PLU



DÉPARTEMENT DE L'EURE, COMMUNE DE

BREUILPONT

1ère modification de droit commun du PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 : **3**

PLU approuvé en 2015
réalisé par :

auddicé Environnement Conseil

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

SOMMAIRE

1. Préambule 3

2. le secteur Victor-Hugo / Mont-Vallet 5

Le contexte 6

Orientations d'aménagement 10

3. Le secteur Saint-Chéron 21

Le Contexte 22

L'orientation d'aménagement 22

1. Préambule

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères, etc. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Breuilpont a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces, etc. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Deux zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur Victor Hugo - Mont Vallet
2. Le secteur de Saint-Chéron

L'objectif des élus est de renforcer l'urbanisation de la zone agglomérée en s'appuyant sur des secteurs libres de construction relativement importants localisés au cœur de la zone urbaine. Ces secteurs, situés au cœur des parties actuellement urbanisées et sur des emprises privées, constituent des secteurs d'enjeux sur lesquels il est primordial de définir certains garde-fous.

2. le secteur Victor-Hugo / Mont-Vallet

Le contexte

Cet espace non bâti d'un peu moins de 1,65 hectare, est localisé au niveau du Mont-Vallet entre les rues Victor-Hugo et du Mont-Vallet sur le coteau adouci de la vallée de l'Eure.

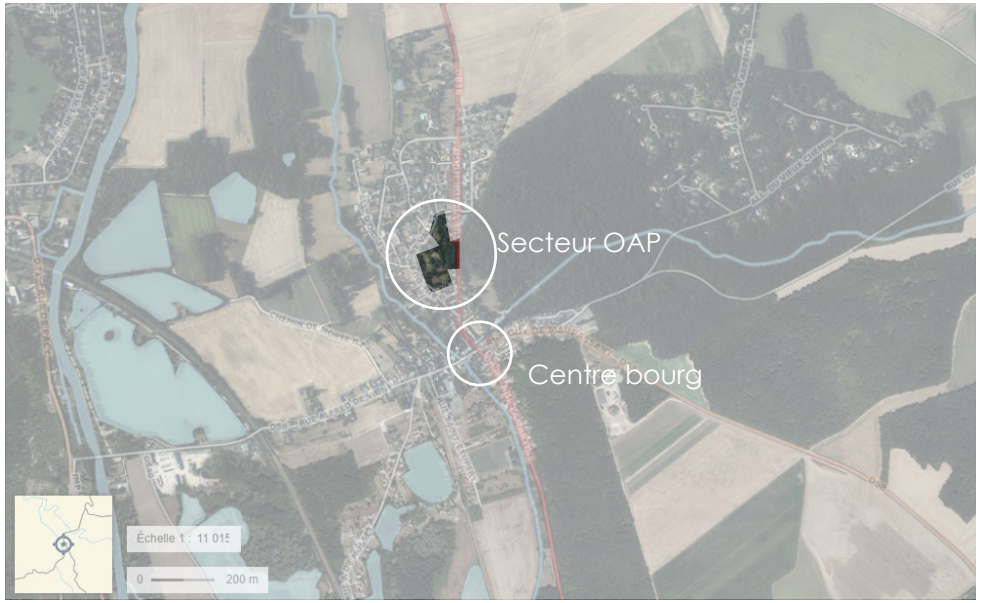
- La **rue Victor Hugo (RD836)** constitue une entrée de ville du bourg depuis le Nord (provenance Pacy-sur-Eure et la route nationale 13) et présente un trafic routier important.
- La **rue du Mont-Vallet** est une rue résidentielle moins fréquentée et de faible largeur.

Un secteur situé à toute proximité du centre bourg et des quartiers résidentiels au nord

Le secteur concerné est localisé à environ 200 m du centre bourg.
Il est accessible en longeant la rue Victor-Hugo. En direction du centre bourg, sur la première moitié, il est possible d'emprunter la très agréable rue du Mont-Vallet 1 2, bien plus adaptée à la déambulation des piétons, alors que le bord de la rue Victor-Hugo est moins engageant 3, les véhicules l'empruntant étant nombreux, y compris des poids-Lourds et les trottoirs par toujours confortables.

Une assiette foncière située à proximité de sentiers piétons vers les quartiers résidentiels du nord du bourg 4 , mais aussi du cheminement en bord de bief 5 permet de rejoindre le sud de la commune, et notamment l'école.

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





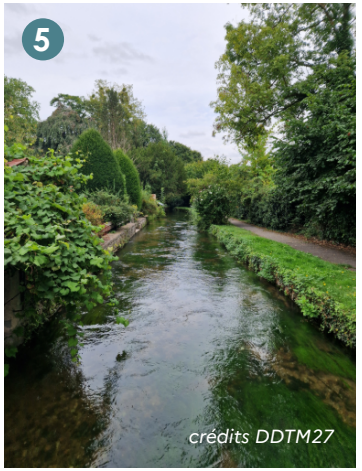


Vues de la rue du Mont-Vallet



Vue de la rue Victor-Hugo





La qualité de l'environnement

La trame verte

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

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

Les essences relevées sur le site sont les suivantes : Tilleul, Hêtre, Frêne, Cèdre, Robinier pseudo-acacia,

