Commune de Breteuil

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Présentation

	Approuvée le
Élaboration	21/02/2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	16/09/2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de l'Interco Normandie Sud Eure du 16/09/2020

Le Président, Jean Luc BOULOGNE

Maîtrise d'œuvre :

CITADIA

une société du groupe scet

TABLE DES MATIÈRES

A. Éléments de contexte et présentation du projet 3

1] PRÉAMBULE 3
1.1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL 3
1.2. MOTIVATION DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU DE BRETEUIL 3
2] OBJET DE LA PROCÉDURE 4
2.1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE 4
2.2. PRÉSENTATION DE L'INSTITUT PSYCHOTHÉRAPEUTIQUE ET PÉDAGOGIQUE DE BRETEUIL 6
2.3. PRÉSENTATION DU PROJET D'HÉBERGEMENT ÉDUCATIF REMARQUABLE 8
3] MOTIVATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL 14
4] CADRE RÈGLEMENTAIRE EN VIGUEUR 16
4.1. LE PLU DE BRETEUIL 16
4.2. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LE PROJET « LE NID » 17
4.3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LE PROJET « LE NID » 18
B. Présentation des modifications apportées au plu 26

1] MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL 26
2] MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 32
3] ÉVOLUTION DES SURFACES 34

A. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

1] PRÉAMBULE

1.1. Le contexte supra-communal

La commune de Breteuil fait partie de l'Interco Normandie Sud Eure (INSE), territoire à l'interface des agglomérations d'Evreux et de Dreux ainsi que, dans une moindre mesure, de L'Aigle (dans l'Orne) et de Chartres (en Eure-et-Loir).

L'INSE est née au 1er janvier 2017 de la fusion de communautés de communes. Elle se compose de 41 communes qui regroupent environ 40 000 habitants.

Il n'existe pas de Schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur sur le territoire de l'INSE.

Depuis sa création, l'INSE est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme des communes de son territoire.

1.2. Motivation de la présente procédure d'évolution du PLU de Breteuil

Géré par l'Association Richard Baret pour le compte de l'ARS, l'Institut Psychothérapeutique et Pédagogique (IPTP) de Breteuil accueille des jeunes présentant des troubles du caractère et du comportement associés à une déficience cognitive légère.

Seul établissement du sud de l'Eure à accueillir ces enfants, l'IPTP dispose également du plus important internat : 60 enfants y sont hébergés. Afin de préserver sa pérennité, l'Association Richard Baret et l'Agence régional de Sante (ARS) ont acté la nécessité de doter de façon urgente le site de l'IPTP de nouveaux hébergements garantissant la sécurité des enfants et permettant un accueil en internat « modulable et ouvert ». Pour ce faire, et avec le soutien de l'ARS, l'Association Richard Baret projette de construire 5 pavillons d'un seul niveau, d'une surface unitaire d'environ 375 m² au sol, soit un total d'environ 1875 m² au sol.

Ce programme, baptisé « Le Nid », sera implanté au sein-même du site de l'IPTP sur une assiette foncière d'environ 1,3 hectare prise sur la parcelle AC223. Or, l'analyse du plan local d'urbanisme (PLU) de Breteuil montre qu'il comporte des dispositions incompatibles avec la réalisation de ce projet. Notamment, le règlement de la zone NE applicable au terrain d'assiette du projet n'est pas compatible avec le projet.

Considérant que l'Association Richard Baret remplit une mission d'intérêt général et que le projet « Le Nid » qu'elle porte est d'intérêt général au vu notamment des enjeux liés à la sécurité et au bien-être des enfants, l'INSE a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Breteuil pour permettre la réalisation du projet « Le Nid ».

Cette décision a été actée par délibération du conseil communautaire en date du 22 mai 2019. Il est précisé que, lors de séance du 1er mars 2019, le conseil municipal de Breteuil a donné un avis favorable au lancement de cette procédure par l'INSE.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer le territoire afin de mettre en œuvre son projet.

Ainsi, l'Interco Normandie Sud Eure met ici en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Breteuil en vue de permettre la réalisation d'un l'hébergement éducatif remarquable (baptisé « Le Nid ») au sein de l'IPTP de Breteuil.

L'objet, les caractéristiques et l'intérêt général du projet et de la procédure sont ici exposés, de même que les dispositions actuelles du PLU qu'il convient dès lors de mettre en compatibilité.

2] OBJET DE LA PROCÉDURE

2.1. Contexte géographique



Breteuil se situe sensiblement à mi-chemin des communes de Conches-en-Ouche et de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton, et à 30 km au sud-ouest d'Evreux.

Son territoire, inscrit au cœur de l'Interco Sud Eure dans l'Eure, résulte de la fusion, au 1er janvier 2016, de trois communes historiques :

- ***Breteuil-sur-Iton,*** *chef-lieu de canton. Petite bourg dynamique du sud du département, la commune se caractérise par une histoire riche liée à son rôle politique, militaire et commercial au cours du Moyen-Âge. Sa structure urbaine est composée d'un bourg-centre regroupant la majorité des Bretoliens. Plusieurs hameaux parsèment le territoire, en particulier les Huets, Bordigny, les Petites Bruyères, les Portes Blanches, la Tuilerie, le Cornet Moulin, le Cornet du Bois.*

  À l'échelle de son canton, Breteuil-sur-Iton constitue le principal pôle urbain autour duquel s'organise la vie locale. Elle concentre de nombreux services et équipements locaux mais également les emplois des secteurs secondaires et tertiaires.

- ***La Guéroulde*** *dont l'histoire est fortement marquée par l'industrie métallurgique avec la présence de forges de la Poultière entre le XVIe et XIXe siècle. La particularité de la commune est de ne pas posséder de centralité bien identifiée puisque la majorité de l'habitat ne se situe pas dans le village mais s'organise autour d'un fil urbain constitué de lieux-dits juxtaposés (la Croix-Rouge, le Ruel, la Lacterie, le Beaujoley, la Haie Moray, la Poultière). Quelques hameaux restent isolés (le Manoir, le Godarderie, le Marteau). Le hameau de la Haye Frémont est quant à lui à cheval avec Sainte-Marie-d'Attez.*

- ***Cintray****, territoire à l'identité rurale encore bien affirmée. La structure urbaine de Cintray reflète la vocation agricole du territoire avec une dispersion de l'habitat autour des corps de ferme. Les hameaux y sont donc très nombreux. Situé au bord de la vallée de l'Iton, le village ne s'est développé que récemment avec de l'habitat individuel.*

D'une superficie d'environ 5500 hectares, Breteuil compte un peu plus de 4 500 habitants (INSEE 2012), soit près de 10% de la population totale de l'intercommunalité

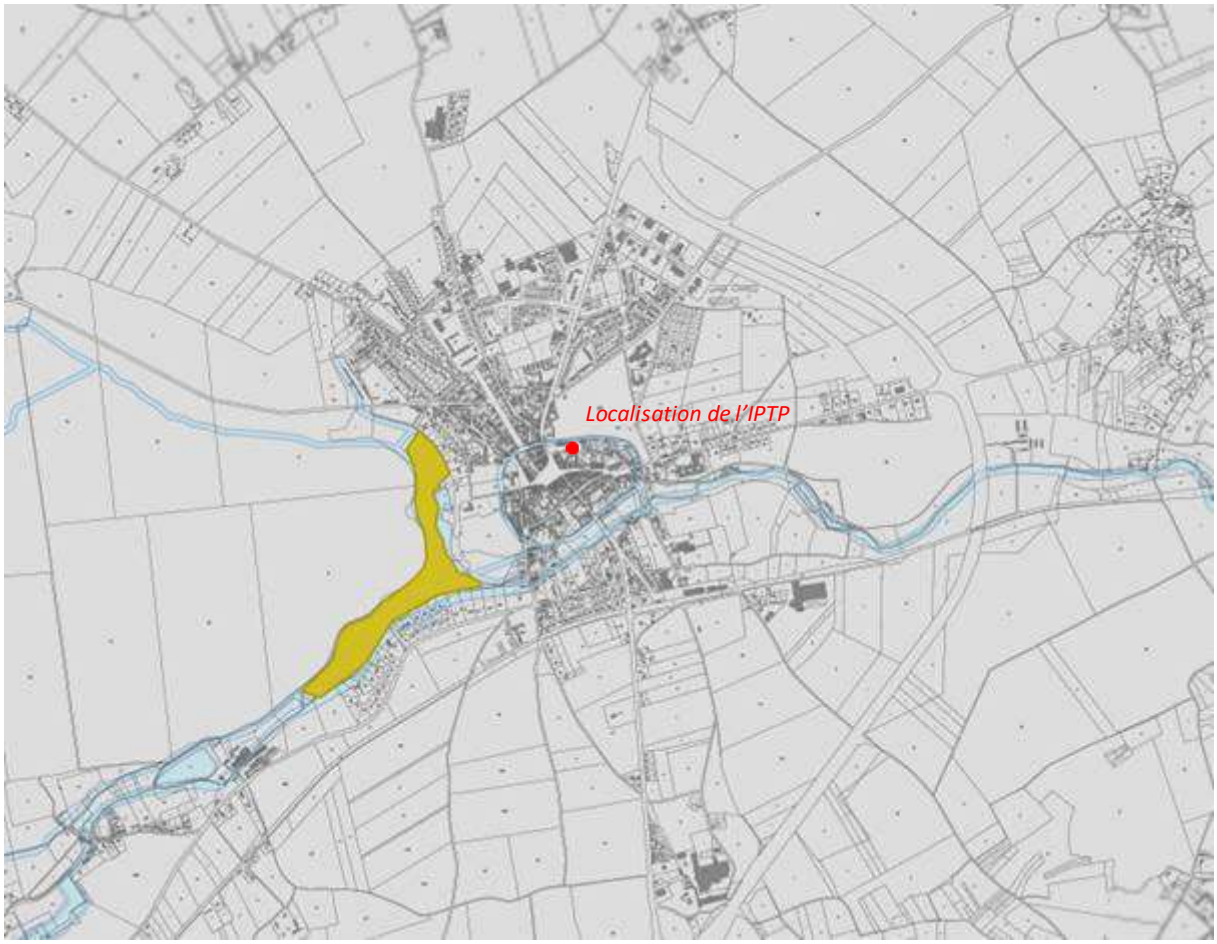
Chef-lieu de canton, Breteuil abrite de nombreuses activités économiques (zones d'activités, centres commerciaux, commerces de proximité…), services (médical, paramédical, restauration…) et équipements (gendarmerie, écoles, collège, stades…).

Breteuil accueille également et notamment plusieurs instituts spécialisés, dont un institut psychothérapeutique et pédagogique, dit « IPTP de Breteuil ». Ce centre, localisé à proximité immédiate du centre-bourg de la commune historique de Breteuil-sur-Iton, a pour mission d'accueillir des enfants, adolescents ou jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement perturbant gravement leur socialisation et leur accès à la scolarité et à l'apprentissage. Il conjugue, au sein d'une même équipe institutionnelle, des interventions thérapeutiques, éducatives et pédagogiques.

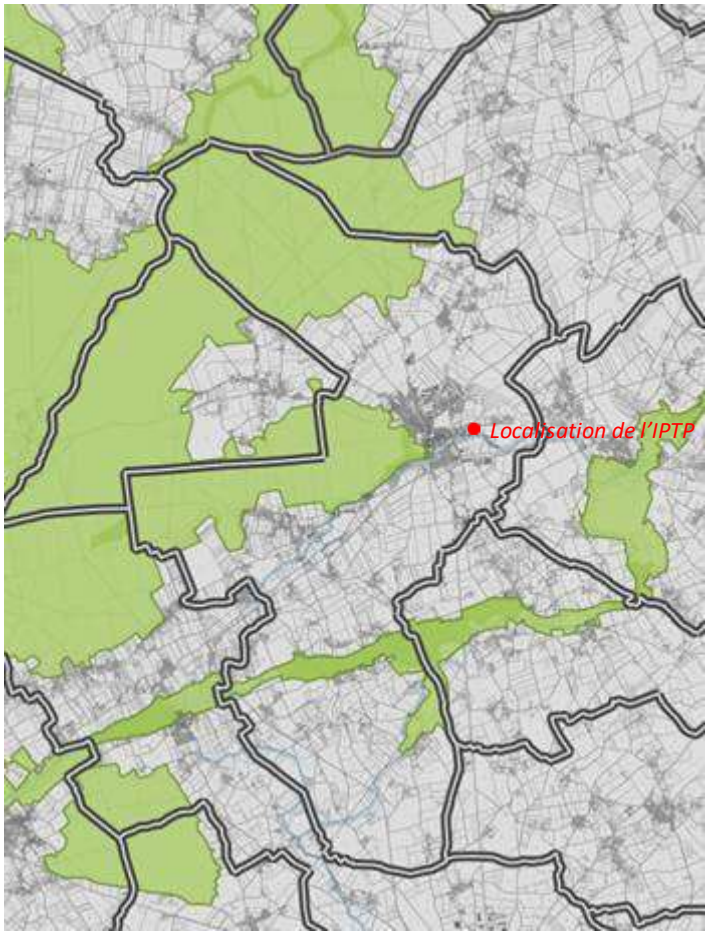
Breteuil bénéficie d'un cadre naturel privilégié, notamment marqué par la traversée de l'Iton (cours principal et différents bras forcés). La rivière jalonne le bourg. Son parcours est ponctué de parcs et espaces boisés.

Preuve de la richesse environnementale locale, on trouve également, bordant l'ouest du centre-bourg de Breteuil-sur-Iton, un site Natura 2000. La commune nouvelle de Breteuil compte également quatre ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Localisation du site Natura 2000 (en jaune ci-dessous) : à l'ouest du centre-bourg de Breteuil



Localisation des ZNIEFF à l'échelle de la commune nouvelle de Breteuil (en vert ci-dessous)



2.2. Présentation de l'Institut Psychothérapeutique et Pédagogique de Breteuil

Fondée en 1972, l'Association Richard Baret œuvre en faveur des enfants en difficulté, reconnus handicapés, présentant des troubles du comportement ou de la personnalité. L'association est régie par la loi de 1901.

Acteur local reconnu pour son action sociale et éducative en faveur des enfants en situation de handicap, l'Association Richard Baret contribue à la lutte contre l'exclusion de ces jeunes et, par-delà, à la cohésion sociale.

Installée de longue date, l'Association gère deux des Services d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) présents dans l'Eure (Saint-André-de-l'Eure, Breteuil) ainsi que l'un des douze établissements spécialisés d'accueil du département, à savoir en l'occurrence l'Institut Psychothérapeutique et Pédagogique de Breteuil.

Le site de l'IPTP de Breteuil regroupe classes, ateliers et autres bâtiments. L'internat, réservé aux élèves de 8 à 16 ans, est divisé en plusieurs groupes de vie. Tandis que les 13 filles en constituent un, les 59 garçons sont, eux, répartis-en 5 groupes distincts. Chaque groupe est encadré par un éducateur spécialisé, un moniteur éducateur et une aide médico-psychologique. Ce centre est le plus gros internat du département.

Par-delà son rôle essentiel en matière éducative et médico-sociale, l'Association occupe une place importante dans l'économie locale avec environ 80 emplois présents sur le site de Breteuil (éducateurs, professionnels de santé, administratifs…).

Afin de préserver sa pérennité, l'Association Richard Baret et l'Agence régional de santé (ARS) ont acté la nécessité de doter le site de l'IPTP de nouveaux hébergements garantissant la sécurité des enfants et permettant un accueil en internat « modulable et ouvert ». En effet, la structure actuelle

du bâtiment d'hébergement datant de 1957 et présentant 3 étages (le Pavillon Finand) pose des difficultés en termes d'accès et de surveillance. La commission de sécurité a prononcé un avis défavorable à la prolongation de la possibilité d'hébergement sur le site. Or la structure du bâtiment ne permet pas sa mise en conformité. Un délai pour l'exploitation a été accordé compte tenu du nouveau projet d'hébergement. Sa non réalisation entrainerait la fin d'autorisation d'exploiter et donc l'arrêt de l'activité. Les locaux actuels apparaissent également trop exigus au regard de l'évolution de la structure et des besoins des personnes résidentes.

Aussi, et avec le soutien de l'ARS, l'Association Richard Baret projette de construire 5 pavillons d'un seul niveau (1 par groupe de vie de 12 enfants), d'une surface unitaire d'environ 375 m² au sol, soit un total d'environ 1865 m² au sol. Ce programme, baptisé « Le Nid », sera implanté au sein-même du site de l'IPTP sur une assiette foncière d'environ 1,3 hectare pris sur la parcelle AC223.

Le projet de ces 5 constructions s'accompagne d'une volonté d'optimisation fonctionnelle des bâtiments existants. Notamment, les fonctions suivantes sont aujourd'hui fléchées afin de penser à la réutilisation du Pavillon Finand :

- 1er étage : dédié au rassemblement des activités éducatives et thérapeutiques actuellement réparties dans différents bâtiments ;
- 2ème étage : permettant de concentrer les services techniques, fonctions supports et une salle dédiée au personnel ;
- 3ème étage : concentration des archives et stockage du matériel pédagogique.

Le site de l'IPTP de Breteuil est installé au sein d'une vaste propriété d'environ 10 hectares, propriété de l'Association RICHARD BARET : l'unité foncière est composée de trois parcelles (AC98, AC128, AC223), pour une superficie totale cadastrée de 97 523 m².

Situé dans la contiguïté immédiate de la partie nord-est du centre-bourg de Breteuil, le terrain est bordé par les rues suivantes :

- rue Guillaume le Conquérant, au nord ;
- rue Creuse, à l'est ;
- rue du 11 Novembre 1918, au sud ;
- rue Georges Clémenceau, à l'ouest.

La propriété correspond à une ancienne demeure bourgeoise flanquée d'un vaste parc et close de murets surmontés de grilles en fer forgé au niveau des parties les plus proches du centre-bourg et de murs pleins autour du parc.

Dans sa partie sud, la propriété est traversée d'ouest en est par l'un des bras forcés de l'Iton qui, autrefois, marquait la limite physique naturelle du centre du bourg de Breteuil-sur-Iton.

Les bâtiments, pour la plupart édifiés au 19ème siècle, se situent essentiellement entre le bras forcé de l'Iton et la rue du 11 novembre 1918. Ces bâtiments sont dédiés aux jeunes (hébergements, espaces éducatifs…) ainsi qu'aux services administratifs et de direction de l'association.

Le bâtiment situé dans la partie nord de la propriété (sur la parcelle AC223) est, lui, récent. Il accueille les équipes et permanences du Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD).

La propriété possède deux accès :

- L'accès présent au sud, à l'angle des rues du 11 Novembre 1918 et Georges Clémenceau, correspond à l'accès historique menant aux espaces bâtis présents au sud du bras forcé de l'Iton (« château », Pavillon Finand, …). Il se situe sur la parcelle AC98.
- L'accès présent au nord, sur la rue Guillaume le Conquérant, correspond à l'accès historique au parc de la propriété. Aujourd'hui, il permet de rejoindre directement au bâtiment du

SESSAD. Il se situe sur la parcelle AC223, sensiblement en face de l'accès au site du SDIS situés de l'autre côté de la voie.

Plan du site de l'IPTP de Breteuil



2.3. Présentation du projet d'hébergement éducatif remarquable

Établi en concertation étroite avec l'Agence régionale de santé (ARS), le projet d'hébergement éducatif remarquable porté par l'Association Richard Baret consiste en la construction de 5 pavillons d'hébergement d'internat pouvant chacun accueillir 12 enfants ainsi que le personnel éducatif assurant l'encadrement.

Chaque pavillon « nid » est conçu pour comprendre :

- 12 chambres individuelles,
- 1 salle de séjour et cuisine adjacente,
- 1 salle d'activité,
- 1 bureau d'éducateur,
- Des locaux techniques et sanitaires (douches, WC, buanderie…).

Il existe à ce jour deux variantes d'aménagement comportant chacune ces avantages. La 1ère variante détaillée ci-dessous répond à une logique de sécurité. L'accès aux « Nid » par un seul accès facilitant la surveillance. La 2nd variante présentée quant à elle répond à un souci d'esthétisme et vise à la réalisation d'espaces de rencontres entre les différents îlots.

Variante 1 :

Chaque « nid » permettra ainsi de créer un espace complet et fonctionnel destiné à accueillir des groupes. L'objectif de ces formes vise à trouver un compromis entre espaces privés et lieux de sociabilisation collectifs.

Le projet prévoit une répartition de ces 5 « nids » autour d'une cour intérieure. Chaque pavillon devant occuper une emprise au sol d'environ 375 m², leur emprise au sol cumulée du projet serait ainsi de l'ordre de 1875 m², auquel il convient éventuellement d'ajouter l'emprise nécessaire aux cours intérieures, soit ainsi une emprise maximale totale de l'ordre de 2500 m².

Les 5 « nids » et leur cour intérieure seront construits dans l'enceinte du site de l'IPTP de Breteuil, Cette orientation forte vise à maintenir la structure historique de l'institut en préservant ces liens privilégiés avec le cœur de ville et en favorisant la réutilisation de ces anciens bâtiments. Au regard de la disponibilité foncière du site et des besoins du projet, il apparaît que les parcelles AC 98 et AC 128, au vu de leur occupation actuelle, ne sont pas en mesure d'accueillir ce programme. Sachant la volonté de préserver au maximum le parc planté, les projections de constructions se portent donc sur la parcelle AC223, qui bénéficie d'un accès déjà aménagé (accès nord sur la rue Guillaume le Conquérant) et qui est déjà partiellement imperméabilisée et bâtie (du fait de la présence des services du SESSAD : accès, stationnement aux abords du bâtiment).

Esquisse du projet variante 1



Variante 2 :

Les « 5 Nids » dans cette seconde version ne sont pas travaillés de la même manière et sont conçus comme des espaces ouverts. 3 ilots sont dessinés, le regroupement de deux « nids » permettant la formation d'espaces centraux communs.

Cette variante n°2 s'étend sur une surface totale d'emprise au sol de 2084,30 m² dont 154.30 m² de bâtiments déjà existants. La réalisation des aménagements (parking, vois pompier) nécessite une surface de 1229.97m². 764.51m² seront nécessaires à la réalisation des cheminements piétions entre les ilots et 259.74m² à la réalisation des terrasses.

Esquisse du projet variante 2



Le choix entre ces deux variantes présentant des surfaces d'emprise au sol similaires sera arbitré dans le cadre de la mise en place effective du projet.

Le développement de ce projet permettra de conforter la place de l'institut au cœur de la commune de Breteuil, d'améliorer la qualité de l'accueil et les soins, de capitaliser sur la présence de l'accès déjà présent sur la rue Guillaume le Conquérant.

En termes d'aspect des constructions et au regard de la qualité du bâti environnant, des échanges avec l'Architecte des bâtiments de France ont émané les recommandations suivantes :

- Faire référence aux codes architecturaux normands plutôt qu'aux codes méditerranéens et imaginer ainsi, plutôt que des patios, des cours intérieures inspirées des fermes normandes ;
- Favoriser les toitures à deux pans recouverts en ardoise, tuiles ou zinc ;
- Proscrire les façades de teintes grises mais s'inspirer du ton des façades des constructions voisines en privilégiant les aspects bois, briques, enduis à la chaux ;
- Préserver les cèdres centenaires présents sur le site.

Il est en outre rappelé que l'avis de l'ABF sera requis pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme dans le cadre du présent projet, du fait de sa localisation au sein du périmètre des abords de la Mairie et de l'Église Saint Sulpice, tous deux classés.

Extrait du plan des servitudes annexé au PLU de Breteuil identifiant notamment les périmètres AC1 autour des 2 édifices classés du centre bourg (Mairie et l'Église Saint Sulpice)



Le site est également concerné par la servitude PT2 (servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles). Cette dernière n'impacte pas la constructibilité du secteur concerné par le projet « Le Nid ».

Accès depuis la rue du 11 Novembre



Bâtiments actuels du site (site Nord)



Accès depuis la Rue Guillaume le Conquérant



Le projet s'est bâti avec, comme fil conducteur, le besoin des enfants accueillis. Il vise à prendre en compte le changement radical que constitue pour eux l'accueil en institut, en recréant des codes connus de tous. Aussi, les espaces ont été conçus de la manière suivante :

- Des espaces d'intimité bien conçus, facilitant la communication entre les enfants et le personnel de l'établissement ;
- Des espaces communs ouverts et partagés facilitant la surveillance et l'appropriation de règles communes ;
- La préservation des espaces arborés concourant à la qualité de vie au sein de l'établissement ;
- La création d'un espace déambulatoire afin de créer le sentiment de trajet associé au manque d'être chez soi pour ces jeunes ;
- L'objectif de parvenir à un bâtiment passif d'un point de vue énergétique en capitalisant sur les techniques et matériaux contemporains (récupération des eaux, photovoltaïque, géothermie…) ;
- L'intégration des bâtiments dans le site préexistant en tenant notamment compte de son parc boisé. Aussi les façades seront travaillées en ce sens et le terrain sera paysagé.

3] MOTIVATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les principes de l'IPTP



L'Institut Psychothérapeutique et Pédagogique de Breteuil accueille des enfants reconnus en situation de handicap. L'objectif est dès lors de travailler sur les origines psycho-affectives de ce déséquilibre et réapprendre à vivre ensemble. Une telle mission nécessite une structure adaptée, permettant la préservation de l'intimité de chacun et des espaces de partage communs.

Gestionnaire de l'IPTP, l'Association Richard Baret, soutenue par l'Interco Normandie Sud Eure et la commune de Breteuil, souhaite pouvoir engager des travaux permettant la construction de nouveaux pavillons permettant une meilleure prise en charge des enfants hébergés et ce, dans les meilleurs délais.

Le site de l'IPTP, dans son état actuel, fait en effet face à certains dysfonctionnements. Il s'agit tout d'abord de remédier à la vétusté de certains locaux et à leur caractère inadapté (surveillance difficile, espaces exigus, accessibilité…). En outre, les espaces d'internat apparaissent trop exigus, trop bruyants, ce qui accroît la promiscuité et ne permet pas d'accueillir les enfants dans de bonnes conditions de soins, et ce qui renforce parfois leur agressivité. Enfin, l'entretien de l'établissement est également compliqué et l'agencement des étages ne facilite pas le suivi des soins de l'enfant. Cette situation met en difficulté l'institut pour remplir sa mission d'intérêt général visant à permettre aux enfants qu'il accueille de se réapproprier les codes de la vie sociale et ainsi mieux s'insérer.

Cette mission d'intérêt général, reconnue, se traduit ainsi et notamment par différentes conventions liant l'État et l'Association Richard Baret. On citera notamment le dernier contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM), conclu le 13 décembre 2018, entre l'Association et les

services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour la période 2019-2023, au titre de l'arrêté conjoint de l'ARS et du Département fixant la programmation des CPOM pour les établissements et services médico-sociaux du champ du handicap (arrêté du 23 janvier 2019).

L'IPTP est, à l'échelle du département, le seul centre à accueillir ces enfants qui ne peuvent plus intégrer d'institutions scolaires ou de centre médico-sociaux. Il est également le plus grand internat à l'échelle départementale. Au titre de sa mission intrinsèque d'intérêt général, il incombe dès lors à l'IPTP de Breteuil de maintenir son internat, et dans les meilleures conditions de soin.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans ce cadre d'intérêt général : en faveur de la protection des enfants, y compris les plus fragiles, et de la mixité des accueils qui leur sont offerts dans le département.

Ne pas mener cette procédure condamnerait *in fine* à la fermeture l'internat de l'IPTP et ce, à court terme et, à ce jour, sans solution alternative pour les enfants qui y sont hébergés et leurs familles.

L'impact sur l'emploi local serait également important : le site emploie environ 80 personnes, ce qui est considérable à l'échelle de Breteuil. En outre, il convient de rappeler que les dépenses de l'IPTP participent à l'économie locale (artisans locaux, commerces…).

Une autre conséquence serait également, et à plus long terme, de voir l'ensemble du site de l'IPTP menacé, entraînant la création d'une « friche urbaine sociale », à deux pas du centre-bourg de Breteuil.

Ce scénario est incompatible avec le projet des élus qui, comme exposé dans le PLU, notamment le PADD, souhaitent préserver l'emploi et l'activité sur le territoire, tout comme il s'agit de garantir le maintien et le développement des services et équipements d'intérêt général.

Ne pas mener cette procédure serait également se priver de la chance, pour ces enfants, mais aussi pour la population locale, de disposer d'un site remarquable à plusieurs titres : la présence d'un grand parc dans l'enceinte de l'IPTP, d'une part, et la proximité immédiate du centre-bourg, d'autre part. L'insertion de l'IPTP dans la « vie de tous les jours » est un atout du « vivre ensemble » qu'il convient de conserver, tant pour les enfants qui y sont accueillis que pour les habitants. La préservation de cette mixité, tout comme la dynamique du centre-ville, est inscrite aux orientations du PADD du PLU de Breteuil.

Il importe ainsi de mettre rapidement le PLU de Breteuil en compatibilité avec le projet d'hébergement éducatif remarquable porté par l'Association Richard Baret sur le site de l'IPTP.

4] CADRE RÈGLEMENTAIRE EN VIGUEUR

La commune de Breteuil dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2018.

Le PLU, document central de la planification urbaine communale, a vocation à évoluer afin de permettre la réalisation du projet d'hébergement éducatif remarquable, d'intérêt général, baptisé « Le Nid », porté par l'Association Richard Baret, et tel que ci-avant présenté.

4.1. Le PLU de Breteuil

Les grandes orientations du PLU de Breteuil figurent dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il s'agit des 5 axes majeurs suivants :

- Accueillir une nouvelle croissance démographique,
- Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie,
- Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental,
- Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle,
- Tendre vers une amélioration des mobilités.

En cohérence avec le PADD, les zones définies dans le PLU de Breteuil donnent une place prépondérante aux espaces agricoles et naturels : près de 96% du territoire communal est en effet classé en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Tableau des surfaces des zones définies au PLU de Breteuil

Zone	**Détail zone**	**Vocation**	**Superficie (ha)**	**Superficie (% du territoire)**	
U	UA (Uaa+Uab)	urbaine de centre-ville	36,0	0,7%	4,1%
	UB	urbaine pavillonnaire et de village	133,9	2,4%	
	UC	urbaine - habitat collectif	4,7	0,1%	
	UE	urbaine dédiée aux équipements	14,3	0,3%	
	UZ	urbaine d'activités	39,4	0,7%	
AU	1AU	à vocation principale d'habitat	7,5	0,1%	0,2%
	1AUz	à vocation d'activités	6,2	0,1%	
A	A	agricole	3144,6	56,9%	60,3%
	Ap	agricole protégée	190,9	3,5%	
N	N	naturelle	1888,0	34,1%	35,3%
	NE	naturelle d'équipements publics	9,0	0,2%	
	Nh	naturelle d'habitat	37,6	0,7%	
	NL	naturelle de loisirs	18,6	0,3%	

Espaces boisés classés :

Également en cohérence avec le PADD, le PLU de Breteuil s'attache à préserver les vastes entités boisées présentes sur le territoire par un classement au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Sont ainsi concernés par ce classement EBC plus de 1 675 ha, soit environ 30% du territoire, et qui correspondent à la quasi-totalité des grands massifs boisés continus de plus de 4 ha et des ensembles constitués de plusieurs bois de moindre importance (dépassant 4 ha au total ou inscrit dans une continuité écologique évidente).

