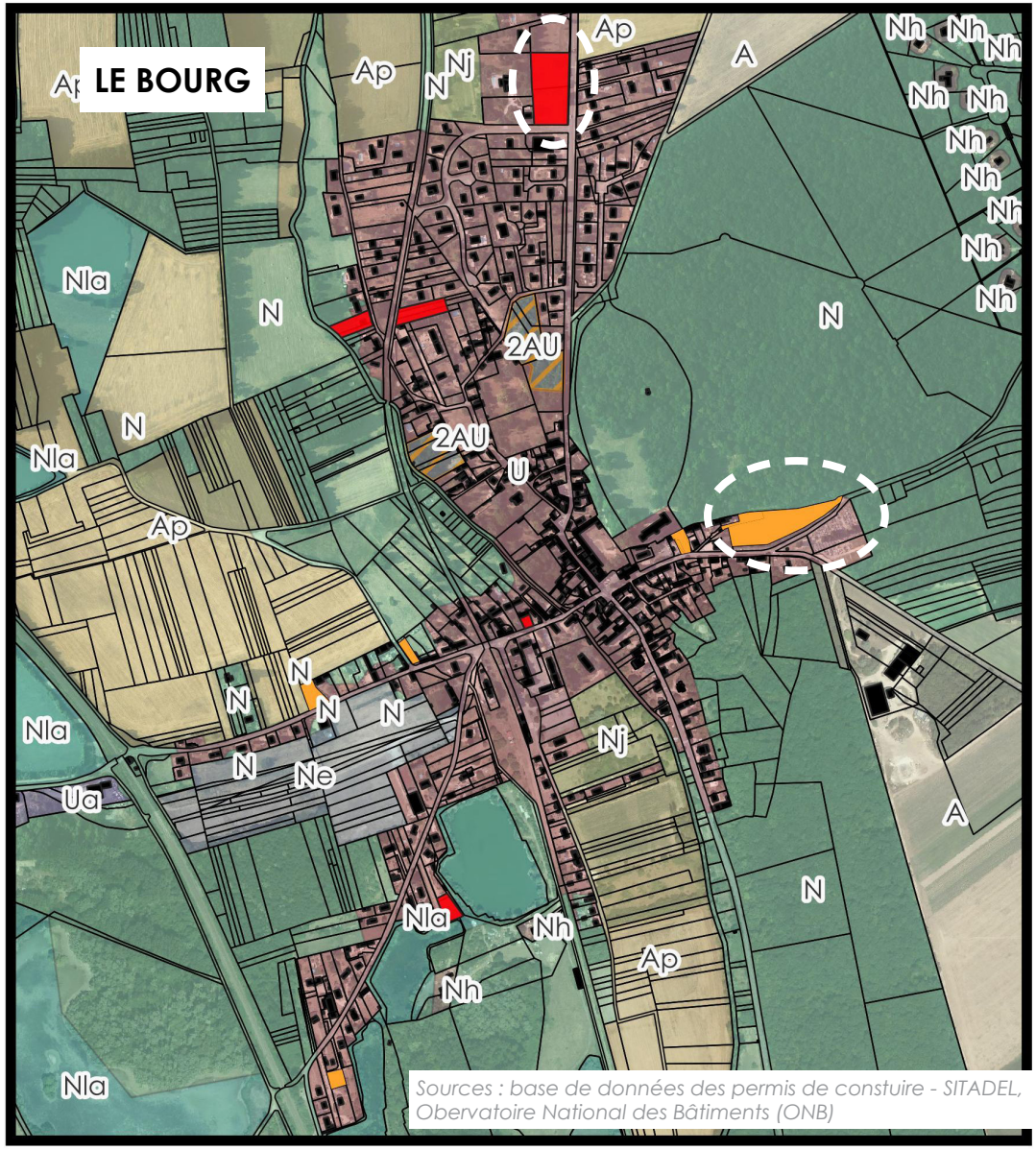
- 27 log entre 2014 et 2020
- 12 log construits ou en construction depuis 2021.

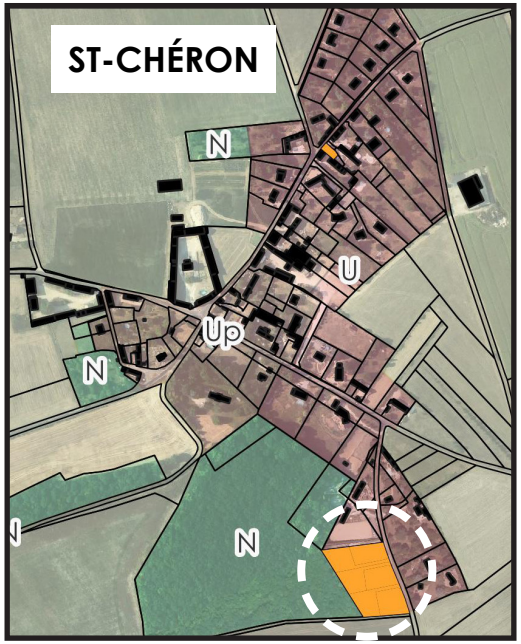
Voir la localisation de ces constructions sur les cartes page suivante

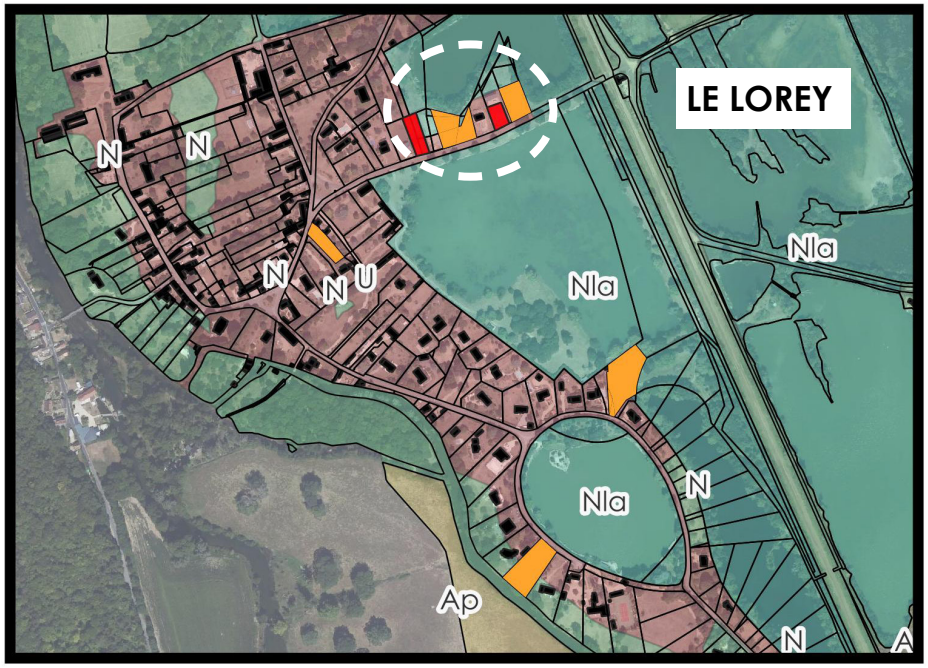
Une minorité de ces logements a été construite en dent creuse. La plupart des nouveaux logements ont été réalisés en frange des zones urbaines, à la limite des zones naturelles ou agricoles. *(voir zones entourées en blanc sur les cartes page suivante)*

En orange : parcelles où se sont construits des logements entre 2014 et 2020.

En rouge : parcelles où des permis de construire ont été accordés depuis 2021 : ce sont les «coups partis». Une partie de ces constructions (entourées en pointillés blancs) génèrent de la consommation d'espace car elles sont situées hors du tissu bâti.





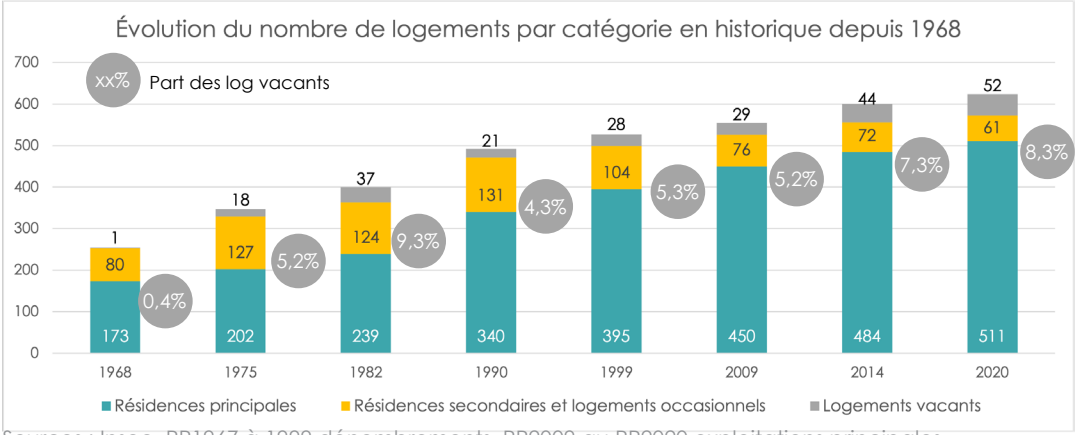


Sources : base de données des permis de constuire - SITADEL, Obervatoire National des Bâtiments (ONB)

Potentiel de logements lié aux logements vacants

D'après les recensements de l'INSEE, **le nombre et la part de logements vacants augmente continuellement sur la période 2009-2020** à l'instar du nombre de résidences principales.

En 2009, on comptait 29 logements vacants, soit 5,2% du parc de logements. En 2020, ce chiffre double quasiment : 52 logements vacants, ce qui représente 8,3% du parc.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

En observant les données LOVAC, plus précises que celle du recensement INSEE, lors des 5 dernières années (2020-2025), le nombre de logements vacants du parc privé oscille légèrement selon les années entre 5 et 8% du parc de logements privé, ce qui est un taux "raisonnable" selon le CEREMA.
Source: https://www.cerema.fr/fr/actualites/cerema-accompagne-ville-bastia-lutte-contre-logements

Il faut distinguer deux formes principales de vacance des logements : la **vacance conjoncturelle**, qui est de courte durée (moins de 2 ans dans le parc privé, 3 mois dans le parc social) et nécessaire à la fluidité du marché du logement, et la **vacance structurelle**, qui pourrait se substituer à la construction neuve de logements.
Source: MonDiagArtif

En retirant les logements vacants depuis moins de 2 ans qui correspondent à une vacance conjoncturelle (rotation occupant, travaux...), on enlève de l'analyse les logements qui ne correspondent pas à un potentiel de logements à remobiliser.

Année	Nb log.	Log. vacants	% du parc privé.	dont vacants depuis + de 2 ans	% du parc privé.
2020	606	50	8,25	15	2,47
2021	610	43	7,04	17	2,78
2022	619	30	4,84	14	2,26
2023	620	37	5,96	16	2,58
2024	625	43	6,88	s. (soit moins de 12)	<2%
2025		35		17	~2 à 3%

Données : Logements vacants du parc privé par commune, département, région, France- data.gouv.fr

- *Le nombre de logements sur le tableau comprend uniquement les logements du parc privé. En effet, la vacance du parc social est inexistante. Breuilpont compte 19 logements dans le parc social, chiffre inchangé depuis la construction des 17 logements rue Guy de Maupasssant,avant 2020.*
- *s. = secret statistique (moins de 2% des logements)*

A Breuilpont, la vacance structurelle reste très faible, entre 2 et 3% du parc de logements privé. Ce taux est stable depuis 5 ans voire plus.