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





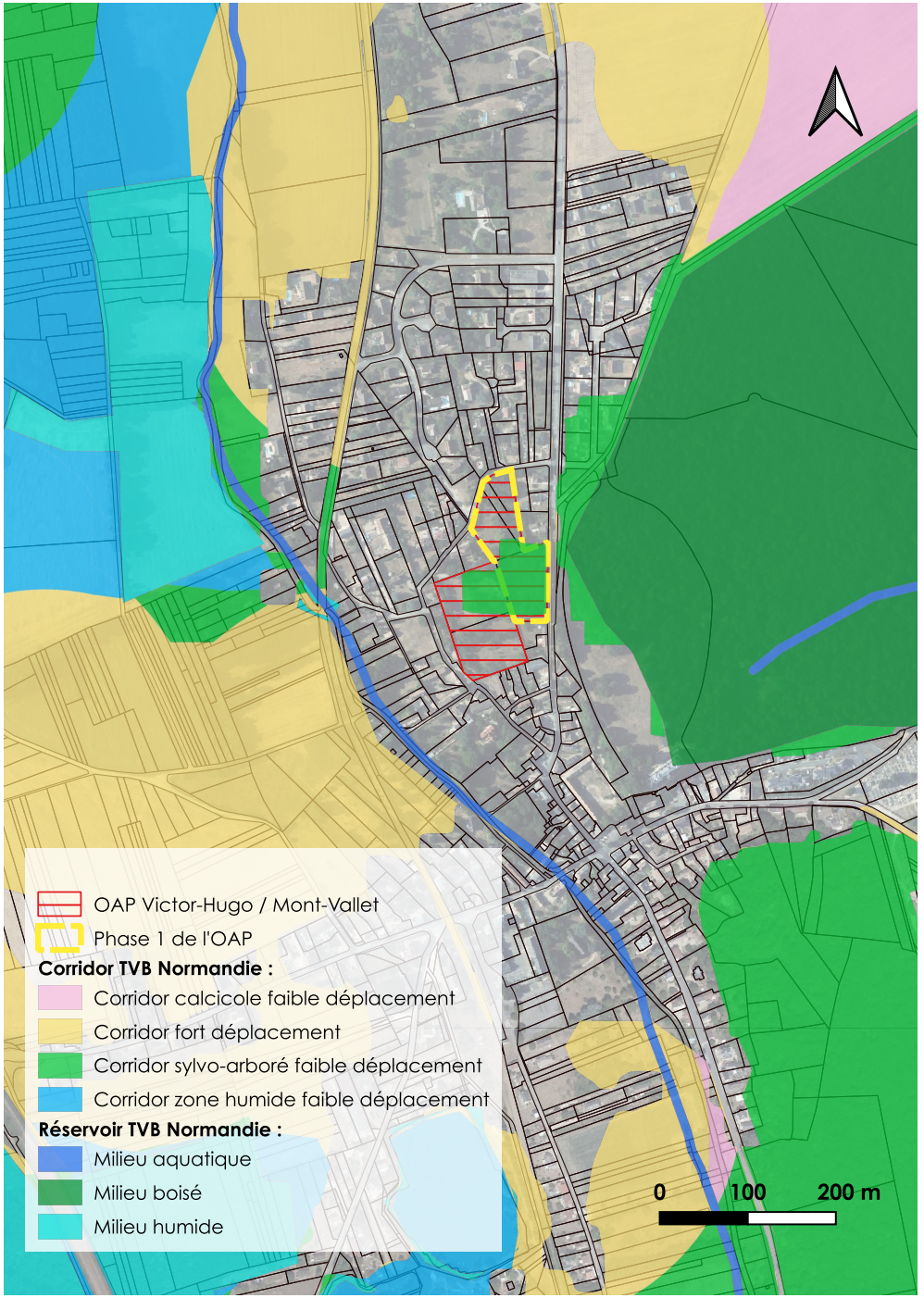


Marronier, Noisetier, Aubépine, etc...









Les vues lointaines sur la vallée de l'Eure

Le site présente des ouvertures paysagères qualitatives sur le versant opposé à valoriser dans l'aménagement.





La qualité urbaine et architecturale des abords

Le contexte urbain est celui d'un quartier résidentiel calme, présentant de belles bâtisses d'aspect traditionnel, ainsi qu'un soin porté aux plantations des jardins, mais aussi parfois des ruelles. Le projet devra travailler son accroche fine au quartier existant, et devra porter un soin particulier à ses propositions bâties, en lien étroit avec l'UDAP, ainsi qu'à la définition d'espaces publics de qualité.

L'assiette foncière jouxte un espace public ouvert et végétalisé qui pourrait être intégré au périmètre de réflexion sur le nouveau quartier. Cet espace offre l'opportunité de devenir un réel parvis du futur quartier, mais aussi de repenser les usages routiers (circulation et stationnement), en permettant un demi-tour qui réserve la partie basse de la rue du Mont-Vallet aux riverains exclusivement.

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











La maîtrise foncière de la commune qui induit le phasage de l'opération

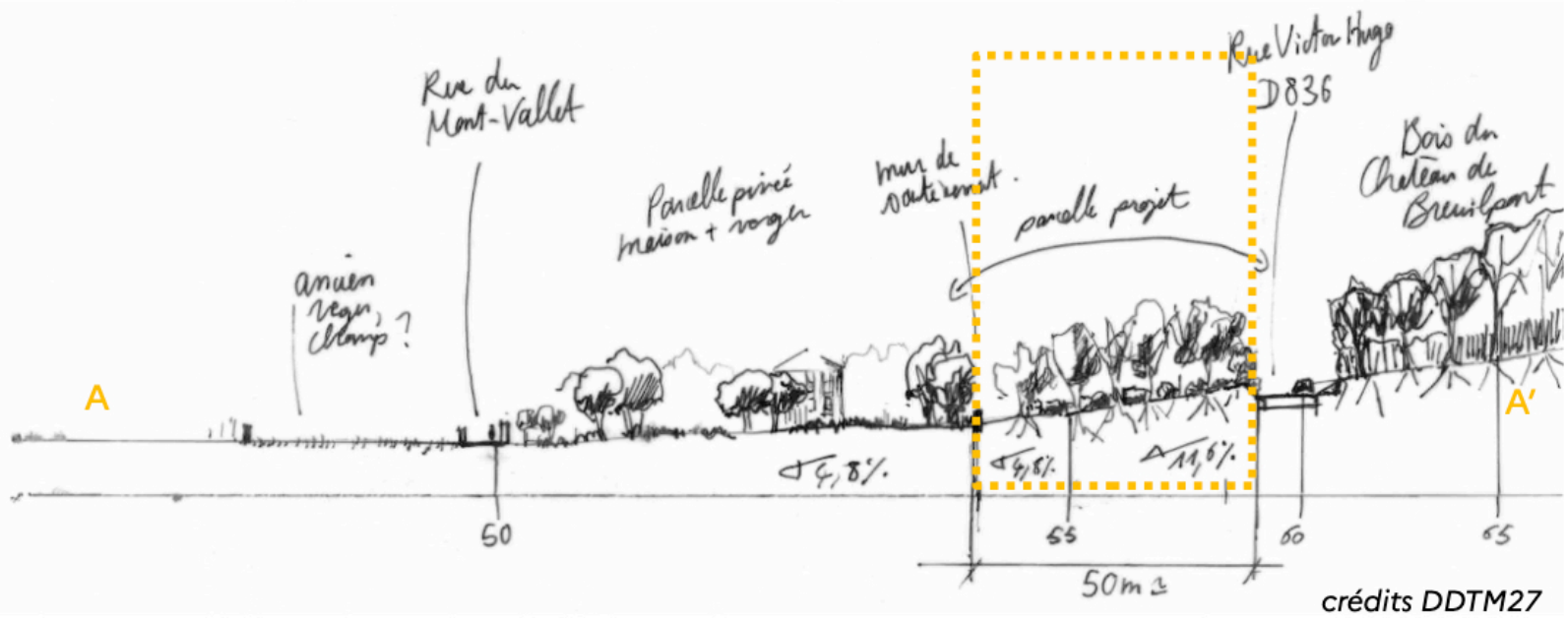
La commune a acquis environ 8000 m² des parcelles sur la partie Est du secteur, voir ci-contre. Cette partie (phase 1) est mobilisable à court terme tandis que la partie ouest (phase 2) ne l'est pas dans l'immédiat.