Autres mesures de protection de l'environnement :

Outre ses espaces boisés, la commune de Breteuil dispose d'un patrimoine naturel très riche et que le PLU s'est employé à préserver avec notamment les mesures suivantes :

- Autour du réservoir de biodiversité que constitue la Forêt de Breteuil ont été délimités des corridors écologiques pour permettre la libre circulation des espèces, et notamment celles à fort déplacement.
- Le PLU a limité le mitage des grands espaces naturels en actant un principe de non développement pour les hameaux.
- Les éléments les plus intéressants au niveau du fonctionnement écologique, hydraulique et paysagers (lisières forestières, mares, bassins de rétention, parcs) ont fait l'objet de mesures de protection au travers du PLU à travers la mise en place des articles L.151-19 et L. 151-23. À ce titre, on notera notamment que :

  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.

  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 toutes urbanisation.

  L'ensemble des étangs ont été identifiés comme des « éléments de paysage naturel à protéger » au titre de l'article L151-23. Les zones humides ont été protégées de toute nouvelle construction et les ripisylves sont identifiés comme des « éléments de paysage naturel à protéger » au titre de l'article L151-23.

  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.
- De plus, afin d'améliorer le traitement des lisières paysagères entre la zone bâtie du bourg et la zone agricole, une haie est identifiée pour être recrée le long d'un chemin piéton.
- Enfin, il est à noter que certaines mesures réglementaires ont également été prises afin d'assurer la fonctionnalité écologique de ces milieux. On notera ainsi des retraits imposés aux abords des mares et cours d'eau (10 mètres) ou encore aux abords des EBC (7 mètres).

Autres éléments remarquables du paysage et du patrimoine :

Breteuil compte trois édifices protégés au titre des Monuments Historiques, qui génèrent un périmètre de protection de leurs abords (servitude AC1).

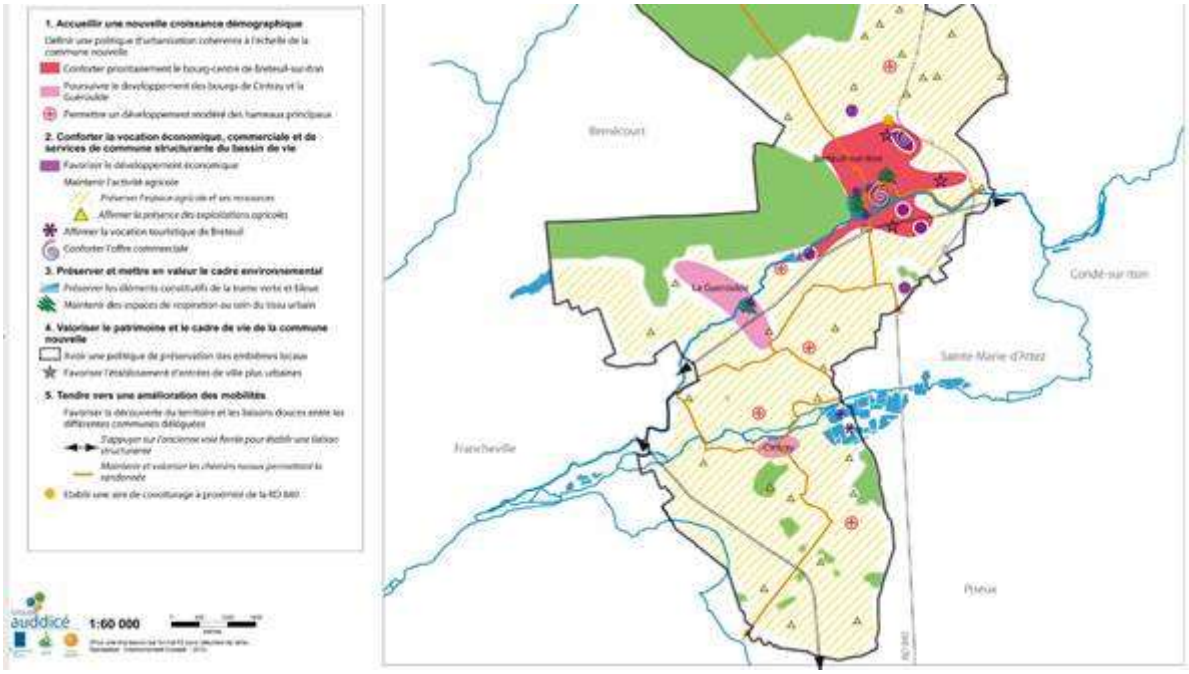
La commune se caractérise également par la présence de nombreux édifices et édicules qui participent de la qualité de son patrimoine paysager. Ces éléments sont identifiés au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de même qu'ont été mises en place des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

4.2. Analyse de la compatibilité du PADD avec le projet « Le Nid »

Dans le cadre de son PADD, la commune de Breteuil identifie la volonté de permettre le développement des équipements afin de répondre aux mieux aux enjeux locaux. Aussi, la présente procédure va dans le sens de cette orientation.

La carte de synthèse du PADD localise des espaces de respiration à maintenir dans le tissu urbain. Le parc de l'IPTP est identifié à ce titre. Le présent projet ne visant pas à réduire ce parc, il n'existe pas d'incohérence entre le PADD du PLU et le projet.

Carte de synthèse des orientations générales du PADD du PLU de Breteuil



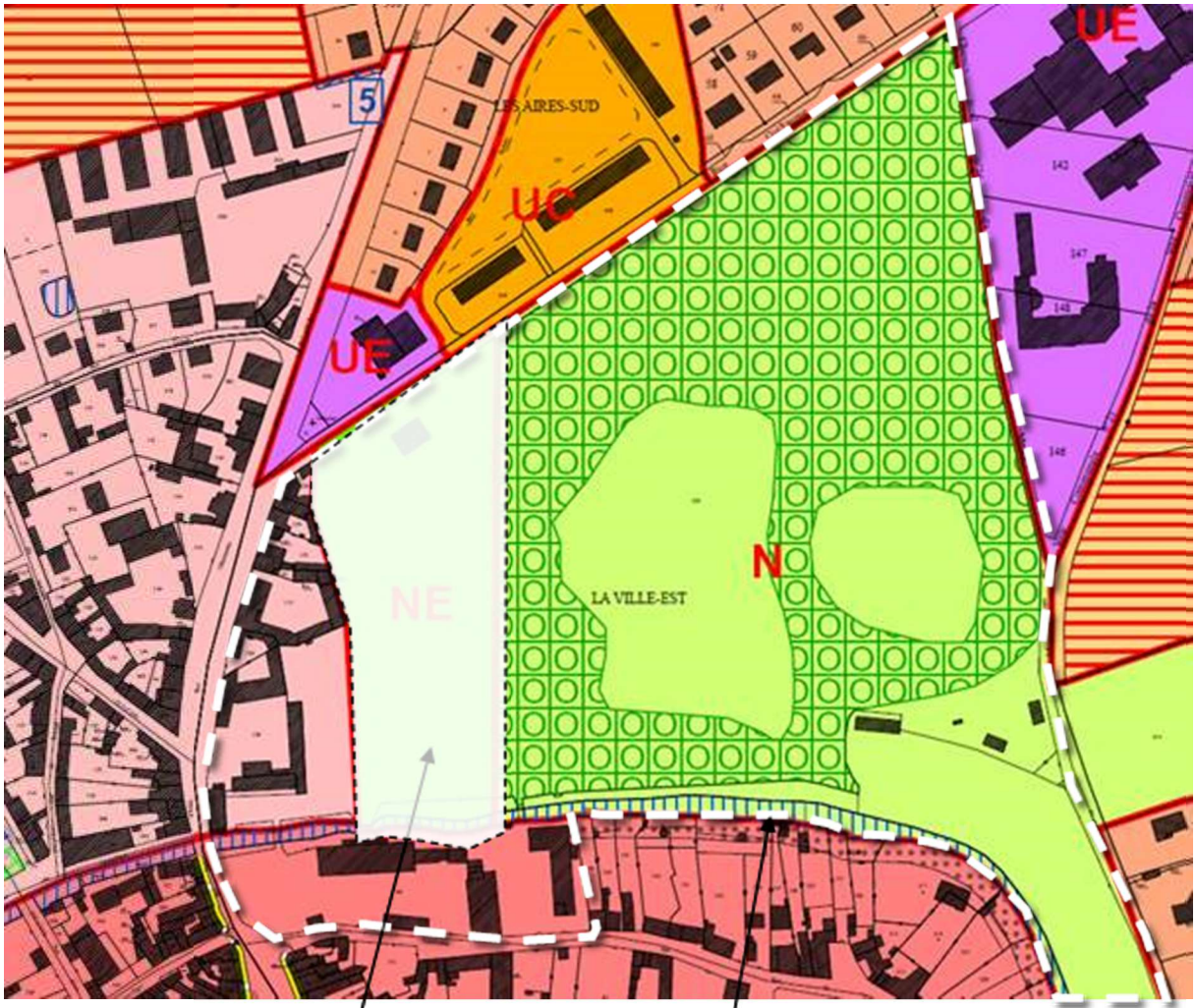
Localisation du projet au regard de cette carte de synthèse



4.3. Analyse de la compatibilité du zonage et du règlement du PLU avec le projet « Le Nid »

Le zonage et le règlement du PLU de Breteuil présentent, eux, des points de discordance avec le projet tel qu'énoncé.

Extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur et localisation du site de l'IPTP de Breteuil



Secteur du projet de construction « Le Nid »

Emprise foncière de l'IPTP (tirets blancs)

L'emprise foncière du site de l'IPTP de Breteuil est concernée par 4 zones différentes du PLU :

- **Zone UAa** pour les bâtiments situés dans la partie Sud de l'IPTP (parcelle AC 98). Cette zone couvre le cœur historique de Breteuil-sur-Iton : elle correspond globalement aux emprises insérées dans les anciennes fortifications. Elle se caractérise par une très forte densité bâtie et une mixité des fonctions (commerces, habitat, équipements…).
- **Zone UAb** pour les bâtiments situés dans la partie Ouest de l'IPTP (parcelle AC 128). Cette zone recouvre les « faubourgs » (au sens XIXe siècle) de Breteuil-sur-Iton et correspondant aux extensions historiques du bourg ancien. Il se caractérise par une densité bâtie forte et une prédominance de la fonction habitat.
- **Zone NE** sur la partie du site de l'IPTP ciblée par le projet (derrière les bâtiments nord). Ce sous-secteur NE, d'environ 1,4 ha, a été défini au PLU sur des secteurs à vocation naturelle mais accueillant des équipements (médiathèque, Institut Psychothérapeutique et Pédagogique…). Il est possible d'y construire, toutefois, l'emprise au sol y est limitée. Au de niveau de l'IPTP, et comme l'on déjà exposé, cette zone NE comprend déjà un bâtiment (qui accueille les services du SESSAD).
- **Zone N** sur la majeure partie du parc de l'IPTP. Cette zone est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

Dans le cadre du projet « Le Nid » porté par l'Association Richard Baret, le PLU en vigueur ne pose pas problème pour la majeure partie du site de l'IPTP. En effet, les évolutions envisagées au sein des bâtiments déjà existants (notamment le Pavillon FInand, situé sur la parcelle AC 98 en UAa) ne portent que sur une réorganisation des services et non sur des aménagements ou constructions nouvelles (ce qui, en zones UAa et UAb ne présenterait pas, le cas échéant, de difficultés particulières).

La majeure partie de l'emprise du site, zonée en N et concernée par des espaces boisés classés, ne présente pas non plus de difficulté au regard du projet esquissé. En effet, l'emprise foncière de l'ITPT classée en N a vocation à préserver son statut de parc boisé.

En revanche, certaines des dispositions du règlement actuellement applicables en NE semblent incompatibles avec le projet actuel. S'il n'est pas nécessaire de modifier la vocation de cette zone NE (dédiée aux équipements), ses conditions de constructibilité doivent, elles, évoluer pour permettre la réalisation du projet.

Le tableau ci-dessous identifie les points de discordance entre le règlement de la zone NE et le projet « Le Nid » :

Sujet de la règlementation	Règlement du PLU	Éléments de projet « Le Nid »
Autorisations et Interdictions d'usages du sol	Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés à usage socio-éducatif, sportif et médical et que le caractère boisé et/ou paysager du lieu soit maintenu. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.	Nouvelles constructions à vocation d'équipements projetées ainsi qu'aménagements d'espaces extérieurs.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de l'unité foncière.	Le projet présenté vise à une emprise au sol totale de 2 500 m². Cette emprise au sol excède la règle actuelle des 10% définie au PLU. En effet, au regard de cette règle, la zone NE (qui s'étend sur 1,37 ha) limite l'emprise au sol maximale à 1 370 m², ce qui est dès lors insuffisant pour les besoins du projet « Le Nid », sachant en outre qu'il existe déjà le bâtiment du SESSAD implanté sur ce secteur NE (d'une emprise au sol d'environ 160 m²).

Hauteurs maximales	En tout point d'une construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder : Soit RDC +1 étages + combles aménageables et une hauteur maximale de 9,50 m au faitage Soit R + 2 étages et une hauteur maximale de 9 m à l'acrotère.	Les constructions envisagées ne comportant pas d'étages, cette règle du PLU ne présente pas de difficulté au regard du projet.
Implantation aux voies	Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.	Sachant que les constructions envisagées seront implantées à plus de 35 mètres en retrait des voies, cette règle du PLU ne présente pas de difficulté au regard du projet.
Implantation aux limites séparatives	Toute construction doit s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 4 mètres minimum. Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives. Sur les secteurs identifiés sur plan, les habitations ne peuvent pas être implantées dans une bande de 15 mètres délimités depuis la limite parcellaire. Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares, plan d'eau et cours d'eau identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.	Sachant que les constructions envisagées seront implantées en retrait des limites séparatives, cette règle du PLU ne présente pas de difficulté au regard du projet. Par ailleurs, on précisera que la zone NE n'est pas concernée par des prescriptions graphiques relatives aux voies.
Imperméabilisation	Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour les constructions à usage d'habitation, les circulations (accès au garage,	Au regard de cette règle, et pour les 1,37 ha de l'IPTP concerné par cette règle, ce sont ainsi environ 9 590 m² qu'il sera nécessaire de préserver en surface perméable. Ceci n'apparaît pas contradictoire avec le projet,

	allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple… 70 % 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.	lequel vise une emprise au sol maximale de 2 500 m² (soit une emprise totale finale sur ce terrain qui sera de 2 650 m² puisqu'il convient de tenir compte du bâtiment existant du SESSAD). Cette règle, qui induit également que les espaces de circulation devront être aménagés avec des matériaux perméables, n'apparaît pas non plus contradictoire avec le projet.
Plantations	Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires. Les circulations (accès au garage, allée privative, allée de desserte, aire de stationnement…) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…	La règle de paysagement du site n'apparaît pas contradictoire avec le projet. La règle de préservation des arbres centenaires est déjà intégrée au projet : elle n'apparaît donc pas contradictoire.
Aspect	Il n'y a pas de règles énoncées en zone NE pour les équipements	-
Gestion de l'eau	Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. 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. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de	Ces dispositions sont intégrées au projet. Le plan des eaux pluviales actuel identifie les réseaux le long des rues du 11 Novembre, George Clémenceau et Guillaume le Conquérant.

	type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.	

Extrait du plan des AEP annexé au PLU



Raccordement aux réseaux	Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Électricité : En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel	Le projet devra répondre à l'ensemble de ces exigences. Le réseau des eaux usées passe en proximité du site sur les voies principales. Toutefois, un raccordement devra être prévu.

	conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.	

Extrait du plan des réseaux d'eaux usées annexé au PLU

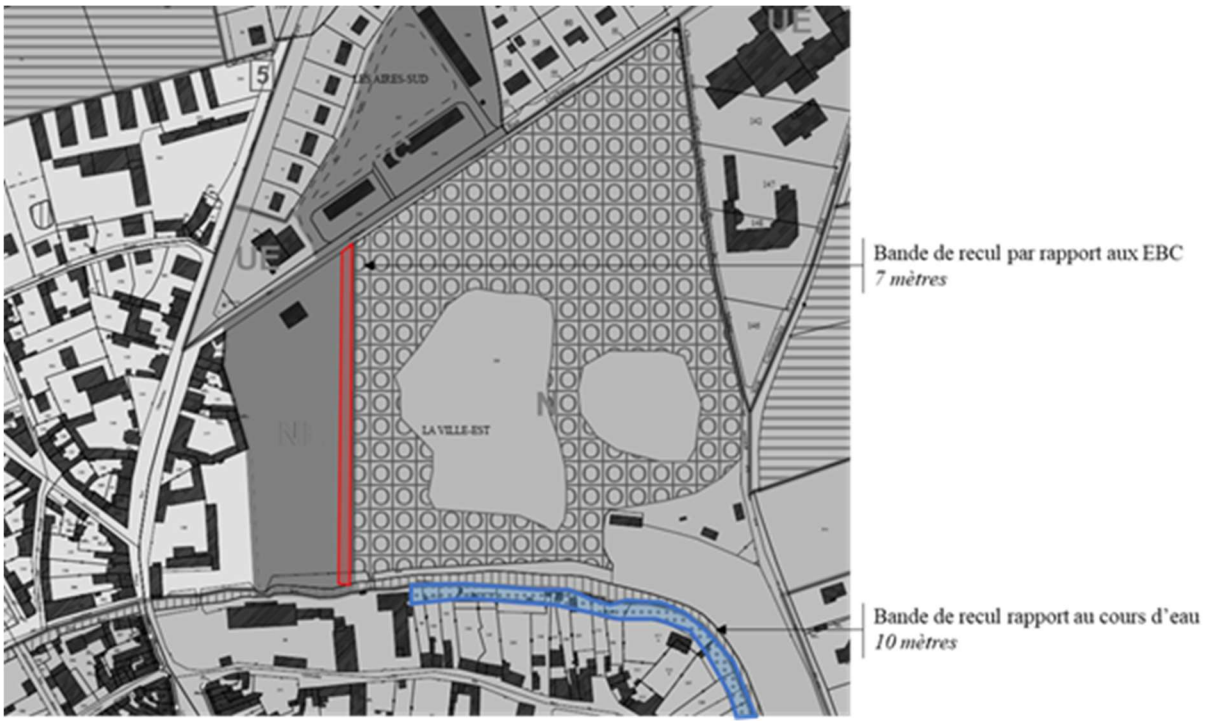


Compatibilité avec les autres prescriptions règlementaires :

L'Iton borde la parcelle sur laquelle se situe le projet de construction. En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, un recul de 10 mètres le long de ce bras forcé de l'Iton est applicable dans le PLU actuellement en vigueur. Ce recul peut être respecté dans le cadre du présent projet.

Le règlement du PLU impose un recul de 7 mètres par rapport aux espaces boisés classés (EBC). Le site de projet étant bordé par des espaces boisés classés (appliqués sur les arbres du parc de l'IPTP), cette disposition rend inapplicable le projet en l'état.

Carte localisation les éléments de prescriptions graphiques par rapport au projet



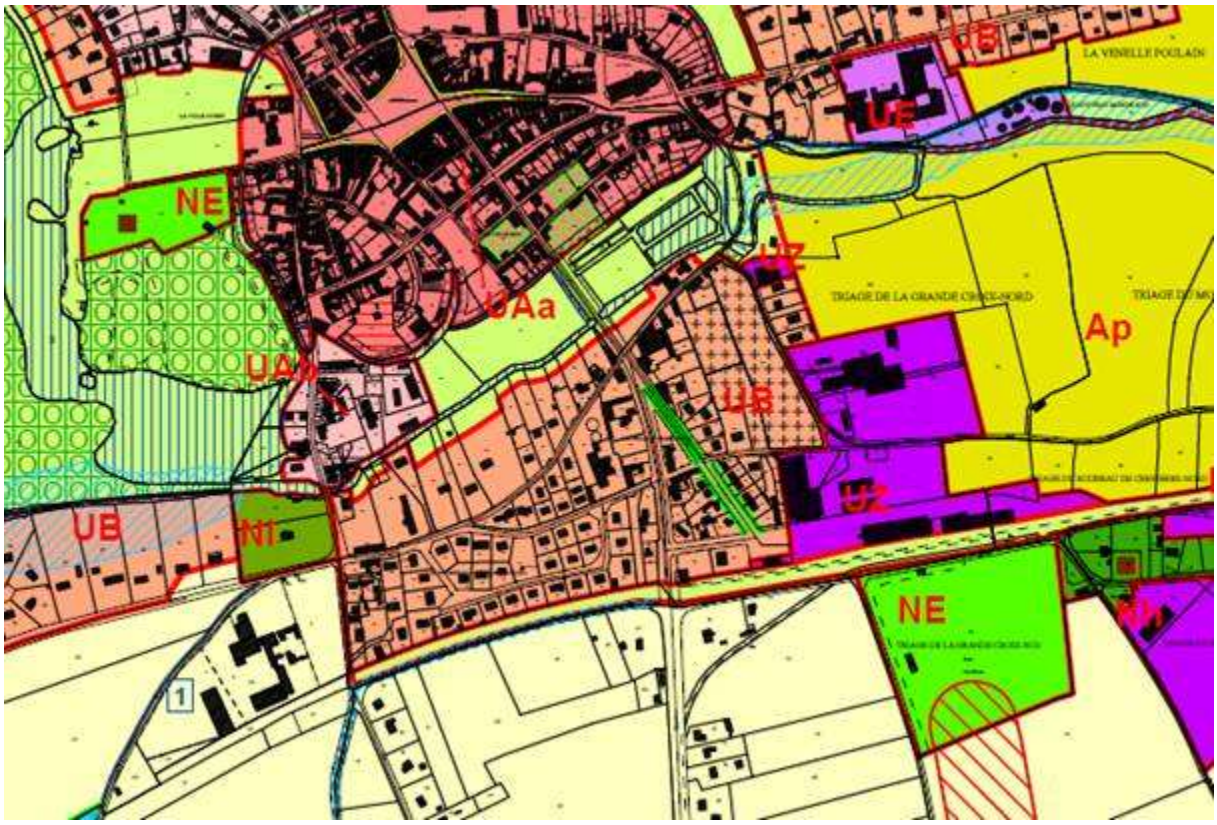
B. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

1] MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

Si la partie projet d'aménagement et de développement durable du PLU ne pose pas de difficulté dans la réalisation effective du projet tel qu'énoncé, les pièces réglementaires sont en contradiction avec le projet sur certains points.

D'autres secteurs que celui de l'IPTP font l'objet d'un zonage NE au PLU actuellement en vigueur, notamment les sites du stade (au sud du bourg) et de la médiathèque (à l'ouest du bourg). Les règles aujourd'hui applicables à la zone permettent de garantir le caractère limité des constructions à venir sur ces sites et répondent correctement aux besoins estimés. Aussi, il convient de ne pas modifier le règlement de la zone NE dans sa globalité mais bien plutôt de procéder à une modification qui ne s'applique qu'au secteur concerné par le projet de l'IPTP.

Extrait de plan du zonage du PLU actuellement en vigueur



C'est en ce sens, et en lien avec une volonté de reconnaître le caractère urbain du site de l'IPTP qu'un secteur UEa sera créé, affirmant ainsi et tout autant la proximité immédiate du centre-bourg de Breteuil (classé en UAa et UAb) qu'une position d'interface entre ce centre-bourg (densément bâti) et le parc de l'IPTP (naturel). Ainsi, ce secteur UEa devra conserver un caractère suffisamment aéré, qui ménage une transition douce et paysagée entre les espaces urbains du centre-bourg et le bel ensemble naturel que constitue le parc de l'IPTP. Il devra également tenir compte des enjeux paysagers et patrimoniaux (abords de monuments classés), tout comme de la proximité du bras forcé de l'Iton.

Le tableau ci-après expose les modifications qu'il convient d'apporter au règlement littéral du PLU pour assurer sa compatibilité avec le projet « Le Nid » et permettre ainsi sa réalisation.

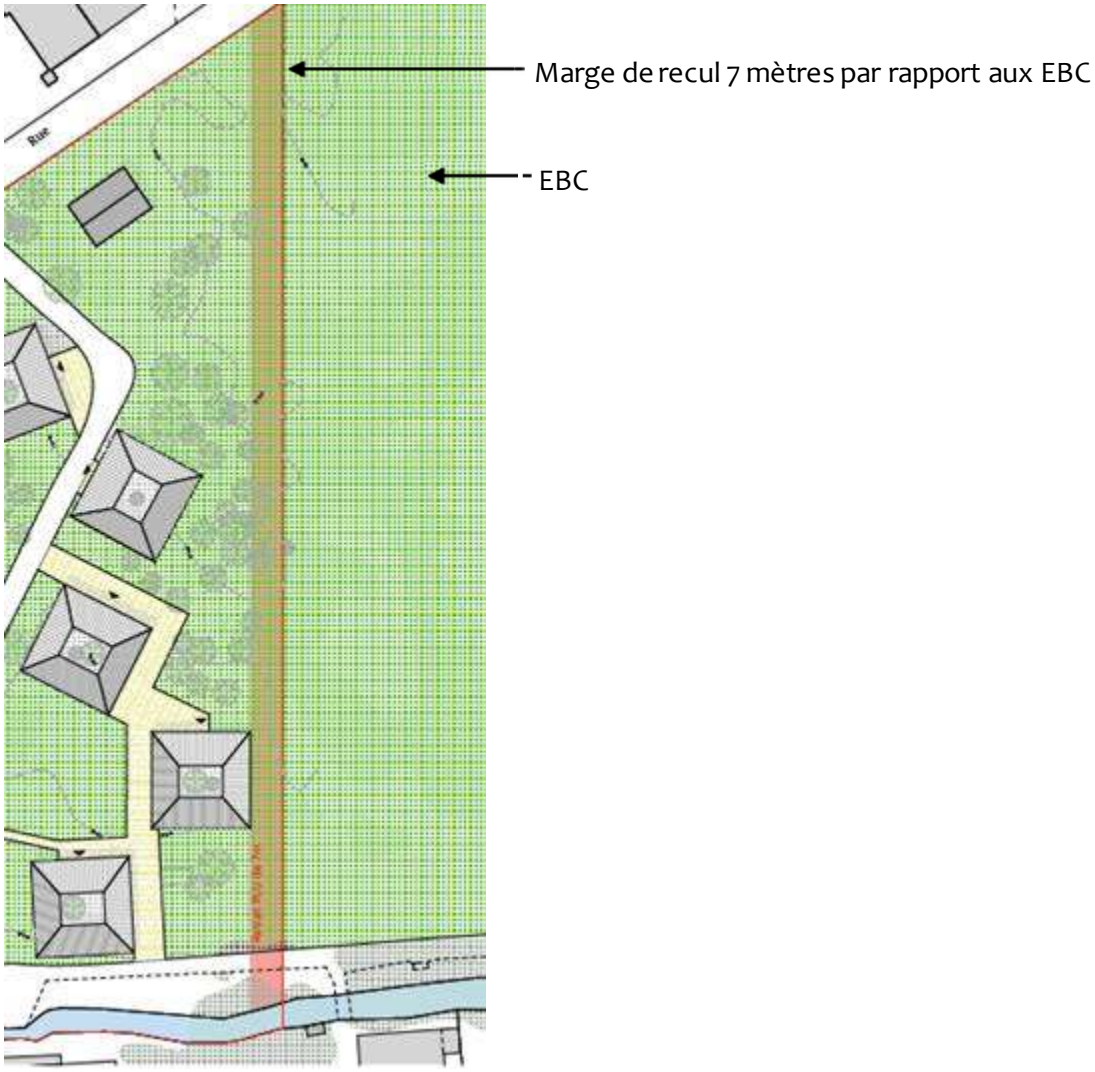
	Règlement du PLU avant modification	Règlement du PLU après modification
Introduction de la zone	La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés. La zone UE recouvre les parties du territoire constituant les secteurs d'équipements collectifs de Breteuil.	La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés. La zone UE recouvre les parties du territoire constituant les secteurs d'équipements collectifs de Breteuil. Elle comprend un sous-secteur UEa, moins dense.
Article 1	*Pas d'évolution*	
Article 2	*Pas d'évolution*	
Article 3	*Pas d'évolution*	
Article 4	**Emprise au sol** : Non réglementé. **Hauteur maximale des constructions :** Non réglementé. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété** **Voies et emprises publiques :** Non réglementé. **Limites séparatives :** Non réglementé.	**Emprise au sol :** **Pour le seul secteur UEa :** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de l'unité foncière. **Hauteur maximale des constructions** **Pour le seul secteur UEa :** En tout point d'une construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder RDC + 1 étage + combles aménageables et une hauteur maximale de 9,50 m au faîtage. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété** **Voies et emprises publiques :** *Pas d'évolution.* **Limites séparatives :** *Pas d'évolution.*
Article 5	Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures : Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.	Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures : Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

	[…]	[…] **Pour le seul secteur UEa :** **1. Façade** La teinte des matériaux de façade doit être en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement du site. Seront admises les façades avec un aspect brique, un aspect bois et un aspect enduit à chaux inspiré des teintes traditionnelles. Les façades grises sont proscrites. **2. Toitures** Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Les toitures devront revêtir un aspect tuiles, ardoises ou zinc. **3. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** Les couvertures pourront en comporter sous réserve : • qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, • qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, • qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, • que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),

		• que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, • que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. **4. Constructions basses ou très basse énergie** Pour les constructions basse ou très basse énergie, à haute performances énergétique, bioclimatique, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.
Article 6	*Pas d'évolution*	
Article 7	*Pas d'évolution*	
Article 8	*Pas d'évolution*	

Dans ses dispositions générales, le règlement du PLU actuellement en vigueur impose un recul de 7 mètres pour les nouvelles constructions par rapport aux espaces boisés classés (EBC). Ce recul présente une difficulté dans l'application du projet. En effet, la configuration du terrain d'assiette du projet « Le Nid » présente un rétrécissement important en certains points (environ 60 mètres), qui rend difficile l'agencement des bâtiments en quinconce. Or, cette forme urbaine est de nature à favoriser la bonne intégration paysagère du projet et à permettre des espaces de circulation entre les bâtiments. Aussi, une dérogation à la marge de recul imposée au EBC dans le cadre du règlement apparaît nécessaire sur ce site.