Le marché immobilier de la commune est légèrement tendu : il n'y a pas de déprise, très peu de vacance de longue durée. Cependant, ce nombre stable de logements vacants depuis plus de deux ans correspond probablement à de la vacance longue due à plusieurs motifs : succession, rétention, logement vétuste ou inadapté au marché). Le potentiel de logements issu de la remobilisation des logements vacants est très faible, voire nul.
Source : https://doc-datafoncier.cerema.fr/doc/guide/lovac/lobservation-de-la-vacance-des-logements?

En conclusion, la mobilisation des logements vacants ne permet pas à la commune ni d'atteindre ses objectifs démographiques, ni de diversifier l'offre de logements pour les personnes âgées et les jeunes ménages. L'opération projetée par la commune dans la phase 1 de l'OAP "Victor-Hugo Mont-Vallet" permet de tendre vers ces objectifs par la construction de 10 logements environ.

Principes pour les implantations futures

1.2. Mettre en place des principes pour les implantations futures

Utiliser d'abord le foncier disponible dans les zones urbanisées

La commune se caractérise par la présence au sein de son tissu bâti existant de potentialités de renouvellement urbain. Ces potentialités de renouvellement sont des espaces actuellement non bâtis mais entourés de constructions existantes à vocation d'habitat. Ces emprises sont pour certaines d'entre elles très vastes et actuellement occupées par des zones de jardin, des espaces arborés ou en prairie.

Ainsi la commune privilégie clairement la densification à l'intérieur du bâti existant. Le recensement de la capacité disponible permet d'atteindre largement les objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) pendant sa période de validité. Ce choix dispense la commune des extensions sur les terres agricoles. Par conséquent les zones constructibles extra-urbaines de l'ancien POS ne seront pas reconduites. De plus, une urbanisation non maîtrisée pourrait être lourde de conséquences quant à la capacité des infrastructures, et particulièrement du complexe scolaire, entraînant de graves déséquilibres financiers pour la commune.

Extrait du PADD, p.9

Dans sa partie 1.2 du PADD, la commune inscrit clairement la volonté de construire ses futurs logements dans les zones déjà urbanisées. Elle **privilégie la «densification à l'intérieur du bâti existant»** à travers ses nombreuses dents creuses (zones de jardin, espaces arborés, prairie).

1.4. Recensement des dents creuses potentielles

Recensement du PLU actuel (2015)

L'une des particularités de la commune est l'existence de larges emprises aujourd'hui non bâties et situées au cœur du bourg. Ces emprises, dotées des différents réseaux sont entourées par l'habitat existant et constitue donc des secteurs de renouvellement urbain pouvant accueillir les projets de développements de la commune sans consommer des espaces agricoles sur les périphéries du village.

rapport de présentation, p.115

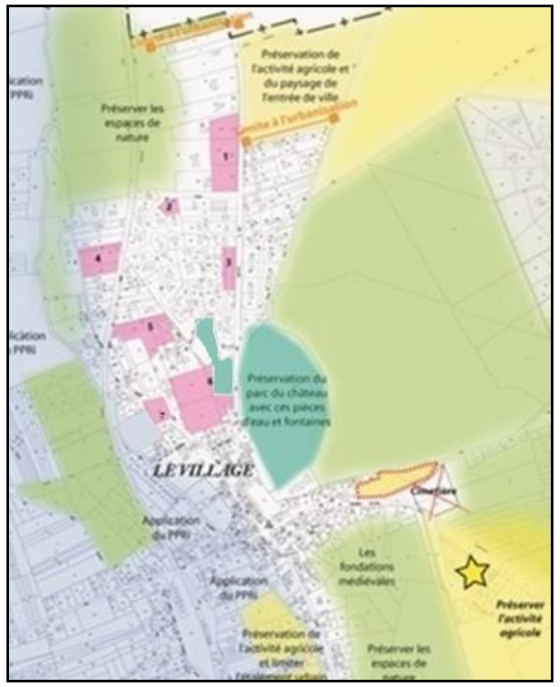
Le PLU actuel avait déjà recensé les potentiels de renouvellement urbain avec les dents creuses et les divisions parcellaires.

Le potentiel de logement en dent creuse a pris en compte la densité de logement moyenne prescrite par le SCoT du CAPE soit **15 logements par hectare**.
Le calcul prend également en compte une particularité du secteur : la **rétention foncière**. «Les propriétaires fonciers, soucieux de préserver leur cadre de vie, ou leur bien, résistent parfois à la vocation d'urbanisation de parcelles (ou à la vente pour cette vocation). Ce phénomène peut parfois freiner de manière importante le développement des communes.» L'indice de rétention foncière est estimé à **40%** pour la commune. rapport de présentation, p.118

Le PLU de 2015 a repéré **6,6 ha de dents creuses** (dont 1,5 ha de divisions parcellaires à St-Chéron). Avec la rétention foncière le PLU prévoyait un potentiel de **59 logements en dent creuse**.

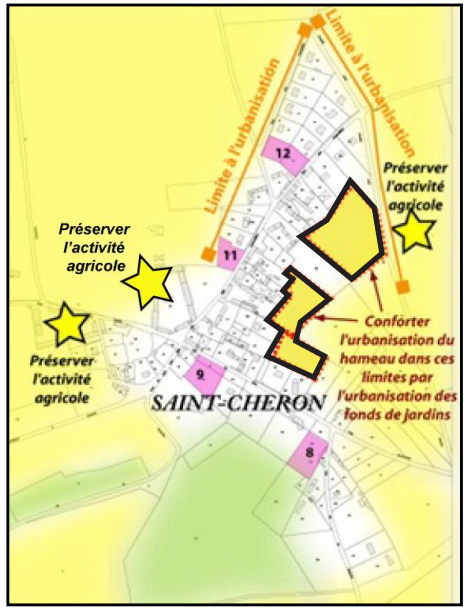
	Le Village	Saint Chéron		Lorey	Total
	Dents creuses	Dents creuses	Divisions parcellaires	Dents creuses	
Surface (ha)	3,3	0,99	1,5	0,83	6,6
Nbre de logements (application de la densité moyenne de 15 logements/ha)	50	15	22	12	99
Nbre de logements (application du taux de rétention foncière de 0,4)	30	9	13	7	59

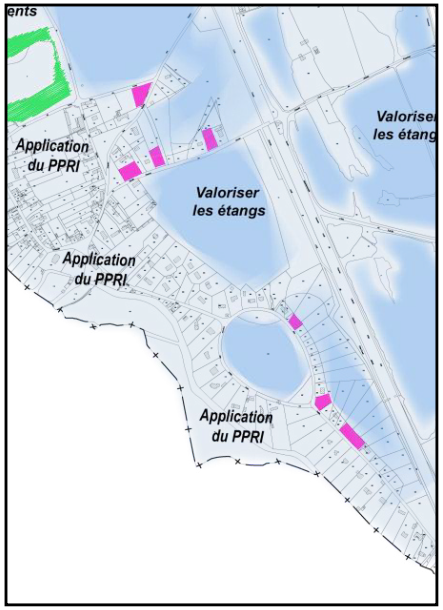
Tableau et cartes : rapport de présentation, p.115



Dents creuses

Divisions parcellaires (St Chéron)





Premier recensement sur la base du zonage du PLU et du PPRI

Nous avons à nouveau recensé les dents creuses présentes dans la commune en prenant en compte le zonage du PLU et le zonage du PPRI de l'Eure moyenne.

Les dents creuses identifiées (voir les 2 pages suivantes) sont toutes situées en zone U ou Up, et sont situées dans les zones bleues ou jaunes du PPRI qui permet la construction (sous conditions) de nouveaux logements.
De vastes zones de jardins et de prairies ont été mises en zone constructible que ce soit à l'intérieur du bourg, à Saint-Chéron, ou au Lorey.

13,58 hectares de dents creuses potentielles sont recensés. En utilisant le même calcul que le PLU, c'est-à-dire une densité nette de 15 log/ha et un taux de rétention de 40%, **le potentiel de logement est de 122 logements.**

D'un point de vue quantitatif, le potentiel de dents creuses en zone urbaine est plus que suffisant pour pallier les objectifs démographiques et de logement du PADD.

D'un point de vue qualitatif, le potentiel de logements en dents creuses ne correspond pas à la demande.

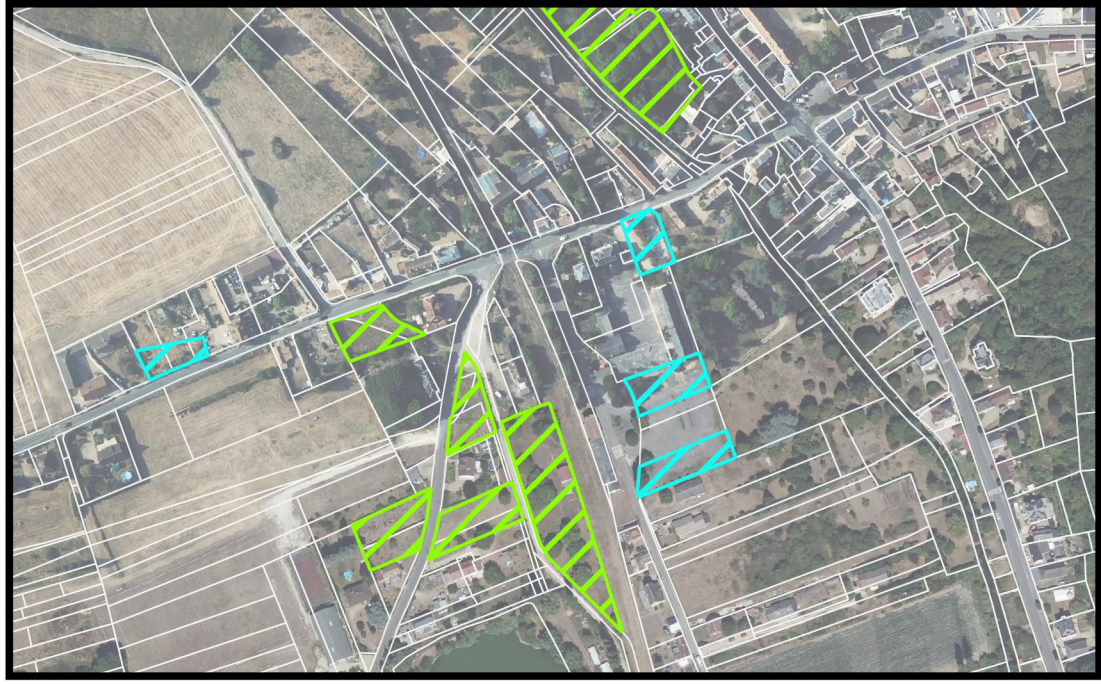
En effet, la majeure partie des logements récents ont été réalisés en extension de l'enveloppe urbaine sur des opérations avec plusieurs logements :