La topographie

Situées sur le versant nord de la vallée de l'Eure, les parcelles bénéficient d'une bonne exposition sud/sud-est. Le site est caractérisé par une déclivité importante : sur sa frange est, la pente atteint plus de 11 %, puis s'atténue à 5 % sur le reste de l'assiette foncière.

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



crédits DDTM27

Orientations d'aménagement

Un site qualitatif en proximité immédiate de cœur de bourg qui offre l'opportunité, via un aménagement respectueux du site et un soin porté à l'insertion du projet dans son contexte urbain, de fédérer un quartier à taille humaine et de belle qualité, voire d'**exemplarité urbaine et paysagère**.
DDTM 27, note de cadrage de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'aménagement devra tirer parti de la situation de coteau, des ouvertures paysagères sur des vues lointaines, de la trame végétale et arborée en place, de la situation de pente de la parcelle.

Le nouveau quartier devra se raccorder sur les itinéraires piétons et modes actifs existants.

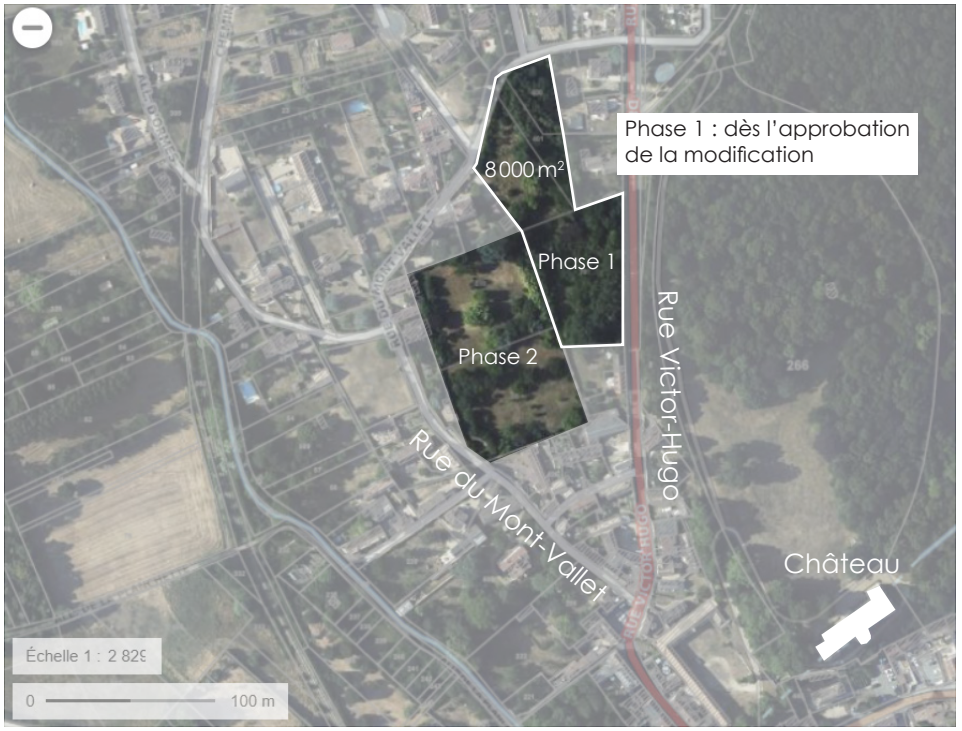
Il a principalement pour vocation de constituer un relais au cœur de bourg actuel :

- d'accueillir des commerces et services destinés aux habitants et aux usagers transitant sur la très passagère rue Victor-Hugo (Rd 836) ;
- d'accueillir des équipements collectifs (restaurant scolaire par exemple)
- d'accueillir des logements.

Les principaux enjeux de cet aménagement sont :

- le cheminement des piétons en sécurité, pour les enfants vers le groupe scolaire, et plus généralement en direction du centre bourg
- le maillage de circulations douces vers les commerces et services du centre-bourg
- la gestion des piquages sur la RD
- l'anticipation de nouveaux flux dans la rue du Mont-Vallet, très étroite par endroits
- les besoins en stationnements
- la prise en compte de la topographie notamment dans les volumes bâtis et la gestion des eaux pluviales
- l'intégration de la trame verte boisée comme colonne vertébrale du projet
- le maintien d'ouvertures paysagères en direction du coteau opposé de la vallée
- le maintien des plus beaux arbres
- la prise en compte des possibilités d'étendre l'aménagement au sud ouest