Extrait de plan du projet identifiant la difficulté d'aménagement compte-tenu de l'actuelle de recul imposée dans le PLU par rapport aux EBC



	Règlement du PLU avant modification	Règlement du PLU après modification
Dispositions générales	1. Espaces boises classés Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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 boisements. Il entraîne le	1. Espaces boises classés Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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

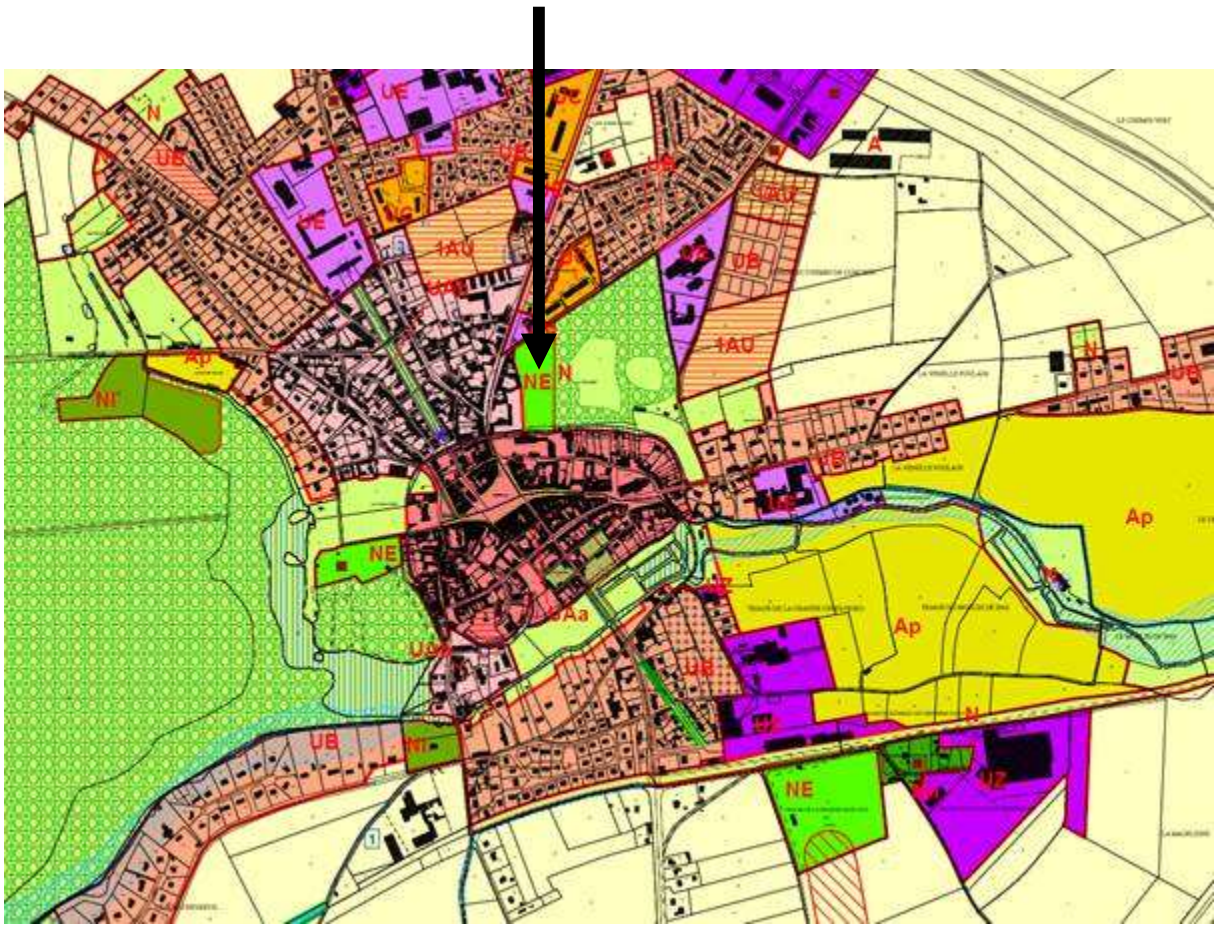
	rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme). En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.	boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme). En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement. Toutefois, ce recul minimal est de 3 mètres dans le secteur UEa.

2] MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

En conséquence de la modification de zonage ci-avant exposée, les plans du PLU seront également modifiés afin de substituer à l'actuel indiçage NE présent sur le site de l'IPTP un indiçage UEa.

Les éléments de prescriptions graphiques sont également à confronter à la réalisation de ce projet d'intérêt général. Au regard des évolutions climatiques et dans un souci de sécurisation du projet vis-à-vis du risque, les élus ont souhaité que le PLU puisse évoluer ici, en y ajoutant un élément de prescription supplémentaire. L'article R.111-2 du code de l'urbanisme sera ainsi mobilisé afin d'instituer une marge de recul de 15 mètres du bras forcé de l'Iton.

Rappel de la situation de la zone NE au PLU actuellement en vigueur



*Extrait du plan de zonage du PLU **avant** modification*

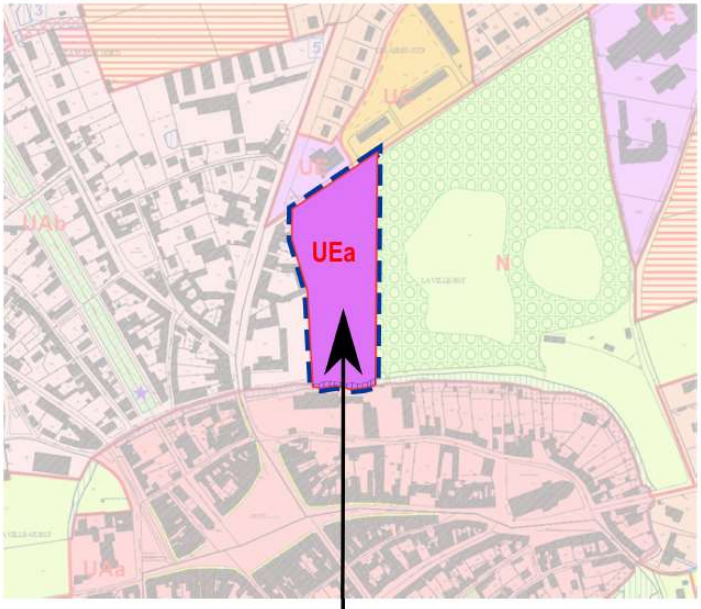
Extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur centré sur le secteur de projet



Secteur concerné par la présente mise en compatibilé :
ensemble de la zone NE au PLU actuellement en vigueur :
1,43 ha (1,4 ha cadastré + environ 300 m² de
la voie de desserte présente au nord)

*Extrait du plan de zonage du PLU **après** modification*

plan de zonage du PLU après mise en compatibilité



Secteur APRES mise en compatibilé :
classement en secteur UEa (sous-secteur créé au sein de la zone UE),
de même emprise que la zone NE antérieure, soit :
1,43 ha (1,4 ha cadastré + environ 300 m² de
la voie de desserte présente au nord)

3] ÉVOLUTION DES SURFACES

En conséquence de la modification de zonage ci-avant exposée, le tableau des surfaces définies au PLU évolue ainsi (les évolutions apparaissent surlignées en bleu) :

Zone	**Détail zone**	**Vocation**	**Superficie (ha)**	**Superficie (% du territoire)**	
U	UA (Uaa+Uab)	urbaine de centre-ville	36,0	0,7%	4,1%
	UB	urbaine pavillonnaire et de village	133,9	2,4%	
	UC	urbaine - habitat collectif	4,7	0,1%	
	UE (dont UEa)	urbaine dédiée aux équipements	14,3 + 1,4 = 15,7	0,3%	
	UZ	urbaine d'activités	39,4	0,7%	
AU	1AU	à vocation principale d'habitat	7,5	0,1%	0,2%
	1AUz	à vocation d'activités	6,2	0,1%	
A	A	agricole	3144,6	56,9%	60,3%
	Ap	agricole protégée	190,9	3,5%	
N	N	naturelle	1888,0	34,1%	35,3%
	NE	naturelle d'équipements publics	9,0 -1,4 = 7,6	~~0,2%~~ 0,1%	
	Nh	naturelle d'habitat	37,6	0,7%	
	NL	naturelle de loisirs	18,6	0,3%	

Cette nouvelle répartition montre que l'impact sur l'équilibre des espaces naturels est marginal : à l'échelle de la commune, ils continuent de représenter 35,3%, c'est-à-dire autant qu'avant la modification du zonage ci-avant exposée.

De même, le passage de la zone UE de 14,3 ha à 15,7 ha est sans impact sur ce que représente l'ensemble de la zone UE sur la commune (0,3%), au même titre qu'elle n'augmente pas la proportion des zones urbaines (4,1%).

interco NORMANDIE SUD EURE

Commune de Breteuil

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport de présentation

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'Iton,
Le Président du conseil communautaire

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

Etude réalisée par :

auddicé urbanisme
auddice.com

Agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Ouest *Evreux*
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Ouest *Le Havre*
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

Sommaire

SOMMAIRE 1

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire 3

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS 4

LA VILLE CENTRE D'UN CANTON RURAL 5

Une commune nouvelle issue de la fusion de trois communes 5
Un statut de pole de service et d'emploi a conforter 5
Une demarche de cooperation intercommunale 6

UN TERRITOIRE EN CONSTRUCTION 7

Des orientations supra-communales a respecter ? 7
Un encadrement communal anterieur : 26

UNE DEMOGRAPHIE CONTRASTEE 33

Vers une dynamique demographique a renforcer ? 33
Une reponse coherente du parc de logement ? 37

DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES CONTRASTEES 39

Des nombreux equipements a l'aire d'attraction depassant le territoire communal 39
Un pole d'emploi fragilise 42
Une activite agricole encore presente 48
Une population active dominee par les ouvriers, une part d'emploi sur place importante 62

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS, ATOUTS ET CONTRAINTES 65

Des infrastructures : opportunites de lien vers l'exterieur ou sources de servitudes et de contraintes ? 65
Des alternatives a l'automobile insuffisantes 66
La gestion du stationnement 67
Les mobilites douces : une amelioration en cours 69

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 72

UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL FORT 73

Un territoire dessine par l'environnement ? 73
Des sols comme lieux d'accueils et outils de production, aujourd'hui menaces ? 79

UN TERRITOIRE A RISQUE ? 81

Des risques naturels presents, sources de contraintes fortes ? 81
Les risques et nuisances induits par l'occupation humaine 86

UN TERRITOIRE RICHE EN BIODIVERSITE 93

Les protections reglementaires : le reseau Natura 2000 93
Les inventaires scientifiques regionaux 98
Trame verte et bleue et continuites ecologiques 118

UN PAYSAGE PRESERVE 122

Des paysages forts aux identites bien particulieres 122
Les variations paysageres 124
Les perceptions des bourgs et des hameaux 131
Les points a ameliorer 133

UNE URBANISATION EN EVOLUTION 135

L'evolution de l'organisation urbaine 135
Une evolution des formes urbaines et de la densite dans le temps 138

L'EVOLUTION DE L'HABITAT ET DE L'ARCHITECTURE 147
LA CONSOMMATION FONCIERE DE 2005 A 2015 157
QUELLE EVOLUTION POUR DEMAIN ? ETUDE DES POTENTIALITES DE DENSIFICATION 163

UN CADRE DE VIE, FACTEUR D'ATTRAIT ? 183

UN TERRITOIRE ANCIENNEMENT OCCUPE 183
UNE RICHESSE PATRIMONIALE PRESENTE 187
DES LIEUX D'AGREMENTS DE QUALITE POUR LES HABITANTS OU POUR LES VISITEURS ? 192
UN POTENTIEL TOURISTIQUE A VALORISER 196

SYNTHESE DES OPPORTUNITES ET MENACES 199

LES ATOUTS ET OPPORTUNITES 199
LES FAIBLESSES ET MENACES 199

TROISIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT 200

QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE ? 201

FAVORISER LA REFLEXION D'ENSEMBLE 201
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DU RYTHME DE CONSTRUCTION : UNE CROISSANCE RAPIDE DES CONSTRUCTIONS 201
OBJECTIFS COMMUNAUX 202
PLANIFIER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 203

LE PROJET POLITIQUE 217

LES OBJECTIFS DU PADD 217
LES ORIENTATIONS DU PADD 223

LE PROJET OPERATIONNEL DE LA COMMUNE 224

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD 224
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 230

PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES 240

LA ZONE URBAINE 251
LES ZONES A URBANISER 252
LA ZONE AGRICOLE 253
LES SUPERFICIES DES ZONES 255
LES CHANGEMENTS APPORTES ENTRE LE POS ET LE PLU 257

LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES 262

LES OBJECTIFS DU REGLEMENT 262
LES PRESCRIPTIONS ECRITES 262
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 285

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 294

LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 295

LES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME 295
EVOLUTION DES ZONES BATIES : IMPACTS ET MESURES PRISES 296
EVOLUTION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION : IMPACTS ET MESURES PRISES 297
EVOLUTION DES ZONES NATURELLES : IMPACTS ET MESURES PRISES 310

LES INDICATEURS 317

Propos introductifs

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (…). Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »

Extrait de l'article L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme comme document cadre du territoire

La législation, et notamment les lois de Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et portant Engagement National pour l'Environnement, traduit la volonté de promouvoir un développement de l'urbanisation plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, de la biodiversité, de l'énergie et de la prise en compte des risques, des réformes profondes.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil de planification territoriale, permettant de mettre en place à échelle locale, en concordance avec les orientations définies dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les principes de la loi.

Ce document fixe, à travers un projet politique et sa traduction réglementaire, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite ainsi les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ou la protection des milieux.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- *Le rapport de présentation*, qui explique les enjeux du territoire à travers un diagnostic et explicite les choix effectués par la collectivité pour répondre à ces enjeux,
- *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, qui fixe la stratégie de développement du territoire au travers d'objectifs pour les années à venir,
- Les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui permettent de définir le parti d'aménagement en déterminant des prescriptions urbaines, paysagères et environnementales,
- *Le règlement*, qui détermine les modalités d'implantation des constructions,
- Les plans de zonage, qui caractérisent chacun des secteurs du territoire en délimitant à quel type de zone il appartient,
- Les *annexes sanitaires*, qui précisent les modalités de fonctionnement et la concordance du projet communal au regard de l'ensemble des réseaux,
- Les *Servitudes d'Utilité Publique*, qui précisent la localisation des contraintes majeures, et les conditions d'implantation dans ces secteurs.

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS

La ville centre d'un canton rural

Une commune nouvelle issue de la fusion de trois communes

D'une superficie d'environ 5500 hectares, la commune nouvelle de Breteuil est située au Sud-Ouest du département de l'Eure à environ 30 km d'Evreux (A l'Ouest) et se trouve à proximité de l'Orne et de l'Eure-et-Loir. Il se compose de trois communes historiques qui ont fait le choix d'unir leur destin depuis le 1er janvier 2016 :

- **Breteuil,** chef-lieu de canton. Petite ville du Sud de la Normandie, elle se caractérise par une histoire riche en raison de son rôle politique, militaire et commercial durant le Moyen-Age. La structure urbaine est composée d'un bourg-centre regroupant la majorité des Bretoliens. Plusieurs hameaux parsèment le territoire agricole, en particulier les Huets, Bordigny, les Petites Bruyères, les Portes Blanches, la Tuilerie, le Cornet Moulin, le Cornet du Bois.
- **La Guéroulde** dont l'histoire est fortement marquée par l'industrie métallurgique avec la présence de forges de la Poultière entre le XVIe et XIXe siècle. La particularité de la commune est de ne pas posséder de centralité bien identifiée puisque la majorité de l'habitat ne se situe pas dans le village mais s'organise autour d'un fil urbain constitué de lieux-dits juxtaposés (la Croix-Rouge, le Ruel, la Lacterie, le Beaujoley, la Haie Moray, la Poultière). Quelques hameaux restent isolés (le Manoir, le Godarderie, le Marteau). Le hameau de la Haye Frémont est quant à lui à cheval avec Sainte-Marie-d'Attez.
- **Cintray**, territoire à l'identité rurale encore bien affirmée. La structure urbaine de Cintray reflète la vocation agricole du territoire avec une dispersion de l'habitat autour des corps de ferme. Les hameaux y sont donc très nombreux. Situé au bord de la vallée de l'Iton, le village ne s'est développé que récemment avec de l'habitat individuel.

La commune appartient aux entités administratives de l'arrondissement d'Evreux et du canton de Breteuil.

Un statut de pôle de service et d'emploi à conforter

A l'échelle de son canton, la ville de Breteuil constitue le principal pôle urbain autour duquel s'organise la vie locale. Elle concentre de nombreux services et équipements locaux mais également les emplois des secteurs secondaire et tertiaire.

En matière de déplacement, le territoire est traversé par la RD 840, axe de circulation important de l'Ouest du département entre Verneuil-sur-Avre et Elbeuf. Cet axe permet de rejoindre en 15 minutes la RN12 à la hauteur de Verneuil-sur-Avre, axe historique entre Paris et la Bretagne qui est progressivement mis en 2x2 voies. La RD 833 relie Breteuil à la RN 154 en 20 minutes en traversant la ville de Damville. Néanmoins, le territoire de Breteuil souffre d'un certain éloignement des axes de circulation rapide, en comparaison des communes situées à quelques minutes d'un échangeur autoroutier.

Ce positionnement géographique et ce statut contribuent à donner au territoire des caractéristiques propres tant en matière d'implantations résidentielles, que d'accueil d'activités économiques. Avec environ 1200 emplois présents sur le territoire communal, Breteuil accueille plusieurs unités de production industrielle majeures pour l'économie locale. Son statut lui confère également un rôle important dans le parcours résidentiel des habitants du canton, avec la présence d'une offre locative à la destination des jeunes actives et des personnes âgées souhaitant bénéficier de la proximité des services et commerces.

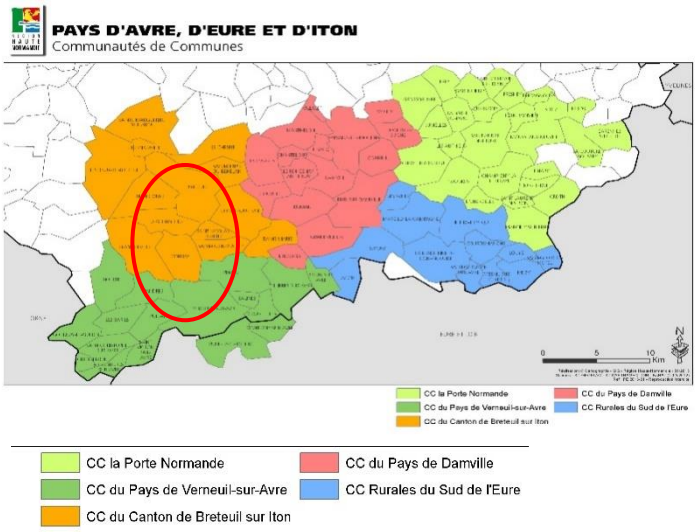
Toutefois, malgré ces atouts, la ville de Breteuil se retrouve aujourd'hui dans une situation de fragilité en raison d'un éloignement des axes structurants (RN12 et RN154), de la restructuration de son industrie et de la baisse des services publics qui touchent les territoires ruraux. **Le PLU se présente comme l'occasion de définir un projet de territoire dans l'objectif de mettre en place les conditions pour retrouver une dynamique positive et de définir les outils pour le mettre en œuvre.**

Une démarche de coopération intercommunale

Les trois communes anciennes de Breteuil, la Guéroulde et Cintray adhèrent depuis le 5 décembre 2000 à la Communauté de Communes du Canton de Breteuil-sur-Iton (3CBI). Elle regroupe 14 communes : Bémécourt, Breteuil, Cintray, Condé-sur-Iton, Dame-Marie, Francheville, Guernanville, La Guéroulde, Le Chesne, Les Baux-de-Breteuil, Saint-Denis-du-Béhélan, Saint-Nicolas-d'Attez, Saint-Ouen-d'Attez, Sainte-Marguerite-de-l'Autel.

La Communauté de Communes a notamment pour compétence :

- Action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières…),
- Action sociale,
- Activités péri-scolaires,
- Assainissement individuel,
- Autres actions environnementales,
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés,
- Equipements sportifs,
- Gestion de la voirie,
- Aménagement des zones d'activités
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Politique du logement social
- Tourisme
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Transports scolaires.



Breteuil appartient également au Pays d'Avre et d'Iton depuis 2002, date de création du Syndicat Mixte qui remplace l'ancienne association à l'origine du rapprochement de 58 communes. En 2009, le syndicat mixte s'est élargi avec l'intégration de la communauté de communes de la Porte Normande et s'appelle désormais le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton.

Le Syndicat Mixte possède des compétences statutaires qui répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire. Elles sont au nombre de deux :

- Animer, coordonner et gérer **des programmes de développement local** (contrat de pays, programme européen LEADER, pôle d'excellence rurale…) dans les domaines de l'économie, des services à la population et de l'environnement,
- Organiser **l'aménagement de son territoire** par la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT (document d'urbanisme intercommunal).

Il est à noter que l'application de la loi NOTRe sur le territoire du département de l'Eure entraine des évolutions de la carte des intercommunalités. Le schéma de la Commission Départementale de la Coopération Intercommunale prévoit le regroupement de cinq intercommunalités au sud de l'Eure à savoir : la CC du Canton de Rugles, la CC du Pays de Verneuil-sur-Avre, la CC du Canton de Breteuil-sur-Iton, la CC du Pays de Damville et la CC Rurales du Sud de l'Eure. Elles formeront l'Interco-Normandie-Sud-Eure. Ces modifications de périmètres pourront engendrer des évolutions des documents supra-communaux et des compétences intercommunales.

Un territoire en construction

Des orientations supra-communales à respecter ?

Les orientations de l'Etat pour l'environnement : le Grenelle de l'Environnement

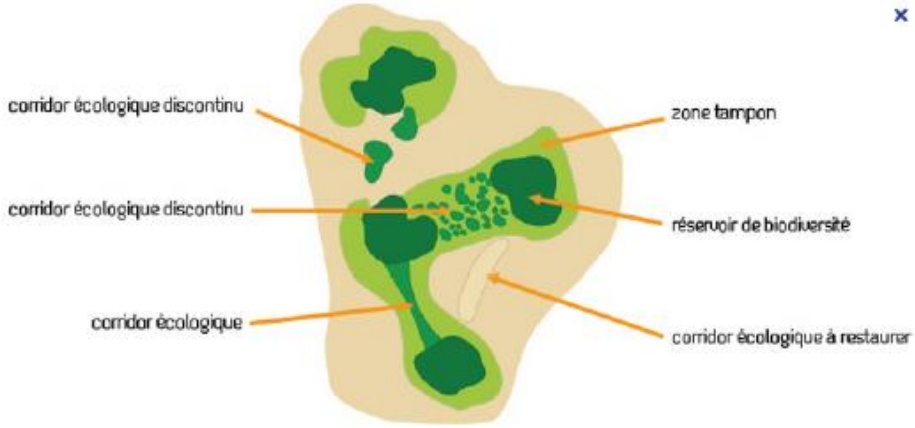
La loi dite Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009 est une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Les engagements du Grenelle concernent notamment la :

- Lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels,
- Prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets,
- Mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1. Il décline chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement. Les mesures adoptées concernent :

- Amélioration énergétique des bâtiments :
  « Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques. Le secteur de la construction devra également engager une véritable rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien, avec une obligation pour le tertiaire et les bâtiments publics. »
- Changement essentiel dans le domaine des transports
  « Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, en respectant les engagements écologiques. Il convient de faire évoluer les infrastructures de transport et les comportements. Il s'agit de développer des infrastructures alternatives à la route, en construisant un peu plus de 1 500 km de lignes de transports collectifs urbains et en mettant en place de nouvelles liaisons rapides ferroviaires et maritimes. »
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production,
  « Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre. Les mesures concernent la généralisation de l'affichage des performances énergie-carbone, le maintien de la France au 1er rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables, le développement de nouveaux carburants issus de végétaux. »
- Préservation de la biodiversité
  « Imposer des mesures pour assurer un bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux. Cet objectif passe par l'élaboration d'ici à 2012 d'une trame verte et bleue, la réduction des pollutions chimiques et de la consommation d'espaces agricoles et naturels. »
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
  « Prévenir les risques, la lutte contre les nuisances sous toutes leurs formes et une gestion plus durable des déchets pour contribuer à préserver la santé de chacun et à respecter l'environnement. »
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.
  « Instaurer les outils nécessaires à l'application de la démocratie écologique, dans le secteur privé comme dans la sphère publique. Placer la concertation en amont des projets et considérer les collectivités territoriales dans leurs particularités et leurs spécificités. »

La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.



La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent

Pour un développement plus respectueux de l'environnement, la loi pour la transition énergétique et la croissance verte :

La loi transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a été promulguée le 17 août 2015. Sa mise en œuvre est déjà engagée. La moitié des textes d'application sont prêts et vont partir en consultation ; tous devraient être publiés d'ici-là fin2015.

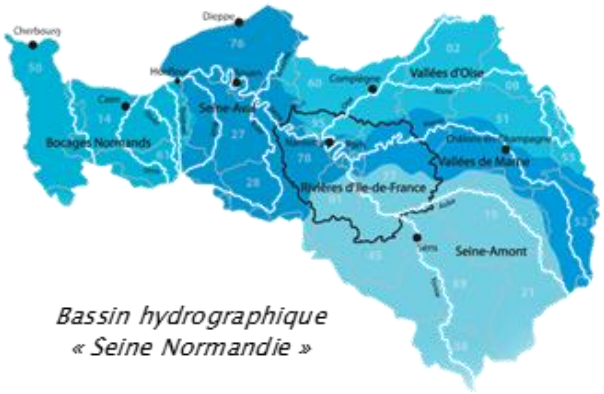
Les enjeux et objectifs de la loi TECV : La majeure partie de l'énergie que nous consommons aujourd'hui est polluante, coûteuse et provient de ressources fossiles qui diminuent. La transition énergétique vise à préparer l'après-pétrole et à instaurer un nouveau modèle énergétique français, plus robuste et plus durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement.

Les grands axes et mesures principales de la loi TECV :

- La rénovation des bâtiments
- Le développement des transports propres
- La lutte contre le gaspillage et la promotion de l'économie circulaire
- Favoriser les énergies renouvelables
- Renforcer la sûreté nucléaire et l'information des citoyens
- Simplifier et clarifier les procédures
- Donner aux citoyens, aux entreprises, aux territoires et à l'État le pouvoir d'agir ensemble
- Financer et accompagner la transition énergétique.

Pour une gestion de l'eau plus équilibrée, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

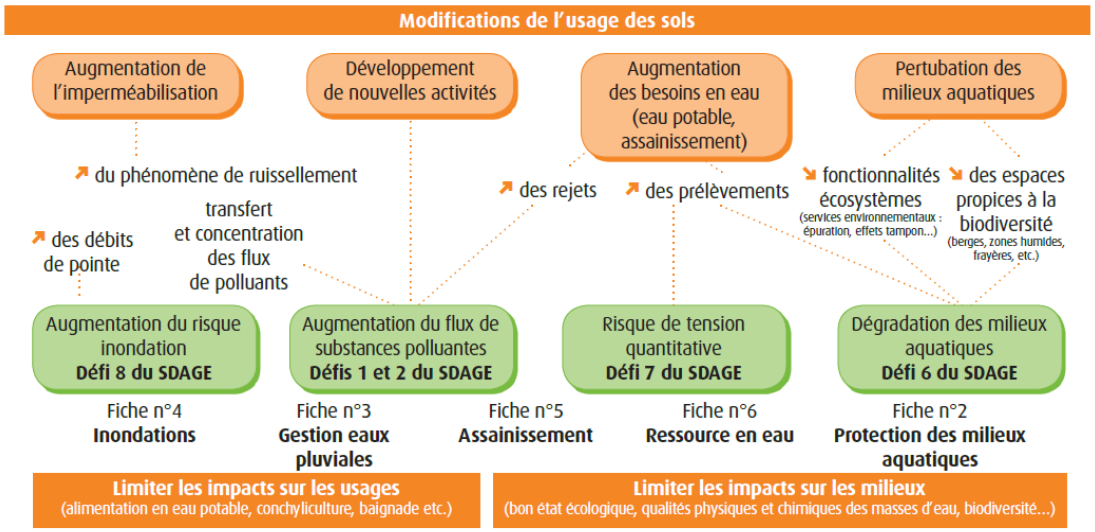
Le territoire est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie Ce document définit pour une période de six ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et quantité des eaux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



Bassin hydrographique « Seine Normandie »

Le Schéma pour la période 2016-2021 a été approuvé le 1er décembre 2015 par le préfet coordinateur de bassin. Il s'organise autour des objectifs et leviers suivants :

- Enjeu transversal 1 : La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- Enjeu transversal 2 : Des « zones protégées » pour des usages sanitairement sensibles
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme

Le PLU « doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ».

6

REPÈRES DE LECTURE

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanismes doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SDAGE. Sont plus particulièrement concernées les dispositions suivantes et les orientations auxquelles elles se rattachent :

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

D1.8	Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
D1.9	Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

D2.18	Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
D2.20	Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 7 - Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau

D3.26	Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage (AAC) et du littoral

Orientation 14 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité

D4.48	Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin

Orientation 15 - Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte

D4.51	Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique

Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

D5.59	Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

D6.64	Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
D6.65	Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
D6.67	Identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

D6.86	Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
D6.87	Préserver la fonctionnalité des zones humides

TABLES DES DISPOSITIONS EN LIEN AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

D6.102 Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

D7.125 Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine FRHG006 Alluvions de la Bassée

D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

Orientation 38 - Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective

L1.161 Élaborer et préciser les scenarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin

Orientation 39 - Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau

L2.163 Renforcer la synergie, la coopération et la gouvernance entre les acteurs du domaine de l'eau, des inondations, du milieu marin et de la cohérence écologique

Orientation 40 - Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE et de la contractualisation

L2.168 Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE

L2.171 Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme

La 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 couts 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.

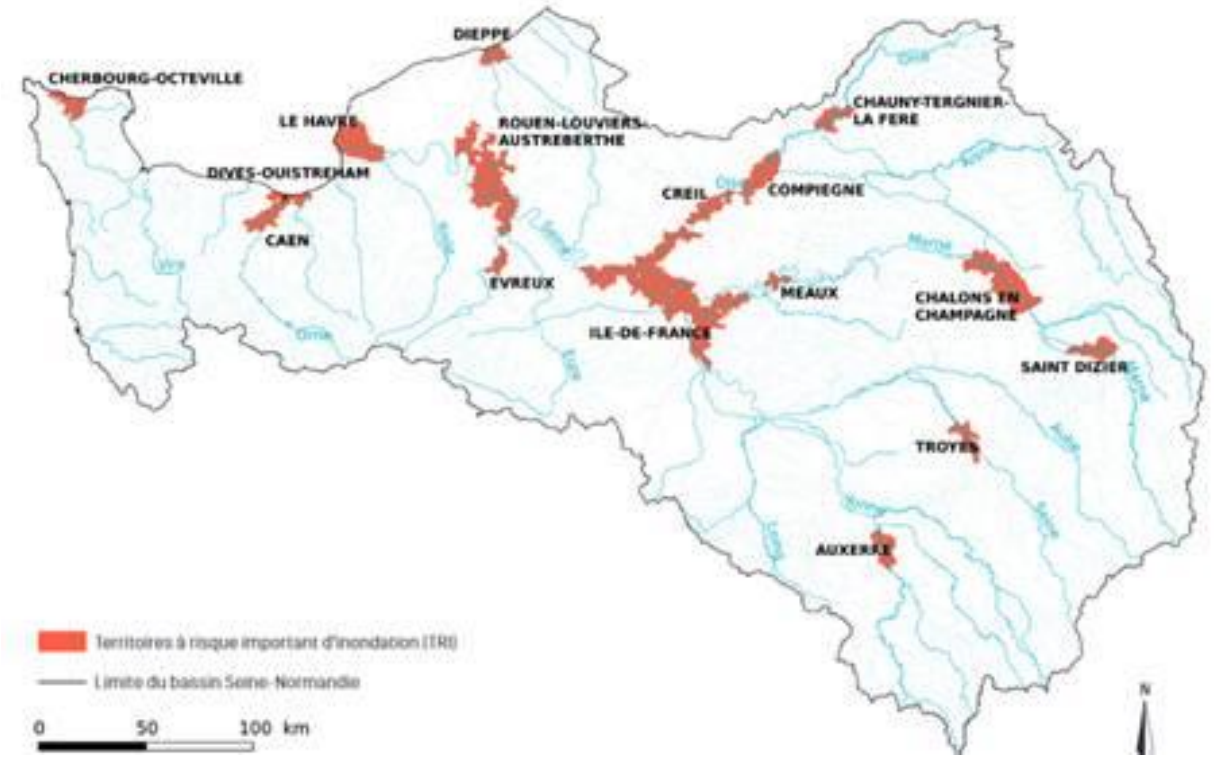
Ce document répertorie notamment la métropole francilienne, rouennaise, havraise… comme des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI) exposés à deux risques qu'il convient de distinguer :

- Le risque lié à l'endommagement des biens en zones inondables,
- Le risque lié à la perte de fonctionnalité des réseaux structurants qui engendrent des effets dominos multipliant les impacts de l'inondation bien au-delà de la zone inondée.

La conjonction de ces deux risques aurait des conséquences économiques sur l'ensemble du pays.

Il est à noter que dans ce document, la commune n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation puisque la vulnérabilité du territoire est reste modérée au regard de sa faible densité de population.