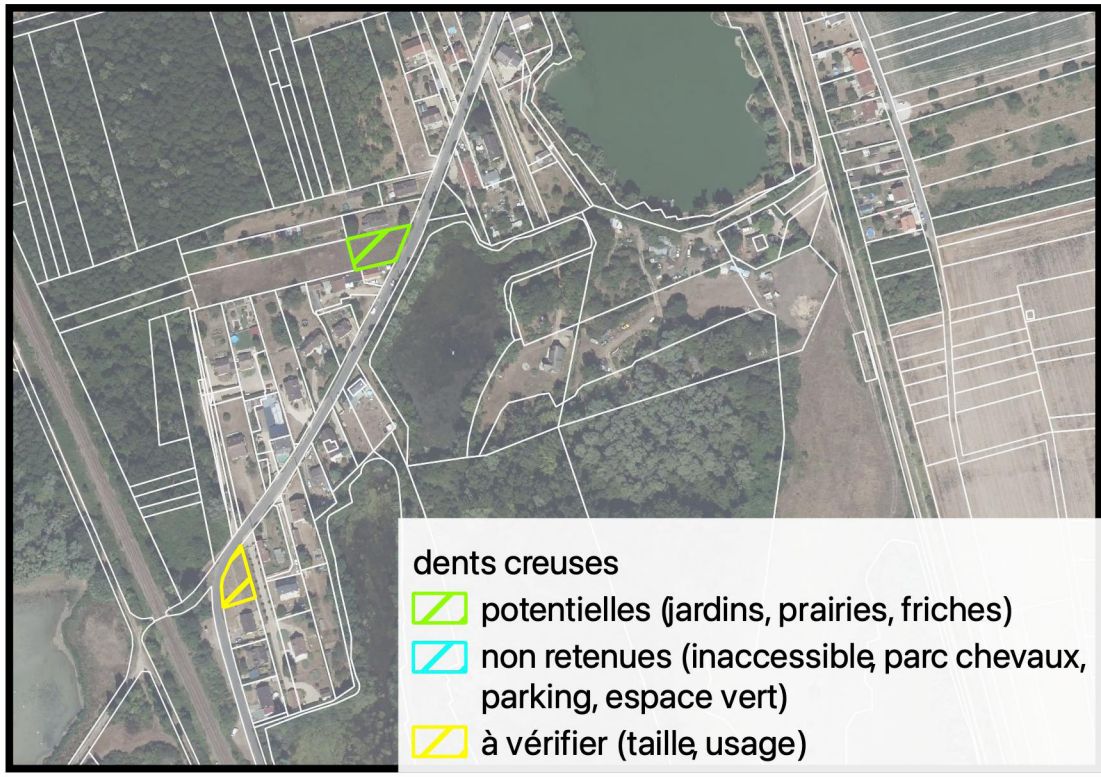
- rue Guy de Maupassant : 17 logements locatifs sociaux, accueillant des jeunes et des personnes plus âgées
- rue de la Garenne à St Chéron : 6 maisons
- croisement rue de la Côte Frileuse / rue Victor Hugo : permis de construire avec 6 logements

Une minorité des nouveaux logements est construite **en dent creuse** : une douzaine depuis 2014.

Cette rétention foncière en dents creuses est induite par la volonté des propriétaires de préserver leur tranquillité et le cadre de vie exceptionnel dans lequel ils ont décidé de vivre.
La commune a pris une délibération pour taxer les logements vacants pour accélérer leur mobilisation, mais le dispositif est inefficace d'après les élus.


LE BOURG




dents creuses
potentielles (jardins, prairies, friches)
non retenues (inaccessible, parc chevaux, parking, espace vert)
à vérifier (taille, usage)


LE LOREY




ST-CHÉRON
dents creuses
potentielles (jardins, prairies, friches)
non retenues (inaccessible, parc chevaux, parking, espace vert)
à vérifier (taille, usage)

Recensement affiné avec les élus

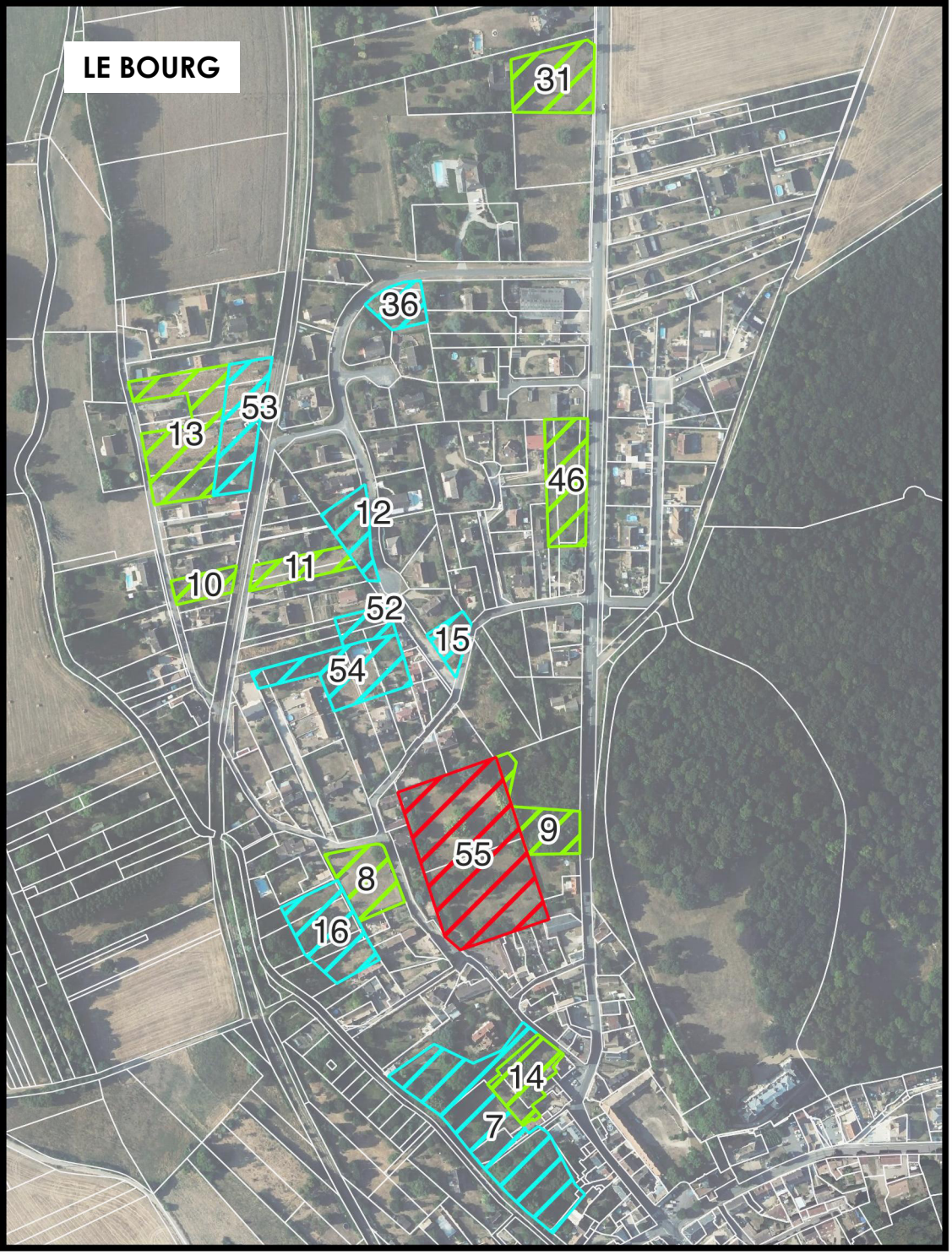
Ce premier recensement des dents creuses théorique a été affiné en retirant du potentiel des espaces verts communaux, des dents creuses inaccessibles, des parcelles où une activité agricole est présente (prairie) et des parcelles où la rétention foncière est avérée.

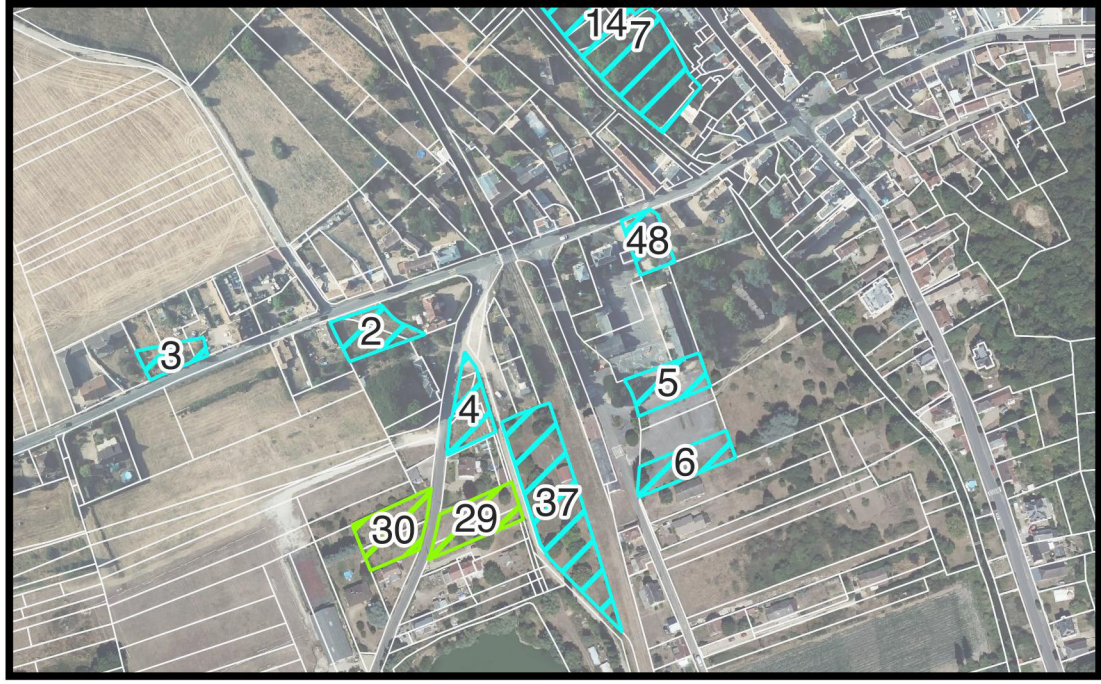
Le recensement affiné et exhaustif des dents creuses ainsi que leur justification se trouvent dans les pages suivantes.
En vert : les dents creuses potentielles
En jaune : les dents creuses «incertaines»
En rouge : les parcelles où la rétention foncière est avérée
En bleu : les dents creuses non retenues

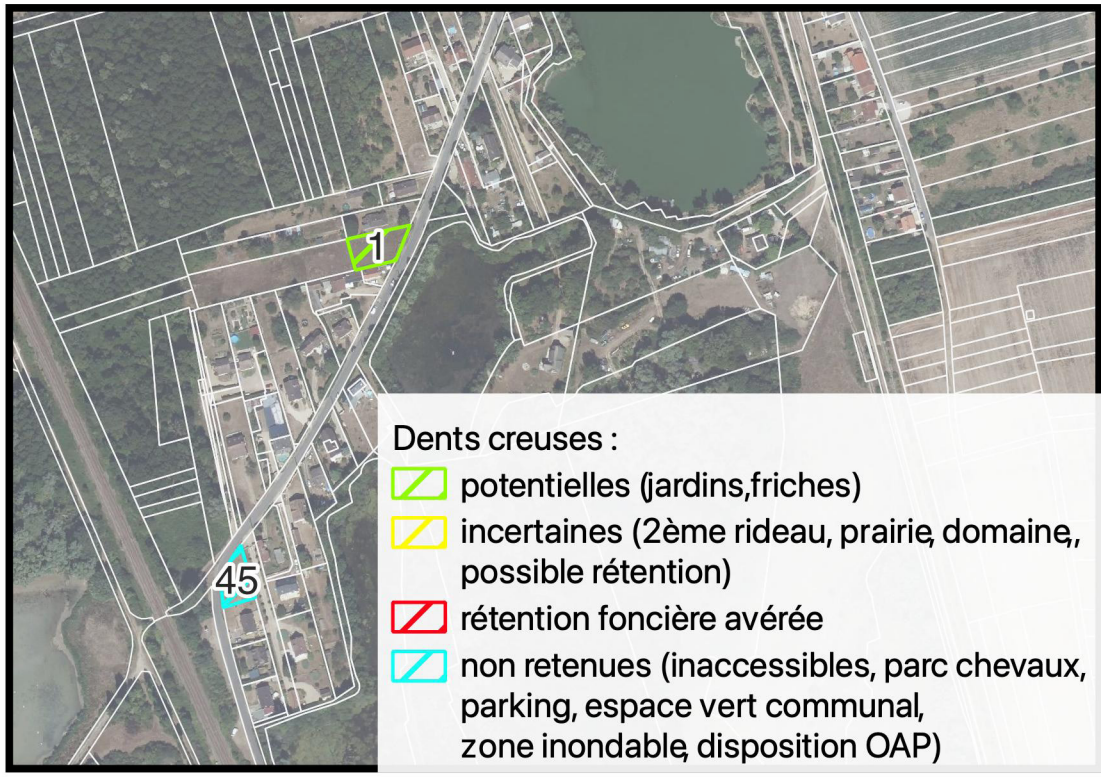
Au final, on décompte **7,3 hectares de dents creuses potentielles (13,58 ha précédemment)**. En utilisant le même calcul (densité nette de 15 log/ha , 40% de rétention) **le potentiel de logement est de 65 logements. (122 précédemment)**