Phasage de l'aménagement



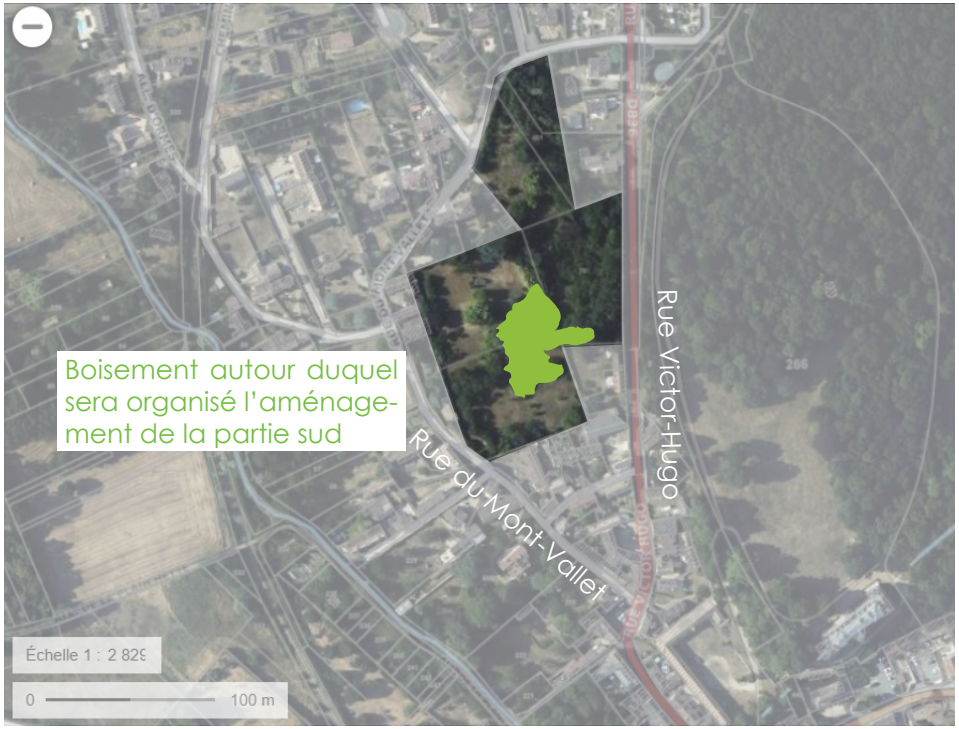
Créer un relais au cœur de bourg actuel

- Créer une séquence dans la longue rue Victor-Hugo marquée par :
  - » le futur espace public autour duquel s'implanteront les commerces et services ;
  - » une offre de stationnement dont une partie permettra de capter les clients des commerces et services ;
  - » une ouverture paysagère en direction de la vallée de l'Eure ;
  - » un environnement boisé en arrière-plan s'inspirant de l'ambiance actuelle
- Accueillir des commerces et services destinés aux habitants et aux usagers transitant sur la très passagère rue Victor-Hugo (Rd 836) : conformément aux prescriptions du SCoT, la surface maximale de vente pour les activités commerciales est de 300 m² ;
- Accueillir des équipements collectifs (restaurant scolaire par exemple)
- Accueillir des logements.

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier à vocation d'habitat

Favoriser la mixité intergénérationnelle en diversifiant les typologies d'habitat.
La densité moyenne de 15 logements/ha prescrite par le SCOT est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Elle peut favoriser des formes d'habitat variée favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu. Elle doit encourager la mise en place d'espaces publics et d'espaces d'intimité au sein des espaces privatifs.

En arrière du cœur de bourg relais, organiser le quartier autour d'un espace boisé préservé



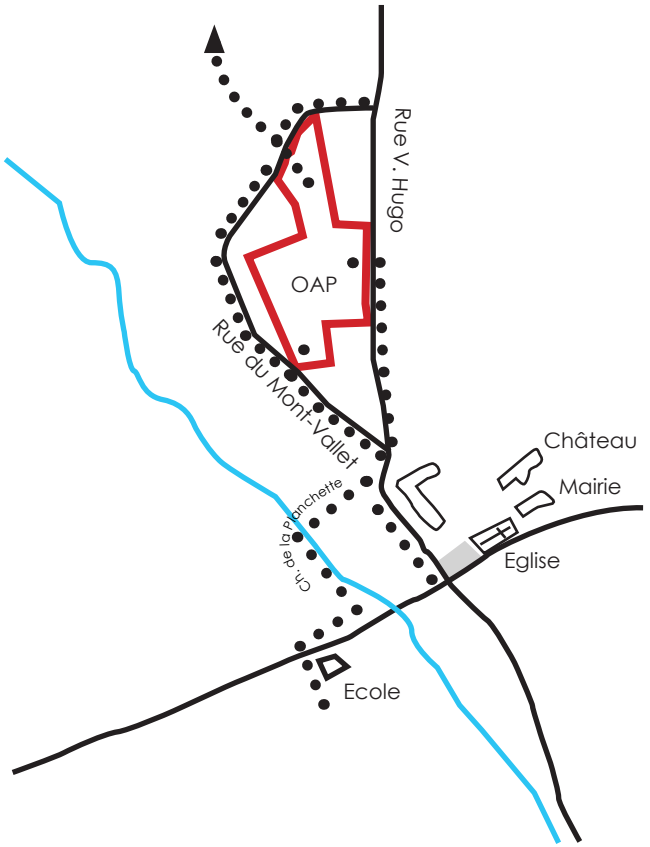
Favoriser également la présence et la préservation de bois sénescent.

Accéder facilement et surement au centre bourg, à l'école aux quartiers voisins

Le futur quartier devra être desservi par un réseau de liaisons douces permettant aux piétons d'accéder en toute sécurité :

- au centre-ville
- à l'école
- aux quartiers voisins.

Ainsi la rue du Mont-Vallet devra permettre aux piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes et véhicules d'accéder au centre-bourg en sécurité.
Le long de la rue Victor-Hugo, les trottoirs devront être aménagés pour améliorer la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes.



Principe de liaisons douces desservant le futur quartier

Intégrer l'aménagement à son environnement

- Conserver certaines des essences arborées présentes sur le site, sous réserve de leur bon état phytosanitaire et de leur intégration dans l'aménagement du secteur.
- Traiter de manière qualitative les limites de l'opération en frange avec le tissu bâti existant en préservant les boisements existants ou en apportant un traitement végétal (haies composées d'essences locales variées de type haie arbustive champêtre) et/ou minéral (murets en pierre de pays) en corrélation avec l'ensemble paysager dans lequel se situe le secteur.
- Dans la mesure du possible, les revêtements devront être les plus perméables possibles. Dans les parties principalement dédiées à l'habitat, les limites entre espaces végétaux/enherbés et les parties utilisées par les véhicules et les piétons ne feront pas l'objet de délimitations maçonnées ou de bordures préfabriquées.