Selon le code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible ou rendu compatible (dans un délai de trois ans) avec le PGRI conformément à l'article L131-7 du Code de l'urbanisme.



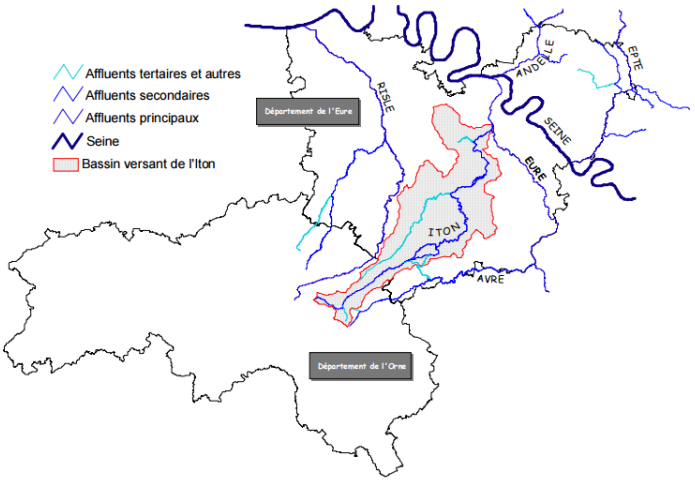
Territoires à risques importants d'inondation du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands

Pour une déclinaison locale de la politique de l'eau, 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.



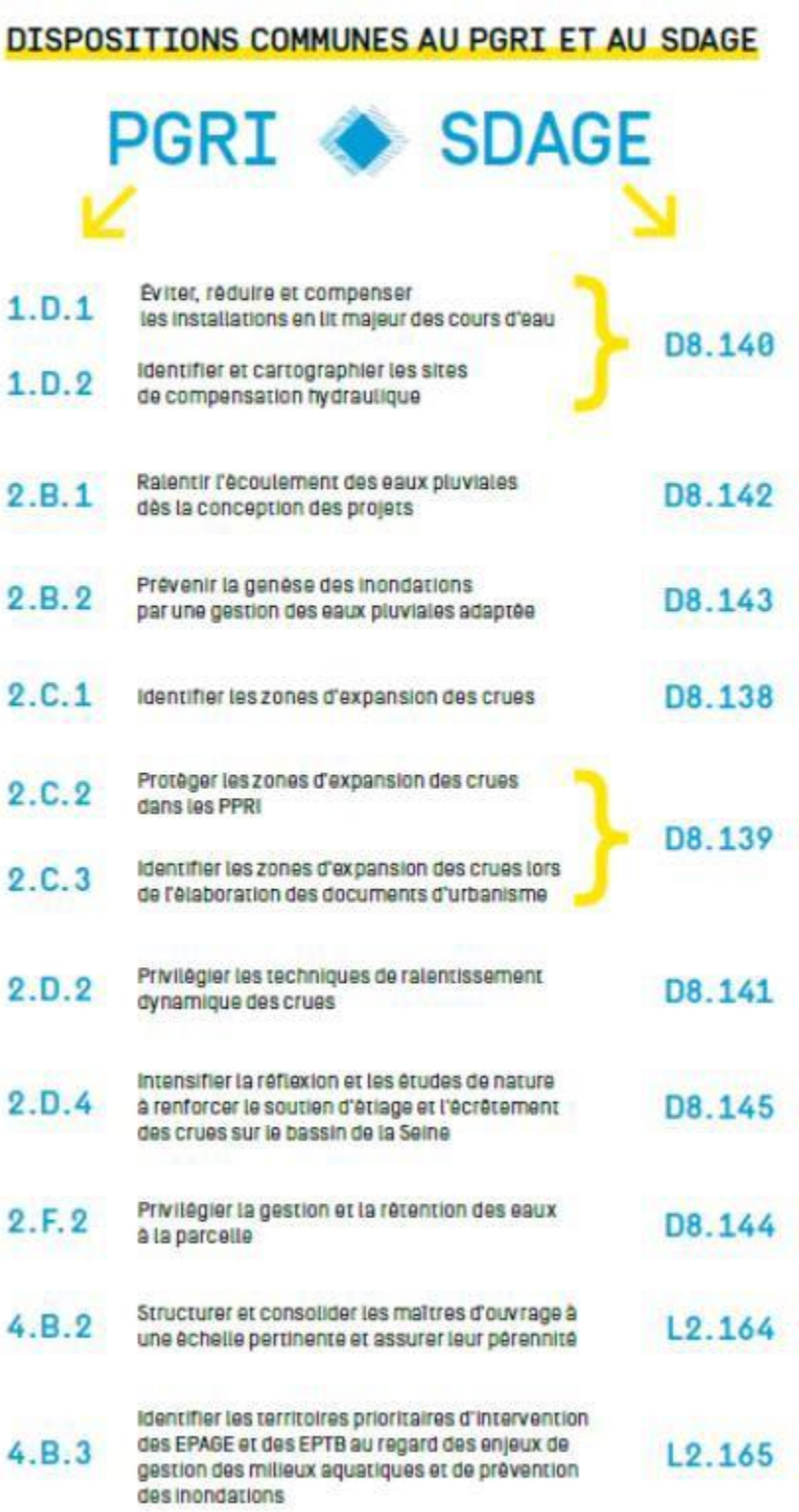
La stratégie du SAGE de l'Iton s'organise ainsi autour de trois thèmes :

- 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 ainsi que de 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.

Zoom sur l'articulation entre le PGRI et le SDAGE :

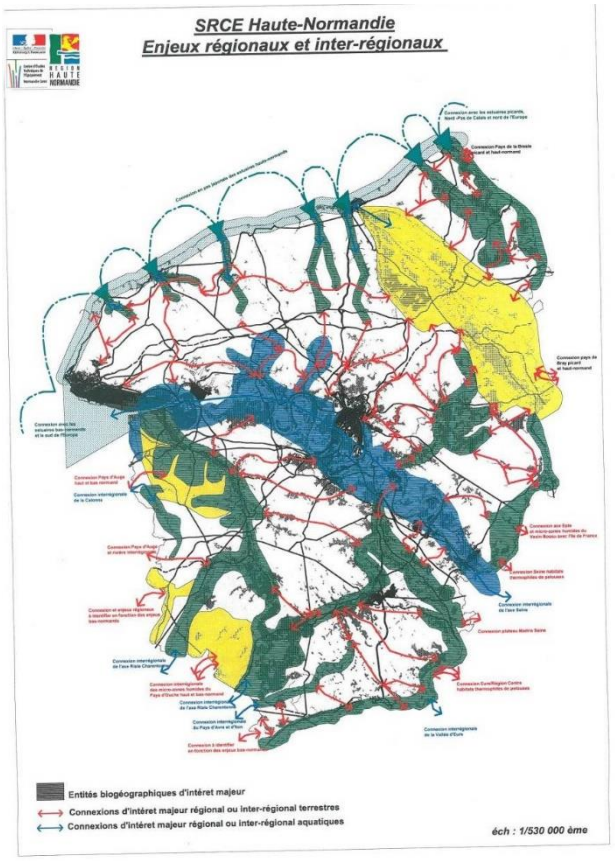
Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes.

Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides…



Pour une gestion plus cohérente des espaces naturels, Le Schéma Régional de Cohérences écologiques, SRCE

Le Schéma Régional de Cohérences Ecologiques 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.

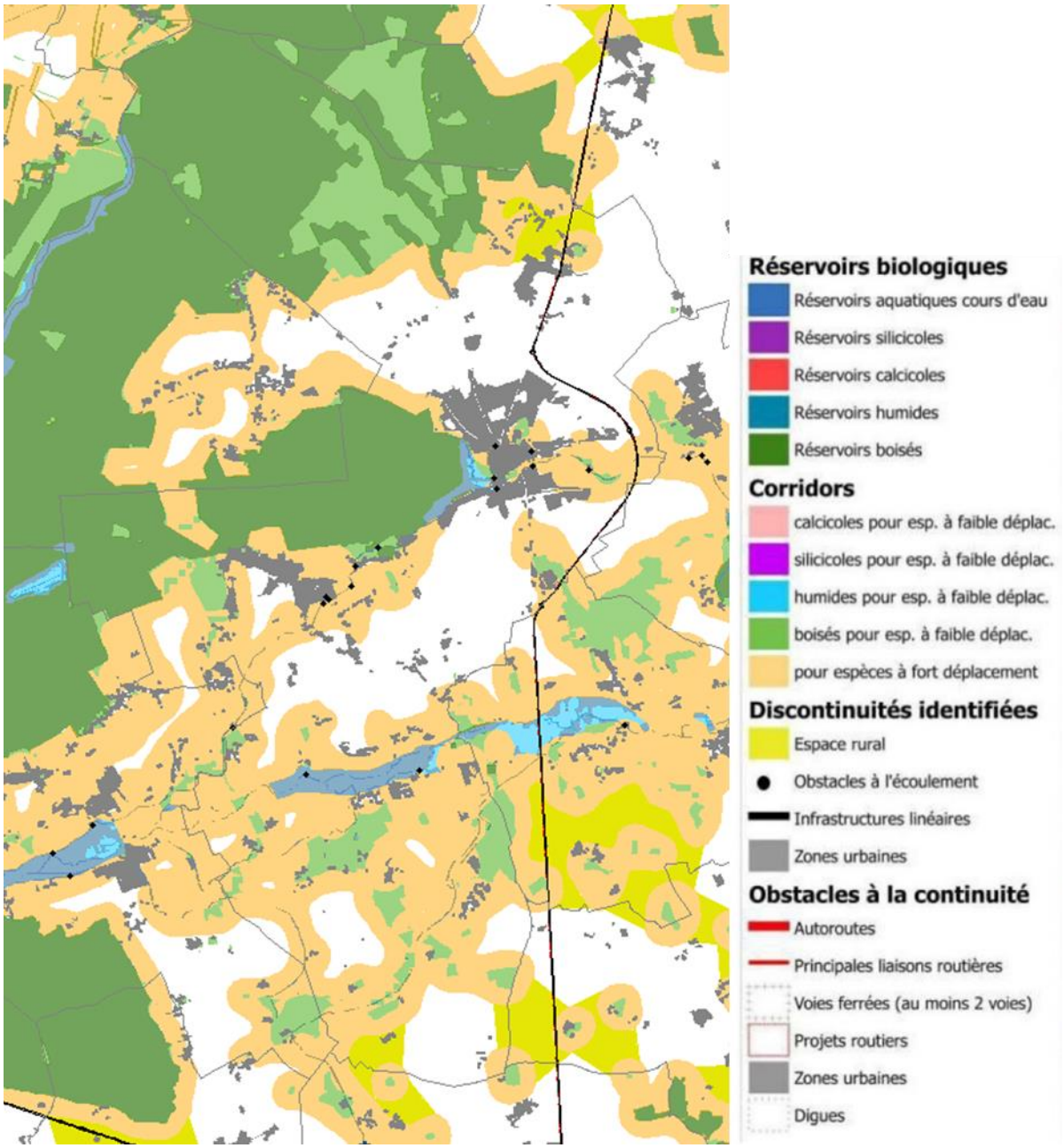
On retrouve sur la commune les réservoirs et corridors suivants :

- 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.

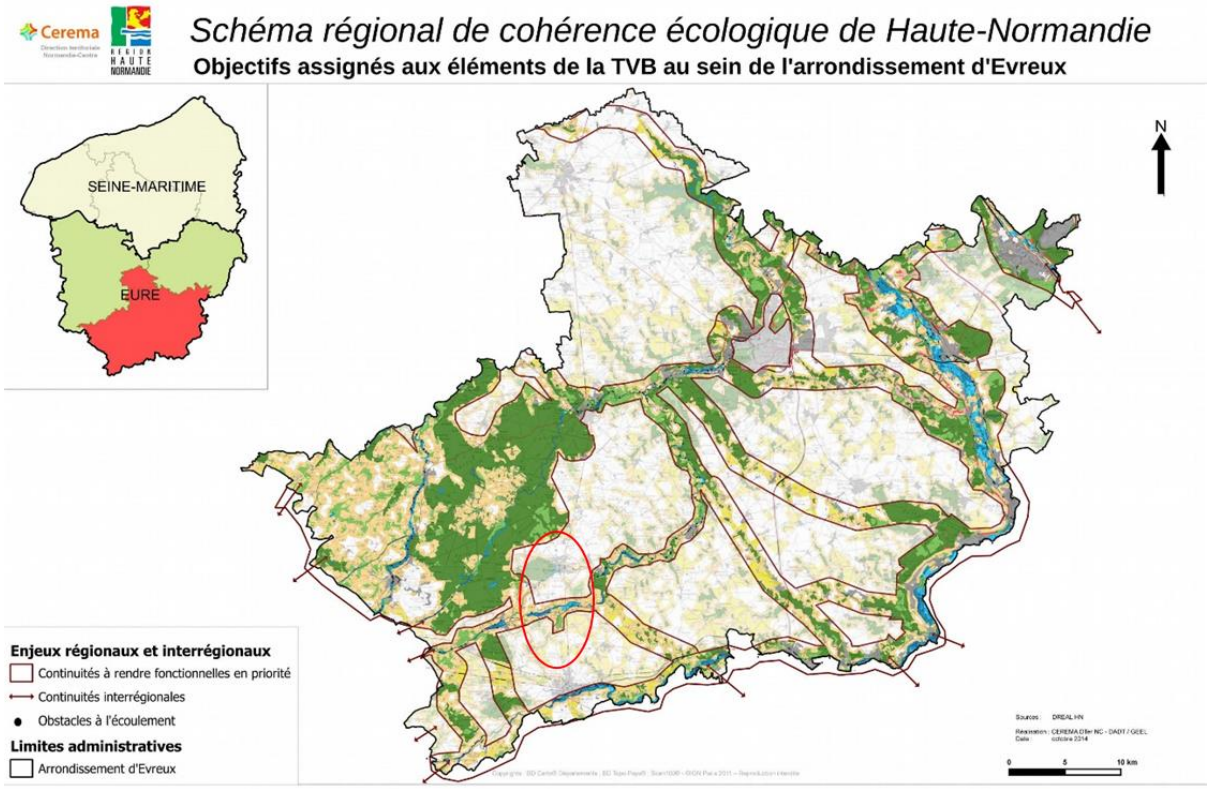
La commune a été répertoriée dans le SRCE en tant qu'entité naturelle régionale « Petites vallées ». Il importe que le développement de l'urbanisation ne créé pas des ruptures de continuité dans les fonds de vallées. Les continuités sont de deux types dans les vallées :

- sens longitudinal : de l'amont vers l'aval (liaisons par les lisières, les délaissés, les friches...)
- en travers de vallée : du sommet des versants au fond humide et aquatique (liaisons par les ruisseaux, noue, petite pelouse calcaire, haies).



Les éléments de la trame verte et bleue du SRCE s'appliquant à la commune nouvelle de Breteuil (source : site cartelie – DREAL de Normandie)

La commune est concernée par des continuités régionales à rendre fonctionnelle en priorité. Elle est située au niveau de la vallée naturelle de l'Iton (territoire de la commune déléguée de Cintray) et entre cette vallée et la forêt de Breteuil à l'Ouest de la commune déléguée de la Guéroulde. Il sera donc important que le PLU ne crée pas de nouvelles fragmentations ni de nouvelles coupures et engage des actions permettant de restaurer ce corridor.



Source : Porter à connaissance de l'Etat – décembre 2016

Pour une diminution de la consommation énergétique, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) et le plan climat énergie territorial du département de l'Eure

Le Schéma Régional Climat Air Energie (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.

Le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie, adopté en juin 2011 par l'État et la Région, constitue une annexe du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Haute-Normandie.

La planification régionale de l'énergie éolienne doit répondre à 3 objectifs principaux :

- Objectif 1 : identifier les zones géographiques appropriées pour l'étude des implantations d'éoliennes ;
- Objectif 2 : fixer les objectifs qualitatifs, à savoir les conditions de développement de l'énergie par zone et au niveau régional ;
- Objectif 3 : fixer des objectifs quantitatifs, relatifs à la puissance à installer d'une part au niveau régional et d'autre part par zone géographique préalablement identifiée.

Le schéma régional éolien terrestre doit définir les zones ou l'éolien doit être préférentiellement développe.

Ainsi, le schéma régional éolien terrestre de Haute-Normandie identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre : une cartographie localise les zones dites ≪ propices ≫ a l'installation d'éoliennes terrestres et une liste indique les communes situées dans ces zones propices.

Ce schéma oriente l'installation de parcs industriels et ne concerne pas l'installation d'éoliennes à titre privé.

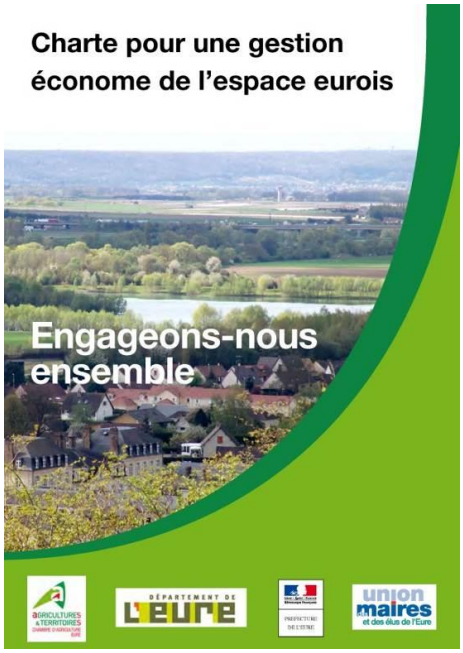
La commune de Breteuil se situe partiellement dans la zone n°1 de « la Plaine de Saint André » propice à l'implantation de parcs éoliens.

Le PCET du département de l'Eure a été approuvé en 2013. Il fixe les objectifs du Département afin de lutter contre le réchauffement climatique ou au moins en atténuer ses effets. **Les objectifs pour 2020 sont les suivants :**

- Tendre vers des bâtiments publics et privés sobres énergétiquement,
- Développer les déplacements bas carbone (transports en commun, covoiturage),
- Développer les énergies renouvelables,
- Sensibiliser et communiquer auprès des Eurois.

Ces quatre priorités doivent permettre d'atteindre l'objectif national des « 3x20 » d'ici 2020 : baisse de 20 % des consommations d'énergies, baisse de 20 % des émissions de GES, atteindre 23 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique.

Pour une gestion plus cohérente des espaces agricoles à l'échelle du département, 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.

La Charte pour une gestion économe de l'espace eurois a définis 5 axes stratégiques :

- Encourager une politique de planification et d'urbanisme,
    - Développer le prospective au niveau intercommunal, généraliser les documents d'urbanisme.
- Intégrer les réflexions dans les documents d'urbanisme,
    - Réaliser un diagnostic agricole préalable dans le cadre du document d'urbanisme, mesurer l'impact des projets sur l'agriculture et limiter les préjudices.
- Eviter le mitage de l'espace rural,
    - Appliquer strictement la règle de constructibilité limitée, apporter une vigilance accrue quant aux possibilités de constructions en zone agricole.
- Lutter contre l'étalement urbain et gérer la concurrence sur l'espace,
    - Réduire le nombre d'espaces consommés et développer de nouvelles formes d'urbanisation.
    - Améliorer la communication entre agriculteurs et nouveaux habitants.
- Optimiser les interactions foncier/environnement.
    - Protéger les espaces vitaux pour l'activité agricole.
    - Préserver les zones agricoles de haute valeur environnementale en lien avec la trame verte et bleue.

Pour une bonne intégration des politiques agricoles, le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Loi MAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'Etat. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale a l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de Haute Normandie a été approuvé par le Préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroitre la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes,
- accroitre la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs,
- répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols,
- conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire,
- se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuve par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

Une déclinaison locale de la stratégie du territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale 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 une commune rurale dont l'identité rurale devait être préserver.

Les orientations du SCOT

Les orientations prises dans le PADD sont de plusieurs ordres et font appel aux politiques d'aménagement du territoire, à l'urbanisme, au développement économique, à la protection des milieux, etc.

Orientation 1 : un territoire qui fixe la qualité de son cadre de vie comme condition de développement

- Maillage cohérent et hiérarchisation du territoire,
- Développement des richesses environnementales, paysagères et agricoles
- Développement de l'urbanisation en accord avec la nature des sites.

Orientation 2 : un territoire équilibré qui soutient et structure les dynamiques à l'œuvre

- Diversification de l'habitat, requalification du centre ancien, développement de l'habitat en lien avec l'offre de service
- Développement des axes économiques RN 154, RN 12, développement des activités touristiques, développement agricole local
- Organisation des mobilités liées à l'emploi et à la formation
- Transition énergétique du territoire.

Orientation 3 : Un territoire qui affirme ses diversités Est/Ouest pour un développement cohérent

- Développement démographique plus accentué à l'Est, économie touristique à l'Ouest
- Restauration de continuités écologiques entre les deux vallées et entre les grands massifs boisés
- Synergies et partenariats à renforcer (économie, mobilité, tourisme et services) – liaison RN12 pour l'Ouest.

Plus particulièrement, les orientations s'appliquant au territoire de Breteuil, classé en pôle urbain structurant et que le projet de PLU devra respecter sont les suivantes :

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

- 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, 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.

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 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).

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.

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, voir 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 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.

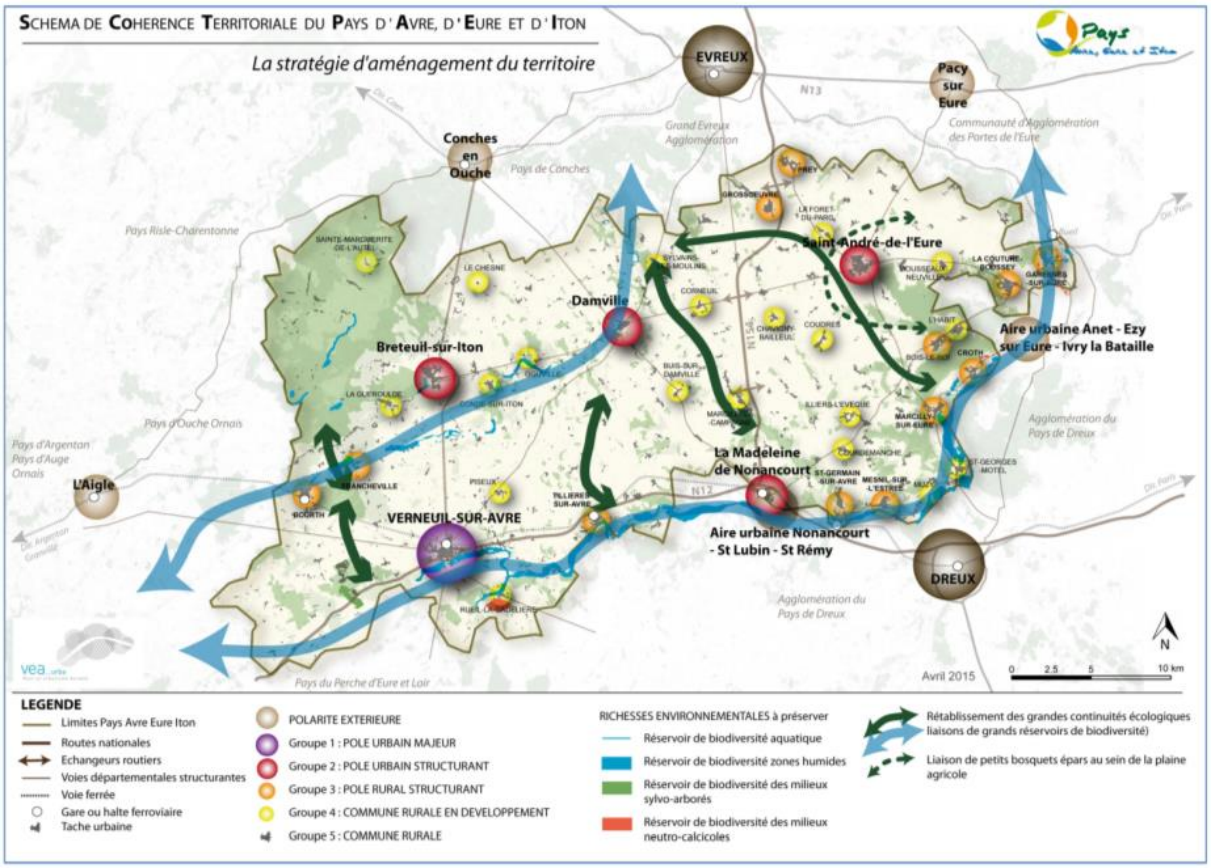
Le développement économique et touristique

- 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 logement et d'hébergement touristique de types chambre d'hôtes, camping ou gite 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.

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 aménagé 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 aménagé en voie verte, etc..) permettant participer à l'émergence d'un maillage de voies cyclo-touristiques de dimension de Pays.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) établit les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, auquel le SCOT s'impose. Le DOG du SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton n'a pas encore été arrêté.


SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS D'AVRE, D'EURE ET D'ITON
La stratégie d'aménagement du territoire
EVREUX
Pacy sur Eure
Conches en Ouche
Damville
Breteuil-sur-Iton
Saint-André-de-l'Eure
Aire urbaine Anet - Ezy sur Eure - Ivry la Bataille
La Madeleine de Nonancourt
Aire urbaine Nonancourt - St Lubin - St Rémy
VERNEUIL-SUR-AVRE
L'Aigle
DREUX
Pays Risle-Charentonne
Pays de Conches
Pays d'Ouche Ornais
Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornais
Pays du Perche d'Eure et Loir
Grand Evreux Agglomération
Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure
Agglomération du Pays de Dreux
Avril 2015
0 2,5 5 10 km
LEGENDE
Limites Pays Avre Eure Iton
Routes nationales
Echangeurs routiers
Voies départementales structurantes
Voie ferrée
Gare ou halte ferroviaire
Tache urbaine
POLARITE EXTERIEURE
Groupe 1 : POLE URBAIN MAJEUR
Groupe 2 : POLE URBAIN STRUCTURANT
Groupe 3 : POLE RURAL STRUCTURANT
Groupe 4 : COMMUNE RURALE EN DEVELOPPEMENT
Groupe 5 : COMMUNE RURALE
RICHESSES ENVIRONNEMENTALES à préserver
Réservoir de biodiversité aquatique
Réservoir de biodiversité zones humides
Réservoir de biodiversité des milieux sylvo-arborés
Réservoir de biodiversité des milieux neutro-calcicoles
Rétablissement des grandes continuités écologiques liaisons de grands réservoirs de biodiversité)
Liaison de petits bosquets épars au sein de la plaine agricole

Un encadrement communal antérieur :

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

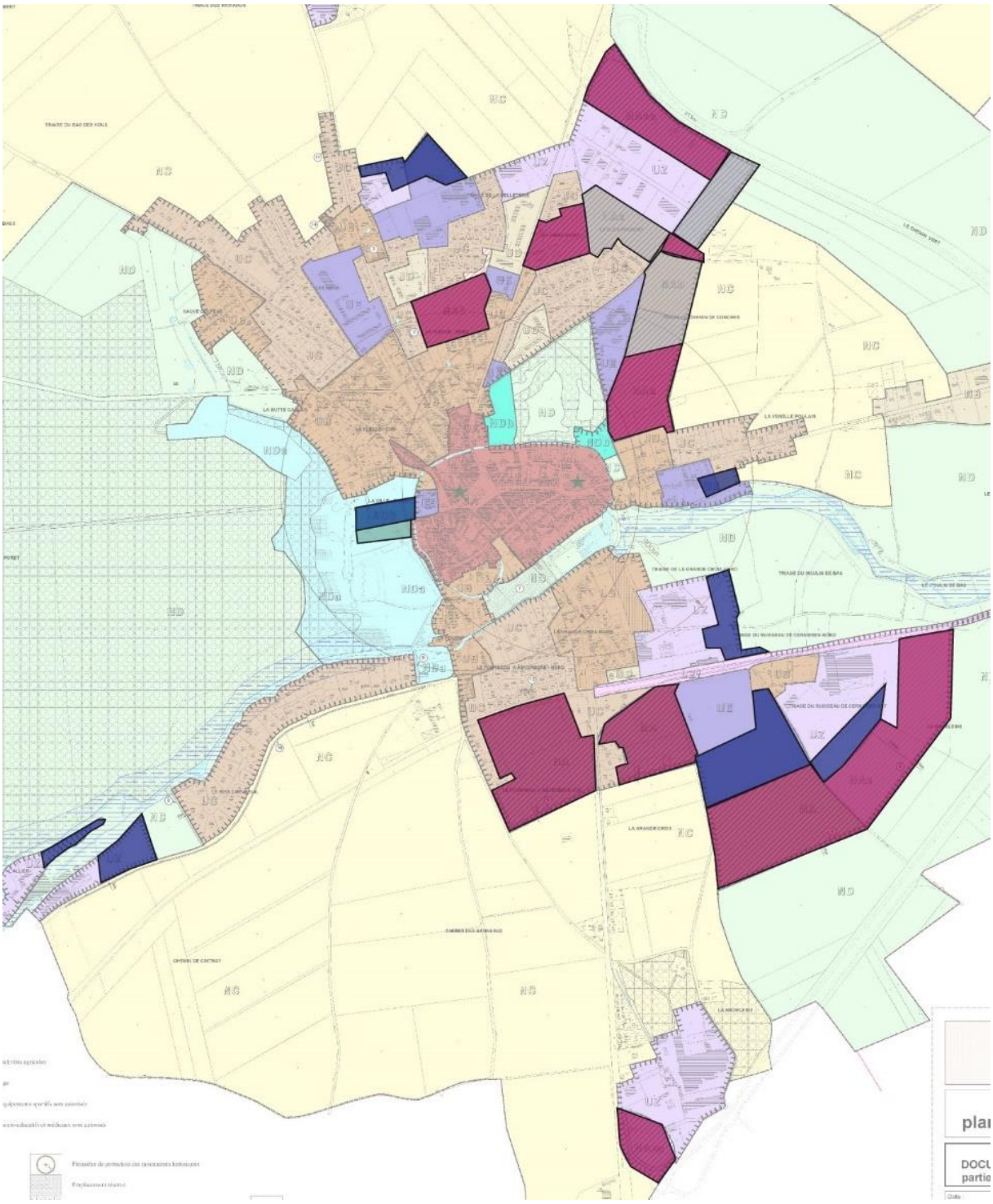
Evolution de l'urbanisation depuis la révision du POS en 2001
Prise en compte du zonage de 2011

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 recensé. 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.