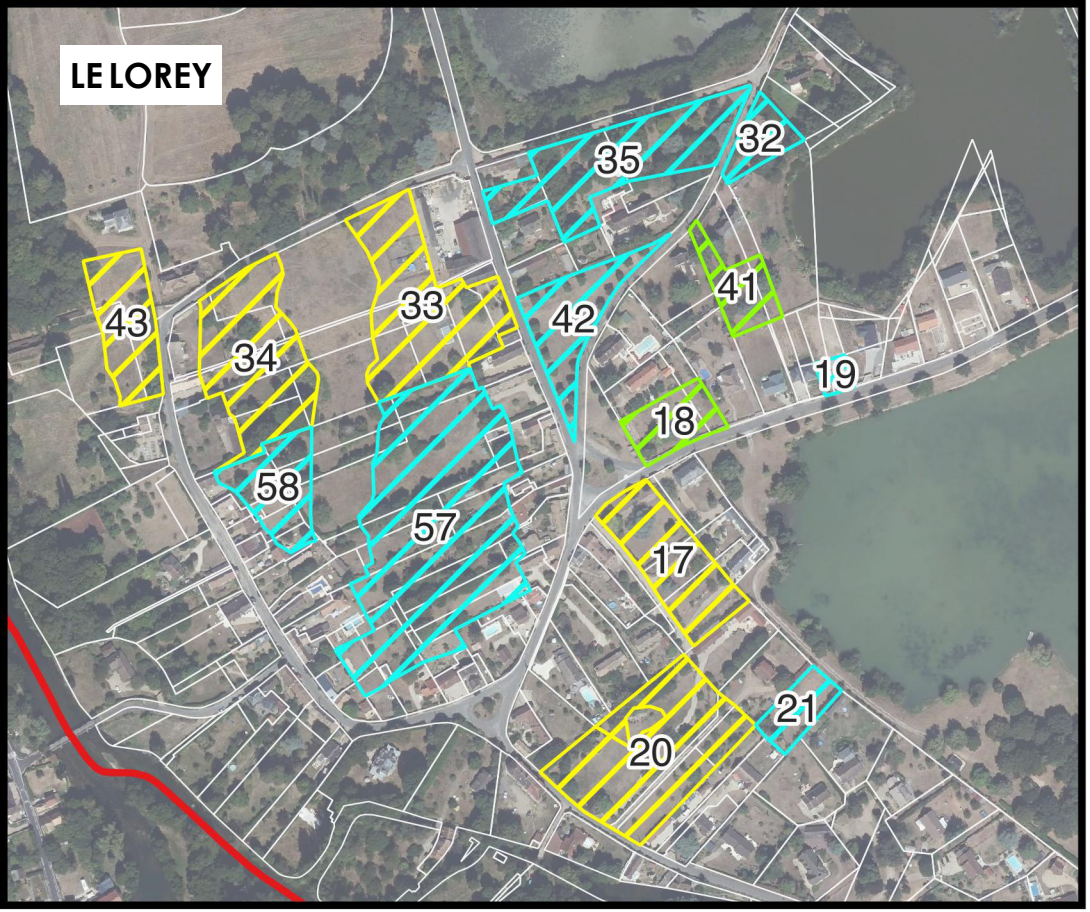
Dans ce potentiel, 4,5 ha sont des dents creuses «assurées» ; et les **2,8 ha** restants sont des **dents creuses «incertaines»**.
Ces dernières sont prises en compte, mais il est très probable qu'elles ne soient pas mobilisées pour diverses raisons : des dents creuses qui permettent un 2ème rideau par l'avant, une prairie potentiellement utilisée pour les chevaux et les vaches, un cœur d'ilôt clôturé avec plusieurs propriétaires.

Dans un scénario pessimiste, si ces dents creuses «incertaines» n'étaient pas mobilisées, le potentiel de logement serait de 40 logements.

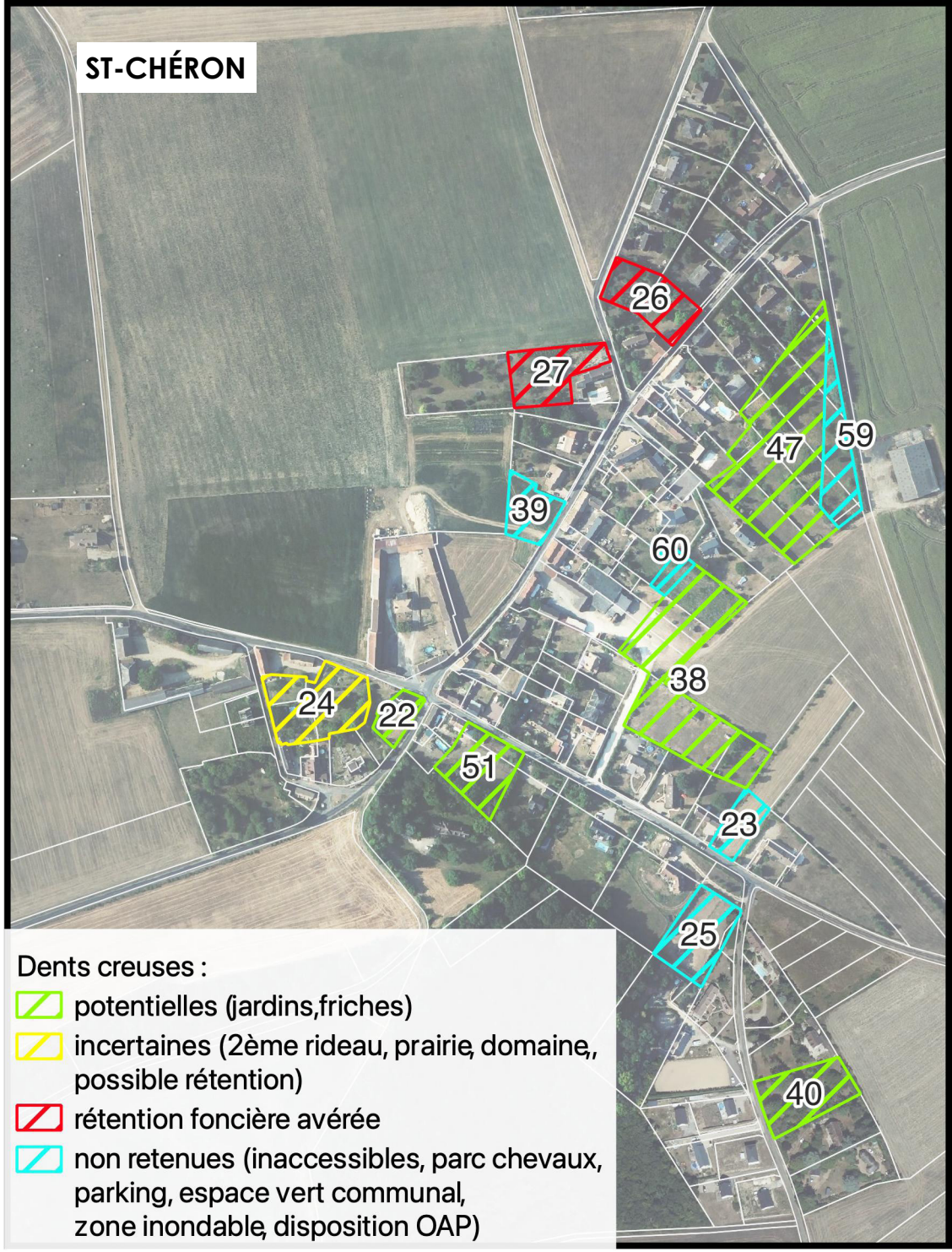

LE BOURG
31
36
53
13
46
12
10
11
52
15
54
55
9
8
16
14
7


147
48
2
3
5
4
6
37
30
29


1
45
Dents creuses :
potentielles (jardins,friches)
incertaines (2ème rideau, prairie, domaine,, possible rétention)
rétention foncière avérée
non retenues (inaccessibles, parc chevaux, parking, espace vert communal, zone inondable, disposition OAP)







Dents creuses :

- potentielles (jardins,friches)
- incertaines (2ème rideau, prairie, domaine,, possible rétention)
- rétention foncière avérée
- non retenues (inaccessibles, parc chevaux, parking, espace vert communal, zone inondable, disposition OAP)

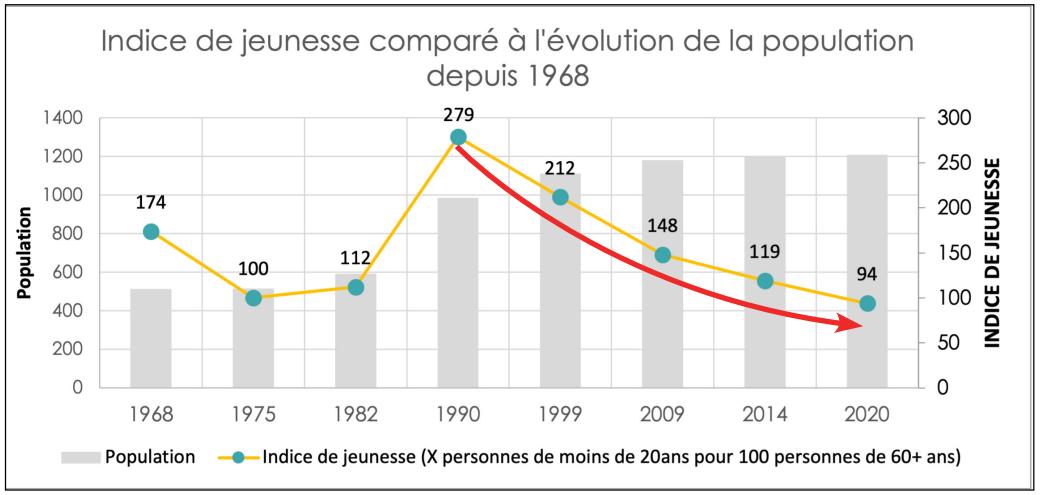
N°	cat.	justification	surface (m2)
1	OUI	friche	627,02
2	NON	prairie chevaux	976,18
3	NON	trop petit	580,47
4	NON	prairie chevaux	939,23
5	NON	parking école	1018,34
6	NON	parking école	1000,03
7	NON	jardins inaccessibles bief + jardins avec repérage patrimoine + envir	7010,94
8	OUI	jardin clôturé	1843,25
9	OUI	foncier communal préempté en zone U	1556,96
10	OUI	dent creuse	755,9
11	OUI	dent creuse	1167,86
12	NON	espace vert lotissement	1264,35
13	OUI	jardins	4133,78
15	NON	espace vert communal	717,57
16	NON	inaccessible - zone 2AU obsolète	2718,84
17	VER	possible mais 2e rideau en avant	3699,37
18	OUI	jardins	1693,52
19	NON	trop petit	372,14
20	VER	possible mais 2e rideau en avant	6713,4
21	NON	inaccessible	1187,77
22	OUI	espace enherbé	770,63
23	NON	accès agricole	986,83
24	VER	possible rétention + mur de clôture	3128,89
25	NON	manège à chevaux	2264,87
26	RET	rétention foncière - verger ferme de St-Chéron	2099,05
27	RET	rétention foncière - jardin + 2e rideau	2139,86
28	NON	terrain chevaux	6321,09
29	OUI	jardins	1212,13
30	OUI	jardins	1265,42
31	OUI	jardins	2578,26
32	NON	trop près de l'étang	1146,02