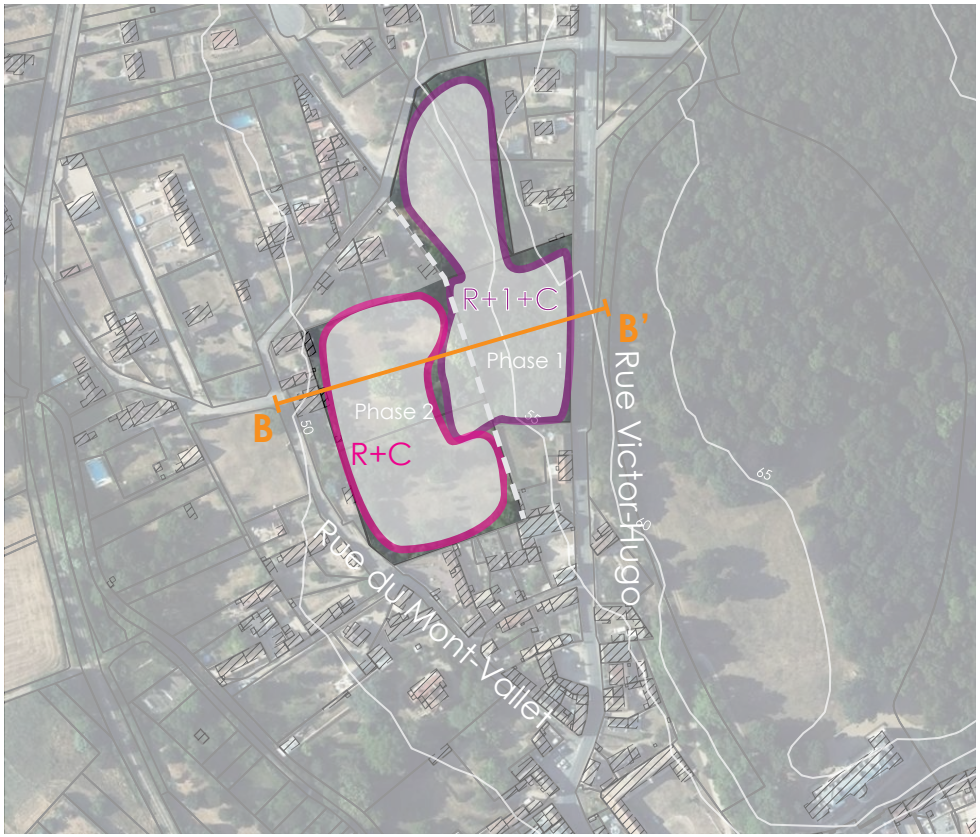




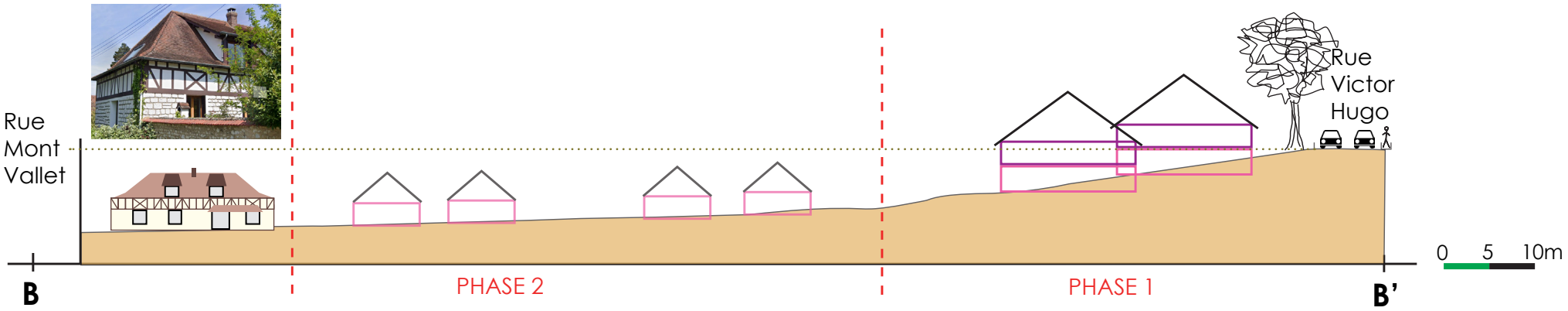


Tirer parti du coteau

- Préserver la vue remarquable sur le coteau opposé de la vallée
- S'appuyer la topographie du site pour assurer la collecte des eaux pluviales (création de noues, boulingrins, et bassins d'infiltration).
- S'appuyer sur le relief présent sur le secteur pour varier les hauteurs des bâtiments :
  - » Côté route départementale les bâtiments doivent être en R+1+C au maximum, ceux dans la pente également, en suivant la déclivité, mais ceux-ci ne pourront être plus hauts afin d'éviter de créer des volumes qui viendraient en « bloc » dans la pente.
  - » Pour les résidences qui viendraient sur les espaces qui bordent l'OAP, notamment côté rue du Mont-Vallet, les constructions suivront les volumes traditionnels locaux, en R+C.
- Traiter qualitativement les limites de l'opération en frange avec la route départementale (rue Victor-Hugo) en utilisant le relief présent sur le site.
- Conserver les murs de belle facture existants à hauteur de 80% minimum.
- Les accès aux stationnements seront de préférence intégrés aux constructions pour tenir compte de la topographie



Coupe de principe :



Intégrer l'eau dans la composition des espaces publics



Parce que l'espace est compté, il est conseillé de faire des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de vrais espaces publics participant à la qualité et l'ambiance des aménagements.

Les ouvrages hydrauliques ne doivent donc pas être considérés comme des bassins de rétention ou d'infiltration mais comme des modelés de terrain et des espaces naturels favorables à la biodiversité et participant à la structure de l'aménagement et à son ambiance. Compte tenu de la faible fréquence des évènements pluvieux majeurs, ces espaces seront accessibles au publics pendant la très grande majorité du temps et serviront d'espaces de stockage lors de leur mise en charge. Ainsi ils permettront d'infiltrer ou au minimum de tamponner les volumes d'eau à évacuer.