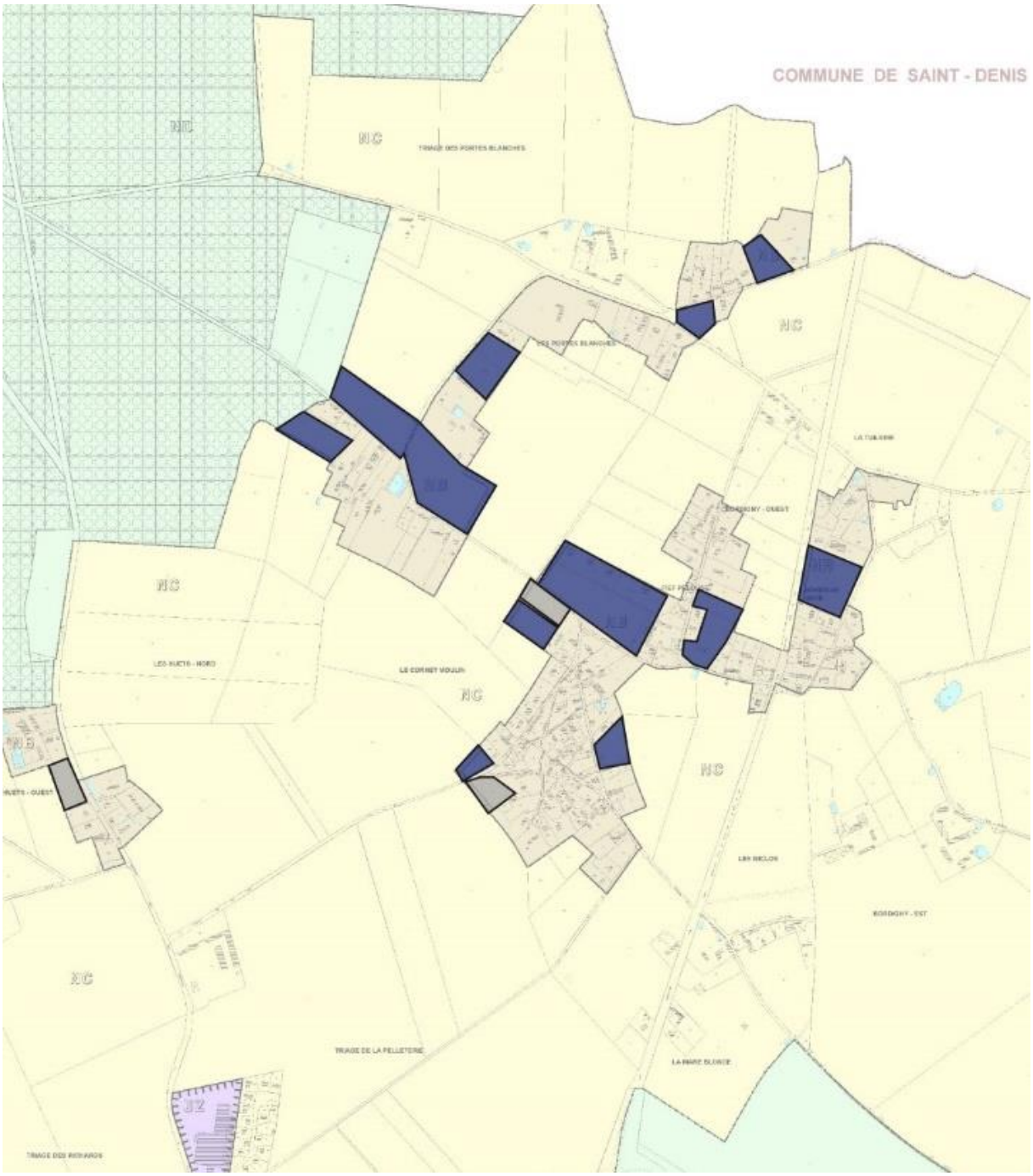


Zone construite depuis la dernière révision du POS en 2001

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

Zone à urbaniser disponible

Zone urbaine ou NB/NDb en extension



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

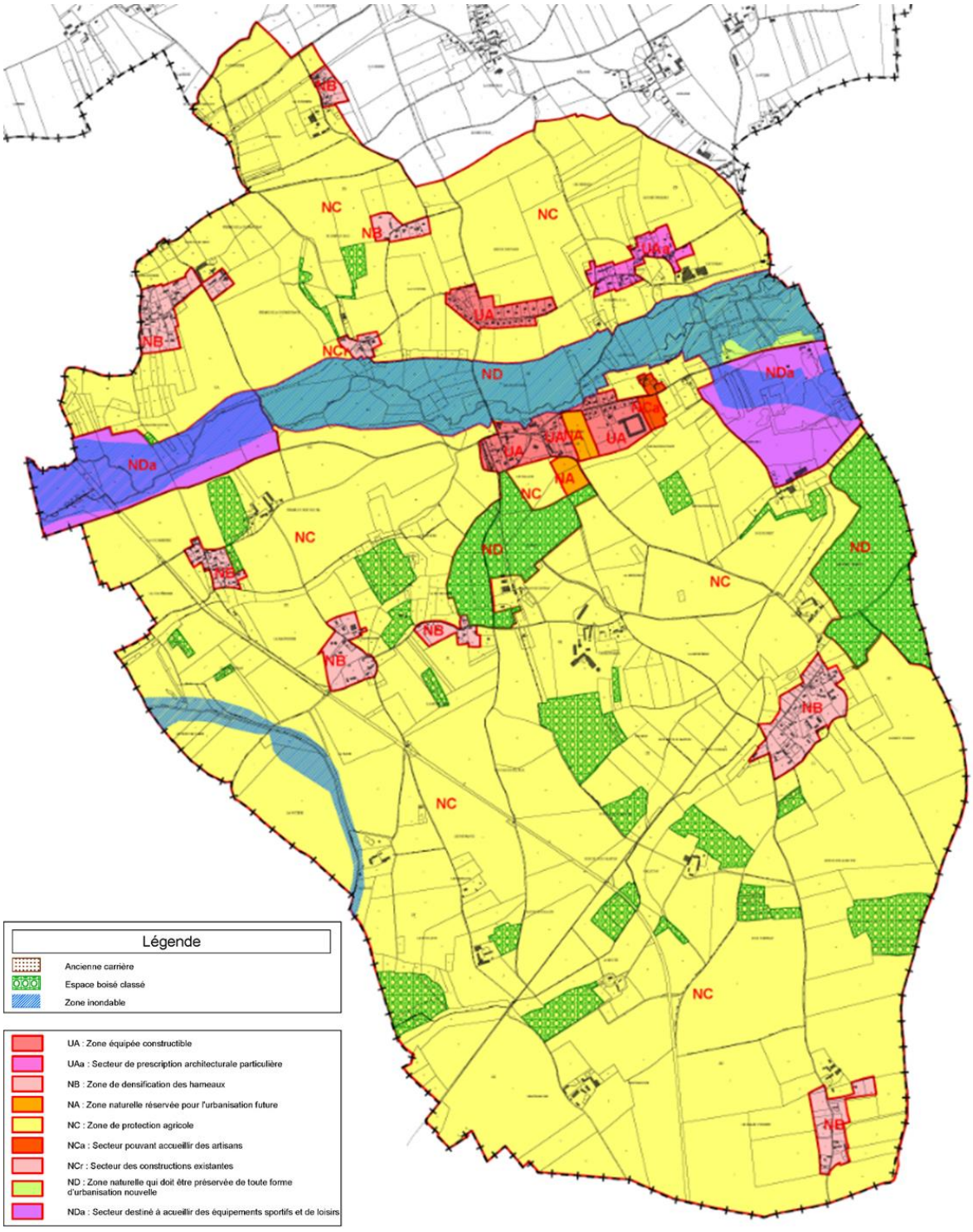
Zone urbaine ou NB/NDb en extension

Le POS de Cintray

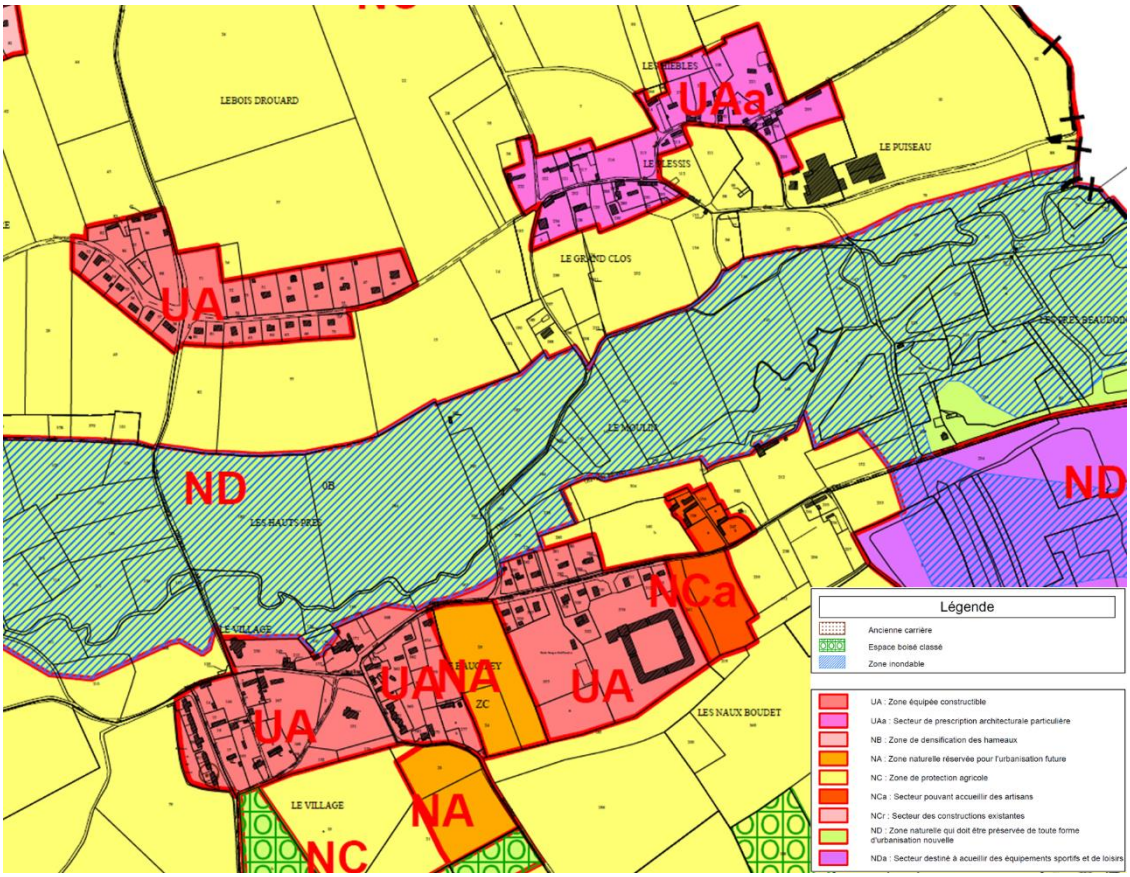
La commune de Cintray s'est dotée d'un POS en 1988. Il a été modifié trois fois dont la dernière par délibération en date du 9 novembre 2014.

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. *>> Aucune de ces emprises n'a fait l'objet d'une urbanisation à ce jour*	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 succession n'était assurée et permettait la restauration éventuelle des bâtiments.	1 346,5
ND	Zone naturelle protégée	213.1

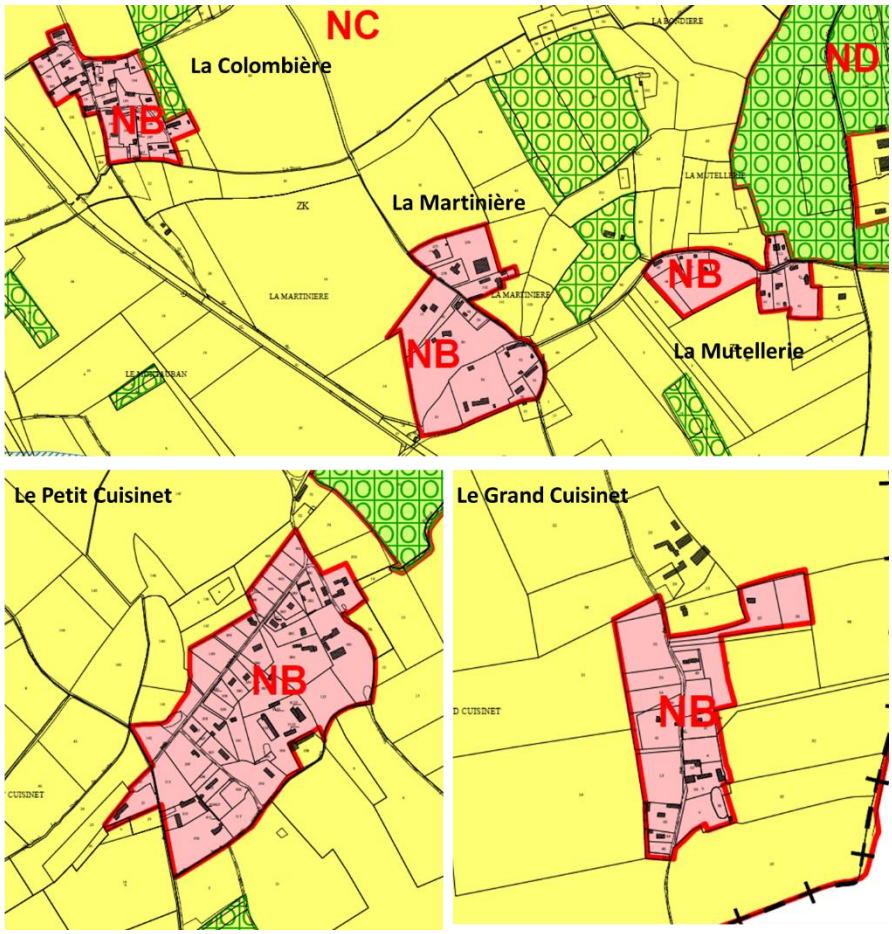
Il est à noter que 130,1 hectares font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).



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

Une démographie contrastée

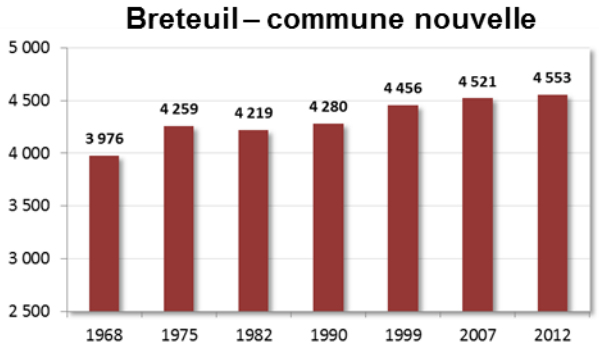
L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2012. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

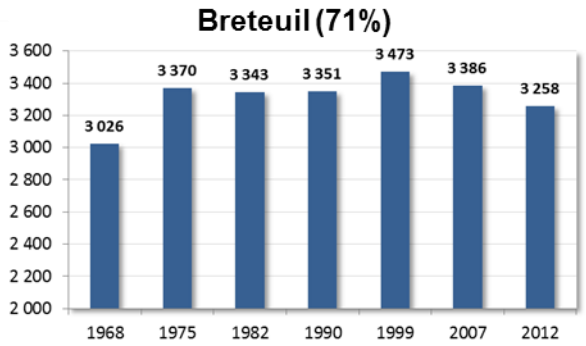
Vers une dynamique démographique à renforcer ?

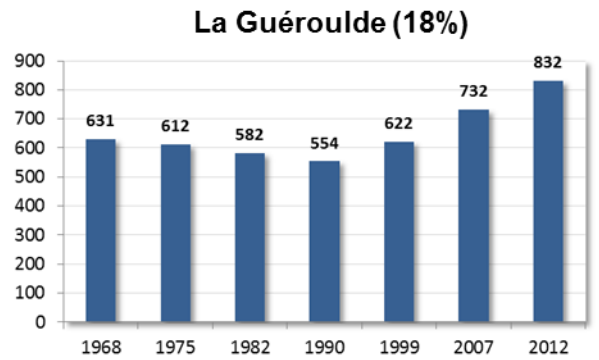
Une évolution démographique contrastée entre les communes déléguées

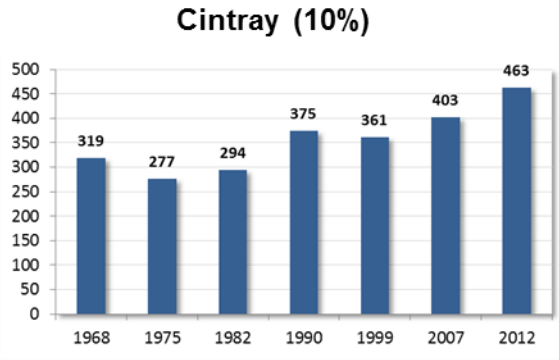
Avec plus de 4500 habitants au recensement de 2012, la commune nouvelle de Breteuil regroupe environ la moitié de la population de la CC du Canton de Breteuil-sur-Iton. La croissance démographique est continue depuis 1982, date où la population n'était que de 4 219 habitants. Cependant, les évolutions sont relativement contrastées entre les trois communes historiques :

- Après avoir connu une forte progression entre les années 1968 et 1975, la population de la commune déléguée de Breteuil tend à s'équilibrer autour de 3400 habitants jusqu'en 2007. Un pic lors du recensement de 1999 est constaté avec une population à 3 473 habitants. Depuis, l'évolution démographique est repartie à la baisse et en 2012, le nombre d'habitants comptabilisé était passé sous la barre de 3 300 habitants.
- De manière générale, la commune historique de la Guéroulde a connu une longue période de déclin jusqu'en 1990 où sa population atteint son plus bas niveau constaté depuis la mise en place des recensements en 1793. Depuis, le nombre d'habitants n'a cessé de croître de manière régulière pour franchir la barre des 800 habitants en 2012. Depuis les années 2000, le taux de croissance annuelle est même particulièrement significatif (1,8% puis 1,9%) en comparaison des évolutions constatées à l'échelle de la commune nouvelle et aux échelons supérieurs.
- Cintray, commune historique la moins peuplée se caractérise globalement par une évolution positive de sa population depuis 1975. Elle n'est toutefois pas régulière avec une perte de 14 habitants entre 1990 et 1999. Entre 2007 et 2012, la croissance y a été forte avec un gain de 60 habitants, soit une progression moyenne de 2,3%/an.

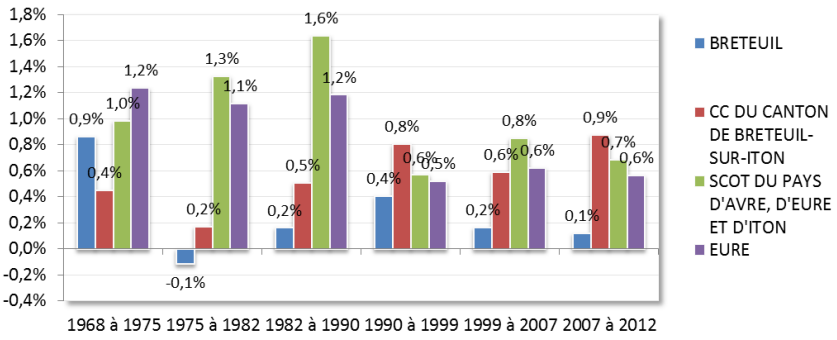








Les dynamiques démographiques récentes de la Guéroulde et de Cintray permettent donc de compenser la perte d'habitants constatée sur la commune centre de Breteuil depuis les années 2000. Avec des moyennes annuelles de 0,2%/an entre 1999 et 2007, puis 0,1%/an entre 2007 et 2012, l'évolution apparaît modérée par rapport à ce qui est constaté aux échelons supra-communaux : en effet, le taux de croissance constaté localement depuis 1999 varie entre 0,6 et 0,9%/an selon les périodes et les territoires analysés.



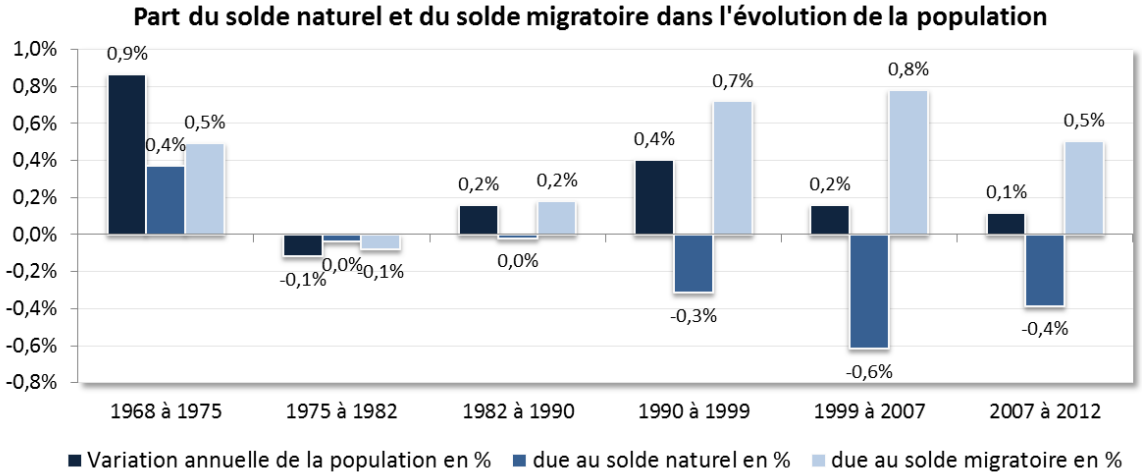
Ce constat d'une croissance modérée, est à mettre en parallèle avec les dynamiques observées aux échelons territoriaux supérieurs. En 1975 et 1990, la CC du canton de Breteuil-sur-Iton connait une croissance bien inférieure (0,2 %/an et 0,5%/an) par rapport au territoire du Pays d'Avre, d'Eure ou d'Iton (1,3 %/an et 1,6%/an) et du département (1,1%/an et 1,2%/an). Depuis 1990, la croissance de l'intercommunalité apparaît plutôt soutenue en comparaison des chiffres constatés aux autres échelons. En moyenne, la 3CBI a gagné 75 nouveaux habitants par an sur la période 1999-2012. Ainsi, la perte d'habitants constatée depuis 1999 sur la commune historique de Breteuil apparaît comme une anomalie au sein de l'intercommunalité du canton de Breteuil-sur-Iton.

La faible croissance, mais surtout la baisse démographique constatée à partir de 1999 sur la commune centre tendent à figer l'évolution du territoire. Il conviendrait de mettre en place au travers du PLU, les conditions permettant de redonner une attractivité au territoire communal et d'assimiler durablement de nouvelles populations.

Un solde naturel défavorable mais compensé par le solde naturel

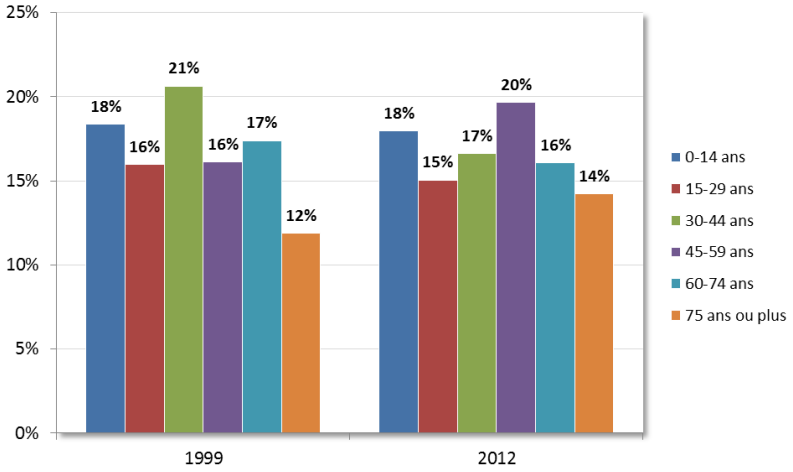
Le faible taux de croissance de la démographie depuis 1999 s'explique par un solde naturel particulièrement défavorable. Dès 1990, le nombre de décès devient très largement supérieur au nombre de naissances. Cependant, le solde migratoire permet de compenser ce solde naturel négatif.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



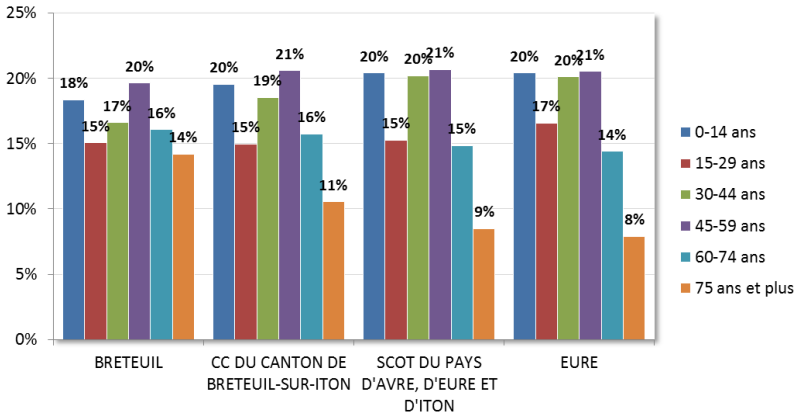
Il est à noter que la présence de centres médicaux et notamment d'EHPAD s'accompagne d'une forte mortalité pour les communes accueillant ce type d'équipements. C'est le cas sur la commune de Breteuil.

Une population vieillissante



L'analyse de la structure par âge de la population révèle :

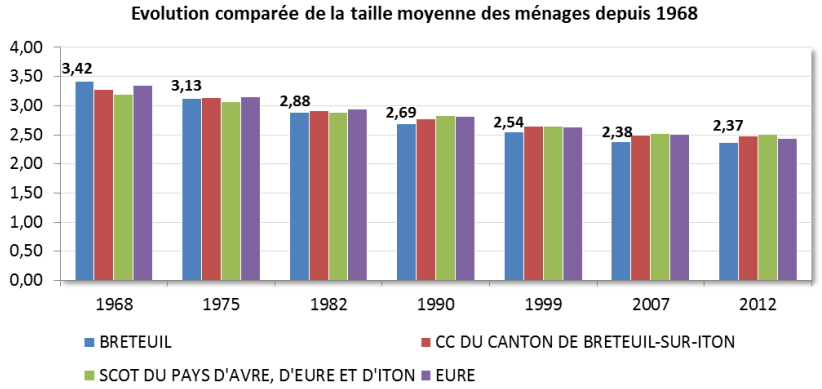
- Une forte surreprésentation des classes d'âges des plus de 60 ans : un tiers de la population (32%) à plus de 60 ans, contre respectivement 26 % à l'échelle de l'intercommunalité et 22 % aux échelons du Pays et du département. La tranche d'âge des plus de 75 ans augmente fortement entre 1999 (12%) et 2012 (14%).
- A contrario, la part des classes d'âge les plus jeunes (0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans) est faible sur le territoire. En particulier, la part des 30-44 ans décroit fortement entre 1999 et 2012 : le bon taux de cette tranche d'âge en 1999 est à mettre en parallèle avec le regain démographique constaté dans la décennie des années 1990 sur les territoires de Breteuil et la Guéroulde. Depuis, il s'est produit un glissement de cette tranche d'âge surreprésentée en 1999 vers celle des 45-59 ans. Il est à noter que la tranche des moins de 15 ans résiste bien durant cette même période.



Le vieillissement de la population est un phénomène généralisé sur le territoire national et le département de l'Eure n'échappe pas à cette évolution. A l'image de nombreux territoires ruraux, le vieillissement de la population s'avère particulièrement marqué sur la commune de Breteuil. Ce constat s'explique en partie par l'existence d'un EHPAD mais également par les caractéristiques de Breteuil. En effet, avec la présence de nombreux équipements dans le bourg et d'un parc immobilier de petits logements, la commune bénéficie de nombreux atouts pour les personnes âgées à la recherche d'un habitat plus adapté à leur besoin et de la proximité des services.

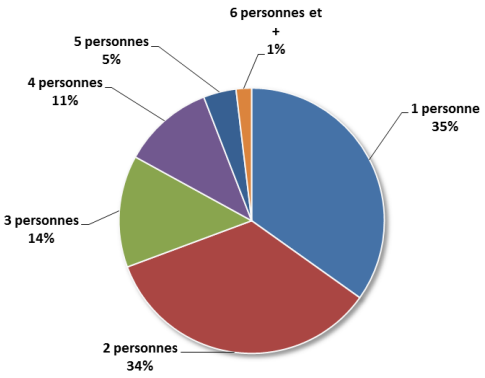
Une présence de petits ménages importante

L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le nombre de ménages présents sur le territoire a fortement augmenté depuis 1968 Ainsi, leur nombre est passé de 1164 à cette date, à 1593 au début des années 90, pour atteindre 1922en 2012. En comparaison, la population n'a pas augmenté dans des proportions similaires. Cette situation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages.



En effet, on observe que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer, passant de 3,42 personnes dans les années 60 à 2,37 personnes aujourd'hui. La taille des foyers s'avère même être plus petite sur Breteuil que sur les autres territoires de comparaison, ce qui révèle une nouvelle fois les spécificités de Breteuil.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.



En 2012, la majorité des ménages est constitué d'une personne (35 %) ou de deux personnes (34%). Environ 30 % des ménages comptent au moins 3 personnes, ce qui est un taux faible. En comparaison, ce taux est de 35 % pour le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton.

Cette part s'explique par le statut de pôle urbain du territoire. En effet, les villes-centres tendent à concentrer les personnes seules (personnes âgées, jeunes actifs sans enfants ainsi que les étudiants pour les villes universitaires), tandis que les communes rurales à l'image de la Guéroulde et Cintray accueillent davantage de familles.

Une réponse cohérente du parc de logement ?

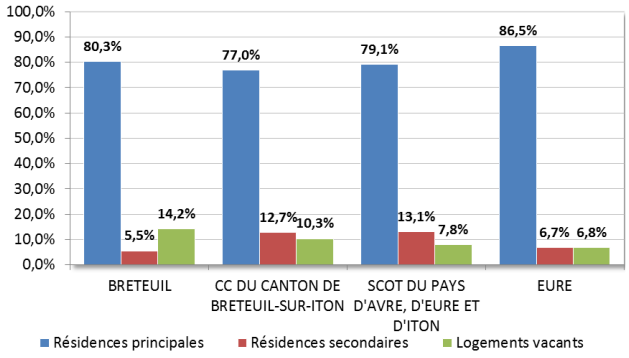
Une typologie de logement adaptée à un pôle secondaire ?

Le parc de logements est à dominante individuelle mais comporte tout de même 22 % d'habitat collectif, ce qui taux important pour une commune située dans un contexte de canton rural. Avec un parc de 517 logements collectifs, Breteuil concentre la majorité de l'offre en habitat collectif de son canton (au total, 579 logements).

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

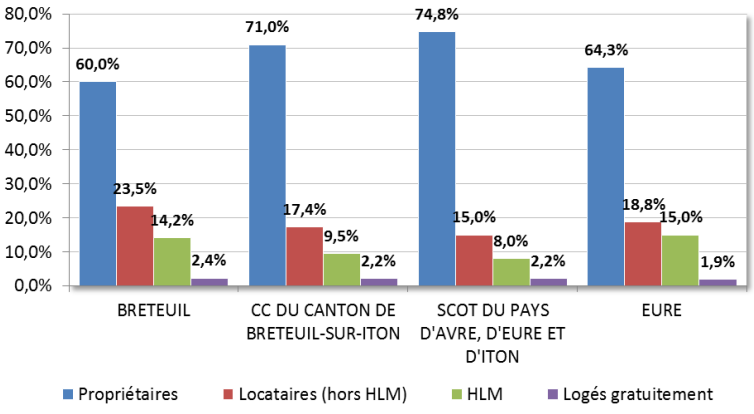
Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).



Le parc de logements se décline à 85% en résidences principales. Avec seulement 5% de résidences secondaires, la vocation touristique reste limitée à Breteuil en comparaison des communes (taux de résidences secondaires d'environ 13 % sur l'intercommunalité et le PAEI). Cela s'explique par la prédominance d'un habitat situé dans un contexte plutôt urbain alors que la clientèle des résidences secondaires recherche plutôt un habitat à la campagne.

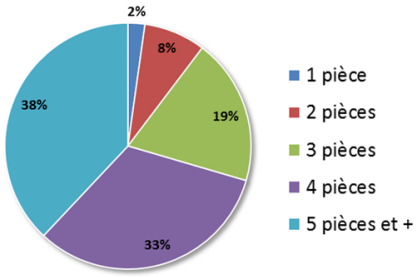
Par contre, la vacance est élevée avec 14 % du parc concerné. La problématique de la vacance concerne quelques bâtiments de centre-bourg et touche particulièrement le parc social constitué d'un habitat collectif des années 1960/70 qui ne correspond plus aux attentes de la population : architecture désuète, absence d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons, jardins...). Elle s'explique également par la comptabilisation des logements non occupés de Cintray Résidence Parc dans la vacance globale : ainsi, les données statistiques indiquent 98 logements vacants sur Cintray, soit une vacance de 31% à l'échelle de la commune déléguée. Ce taux ne reflète pas la réalité du territoire, ce d'autant plus que cette offre est principalement à destination touristique.