33	VER	possible - mais prairie pour chevaux et vaches	6251,5
34	VER	possible - mais prairie pour chevaux et vaches	5470,65
35	NON	bois à préserver	5480,79
36	NON	accès virage serait refusé	1010,46
37	NON	foncier SNCF	3486,62
38	OUI	division parcellaire à faire (OAP St Chéron) - fond de jardin	7113,6
39	NON	parcelle agricole	1315,67
40	OUI	jardins	2372,12
41	OUI	jardin - 2e rideau	1538,79
42	NON	espace vert communal	2902,69
43	VER	domaine proche menhir et cimetière - incertain	2827,51
44	OUI	jardins	537,56
45	NON	trop petit - jardin	465,54
46	OUI	jardins	2542,7
47	OUI	division parcellaire à faire (OAP St Chéron) - fond de jardin	8427,59
48	NON	non - parking	745,52
49	OUI	jardins	932,83
50	NON	zone inondable	1058,98
51	OUI	jardins	2224,57
52	NON	inaccessible - chemin de terre	807,15
53	NON	fonds de jardins à préserver -proximité voie ferrée touristique	2516,02
54	NON	fond jardin inaccessible	2967,39
55	RET	rétention foncière	8749,34
14	OUI	jardins	1687,87
56	NON	zone inondable	1186,7
57	NON	fonds de jardins inaccessibles	13656,8
58	NON	fonds de jardins inaccessibles	2467,62
59	NON	OAP St Chéron - frange végétale à conserver	2089,19
60	NON	OAP St Chéron - frange végétale à conserver	578,93

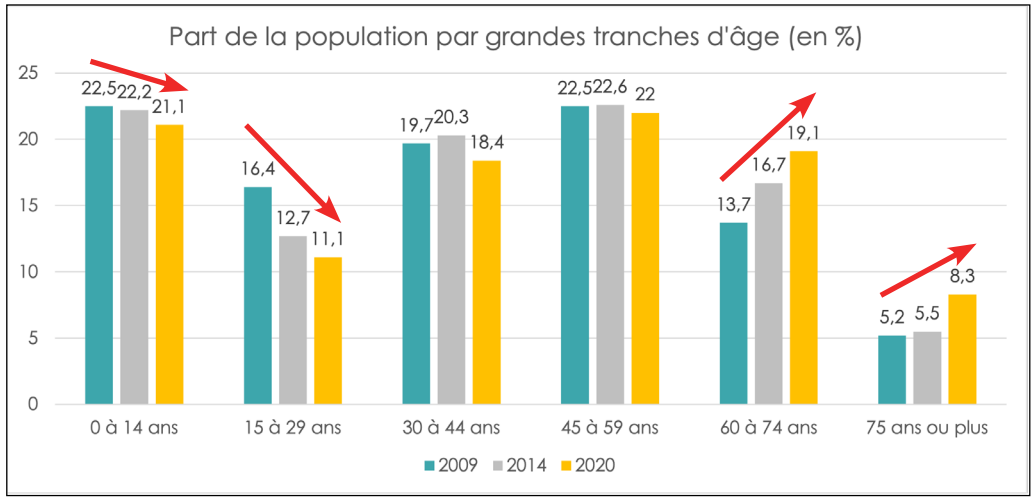
1.5. Un enjeu de renouvellement de la population

Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages

L'indice de jeunesse (ratio de X personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et +) **baisse notoirement depuis 1990,** c'est-à-dire depuis la construction des lotissements et la venue massive de nouveaux habitants dans la commune.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

La pyramide des âges atteste également de la baisse des tranches d'âges les plus jeunes et de l'augmentation de l'ensemble des tranches d'âges de plus de 60 ans.
Ce vieillissement de population induit une baisse de la taille des ménages, à l'instar de la décohabitation (voir p.7).
La commune de Breuilpont a comme enjeu principal d'**avoir un renouvellement de la population régulier et pérenne** afin d'atteindre les objectifs démographiques du PADD.
Dans ce but, la commune doit diversifier davantage son offre de logements en direction des familles notamment en produisant du logement locatif.

La partie 1.1. du PADD « Définir une politique de l'habitat », rappelle qu'une des orientations de la commune est de ***« Diversifier l'offre pour répondre à la demande des familles ».*** Il y est inscrit que :
«(...) L'offre de logements sera adaptée pour répondre aux différentes situations familiales :

- *aux besoins des jeunes, célibataires ou jeunes ménages,*
- *aux parcours résidentiels des ménages, dont les besoins évoluent dans le temps,*
- *aux besoins des résidents plus âgés (accessibilité, proximité des services).*

Afin de tenir compte de ces différents besoins et des finances des ménages, les élus souhaitent que le parc de logements soit varié. Cette diversité du parc de logements est offerte au travers :

- *Des surfaces des terrains,*
- *Des surfaces des constructions,*
- *De la typologie d'habitat : habitat individuel en accession, ou en locatif et locatif social, petit collectif, ou constructions mitoyennes.»*

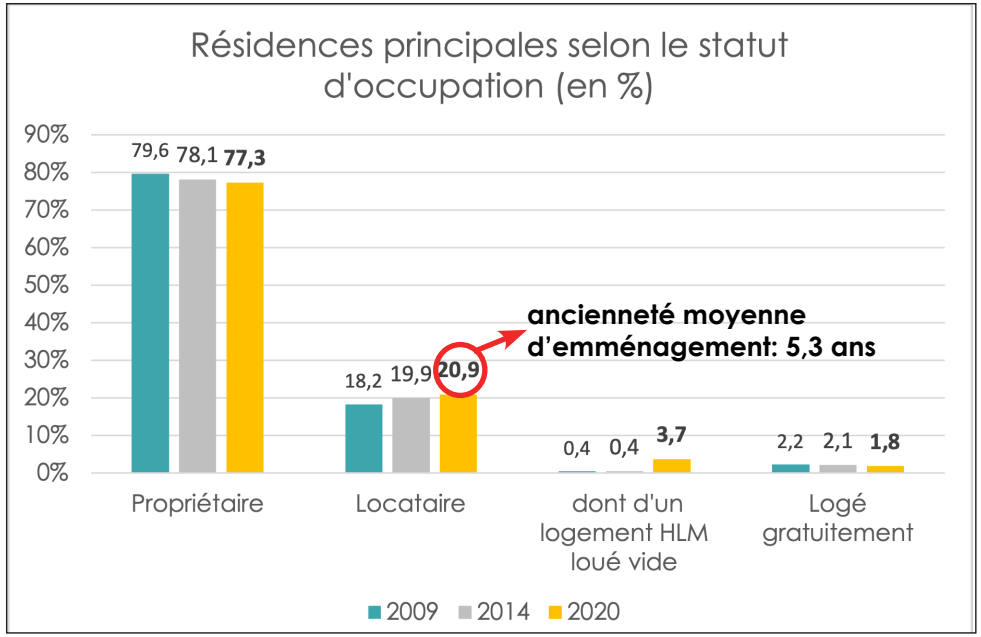
Un effort à poursuivre

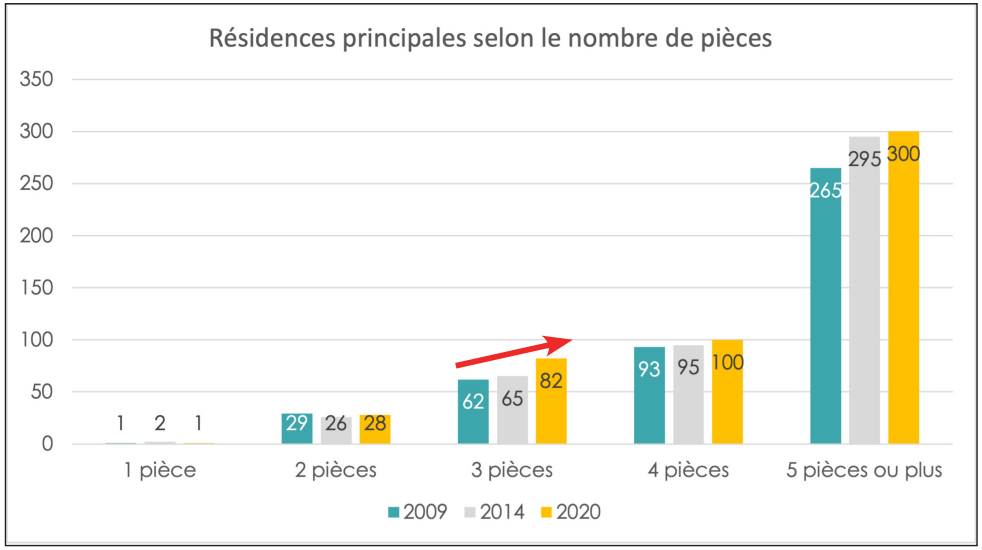
Depuis l'approbation du PLU en 2015, on constate que **la commune a amorcé la diversification de son parc de logements.**

En effet, l'opération de 17 logements locatifs rue Guy de Maupassant, portée par la commune en 2015, permet d'**augmenter la part des logements locatifs** à Breuilpont. Entre 2009 et 2020, la part des logements locatifs en résidence principales est passée de 18,2 % à 20,9%. Par ailleurs, la rotation dans les logements locatifs paraît bonne puisque l'ancienneté moyenne d'emménagement dans le locatif est d'environ 5 ans actuellement.

Cette opération et d'autres nouveaux logements permettent de **diversifier la typologie du parc de logements** : 6,3% du parc sont des appartements en 2020 contre 3,9% en 2014.
On constate également une **diversification de la taille des logements**, avec plus de petits logements : parmi les résidences principales une on compte vingtaine de logements de 2 ou 3 pièces supplémentaires en 2020 par rapport à 2009 et 2020.

La commune doit continuer cet effort de diversification, en produisant davantage de logements locatifs, des logements de petite taille ou de taille intermédiaire. Une offre plus diversifiée de logements permettra d'attirer des jeunes ménages, qui auront la possibilité de faire la totalité de leur parcours résidentiel au sein de la commune. **Cette diversité du parc de logements favorise un renouvellement de la population régulier et pérenne.**





Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

1.6. Conclusion de l'étude de densification

Etat des lieux du PADD - démographie et logement

- La commune a du mal à atteindre ses objectifs de croissance de la population : la population est vieillissante et a du mal à attirer les jeunes ménages.
- La commune voit augmenter la vacance du parc de logements, et elle ne produit pas autant de logements qu'elle le prévoit. Cependant, elle diversifie son offre (plus de logements locatifs) mais les efforts doivent être poursuivis.
- Une minorité de logements construits lors de la dernière décennie en dent creuse. Les grandes opérations (ex: 17 logements locatifs sociaux rue de Maupassant) ont été réalisées en extension. L'offre en dents creuses ne répond pas à la demande.
- La rétention foncière importante dans la commune ralentit la production de logement.

Objet de la modification du PLU

- La présente modification du PLU a pour but d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU rue Victor Hugo, acquise par l'EPFN, puis par la commune, moins de 6 ans après l'approbation du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra à la commune de diversifier davantage son offre de logements. La commune souhaite construire des petits logements locatifs ainsi que quelques pavillons. Cette future offre de logements tentera de répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages. La commune souhaite également implanter dans cette opération une petite offre de commerces et de services.