Ainsi les espaces permettant de gérer les eaux pluviales devront :

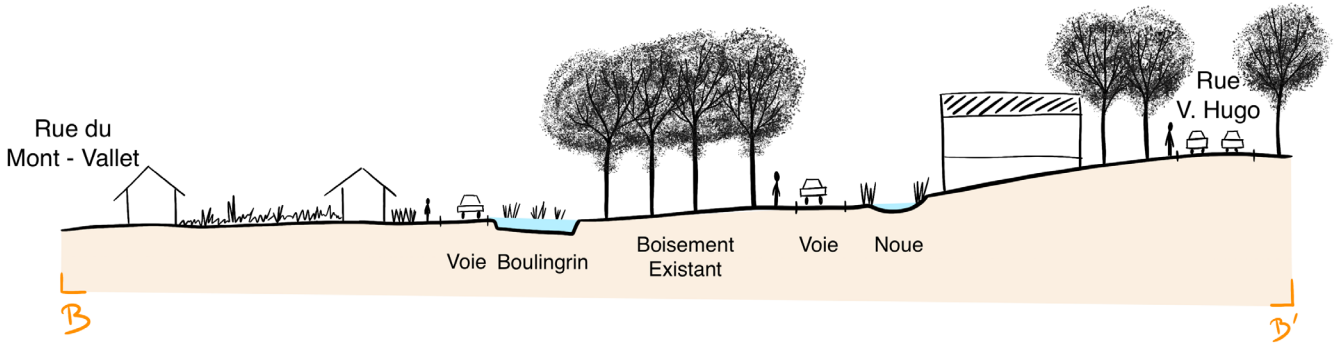
- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination d'espaces verts de détente, de jeux…).
- générer des zones tampons (végétale) entre l'aménagement et les éventuels milieux naturels liés à l'eau (ruisseau, étang...) et limiter l'atteinte aux milieux naturels







La **noue**, un incontournable de la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales. Elle s'adapte à toutes les ambiances, tantôt urbaine, tantôt rurale.



Un réseau de **mares**, un très bon allié pour conjuguer gestion des eaux pluviales, espace paysager de qualité, réservoir et corridor de biodiversité, espace de pêche...







Considérer l'eau comme une ressource

Les eaux pluviales devront être gérées conformément au règlement du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU), à savoir :

- « Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle soit par de l'infiltration (à privilégier), soit par une récupération et un stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toitures et des surfaces imperméabilisées, sans rejet en domaine public. Il est également conseillé d'éviter l'imperméabilisation des sols (toitures et aires de stationnement), à travers par exemple l'utilisation de matériaux perméables. »

L'eau reste une ressource vitale et nous commençons à prendre conscience de sa valeur.
L'eau qui tombe du ciel a donc vocation a être stockée plutôt qu'être évacuée au plus vite chez les voisins sans aucune maîtrise.
Ce changement de point de vue permet de valoriser tous les potentiels de l'eau là où elle tombe :

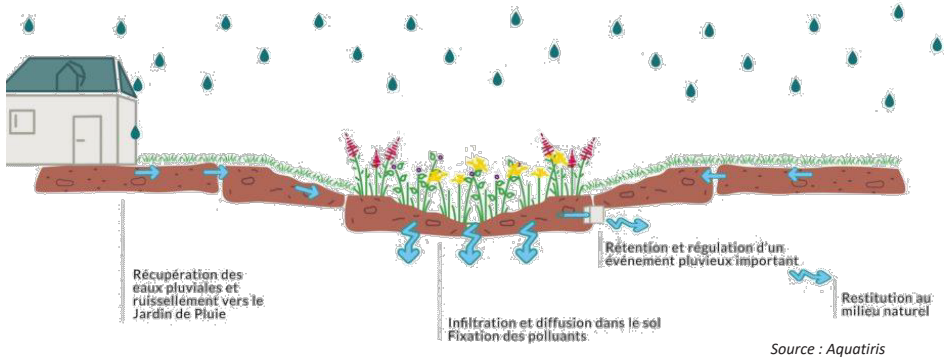
- l'eau créée des espaces très favorables à la biodiversité ;
- l'eau participe à rafraîchir les espaces, à l'avenir, compte tenu de l'augmentation des périodes de canicules estivales, il sera probablement agréable voire vital de pouvoir se rafraîchir ;
- l'eau participe à la bonne santé des être vivants et des végétaux notamment, donc composer un quartier autour du végétal nécessite de donner une place structurante à l'eau ;
- l'eau est une richesse qu'il faut capter sans la gaspiller, donc au plus proche de l'endroit où elle tombe ;
- capter l'eau, c'est également assurer la recharge de nos nappes phréatiques dont l'importance n'est plus à démontrer.

Ainsi, il est important et simple, donc très efficace, de capter l'eau là où elle tombe, comment faire ? Créer des espaces favorables à l'infiltration des eaux à l'échelle du quartier :

- favoriser la végétation (haies, bosquets...) qui développe des espaces favorables à l'infiltration de l'eau ;
- favoriser la perméabilité des espaces (stationnement, revêtements...);
- structurer l'aménagement par des espaces publics favorables à la collecte, le ralentissement et l'infiltration de l'eau et révéler des milieux très favorables à la biodiversité ;

À l'échelle de la parcelle :

- favoriser le végétal ;
- faciliter voire imposer le ralentissement (toitures végétalisées, espaces perméables...) ;
- stocker l'eau de pluie pour sa réutilisation (mares, modelés de terrain, cuves de stockage...)