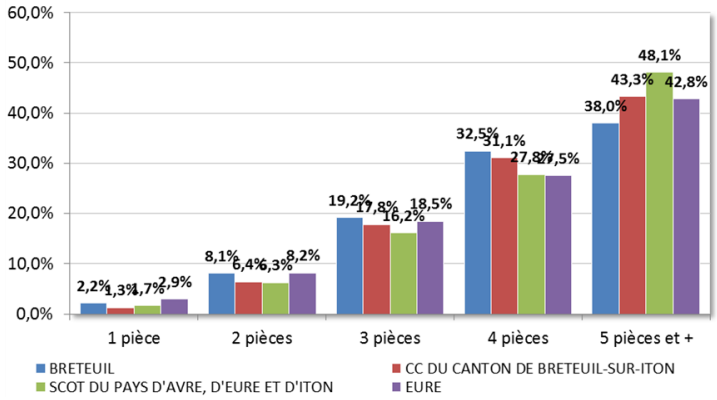


Le parc de résidences principales (60%) est à peine majoritaire sur la commune en raison d'une offre importante de logements locatifs: 14 % de type social et 24 % de type non social. A échelon supra-communal, l'offre importante de logements locatifs permet à Breteuil de jouer un rôle important dans le parcours résidentiel des habitants de l'intercommunalité en permettant l'accueil de jeunes ménages sans enfants ou de personnes âgées seules qui privilégient la location que l'achat d'un bien immobilier.

Il est à noter que 60% de la population départementale entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels.

En ce qui concerne la composition du parc, on note une répartition relativement équilibrée entre les logements de 3 pièces et moins (29%), 4 pièces (33%) et 5 pièces ou plus (38%). Depuis 1999, ce sont les grands logements (5 pièces et plus) qui se sont le plus accrus (730 en 2012 contre seulement 513 en 1999). Cette évolution est en contradiction avec les modifications de la structure de la population : nombre d'occupants par foyer en baisse, vieillissement de la population…





Un rythme de construction fluctuant

SITADEL	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	MOYENNE	MOYENNE (HORS 2006)
BRETEUIL	1	24	8	4	5	4	16	3	2	5	0	72	6,5	6,8
LA GUÉROULDE	1	5	0	2	7	14	4	2	6	3	0	44	4,0	4,2
CINTRAY	2	11	2	84	6	3	3	1	1	2	1	116	10,5	3,2
BRETEUIL - commune nouvelle	4	40	10	90	18	21	23	6	9	10	1	232	21,1	14,2
CC DU CANTON DE BRETEUIL-SUR-ITON	31	62	41	144	57	73	45	29	60	27	14	583	53	43,9

Nombre de logements commencés depuis les 10 dernières années (source : sitadel)[1]

En dehors de l'année 2006 dont le nombre de construction est fortement accru en raison de l'opération Cintray Residence Parc (83 logements), le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de 14 constructions par an entre 2003 et 2012 avec la répartition suivante entre communes déléguées : 7 sur Breteuil, 4 sur la Guéroulde et 3 sur Cintray. Cela représente 32% des nouvelles constructions sur le territoire de la 3CBI : la moyenne à cette échelle est d'environ 44 logements par an.

La répartition n'est pas homogène sur cette période. Les constructions sont très nombreuses en 2004 (40) ainsi qu'en 2008 (21) et 2009 (23). Ces années correspondent à la création de lotissements qui a permis de répondre aux besoins en terrains à bâtir. En dehors de ces deux années fastes, le nombre de constructions peut être inférieur à 10 logements.

[1] *Sitadel est une base de données issue de la collecte d'information auprès des collectivités et des particuliers. Il arrive des retards ou problèmes de transmission qui peuvent altérer sa fiabilité.*

Des dynamiques économiques contrastées

Des nombreux équipements à l'aire d'attraction dépassant le territoire communal

Un regroupement des équipements et services dans le bourg de Breteuil

En raison de son statut de ville-centre de son canton, le bourg de Breteuil dispose de nombreux d'équipements et services à la population.

Liste des services
- 1 déchetterie
- La Poste
- 1 Notaire
- 3 banques
- 2 assurances
- 2 agences immobilières



Liste des services de santé
- 4 médecins
- 2 dentistes
- 2 pharmaciens
- 2 cabinets infirmiers
- 1 laboratoire d'analyse médicale
- 1 ambulancier
- 1 podologue
- 1 cabinet vétérinaire



Liste des services d'aide à la personne
- 2 EHPAD dont un établissement d'accueil de jour pour personnes Alzheimer
- 2 foyers pour handicapés
- 2 bailleurs sociaux



Liste des équipements scolaires/petite enfance
- Crèche
- Garderie péri-scolaire
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Collège

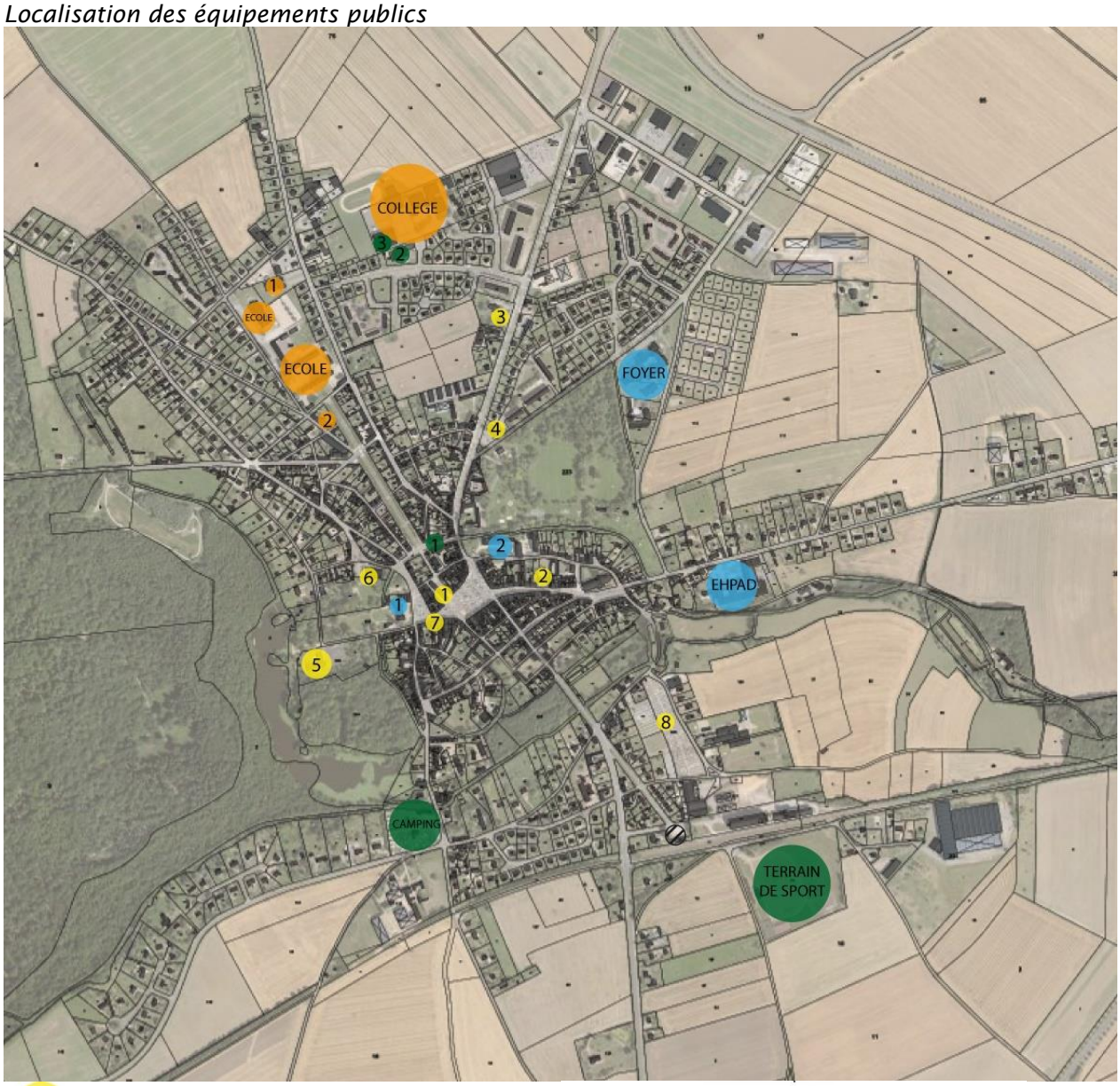


Liste des équipements sportifs/ludiques
- Piscine
- Salle des sports
- musée
- Médiathèque

Liste des équipements sociaux
- PMI
- Travailleurs sociaux
- Croix rouge

Source : livret d'accueil de la mairie

Localisation des équipements publics



Administration / service public / divers

1. Hôtel de ville
2. Maison de l'intercommunalité
3. Gendarmerie
4. Centre de secours
5. Mediathèque
6. Salle des fêtes
7. Trésor public
8. Cimetière

Eduction / Péri-scolaire

1. Crèche
2. Garderie péri-scolaire

Médical

1. Accueil de jour pour personnes alzheimer
2. Institut médico-éducatif

Tourisme / sports / loisirs

1. Musée des métiers d'autrefois
2. Piscine
3. Salle des sports

L'ensemble des équipements se situe au sein du bourg de Breteuil. Dans le centre historique sont regroupés les services de l'administration publique (mairie, trésor public, maison de

l'intercommunalité…). On y trouve également la plupart des services privés (poste, notaires, banques, assurances…). En dehors du centre-bourg, un pôle important en équipements publics s'organise autour des équipements scolaires (école, collège), périscolaires (crèche) et sportifs au niveau des rues Modeste Leroy et des Aubépines.

Ces équipements d'armature cantonale concourent à la vie locale et répondent aux besoins quotidiens des habitants de Breteuil et des communes voisines. Pour satisfaire les besoins plus larges en matière d'équipements scolaires (lycée), sportifs, sociaux, culturels ou médicaux, les habitants se rendent principalement sur Verneuil-sur-Avre ou sont présents le lycée et l'hôpital les plus proches mais également, vers Evreux.

Une offre plus limitée sur Cintray et la Guéroulde

La commune déléguée de la Guéroulde dispose d'une mairie annexe, de trois salles communales, d'un gite de groupe, d'un cimetière, d'une église ainsi que les étangs de la Poultière. Quant à Cintray, les équipements comprennent une salle polyvalente, une mairie annexe, des terrains de sport.

Sur ces deux communes déléguées, l'offre scolaire est organisée entre deux pôles :

- Un pôle à la Guéroulde avec les classes de la maternelle jusqu'au CE2 et accueillant environ 80 élèves
- Un pôle à Cintray avec les classes CE2/CM1/CM2 et accueillant environ 40 élèves.

Un service de cantine est assuré au niveau des deux écoles et le ramassage scolaire est géré par la Communauté de Communes de Breteuil-sur-Iton.





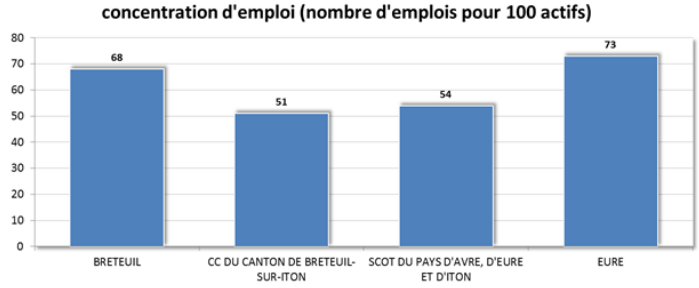
En photo : mairie annexe de la Guéroulde, mairie annexe de Cintray, salle polyvalente de Cintray

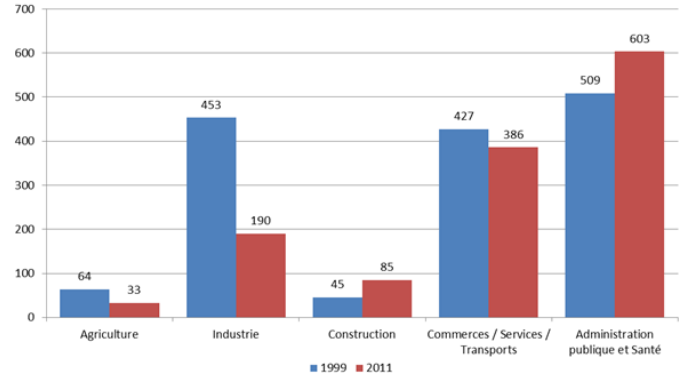
Avant la fusion de trois communes, le fonctionnement scolaire entre La Guéroulde et Cintray prenait la forme d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI). En plus de cette organisation scolaire, les liens entre les habitants étaient favorisés par la présence d'associations recouvrant les deux communes comme par exemple, le club de foot.

Il est à noter l'implantation depuis 1994 de l'association de La Source sur le site de la Poultière à la Guéroulde. Créée en 1991 par le peintre et sculpteur Gérard Garouste, cette structure a pour mission première d'aider des enfants et des jeunes de 6 à 18 ans en difficulté (familiale, scolaire ou identitaire) voire en situation d'exclusion, à développer leur créativité artistique dans de nombreux domaines. Outre son action de prévention de l'exclusion, l'association accueille également des classes pour des séjours artistiques. Cette association emploie 13 salariés sur le site de la Poultière.

Un pôle d'emploi fragilisé

Le taux d'attraction de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.





La commune de Breteuil compte, en 2012, 1903 actifs soit 73% de la population 15-64 ans. Dans le même temps, 1297 emplois sont recensés, soit près de 58 % des effectifs présents sur le canton. Ces derniers sont concentrés sur la commune déléguée de Breteuil (1170) alors que celles de la Guéroulde et de Cintray ne compte respectivement que 90 et 53 emplois

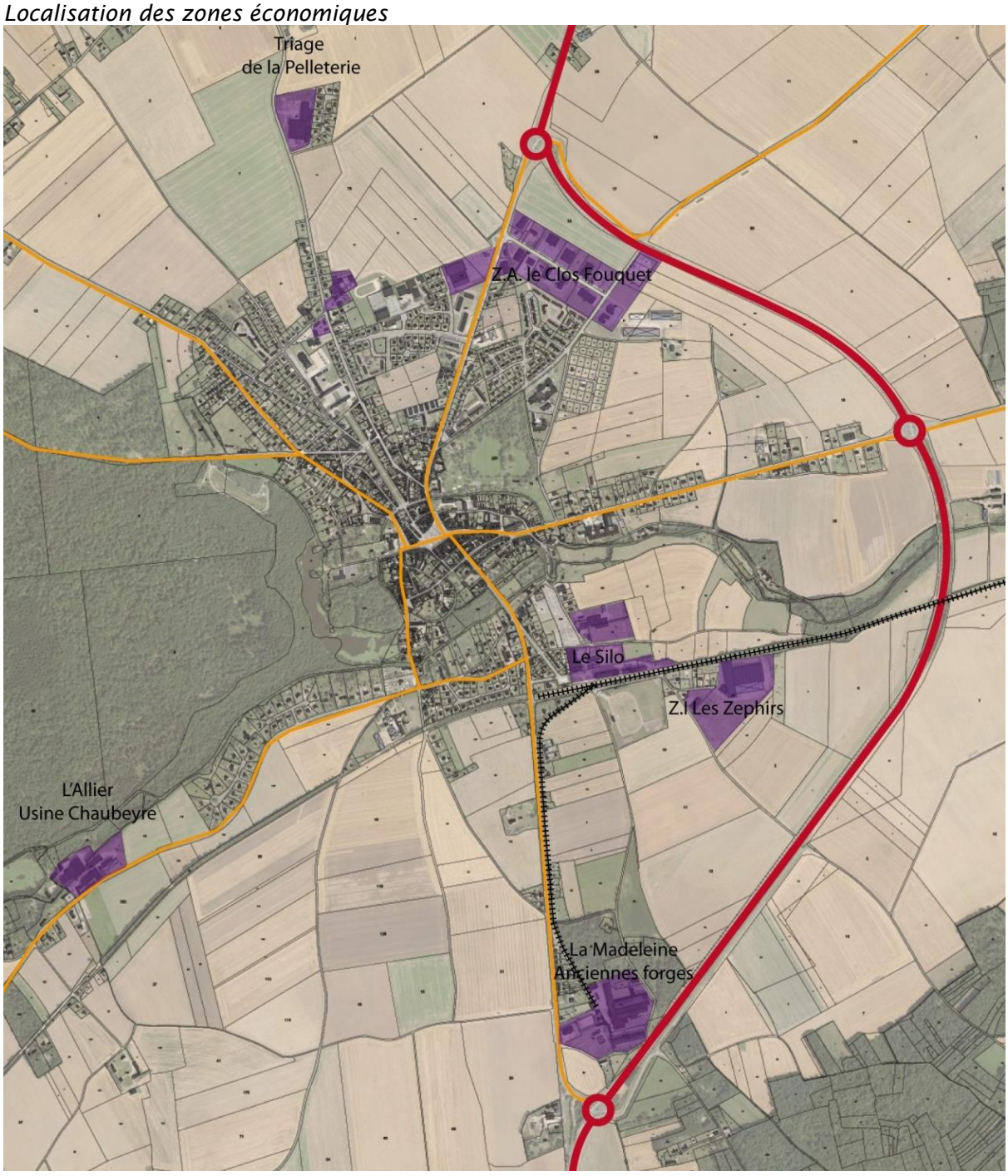
Les données INSEE indiquent qu'en 2012, pour 100 actifs résidant dans la commune, environ 68 postes sont proposés sur le territoire. Ce taux, plutôt élevé, est en cohérence avec le statut de pôle d'emploi local. Toutefois, il est à noter qu'à l'échelle élargie de l'intercommunalité et du Pays, Breteuil se situe sur un territoire relativement peu pourvoyeur d'emplois, en comparaison des données du département.

Le paysage professionnel local est dominé par l'administration publique et la santé qui représentent environ la moitié des emplois de la commune. Le secteur du commerces/services/ transports arrive en second avec 386 emplois. Depuis 1999, les effectifs du secteur industriel se sont particulièrement réduits avec près de 260 emplois en moins.

Il est à noter l'appartenance de Breteuil au Pays d'Ouche à cheval sur les départements de l'Eure et de l'Orne. Bien avant le Moyen-Age et jusqu'au début du XXème siècle, il fut un haut lieu de production de métaux. L'activité se répartissait sur l'ensemble du territoire au travers de petites unités de production (tréfileries, forges, clouteries) implantées dans les villages et les petites villes. L'industrie métallurgique a aujourd'hui, perdu une part importante de ses effectifs avec la restructuration, voire la fermeture de nombreux sites, à l'image des forges de Breteuil qui ont fermées en 2011. Des entreprises de chaudronnerie et quincaillerie restent encore en activité sur le territoire de la commune et à proximité.

Les sites d'activités artisanales et industrielles

Localisation des zones économiques



Les zones d'activités de la commune

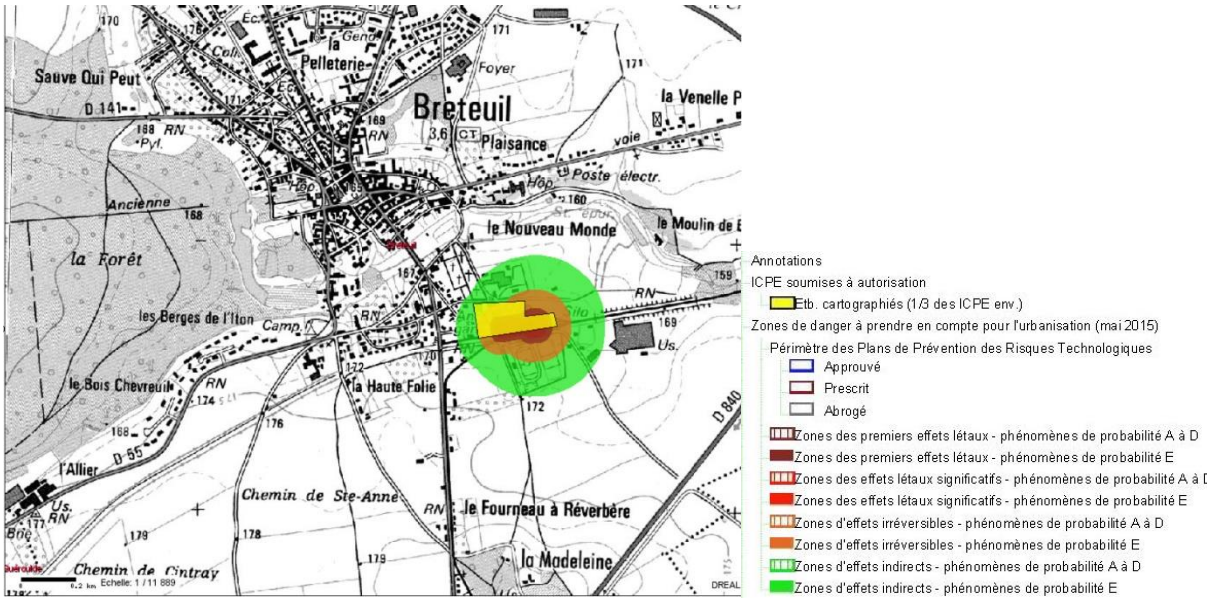
Nom	Surface/ disponibilité	Entreprises présentes en 2016	Remarques
Z.A du Clos Fouquet *ZA à vocation artisanale, commerciale et industrielle*	11 ha	Carrefour Breteuil Lavage Promo diffusion Pôle Vert Application technique outillage Leader Price Goy Pneus Bataille matériaux Cap Seine Contrôle technique Chaudronnerie Lafarge Béton	L'acquisition des terrains pour l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet vient d'être effectuée par la 3CBI Une très bonne accessibilité, avec la proximité de la RD 840
Z.I du Silo *ZA à vocation industrielle*	6 ha	Merlet Plastiques Multiman Présentoir Clerget Interface Cereales	Un PC pour l'agrandissement de l'entreprise Multiman a été accordé par la mairie en 2015 Une zone mal desservie, enclavée par le bras forcé de l'Iton et l'ancienne voie ferrée Appartenance au régime des installations classées pour Interface Cereales, ce qui induit un périmètre de danger autour du site
Z.I. du SEPHIR *ZA à vocation industrielle*	7,8ha (réserve foncière de 10 ha dans le POS)	Breteuil Armatures	

D'autres secteurs à vocation économique sont présents sur la commune :

- Lieu-dit de la Pelleterie sur la route D 23,
- Secteur de l'Allier, avec l'usine Chaubeyre entre la Guéroulde et Breteuil,
- Le secteur de la Madeleine, occupé par les anciennes forges en attente d'une reconversion. Ce site, accessible directement par la RD 840 se situe à l'écart de l'urbanisation : les nuisances engendrées sur le voisinage sont donc limitées.
- Rue Modeste Leroy avec l'usine de production Rubberprocess.







Le périmètre à risque autour d'Interface Cereales - source : site Carmen - DREAL

L'observatoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure a recensé, dans un périmètre de 15 kilomètres autour de la commune, les zones d'activités suivantes :

- Territoire de la Communauté de Communes du canton de Breteuil *(Bémecourt – Breteuil – Condé – Francheville) :*
  Surface totale de 59 ha – surface à équiper de 21 ha - surface disponible de 5,6 ha
- Territoire de la communauté de communes du Pays de Conches *(Conches)*
  Surface totale de 80 ha – surface à équiper de 45 ha - surface disponible de 3,9ha
- Territoire de la communauté de communes du Pays de Damville *(Damville – Gouville – Sylvains les Moulins)*
  Surface totale de 14 ha – surface à équiper de 3,3 ha - surface disponible de 3 ha
- Territoire de la communauté de communes de Verneuil *(Bâlines – Tillières sur Avre - Verneuil sur Avre)*
  Surface totale de 179 ha – surface à équiper de 53 ha - surface disponible de 7 ha

Contraintes identifiées :

- L'entreprise Interface Céréales appartient au régime des installations classées.
- La ZI du Silo est enclavée par le bras forcé de l'Iton et l'ancienne voie ferrée. Elle ne présente pas de conditions satisfaisantes en matière d'accessibilité pour son agrandissement.
- Des fermetures d'entreprises ces dix dernières années mais les sites ont pu être réinvestis, limitant l'apparition de friches. Seules les anciennes forges sont actuellement sans occupation.

Perspectives des entreprises et projets en cours :

- Peu de projets de nouvelles constructions ont été signalés par les entreprises dans le cadre d'un questionnaire remis par la CCI de l'Eure.
- Deux projets sont déjà bien engagés avec l'agrandissement de Multiman (PC accordé par la mairie) et la chaudronnerie qui prévoit de s'installer sur la zone d'activités du Clos Fouquet.
- L'intercommunalité a acquis une parcelle de 6,3 hectares pour l'extension de la Z.A du Clos Fouquet.

Enjeux identifiés :

- Intégration paysagère de l'extension du Clos Fouquet qui sera fortement visible depuis la RD 840.
- Reconversion du site des anciennes forges avec l'objectif de pérenniser sa vocation économique.
- Prévoir les réserves foncières pour l'accueil de nouvelles activités économiques au-delà des projets en cours : extension du site de la Madeleine le long de la RD 840, extension de la ZI du Zephir.

L'armature commerciale

En tant que pôle principal du canton, le bourg de Breteuil présente une armature commerciale bien pourvue en ce qui concerne les commerces de proximité.

- 4 boulangeries/pâtisserie
- 2 supermarchés et 1 supérette
- 7 restaurants
- 7 bar-Tabac
- 4 coiffeurs
- 4 magasins de vêtements/bijouterie
- 2 fleuristes
- 5 magasins d'ameublement/décoration
- 4 magasins divers (optique, presse, multimédia…)
- 2 auto-écoles
- 4 magasins d'espaces verts/construction.



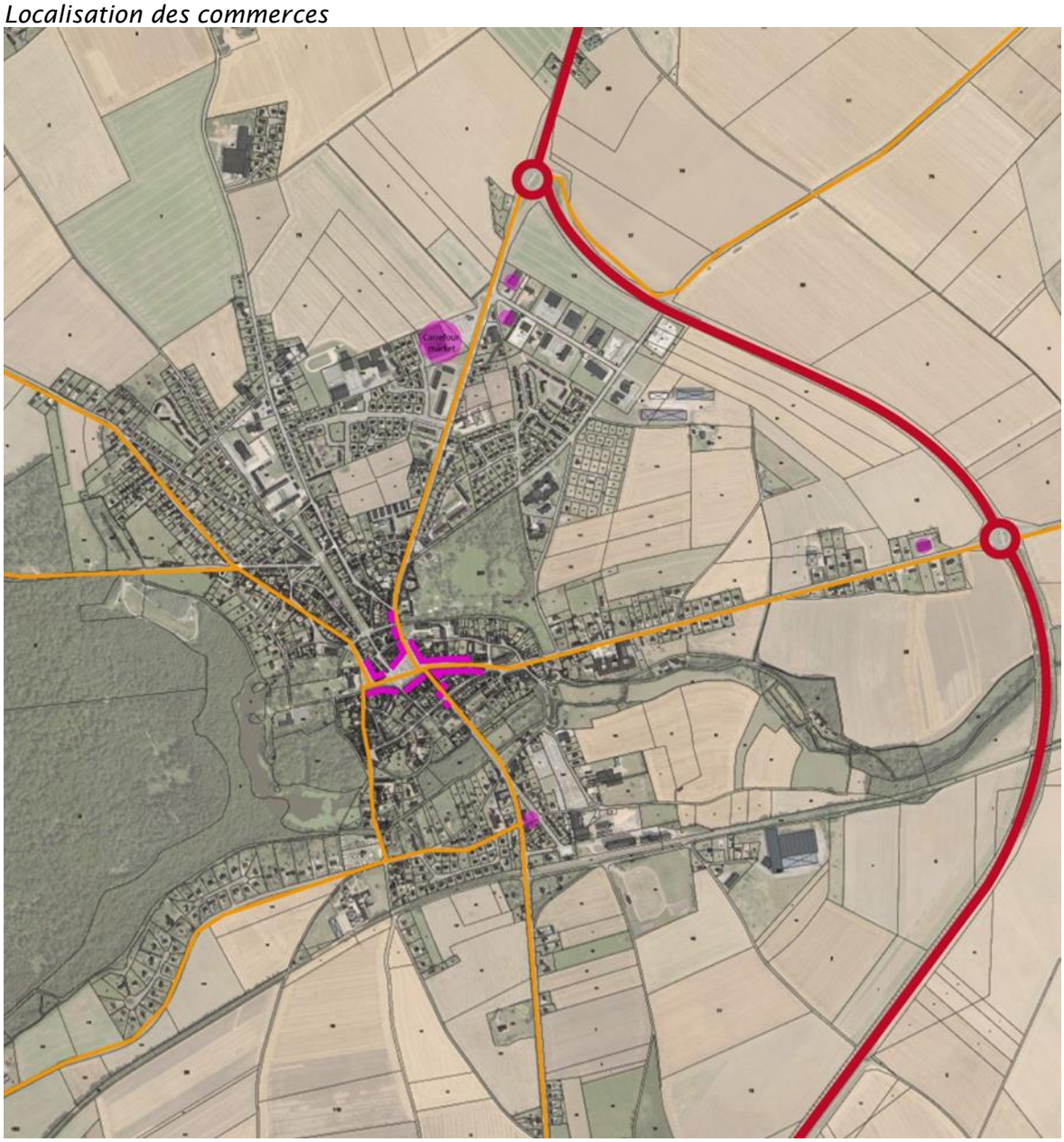


Les petits commerces se concentrent essentiellement autour de la Place Laffitte et des quelques rues (rue Aristides Briand, Rue Gambetta, Place Pillon Buhorel…) qui la jouxtent. Les locaux occupent les rez-de-chaussée du bâti et forme un linéaire commercial, avec parfois, quelques discontinuités. L'offre de stationnement à proximité est importante avec une cinquantaine de places aménagées sur la place Laffitte.

Le marché hebdomadaire se déroule le mercredi matin sur la Place Laffitte. Il accueille une trentaine d'exposants.

Quelques enseignes commerciales se sont installées sur la route de Conches au sein de la Z.A. du Clos Fouquet. L'activité est dominée par le supermarché du groupe Carrefour. Les locaux prennent la forme de hangars métalliques isolés sur leur parcelle et entourés de parking. Le développement périphérique du commerce reste néanmoins limité en comparaison à d'autres territoires.

Localisation des commerces



L'armature commerciale satisfait globalement les achats quotidiens même si des fermetures récentes (charcuterie, poissonnerie par exemple) ont réduit l'offre dans le centre-ville. Elle reste insuffisante pour y trouver une gamme complète en commerces et services. Ainsi, les habitants se rendent vers les agglomérations départementales (Evreux, Verneuil-sur-Avre, l'Aigle), voire régionales (Rouen, Caen) pour les achats non réguliers et bénéficier d'une offre commerciale et culturelle complète.

En dehors de Breteuil, le bar-restaurant « le Ch'ti normand » est l'unique commerce de proximité sur les territoires de la Guéroulde et de Cintray.

Contraintes et perspectives :

- L'activité commerciale en centre-ville tend à se maintenir. Cependant, il est constaté des difficultés à mettre aux normes certains locaux vieillissante dans le domaine de l'alimentaire (charcuterie).
- Le stationnement public est bien développé au niveau du bourg mais il manque de places de stationnement de courte durée dédiées à la clientèle, ce qui peut être une contrainte dissuasive pour faire des achats dans le bourg.
- peut être une source de contrainte pour la clientèle.
- Maintien des équilibres actuels entre l'activité commerciale du centre-ville et les commerces de périphérie et préservation du linéaire commerciale autour de la place Laffitte.