Justification de l'ouverture de la zone 2AU Victor Hugo

L'étude de densification a recensé un potentiel de 65 logements dans les dents creuses, dans un scénario optimiste où la rétention foncière ne serait pas trop importante. Toutefois, au vu de l'expérience passée de la commune et de l'incertitude liée au phénomène de rétention foncière, l'ouverture de la zone 2AU est justifiée pour permettre à Breuilpont d'atteindre ses objectifs démographiques, de diversification de l'offre de logements, de varier de l'offre de services et d'en faciliter l'accès.

2. Présentation de la procédure

2.1. Procédure antérieure

Le commune de Breuilpont a approuvé son plan local d'urbanisme le 3 juillet 2015.
Le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée de son PLU le 10 février 2023. L'objectif de cette évolution du PLU était d'augmenter l'emprise au sol possible en zone Nh pour pouvoir construire des piscines.

2.2. Objet de la modification

La présente modification du PLU a pour but d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU rue Victor Hugo, acquise par l'EPFN, puis par la commune, moins de 6 ans après l'approbation du PLU en 2015.

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

L'ouverture à l'urbanisation s'accompagne :

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

2.3. Procédure de modification de droit commun et justification

Article L.153-31 du Code de l'urbanisme
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification
Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoquées dans cet article du code de l'urbanisme.
L'emprise de la zone 2AU a été acquise par l'EPFN, puis par la commune moins de 6 ans après l'approbation du PLU.

Article L153-36 C.U.
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de ***modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation*** *ou le programme d'orientations et d'actions.*

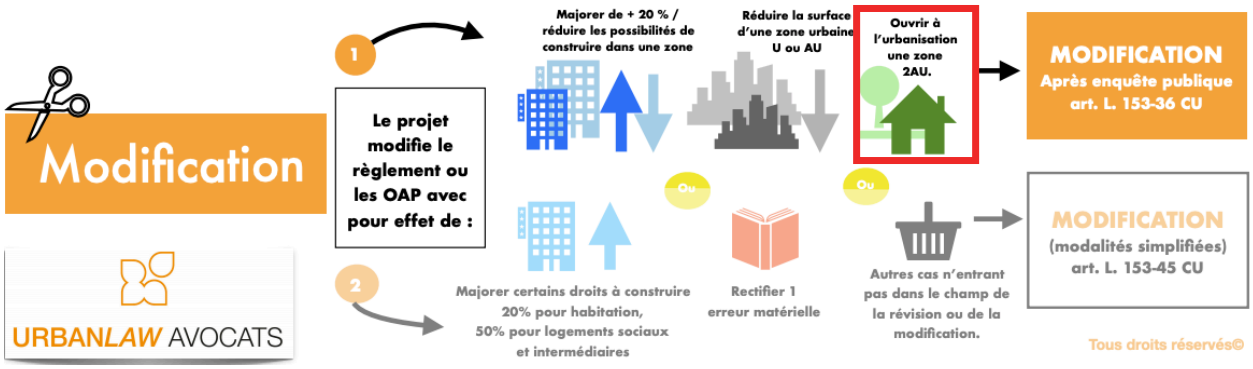
Justification
La présente modification a pour objet de modifier le règlement graphique, le règlement écrit et une OAP.

Article L153-38 C.U.
*Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*

Justification
La partie «1. Étude de densification», page 3 motive l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU rue Victor Hugo.

Article L153-41 C.U.
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification
Aucun des points ne correspond à la présente procédure



3. Présentation et justification des évolutions

3.1. Contexte

Situation géographique

L'actuelle zone 2AU Victor-Hugo/Mont-Vallet s'étend sur les parcelles AK 72, 79p, 400 et 401, soit une emprise de 0,65 ha.

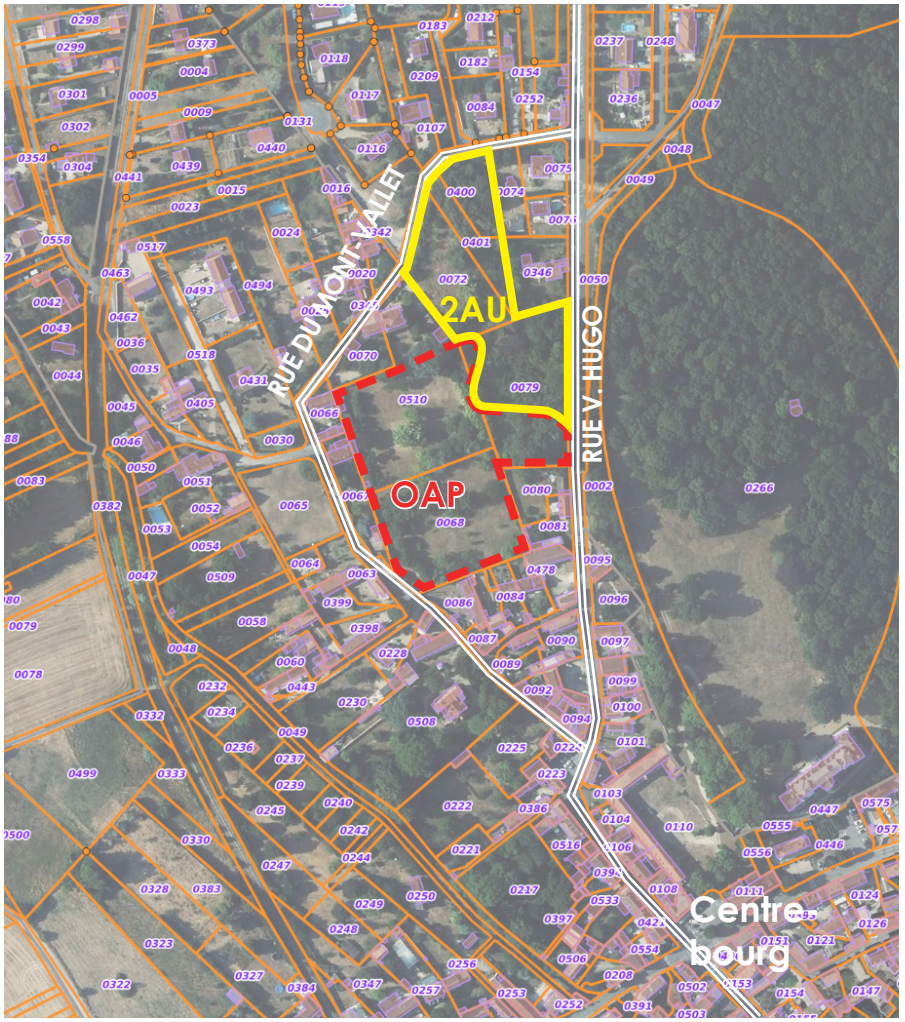
La zone possède deux accès : au nord via la rue du Mont-Vallet et à l'est via la rue Victor Hugo, axe principal de la commune.

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) se situe juste à côté de la zone 2AU sur des parcelles qui font l'objet de rétention foncière.

«Ce choix de zonage permet le maintien d'une cohérence dans les pistes d'urbanisation en cœur de village tout en favorisant la mise en place d'un certain échéancier du développement urbain sur la commune.»
(rapport de présentation, p.137)

La topographie se caractérise par une pente allant de l'Est à l'Ouest. La pente est forte aux abords de la rue Victor Hugo (11% env.), puis elle s'adoucit pour atteindre environ 5%.

Le secteur se situe sur une respiration entre le noyau urbain du centre-bourg au sud et le tissu urbanisé des résidences pavillonnaires au nord. Le secteur se situe non loin des équipements et des commerces. On note la présence des réseaux (eau potable, assainissement, électricité...).



3.2. Évolution du règlement graphique

Création zone 1AU

Suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Victor-Hugo/ Mont-Vallet, cette zone (0,65 ha) et 0,15 ha de zone U sur la parcelle AK79 passent en zone à urbaniser 1AU en cohérence avec le projet communal. Les parcelles AK 72, 79, 400 et 401 sont les parcelles acquises par la commune de Breuilpont pour réaliser leur projet, correspondant à la phase 1 de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» (voir 3.4. , page 32).

Du fait de la forte rétention foncière dans la commune, la commune a acquis les parcelles de cette zone pour créer une seconde centralité connectée à la première. Elle accueillerait des services, des commerces des équipements collectifs et des logements. L'offre de logements devra entre autres être adaptée aux personnes âgées, et d'autre part de continuer à favoriser l'accueil de jeunes ménages.

Création secteur Umv (secteur urbain intégré à l'OAP V.Hugo/Mont-Vallet)

Un secteur Umv (MV pour Mont-Vallet) est créé sur l'emprise de la phase 2 de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» (voir 3.4. , page 32) et remplace la zone U actuelle. L'emprise de 0,87 ha concerne les parcelles AK 68 et environ 0,44ha de la parcelle AK510.

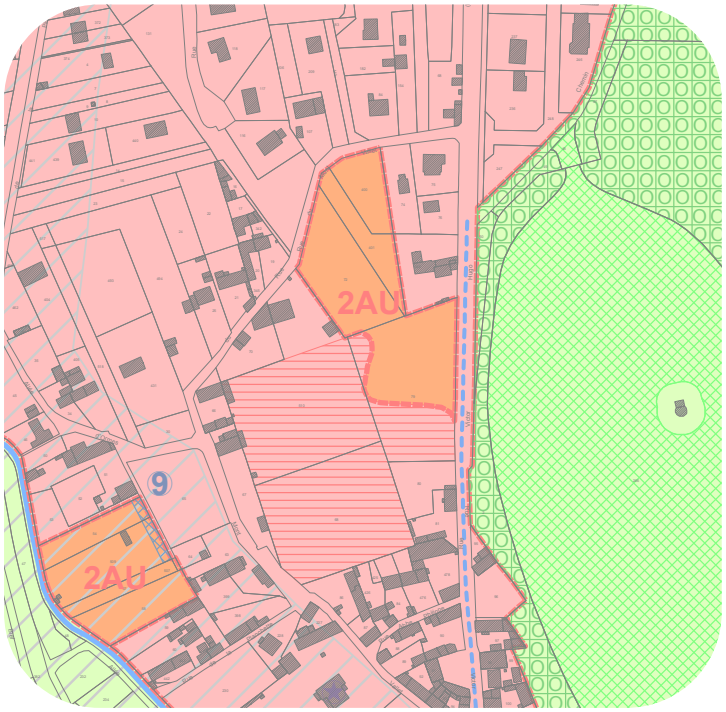
Ce sous-secteur permet d'ajouter des règles spécifiques sur la hauteur des constructions compatibles avec l'OAP Victor Hugo/Mont-Vallet.