Source : Aquatiris







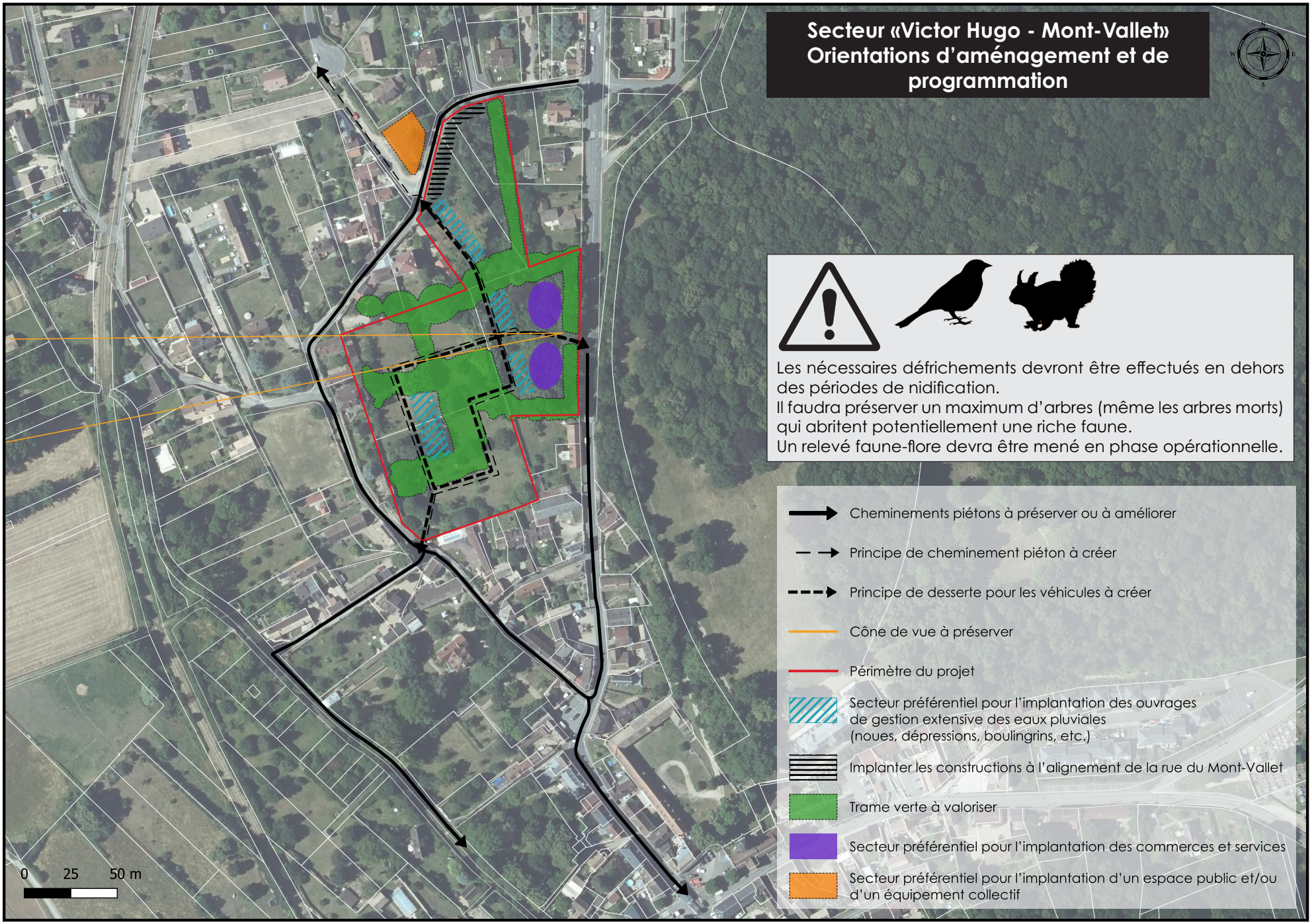
Créer un espace de mutualisation de la collecte des déchets ménagers

- Assurer un principe de collecte des ordures ménagères afin de faciliter la collecte et dégager l'espace public.
- Intégrer le dispositif de collecte dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles et olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures…).
- Créer une aire de stationnement visiteurs d'une demi-douzaine de places au minimum aux abords de l'axe structurant du quartier.

Assurer une continuité des aménagements entre les différentes phases du secteur

- Assurer la continuité des aménagements hydrauliques (noues et bassins d'infiltrations) entre les différentes phases de l'orientation d'aménagement
- Assurer la continuité des dessertes entre les différentes phases de l'orientation d'aménagement

Secteur «Victor Hugo - Mont-Vallet» Orientations d'aménagement et de programmation



Les nécessaires défrichements devront être effectués en dehors des périodes de nidification.
Il faudra préserver un maximum d'arbres (même les arbres morts) qui abritent potentiellement une riche faune.
Un relevé faune-flore devra être mené en phase opérationnelle.

- Cheminements piétons à préserver ou à améliorer
- Principe de cheminement piéton à créer
- Principe de desserte pour les véhicules à créer
- Cône de vue à préserver
- Périmètre du projet
- Secteur préférentiel pour l'implantation des ouvrages de gestion extensive des eaux pluviales (noues, dépressions, boulingrins, etc.)
- Implanter les constructions à l'alignement de la rue du Mont-Vallet
- Trame verte à valoriser
- Secteur préférentiel pour l'implantation des commerces et services
- Secteur préférentiel pour l'implantation d'un espace public et/ou d'un équipement collectif

3. Le secteur Saint-Chéron

Le Contexte

Il s'agit d'un secteur localisé au hameau de Saint-Chéron. Le secteur vient conforter l'urbanisation existante en se positionnant sur les fonds jardins des habitations localisées sur le flanc Est de la rue des Cornouillers. L'ensemble des fonds de jardins ne peut être étudié, dans la mesure où une nouvelle urbanisation prend place sur le secteur. Aussi il se décompose en deux parties : une au Nord et l'autre au Sud portant la surface étudiée à environ 1,5 hectare. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé dans sa partie Nord et Est par un chemin agricole et au Sud par la rue du Clos Hallot.
- Environnement proche : Le site étudié prend place sur les fonds de parcelles des habitations localisées sur le flanc Est de la rue des Cornouillers. Il s'inscrit dans la plaine agricole qui s'étend vers l'Est et le Nord. Aussi un bâtiment agricole est présent au Nord du secteur, un périmètre de 50m de retrait est à respecter.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit de fonds de jardins observant une pente générale allant du Nord au Sud.




L'orientation d'aménagement

Le secteur de Saint-Chéron

Les principes suivants sont déclinés :

Une vocation d'habitat

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil de constructions à usage d'habitation.

Assurer l'accès au secteur

- Garantir la desserte du secteur par la création d'axe de circulation avec aire de retournement permettant la desserte de chacune des parties de l'opération à partir du chemin agricole pour l'une et de la rue du Clos Hallot pour l'autre. Ce principe de voie avec aire de retournement doit permettre de fluidifier le trafic des véhicules dans chacune des entités du nouveau quartier. Les voies et aires de retournement doivent être adaptées à la circulation qu'elles desservent. Les aires de retournement doivent être pensées de façon à ne pas créer d'obstacles en cas d'éventuel maillage des voies de circulation de l'ensemble des zones. Ces voies et aires de retournement doivent être conçues dans un esprit de raccordement ultérieur.

Les circulations doivent être envisagées de la manière suivante : Principe de voie mixte ou voie partagée afin de conforter le maillage de circulation des piétons et créer un aménagement adapté à l'importance du projet.

Intégrer le secteur dans le paysage

- La limite Est, est à travailler au regard de l'intégration de la nouvelle opération. Il s'agit de créer une haie composée d'essences locales, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. De la même manière il s'agit de préserver la haie existante au Nord en préservant les essences existantes (sous réserve d'un bon état phyto sanitaire).