Une activité agricole encore présente

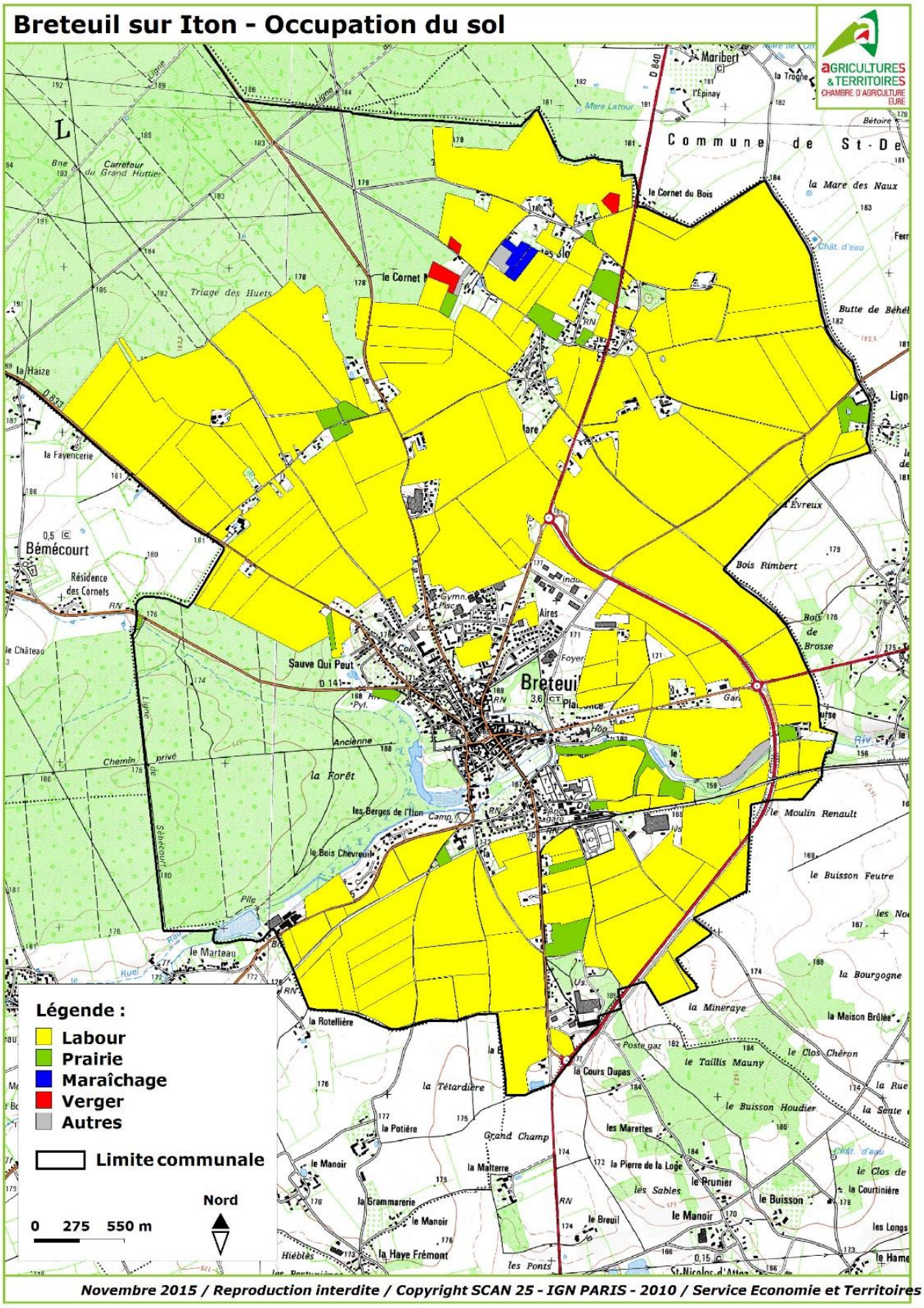
Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre de l'Agriculture est présenté en annexe. Il est mentionné ici les principales données à retenir dans le cadre de l'élaboration du PLU, à savoir :

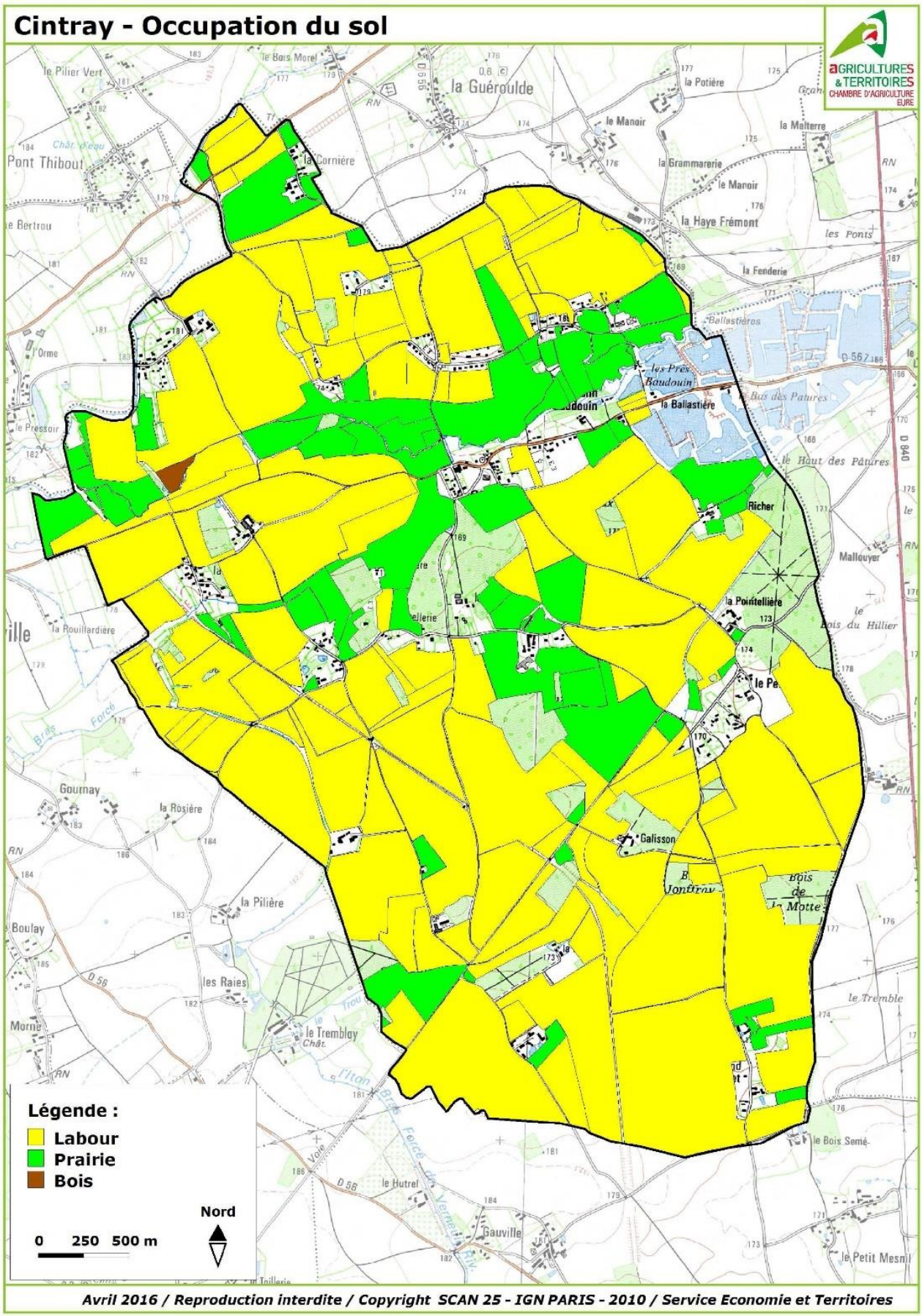
- La présence de nombreuses exploitations agricoles avec de l'élevage générant un périmètre de protection :
    - de 50 mètres lié au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
    - de 100 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Une exploitation d'élevage importante à proximité immédiate des zones habitées.
- La présence de prairies, aux abords des exploitations d'élevage, indispensables au bon fonctionnement de l'élevage. Mais également quelques prairies à usage de loisirs.
- Des activités agricoles diversifiées (polyculture, élevage de différents types, maraîchage, arboriculture).
- De grands espaces agricoles de production céréalière et industrielle de type openfield (grands espaces ouverts de plateau).
- Des parcelles soumises au statut du fermage situées à proximité du tissu bâti.
- De nombreuses parcelles ayant recours au drainage permettant une amélioration des fonctionnalités agricoles.
- Une consommation relativement importante des espaces agricoles et naturels ces 10 dernières années.
- Plusieurs exploitations ayant une activité de vente à la ferme.
- Des entreprises en lien avec l'activité agricole très présente sur le territoire.
- Quelques problèmes de circulation pour les engins agricoles.
- Une commune concernée par l'appellation origine contrôlée « Camembert de Normandie » et par les indications géographiques protégées telles que l'IGP Cidre de Normandie ou Cidre Normand, les IGP Porcs de Normandie et Volailles de Normandie.

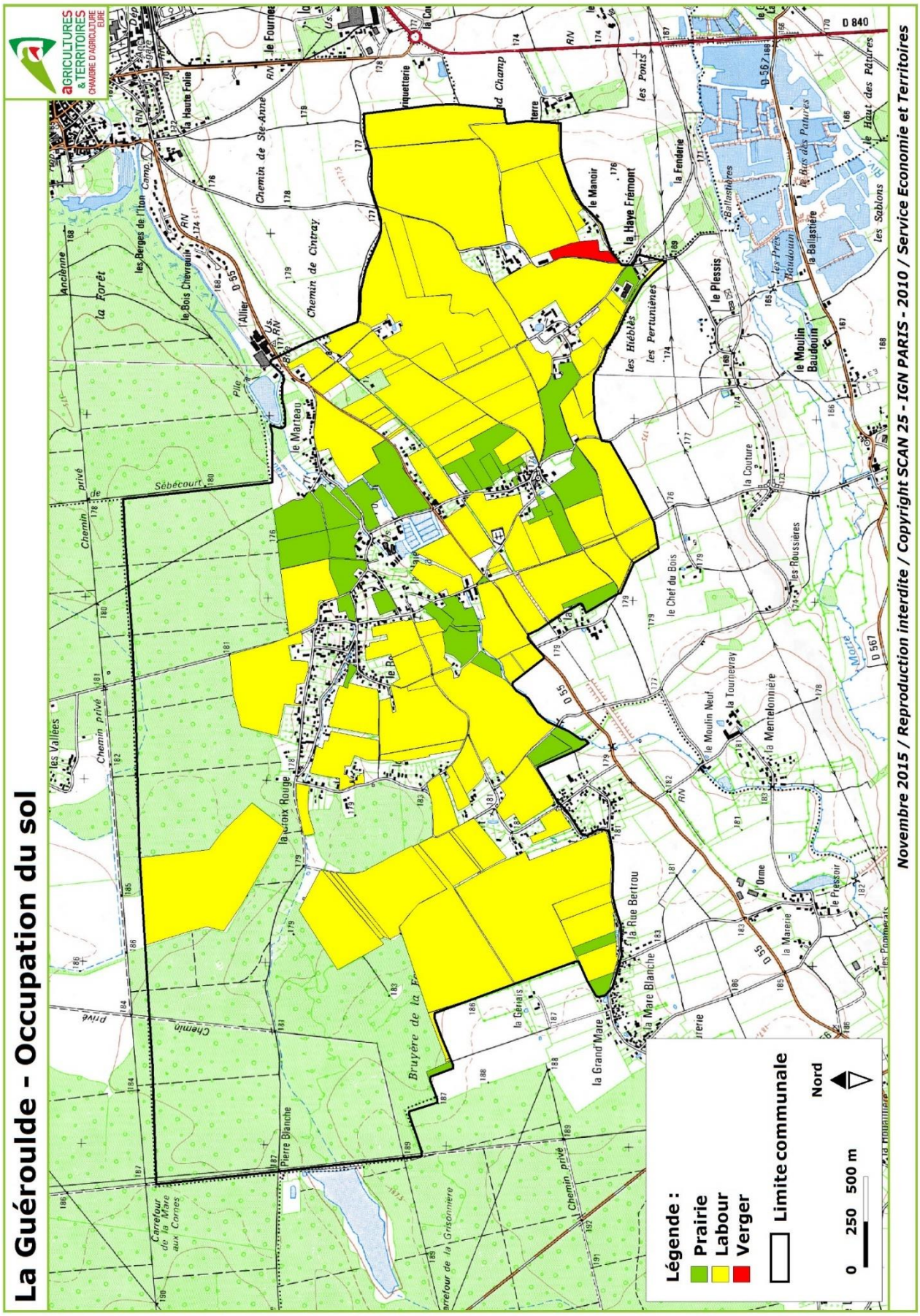
Au total, 9 enjeux se dégagent pour l'élaboration de la Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breteuil :

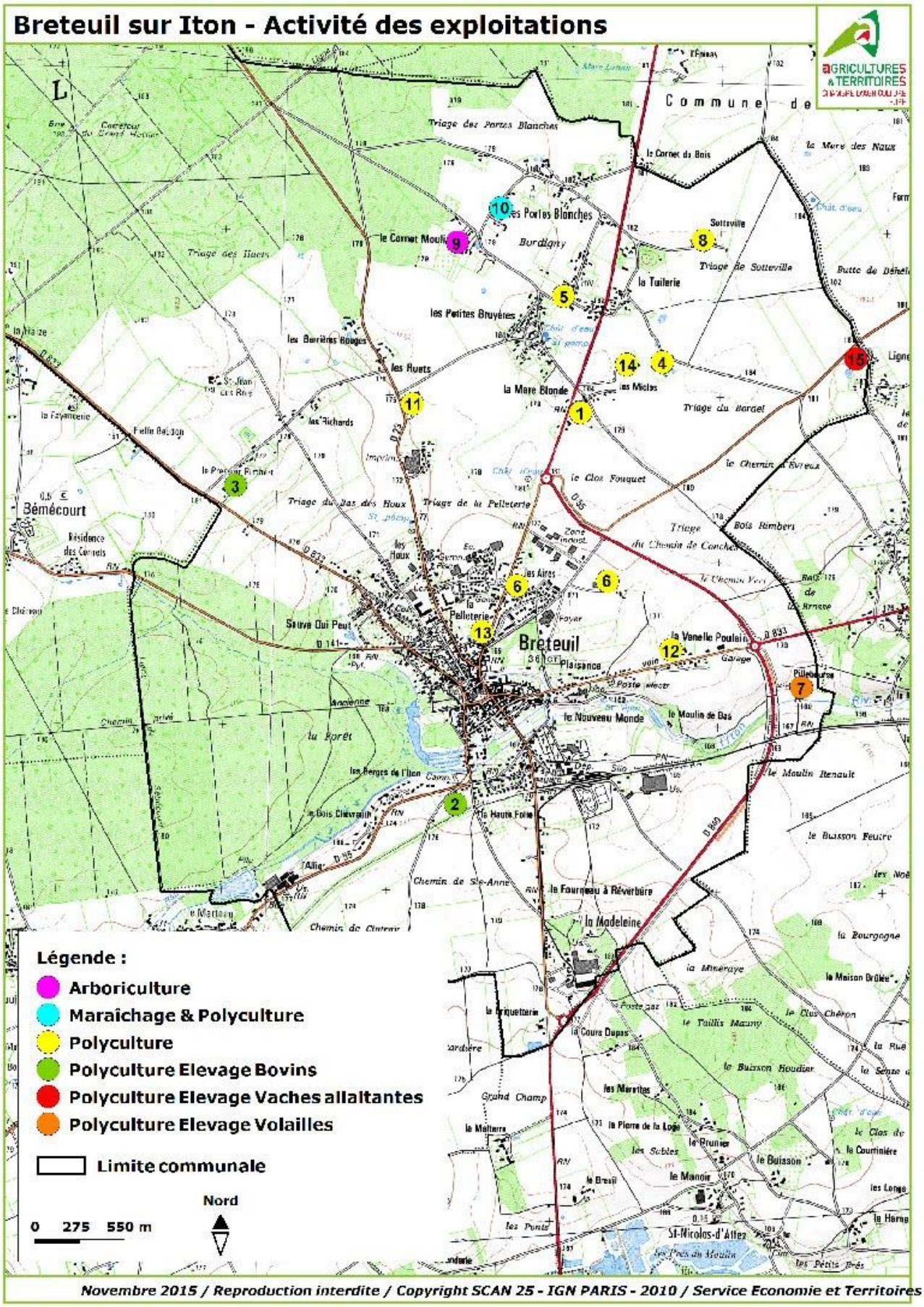
- Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en secteur inconstructible de la Plan Local d'Urbanisme et par un travail sur la création d'espace tampon entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage, des boues de station ou industrielles).
- Préserver les parcelles drainées.
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses.
- Limiter fortement le développement des hameaux pouvant générer des conflits d'usage entre néoruraux et activité agricole.
- Permettre la possibilité de diversification de l'activité agricole.
- Préserver les entreprises para agricoles nécessaires au dynamisme du tissu agricole et conforter les emplois directs et indirects liés à l'agriculture.
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

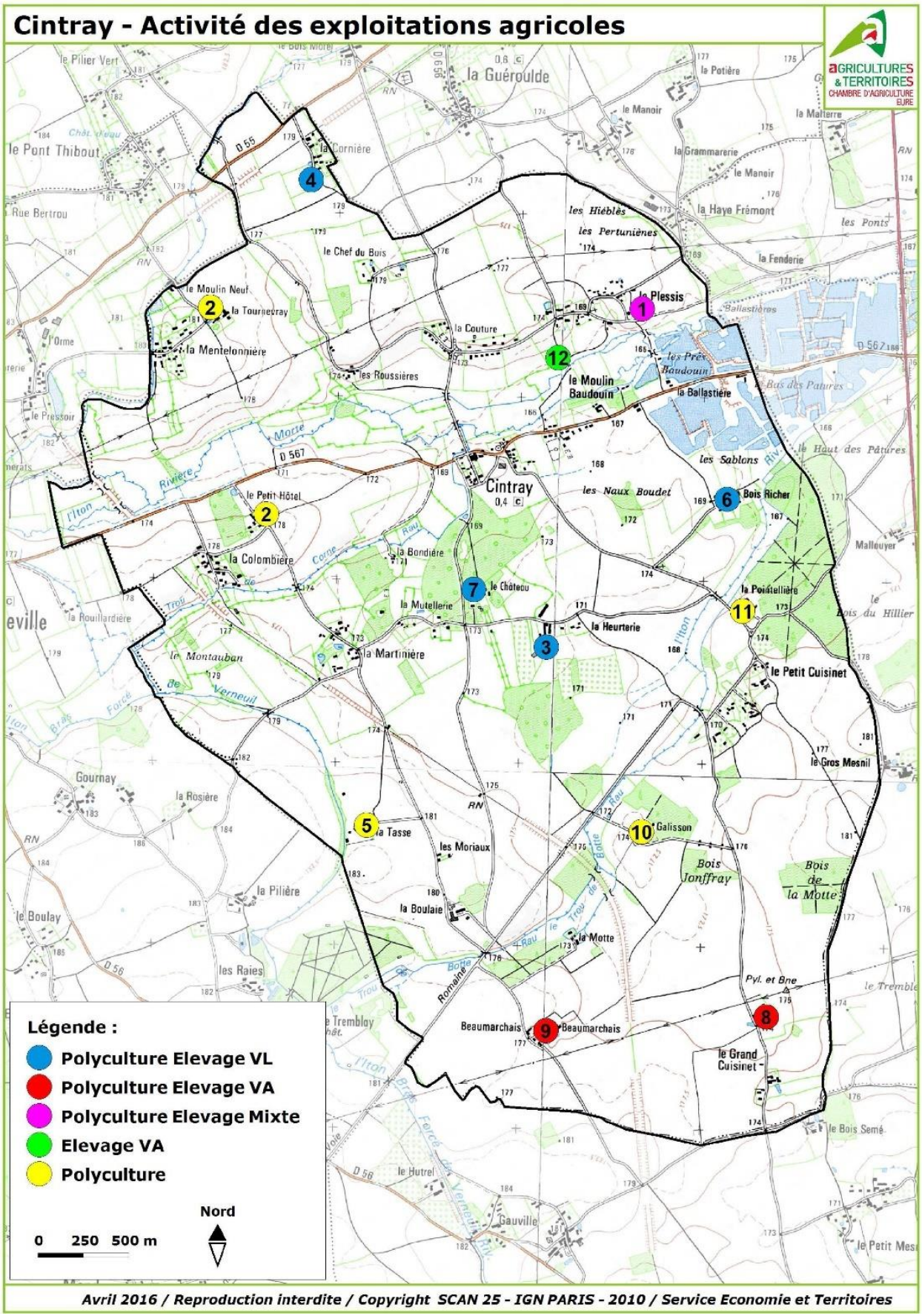
L'ensemble du diagnostic agricole est présenté en annexe du PLU.

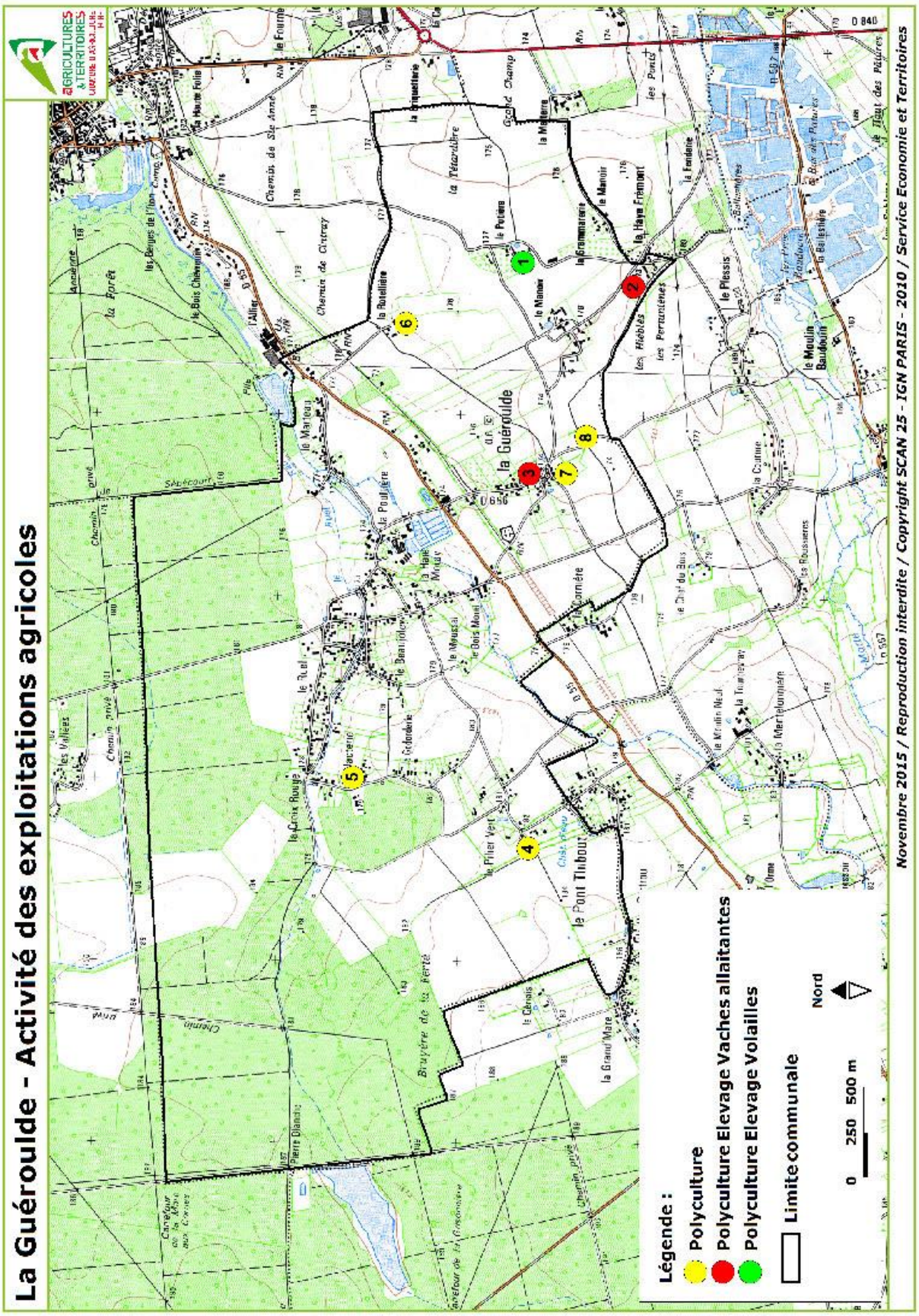

Breteuil sur Iton - Occupation du sol
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
Labour
Prairie
Maraîchage
Verger
Autres
Limite communale
Nord
0 275 550 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

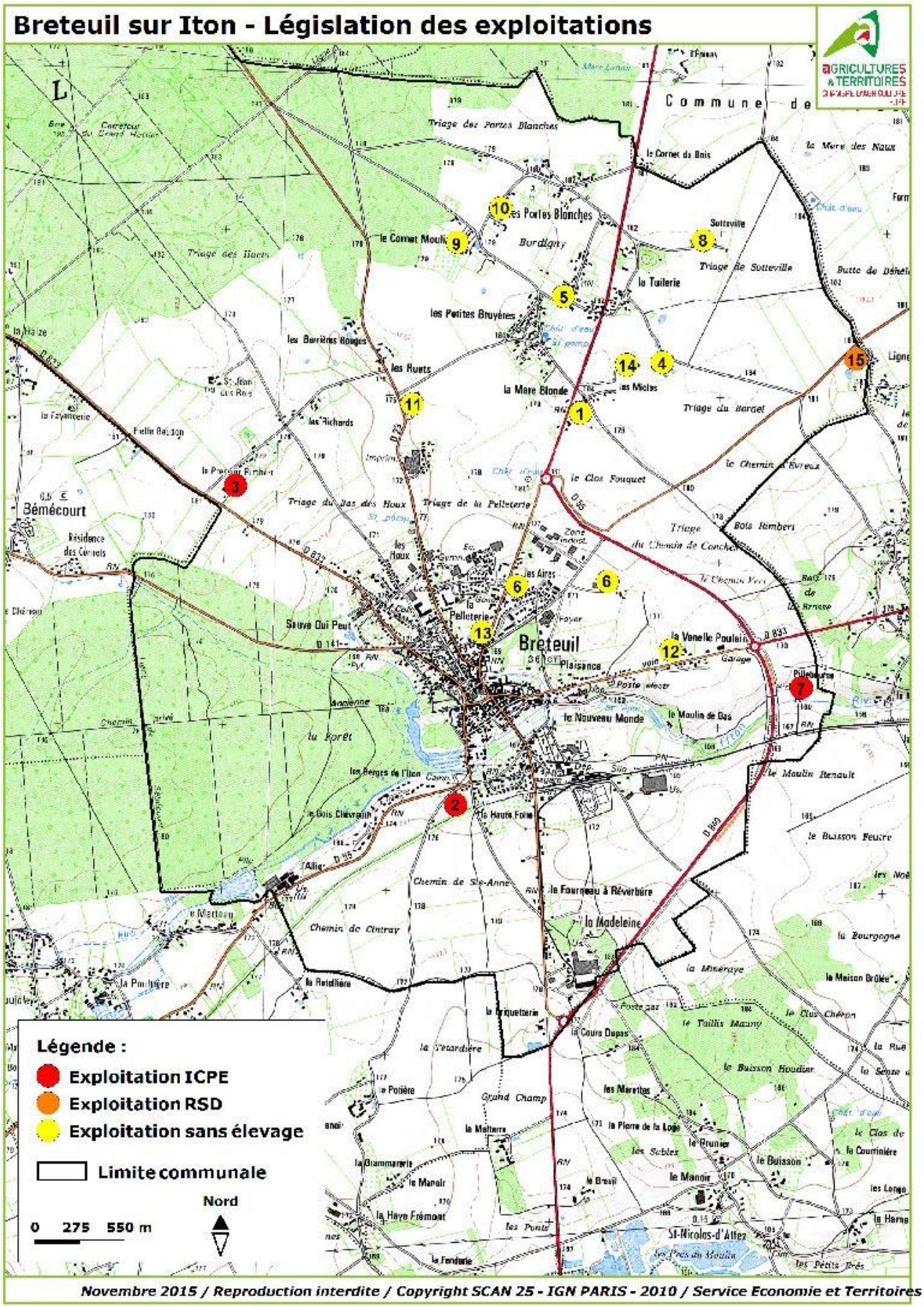

Cintray - Occupation du sol
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
la Guéroulde
Pont Thibout
la Cornière
le Manoir
la Malterre
la Grammarerie
la Haye Frémont
les Ponts
la Fenderie
Ballastières
les Près Baudouin
la Ballastière
le Haut des Pâtures
Richer
Mallouyer
la Pointellière
le Bois du Hillier
le Pé
la Rouillardière
Gournay
la Rosière
la Pilière
Boulay
les Raies
le Tremblay
Morne
Galisson
Bois de la Motte
le Tremble
le Bois Semé
le Hutrel
Gauville
le Petit Mesnil
Légende :
Labour
Prairie
Bois
Nord
0 250 500 m
Avril 2016 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

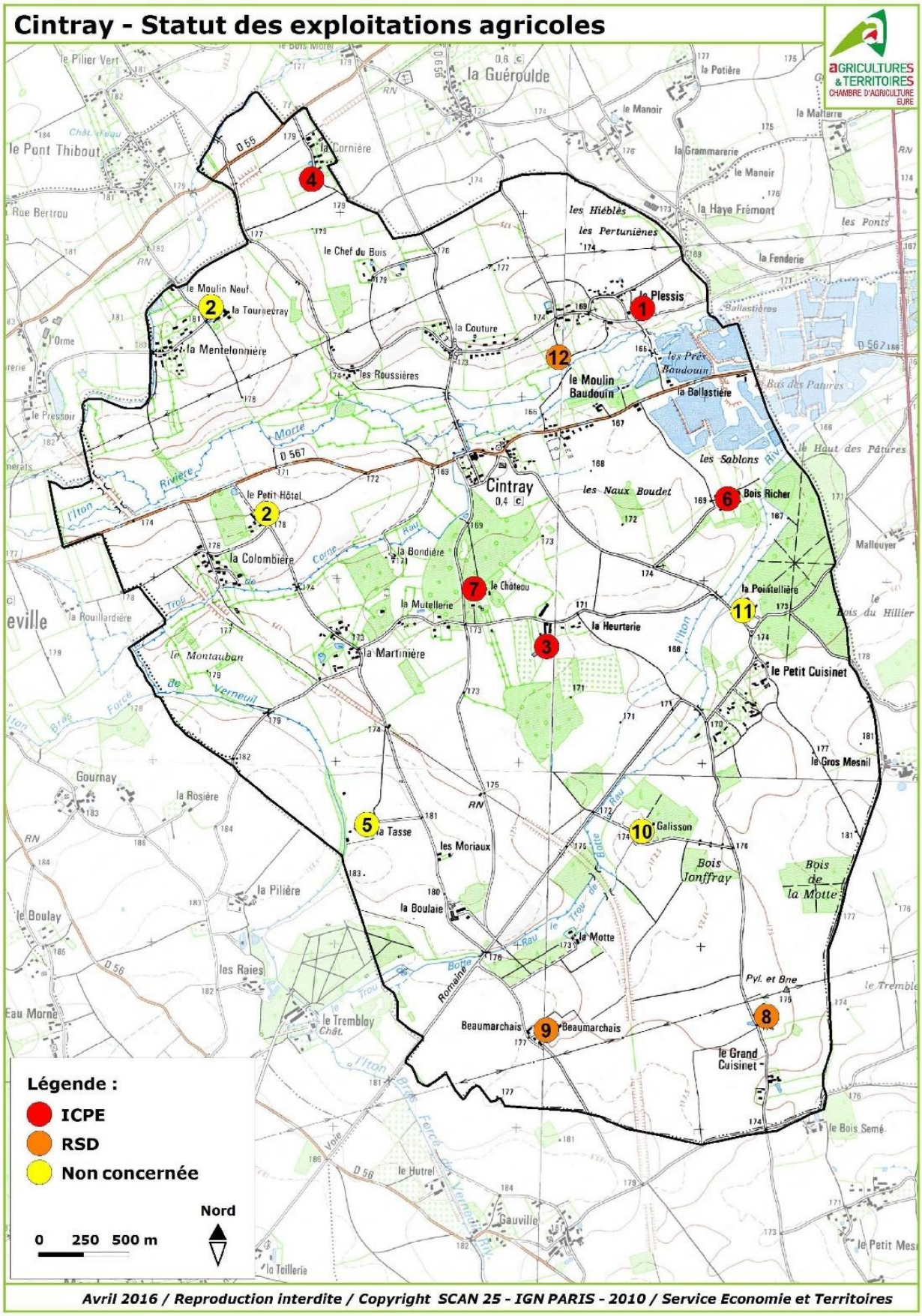

La Guéroulde - Occupation du sol
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
Prairie
Labour
Verger
Limite communale
Nord
0 250 500 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