Modification du périmètre de l'OAP V.Hugo/Mont-Vallet

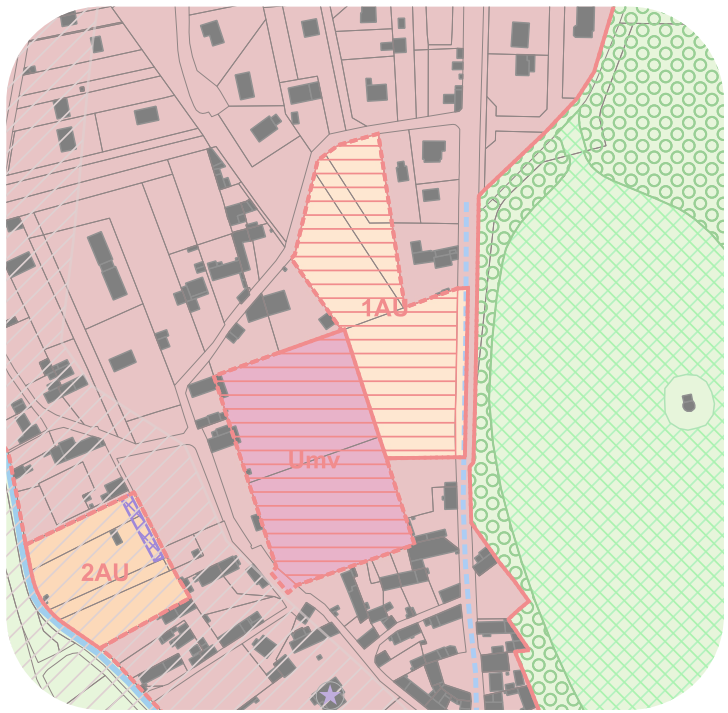
Le périmètre de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» est étendue à la nouvelle zone 1AU (hachuré rouge).

Cette modification permet de prendre en compte la zone ouverte à l'urbanisation, acquise par la commune.

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



3.3. Évolutions du règlement écrit

Création zone 1AU

Aucune zone 1AU n'existe dans l'actuel PLU. Par conséquent, la réglementation de cette nouvelle zone est ajoutée au règlement écrit.
Voir dans la pièce 04-Règlement écrit

La zone 1AU correspond à la phase 1 de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» dont la commune porte le projet. Le règlement est en cohérence avec le règlement de la zone U qui l'entoure.
Extraits ci-dessous :

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2,
- Les constructions à destination commerciale à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2,
- Le dépôt de déchets, ferrailles, véhicules,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les aires de sports motorisés.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 1AU 11- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

En tout point les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

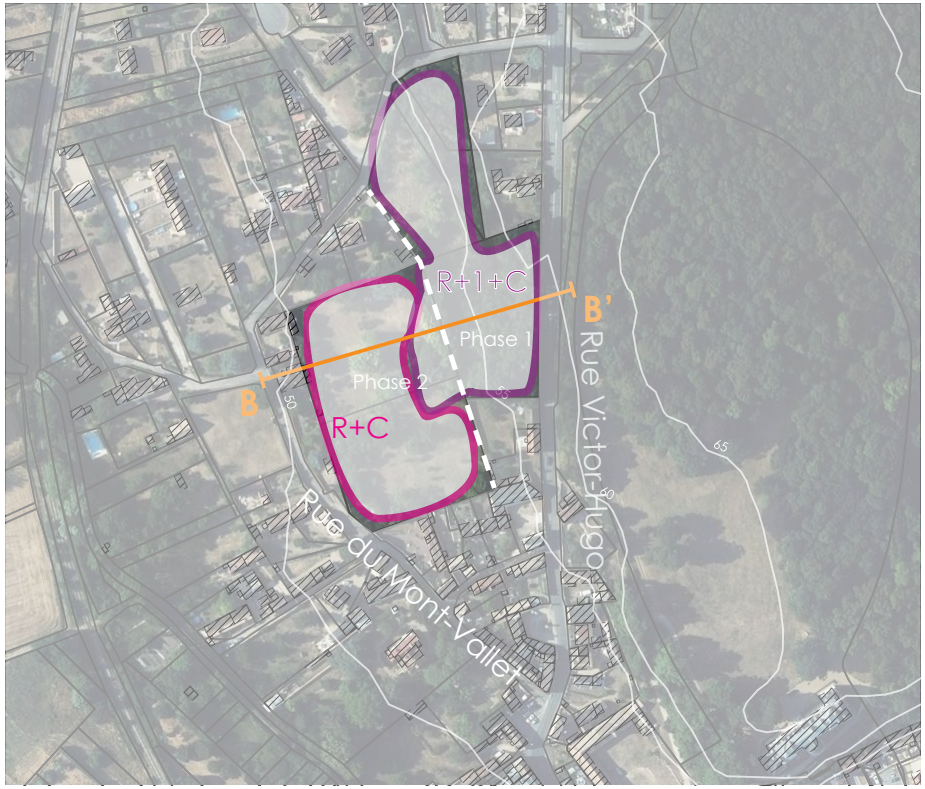
Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée, tenant compte des voiries à créer.

Règles de hauteur (zones 1AU et Umv)

L'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet» est un site ayant une pente importante et qui est à proximité immédiate du château de Breuilpont, des communs et de son parc inscrits aux monuments historiques. La question des hauteurs des bâtiments doit être rigoureusement prise en compte pour permettre une bonne intégration paysagère de l'opération.

Des prescriptions sur la hauteur maximale des constructions ont été mises au point pour l'OAP avec l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Extrait de l'OAP :



Pour que ces prescriptions soient appliquées sous un angle de conformité...

- des règles spécifiques sur les hauteurs ont été inscrites pour la zone 1AU (phase 1 de l'OAP) (Article 1AU10).

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, au droit de l'axe de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain soumis au risque de ruissellement ou comportant une déclivité à même d'engendrer le ruissellement des eaux pluviales venant de terrains publics ou privés, le point le plus bas de la construction ou terrasse attenante doit être situé au moins à 30 cm au-dessus du terrain naturel ou reprofilé. En cas de modification du profil du terrain, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en dehors de toute entrée de la construction et des constructions voisines, y compris vide sanitaire et sous-sol.

En tout point d'une construction à destination d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout
- et rez-de-chaussée + un étage + comble.

- Un secteur Umv a été créé sur l'emprise de la phase 2 de l'OAP «Victor Hugo/Mont-Vallet». La règle générale en zone U autorise une hauteur de 8m à l'égout permettant la réalisation de bâtiment de deux étages. Cela aurait été incompatible avec l'avis de l'ABF. Une règle particulière a donc été ajoutée à l'article U10.

Pour le seul secteur Umv :

En tout point d'une construction à destination d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout
- et rez-de-chaussée + un étage + comble.

3.4. Évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

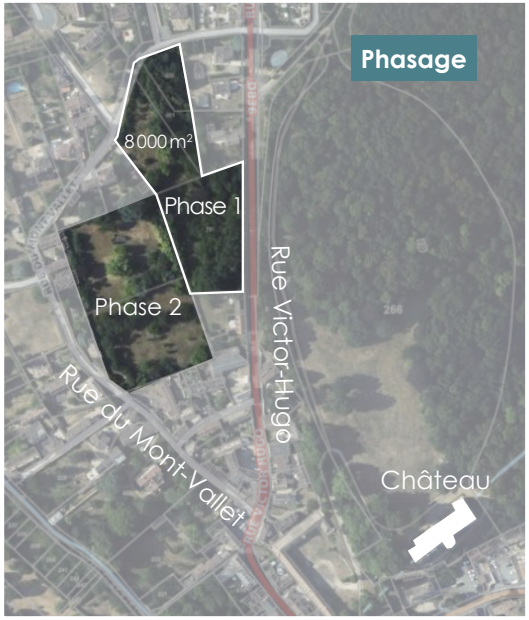
Modification de l'OAP du secteur Victor Hugo – Mont Vallet

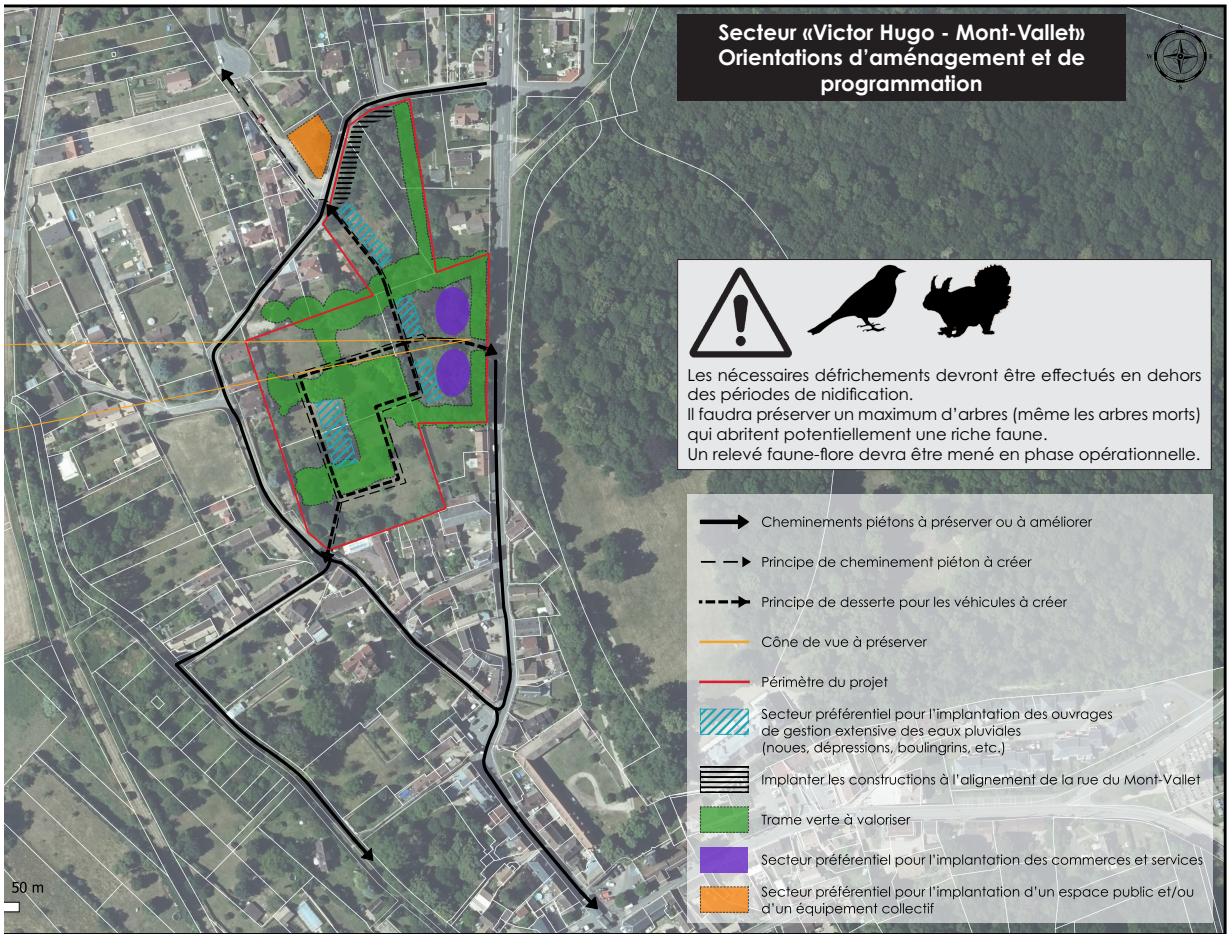
L'OAP actuelle est contiguë au secteur de projet et ne prenait pas en compte la future zone 1AU. La création de la zone 1AU oblige à modifier l'OAP pour prendre en compte la future zone à urbaniser .

L'OAP est en 2 phases. La phase 1 (zone 1AU)correspond à la partie est, dont le foncier appartient à la commune. C'est là que le projet communal se réalisera.
La phase 2 (zone Umv) à l'ouest correspond à du foncier non accessible pour le moment.
La couture entre les 2 phases devra être harmonieuse notamment au sujet du traitement paysager (boisements, vues) et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les prescriptions de l'OAP prennent en compte les multiples facteurs liés au site : la topographie et les vues sur la vallée; le milieu boisé faisant partie d'un corridor de la trame verte régionale ; la proximité avec la rue Victor-Hugo ayant un classement sonore ; la situation au sein du périmètre des abords du château et du parc (monument historique).