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

- Planter des limites séparatives composées d'essences locales.
- Créer un espace tampon à dominante végétale d'emprise suffisante afin de respecter le périmètre de réciprocité lié à la présence du bâtiment agricole, créer un espace tampon à dominante végétale également lié à la prise en compte de l'activité agricole de stockage encore existante en partie Sud de l'opération.
- Planter les abords de la voie de circulation en l'accompagnement de quelques plantations basses et arbres tiges.



Principe d'accompagnement de la voirie par des plantations basses et des arbres tiges
(Source : Photothèque – CAUE 76

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur le long de la voie de circulation.

Programmer l'aménagement du secteur

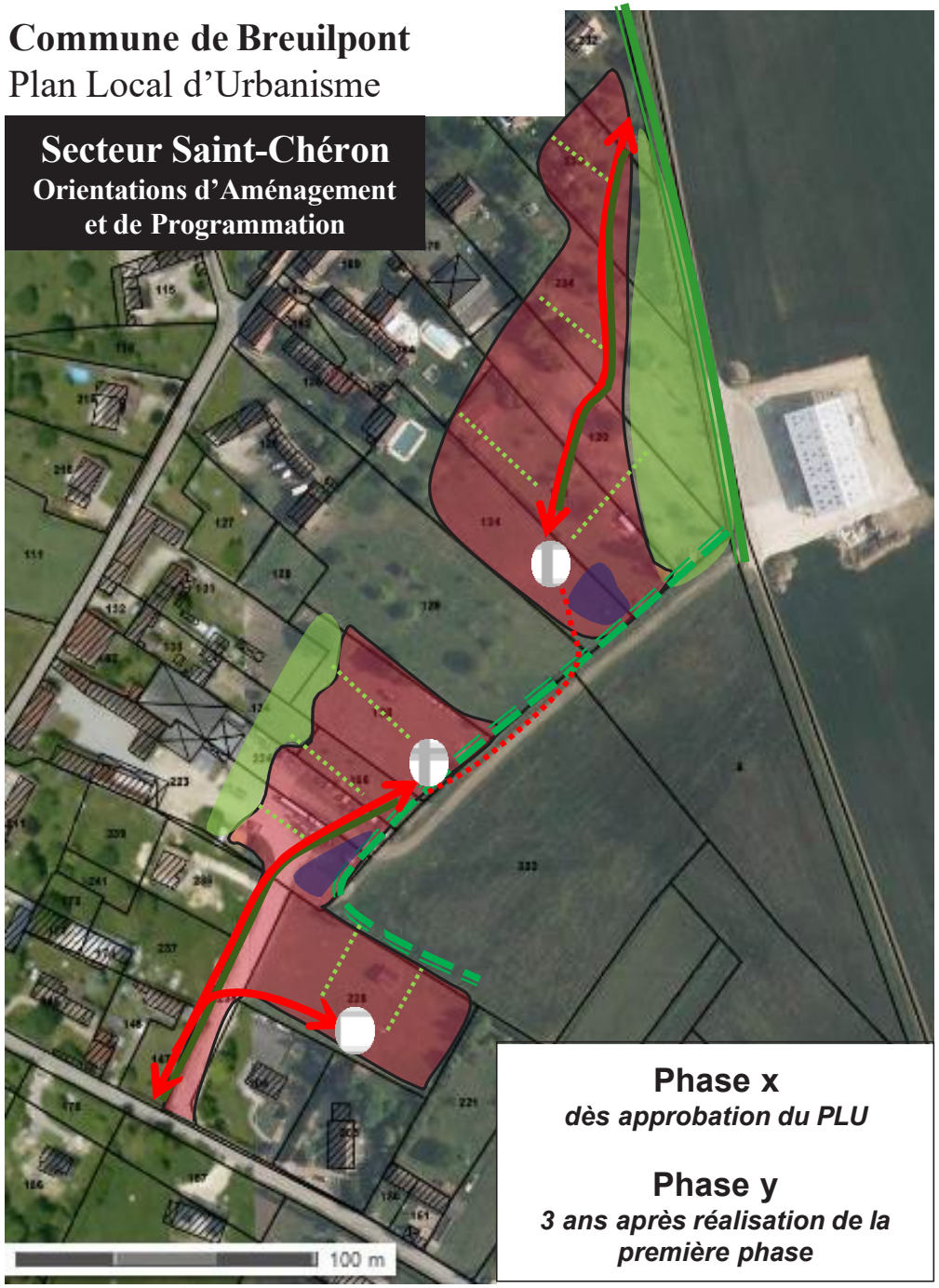
Un échéancier est mis en place afin d'assurer une réalisation de l'opération en deux phases.

- Première phase : Dès après approbation du PLU.
- Seconde phase : 3 ans après réalisation de la première phase.

Ces phases ne se trouvent pas localisées afin de ne pas pénaliser les porteurs de projet. En effet, eu égard au nombre important de propriétaires individuels, il a été décidé de ne pas opter pour un choix arbitraire de localisation de début d'opération. Il est demandé dans le cadre des présentes OAP de respecter l'échelonnement de la constructibilité selon deux grandes phases.

Commune de Breuilpont
Plan Local d'Urbanisme

Secteur Saint-Chéron
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Phase x
dès approbation du PLU

Phase y
3 ans après réalisation de la première phase

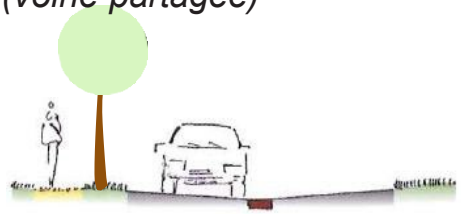
Une vocation d'habitat

Principe de localisation de l'habitat

Principe de densité moyenne tel que défini dans le SCOT

Assurer la desserte pour tous

Principe de desserte du secteur *(voirie partagée)*



Principe d'aire de retournement

Principe de bande végétalisée le long des voies

Assurer l'intégration du projet

Traitement qualitatif des limites séparatives des constructions

Conservation de la lisière végétale

Assurer la réalisation d'une lisière végétale

Principe de gestion des eaux pluviales (s'appuyer sur le relief)

Principe d'espace tampon afin d'assurer la prise en compte d'un périmètre de réciprocité