Voir l'OAP complète dans le document « 3- OAP ».
Document graphique de l'OAP ci-contre





4. Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

4.1. Compatibilité avec les principaux objectifs du PADD

Voir Partie 1 «Étude de densification» pour l'analyse détaillée des objectifs du PADD

Démographie

«Accueillir 120 nouveaux habitants d'ici 2024.» (PADD, p.7)
La commune compte 11 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2014.

Justification :
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Victor Hugo / Mont-Vallet va permettre de réaliser un projet proposant une offre de logements plus diversifiée qui favorisera l'accueil de nouveaux habitants.

Logement

«Construire d'ici 2025 60 logements, dont 30% de logements locatifs.» (PADD, p.7)
«L'offre de logements sera adaptée pour répondre aux différentes situations familiales» (jeunes ménages, personnes âgées, parcours résidentiel) (PADD, p.8)
Entre 2014 et 2020, 27 logements ont été construits dans la commune, dont 17 logements locatifs rue Guy de Maupassant.

Justification :
La commune souhaite construire dans la zone à urbaniser des petits logements locatifs ainsi que quelques pavillons. Cette future offre de logements tentera de répondre à la forte demande de logements adaptés aux personnes âgées, ainsi qu'à l'accueil de plus jeunes ménages.

«Respecter la densité fixée à 15 logements par hectare (moyenne entre secteurs denses et moins denses, et ramenée à la surface nette bâtie)» (PADD, p.7)

Justification :
L'emprise de la phase 1 de l'OAP est de 0,8 ha (nouvelle zone 1AU). La commune souhaite construire une dizaine de logements dans cette zone.
Le projet communal est compatible l'objectif de densité nette fixé par le PADD de 15 log/ha.

Commerces et services

2.1. Maintenir et améliorer le dynamisme local
«Développer l'offre commerciale, de service et artisanale dans le cadre du projet de requalification de la rue Victor Hugo, en incitant à la venue de commerces en rez-de- chaussée,» (PADD, p.13)

Justification :
La commune souhaite implanter dans cette opération de logements, située à proximité immédiate de la rue Victor Hugo, une petite offre de commerces et de services en rez-de-chaussée.

4.2. Compatibilité avec les objectifs de consommation d'espace

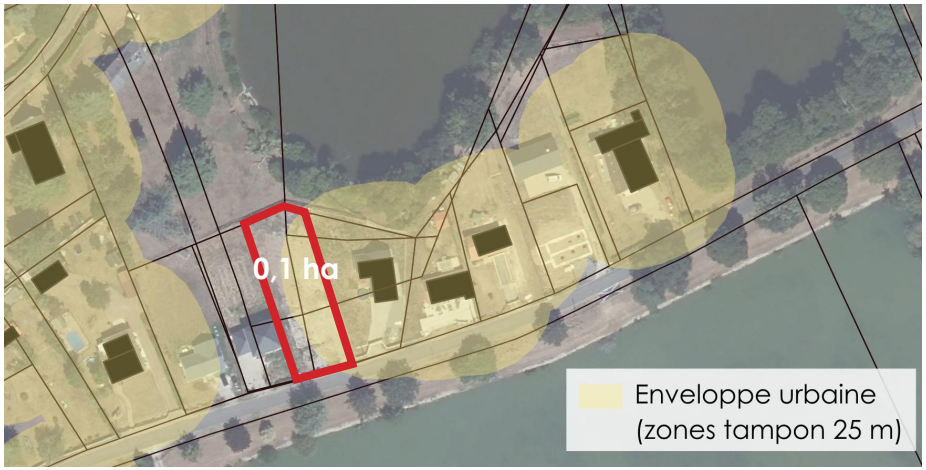
Rappel des objectifs du PADD

«En globalité, 6,6 hectares sont destinés au développement de l'habitat au sein de la zone urbaine de la commune. Cette surface correspond strictement aux objectifs définis et permet de renouveler le parc de logement. Ce renouvellement a lieu au sein des parties actuellement urbanisées, aucune zone d'extension de l'urbanisation à court terme n'a été définie en périphérie du tissu bâti.» PADD, p.23

D'après l'observatoire de l'artificialisation, la commune a consommé 1,2 hectare entre l'approbation du PLU en 2015 et 2022.
Source : mondiagartif.beta.gouv.fr

Il faut ajouter au compte les constructions réalisées hors de l'enveloppe urbaine depuis 2022.
0,1 ha a été consommé chemin du Moulin.
Ainsi, la commune a consommé 1,3 hectare depuis 2015.

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

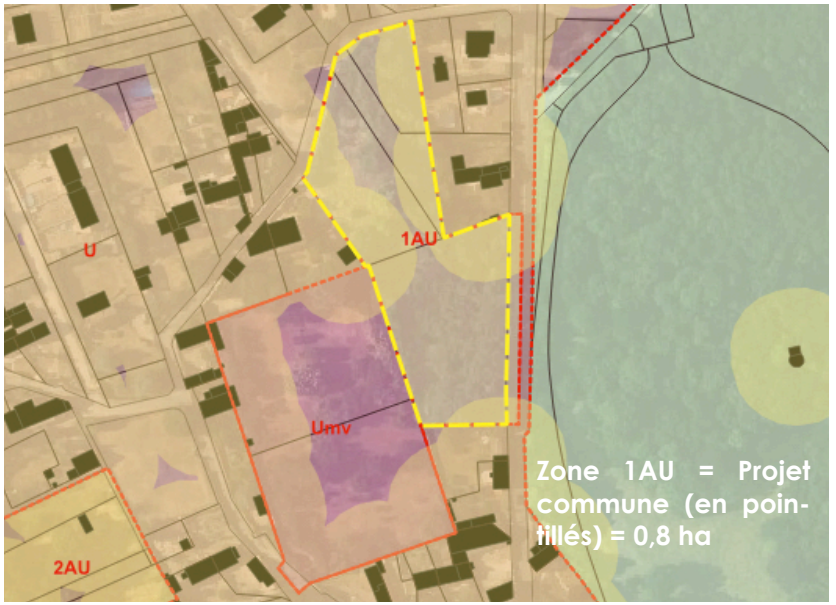


La zone à urbaniser Victor Hugo/ Mont Vallet n'est pas englobée par l'enveloppe urbaine. Le projet de la commune qui s'étend un peu plus que la future zone 1AU **va consommer 0,8 ha (dont 0,65 ha de la zone 1AU) .**
1,3+0,8 = 2,1 ha consommés suite à la modification du PLU.

La consommation d'espace induite par la modification du PLU ne va pas à l'encontre des objectifs de consommation d'espace (6,6 ha).

«Faire que 100% des réalisations aient lieu dans les parties actuellement urbanisées. Faire qu'au moins 40% de ces réalisations aient lieu sur des emprises urbaines,»
PADD, p.23

Des espaces boisés se trouvent actuellement sur la zone 1AU. Toutefois, les parcelles concernées sont situées à proximité (moins de 50m) des habitations les plus proches. De plus, sur le PLU, les zones limitrophes sont des zones urbaines U (hormis le parc du château).



5. Incidences de la modification sur l'environnement - Auto-évaluation

5.1. Faut-il mener une évaluation environnementale ?

Article R.104-12 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

Non concerné par un site Natura 2000

Pas d'évaluation environnementale

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

La procédure est une modification de droit commun

Pas d'évaluation environnementale

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Une évaluation au cas par cas est réalisée dans le cadre de cette procédure

La MRAe a soumis cette modification du PLU à évaluation environnementale

(voir pièce 1b de la modification du PLU)

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

Non concerné

Pas d'évaluation environnementale

5.2. Historique

Lors de l'élaboration du PLU de Breuilpont, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2013 a dispensé d'évaluation environnementale stratégique le projet du PLU.

Dans le cas de la présente procédure, une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas tels que définis par les articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme doit être formulée.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. La modification de droit commun du PLU de Breuilpont fait l'objet d'un examen au cas par cas.

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer si le projet est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, nécessite ou pas, la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2024-5598 en date du 28 novembre 2024 a soumis à évaluation environnementale la présente procédure (voir pièce 1b de la modification du PLU).

5.3. Auto-évaluation

Le territoire de Breuilpont n'est pas concerné par un site Natura 2000. Il est tout de même couvert par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I de la Mare Marie Bergeron. Cette ZNIEFF est située au nord-est de le commune, au-dessus de Saiint-Chéron, a plus de 2 km à vol d'oiseau de la future zone 1AU rue Victor-Hugo.

Le secteur se trouve à côté de la forêt du parc du château de Breuilpont qui constitue un réservoir important de la trame verte communale.

L'incidence de cette modification sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

L'avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2024-5598 en date du 28 novembre 2024 a soumis à évaluation environnementale la présente procédure. (voir pièce 1b de la modification du PLU)

Thématique	Impacts	Mesures
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ	FAIBLE	La future zone 1AU est bordé au nord par le tissu urbain des résidences pavillonnaires et au sud par le noyau urbain du centre-bourg. Toutefois, une grande partie de cette zone est située à plus de 25m des habitations les plus proches. La présente procédure va permettre la consommation de 0,8 ha d'espaces naturels (boisés). L'OAP liée à cette nouvelle zone 1AU prend en compte la protection de la trame verte et l'intégration paysagère de l'opération afin de préserver au mieux la trame verte formée avec les différents jardins particuliers et la forêt du parc du château.
EAU	NEUTRE	**Eau potable** La zone 1AU est desservie directement par le réseau d'eau potable. La nouvelle zone ouverte à l'urbanisation permettra la création d'une dizaine de nouveaux logements. Il est patent que les réseaux seront suffisants. En outre, le rapport de l'ARS indique que l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. **Eaux usées** Le schéma directeur d'assainissement montre que la zone concernée par la procédure possède déjà les réseaux d'assainissement. Ces réseaux passent au droit de la zone et sont suffisants pour accueillir une dizaine de futurs logements, ainsi qu'une petite offre de services. **Eau pluviale** Il est inscrit dans le schéma directeur d'assainissement que la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux parcelles de la zone (par infiltration).

Thématique	Impacts	Mesures
ZONES ET MILIEUX HUMIDES	NEUTRE	Il n'y a pas de zones humides avérées sur la future zone 1AU. Le secteur concerné est quand même proche de zones humides (se situe à 200m du bief). Il y a donc une probabilité de présence de zone humide sur la partie la plus basse du secteur (à l'ouest).
RISQUES ET NUISANCES	NEUTRE	**Risque inondation** La zone concernée par la procédure n'est pas soumise au règlement du PPRI de l'Eure Moyenne. **Nuisances sonores** Le secteur se situe en partie dans le couloir sonore de 30m autour de la rue Victor Hugo (RD 836) qui est uniquement liée à la circulation des véhicules. Le règlement demande de réaliser une isolation acoustique pour les futurs bâtiments concernés.
ÉNERGIE, QUALITÉ DE L'AIR, POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE, SANTÉ	NEUTRE	La construction d'une dizaine de logements et d'une petite offre de services aura peu d'impact sur le réseau viaire existant car les flux seront faibles. L'accès peut se faire par 2 rues : la rue du Mont-Vallet et la rue Victor Hugo. L'implantation de cette nouvelle offre de services a pour but de développer davantage les mobilités douces entre le secteur de l'OAP (et le quartier résidentiel) en direction du centre-bourg.
CADRE DE VIE, PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	POSITIF	La future zone 1AU Victor Hugo / Mont-Vallet se situe dans le périmètre des abords du château de Breuilpont et de son parc (monument historique inscrit). Cette zone est actuellement boisée. Elle est entourée de jardins arborés et la forêt du parc du château se situe juste en face de la zone. La présente modification, via le règlement et l'OAP, prend en compte ces facteurs pour permettre de réaliser une opération qualitative respectueuse du paysage et du patrimoine environnants.