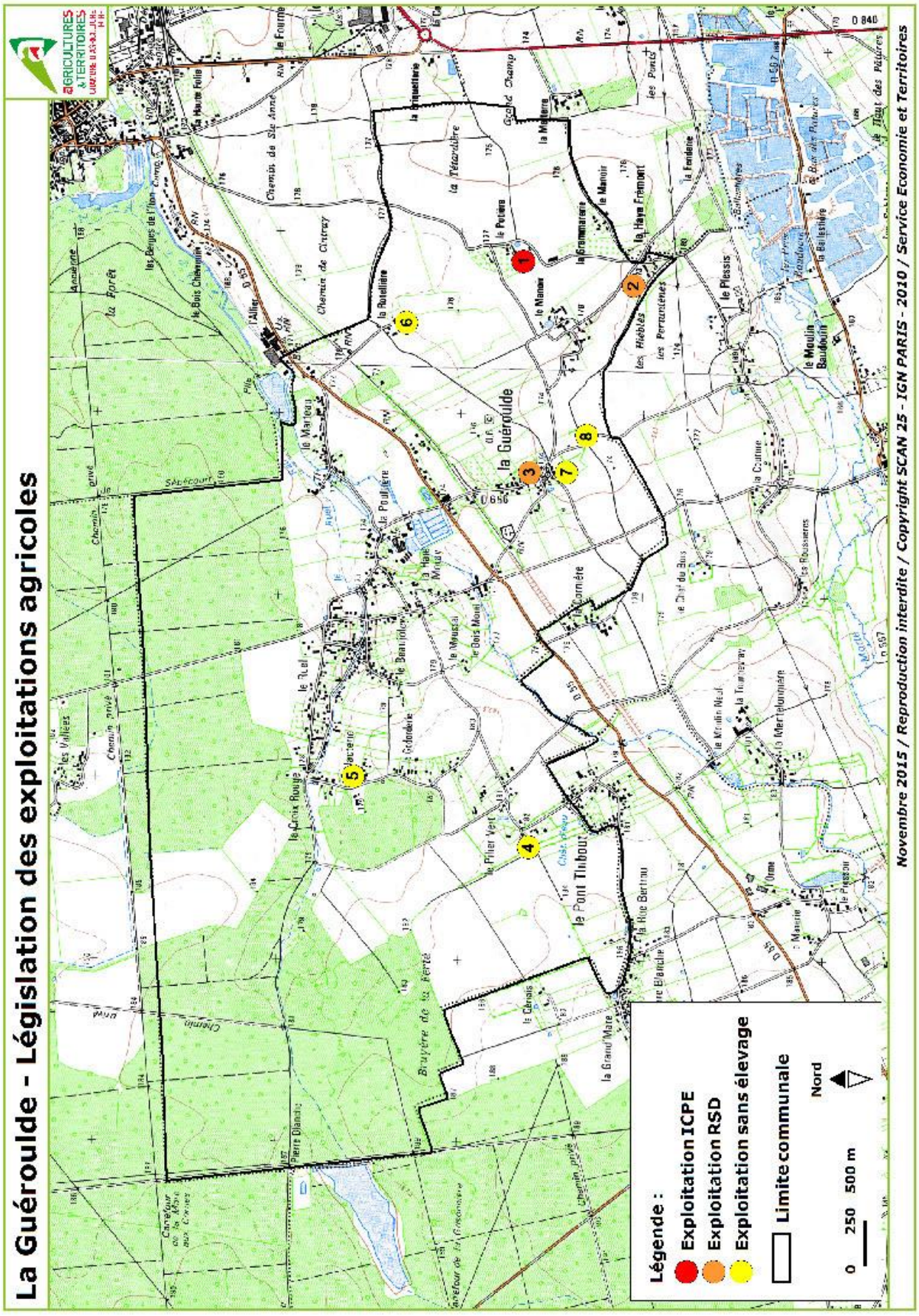

Breteuil sur Iton - Activité des exploitations
AGRICULTURES & TERRITOIRES
Légende :
Arboriculture
Maraîchage & Polyculture
Polyculture
Polyculture Elevage Bovins
Polyculture Elevage Vaches allaitantes
Polyculture Elevage Volailles
Limite communale
Nord
0 275 550 m
Breteuil
Bémécourt
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

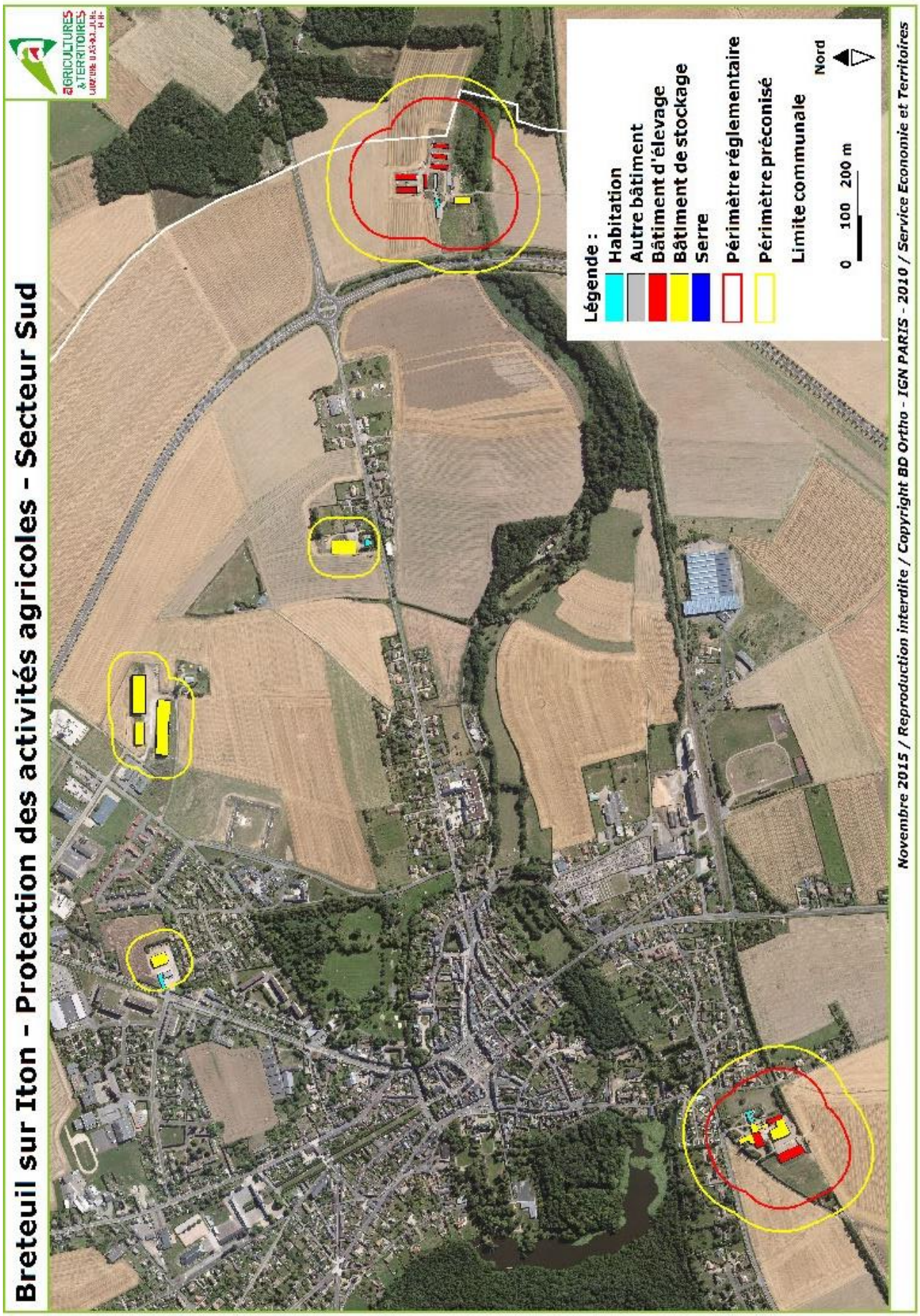

Cintray - Activité des exploitations agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
Polyculture Elevage VL
Polyculture Elevage VA
Polyculture Elevage Mixte
Elevage VA
Polyculture
Nord
0 250 500 m
Avril 2016 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires


La Guéroulde - Activité des exploitations agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
Légende :
Polyculture
Polyculture Elevage Vaches allaitantes
Polyculture Elevage Volailles
Limite communale
Nord
0 250 500 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires


Breteuil sur Iton - Législation des exploitations
AGRICULTURES & TERRITOIRES
Légende :
Exploitation ICPE
Exploitation RSD
Exploitation sans élevage
Limite communale
Nord
0 275 550 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires


Cintray - Statut des exploitations agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
ICPE
RSD
Non concernée
Nord
0 250 500 m
Avril 2016 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

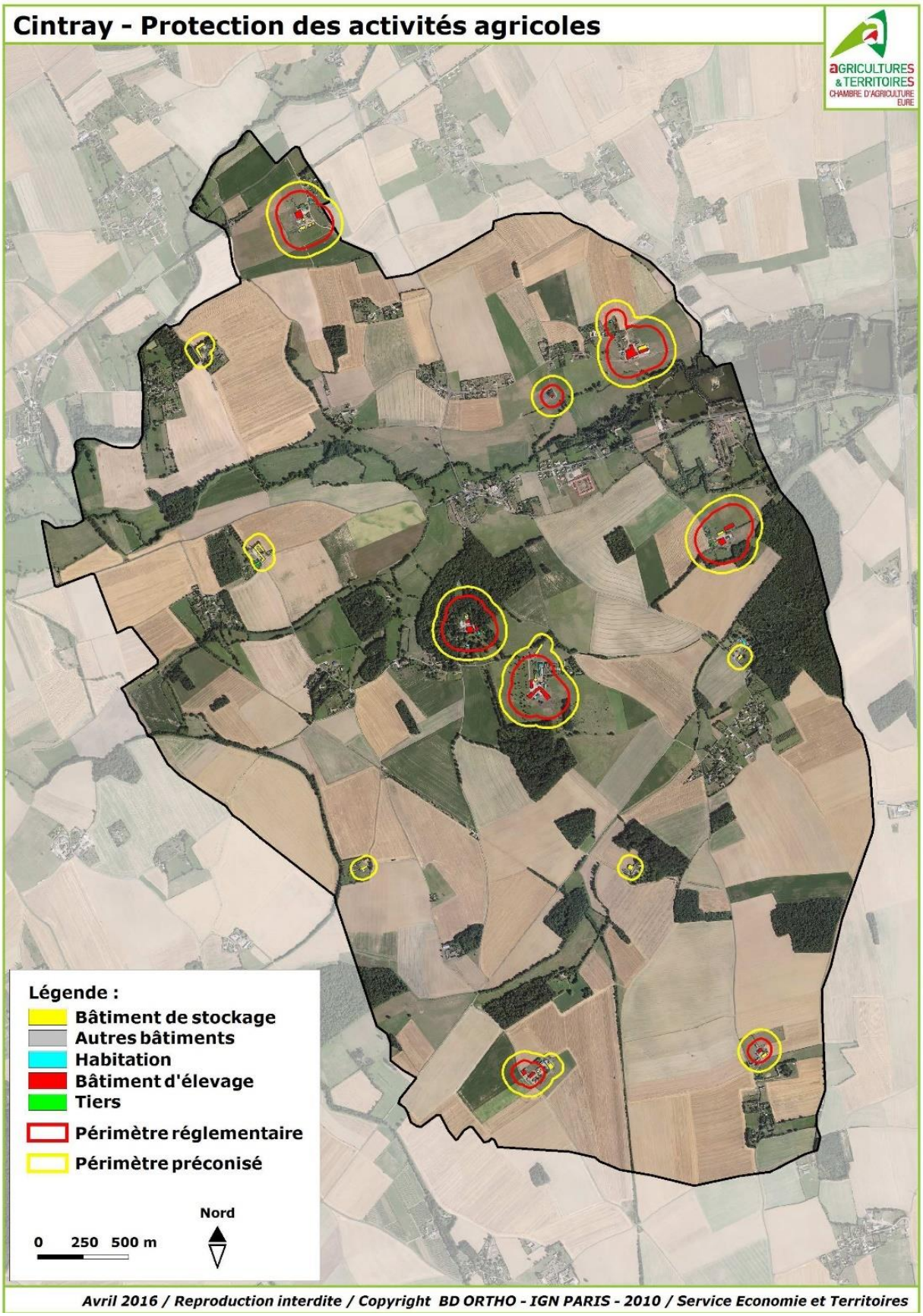

La Guéroulde - Législation des exploitations agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
la Guéroulde
Légende :
Exploitation ICPE
Exploitation RSD
Exploitation sans élevage
Limite communale
Nord
0 250 500 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires


Breteuil sur Iton - Protection des activités agricoles - Secteur Sud
AGRICULTURES & TERRITOIRES
Légende :
Habitation
Autre bâtiment
Bâtiment d'élevage
Bâtiment de stockage
Serre
Périmètre réglementaire
Périmètre préconisé
Limite communale
Nord
0 100 200 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright BD Ortho - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Breteuil sur Iton - Protection des activités agricoles - Secteur Nord

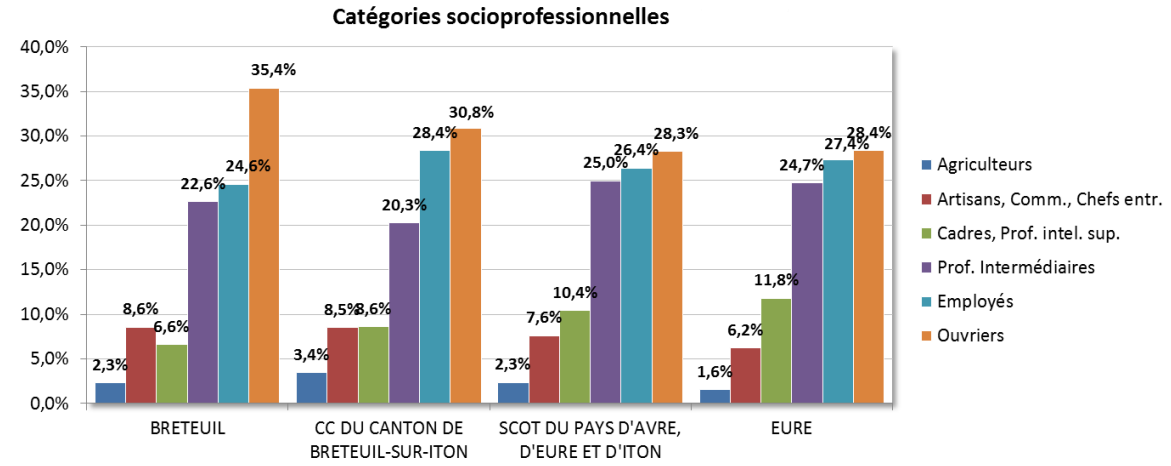


Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright BD Ortho - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

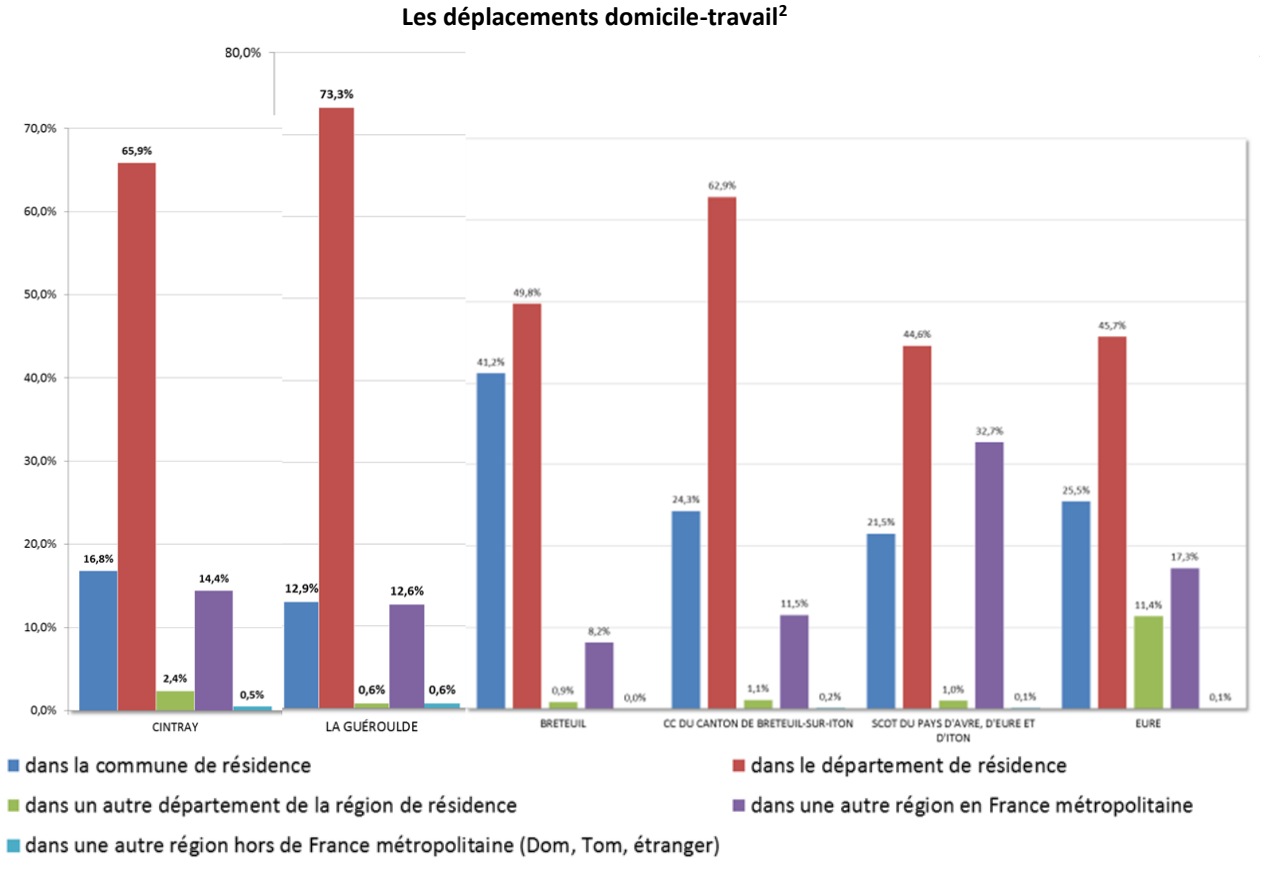

Cintray - Protection des activités agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
Bâtiment de stockage
Autres bâtiments
Habitation
Bâtiment d'élevage
Tiers
Périmètre réglementaire
Périmètre préconisé
Nord
0 250 500 m
Avril 2016 / Reproduction interdite / Copyright BD ORTHO - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires


La Guéroulde - Protection des exploitations agricoles
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE
Légende :
Bâtiment de stockage
Bâtiment d'élevage
Habitation
Autres bâtiments
Habitation de tiers
Périmètre réglementaire
Périmètre préconisé
Limite communale
Nord
0 125 250 m
Novembre 2015 / Reproduction interdite / Copyright BD Ortho - IGN PARIS - 2010 / Service Economie et Territoires

Une population active dominée par les ouvriers, une part d'emploi sur place importante



Malgré la forte baisse des effectifs dans l'industrie, les ouvriers restent la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Breteuil avec 35% de la population des actifs occupés. Ce taux, supérieur à la moyenne départementale s'explique par l'importance du tissu industriel du territoire du canton de Breteuil-sur-Iton, et plus largement du Pays de Conches. A contrario, les professions intermédiaires et les employés sont sous-représentés dans le paysage professionnel communal en comparaison des échelons géographiques de comparaison. Les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales…).

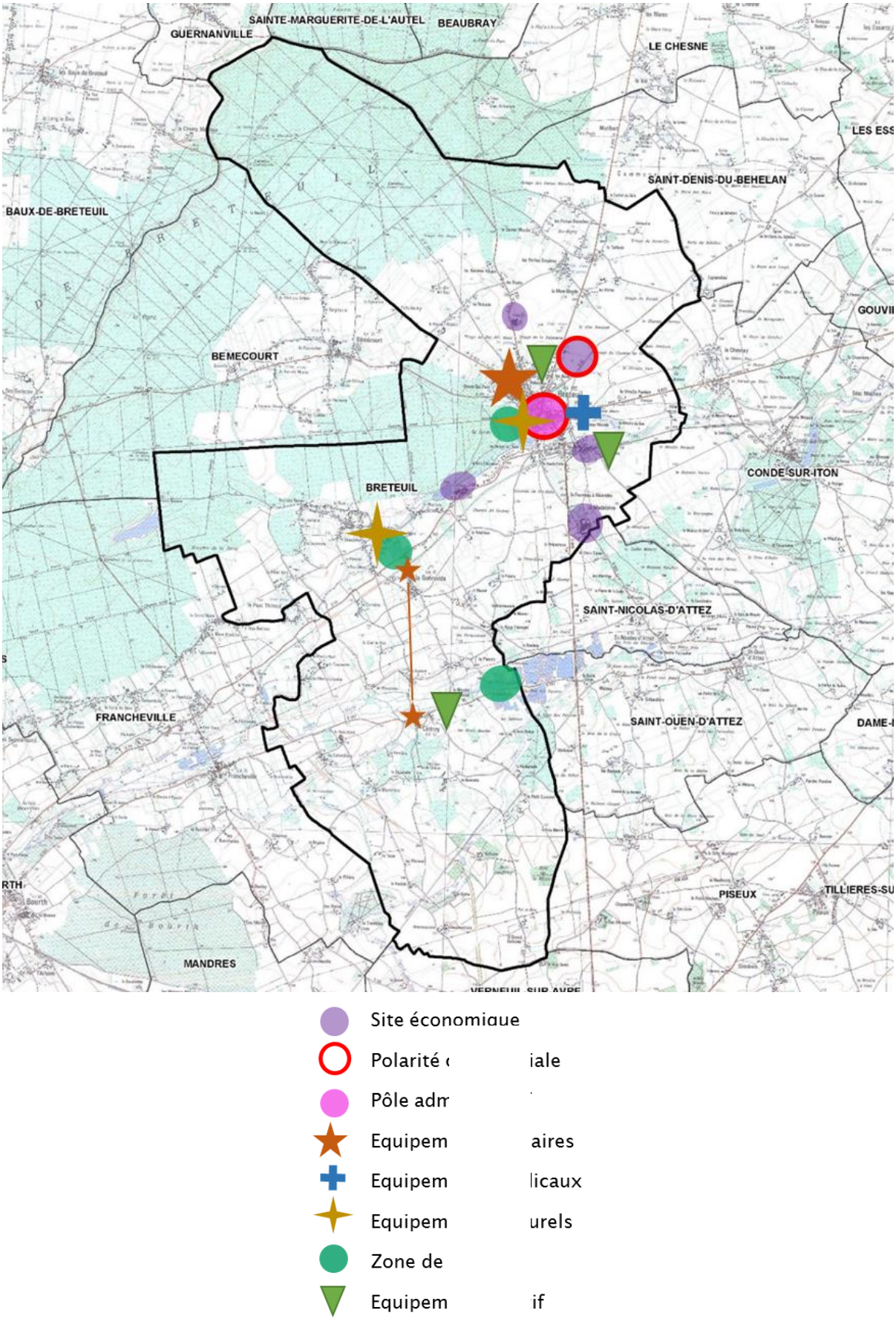


[2] Pour cette thématique, l'analyse des données de l'INSEE est établie à l'échelle des communes historiques

L'analyse des migrations domicile-travail révèle que sur la commune déléguée de Breteuil, plus 40 % des actifs restent sur le territoire de leur commune historique pour travailler. Les actifs de Cintray et de la Guéroulde sont davantage mobiles puisqu'ils ne sont que respectivement 16% et 12% à rester sur leur commune historique.

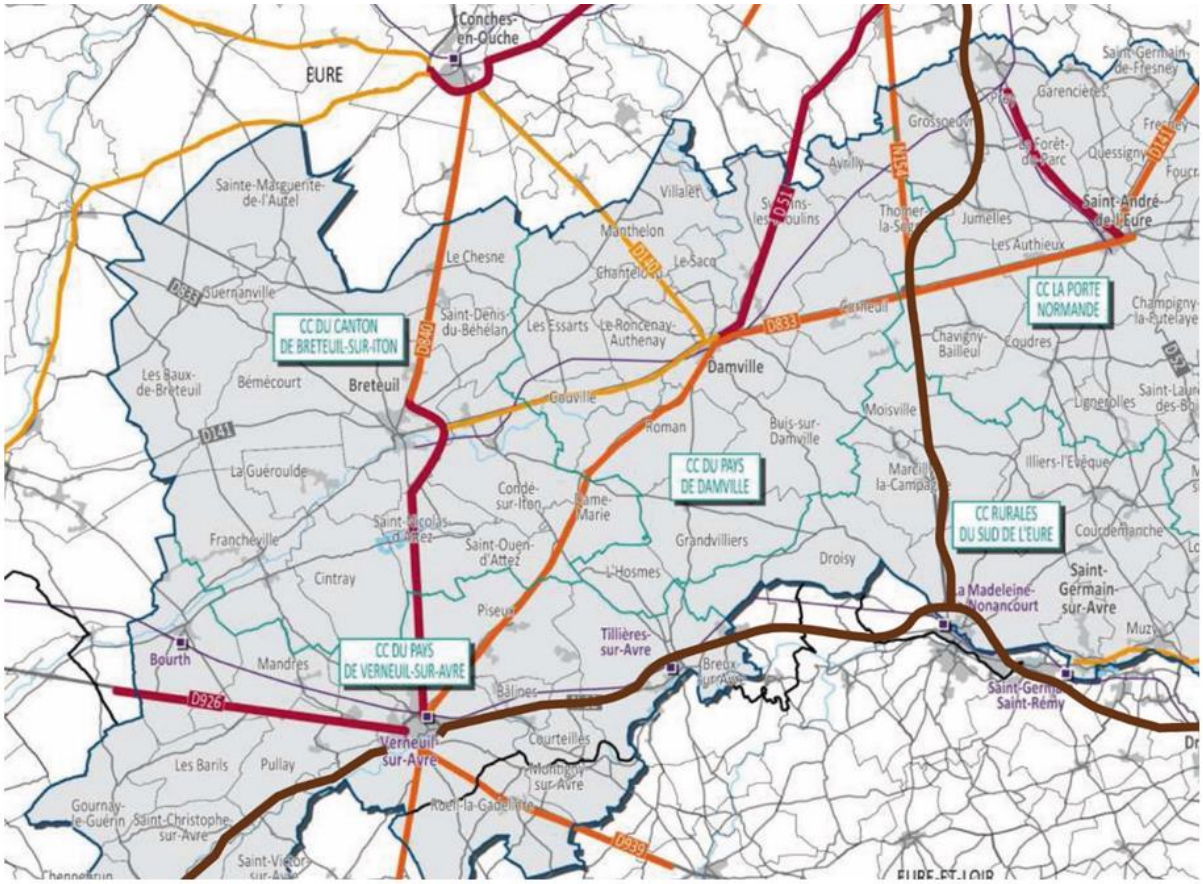
En dehors des actifs travaillant sur leur commune de résidence, la majorité des actifs sont dirigés vers le département : vers les bassins proches de Verneuil-sur-Avre et Conches-sur-Ouche mais vraisemblablement aussi vers Evreux. Selon les communes déléguées, entre 8 % et 15 % des actifs se déplacent quotidiennement dans une région voisine et effectuent des déplacements, soit vers la Basse-Normandie, le Centre ou vers la région parisienne.

Carte de synthèse : économie et services



Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?



Positionnement de la commune par rapport aux infrastructures viaires (source : rapport de présentation du SCOT d'Avre, d'Eure et d'Iton en cours d'élaboration – 2013)

A l'échelle locale, le territoire communal bénéficie d'un bon maillage routier. En effet, l'armature routière locale a été organisée autour de Breteuil, ville-centre du canton. De nombreuses voiries départementales d'importance traversent la commune, la principale étant la RD 840. Cette dernière est d'ailleurs classée en catégorie 4 dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

La contrepartie à ce réseau bien développé est la présence d'un trafic important, en particulier dans le centre-bourg où se rejoignent les différents axes. La déviation de la RD840 a permis d'atténuer les nuisances au sein du centre-bourg dont la morphologie originelle n'est pas propice à la fluidité des circulations automobiles.

Ces différents axes de communication favorisent la mobilité des habitants (il est possible de rejoindre Verneuil-sur-Avre en une dizaine de minutes, Aigle en une vingtaine de minutes et Evreux en moins quarante minutes), sans pour autant les contraindre par des nuisances excessives (bruit, dangerosité…) depuis la création de la déviation de la commune.

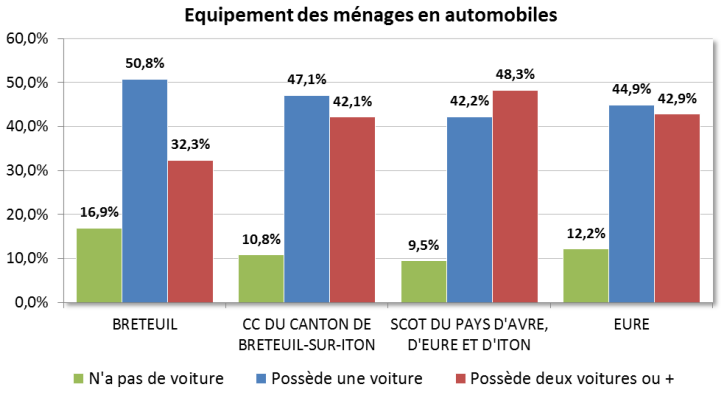
Des alternatives à l'automobile insuffisantes

En matière de transports en commun, la desserte sur la commune est faible puisqu'elle n'est desservie que par :

- la ligne départementale de bus 360 Evreux/Verneuil-sur-Avre mais sa grille horaire est très largement tournée vers le public scolaire. Elle dessert l'ensemble des trois communes historiques.
- la ligne régionale de bus Rouen/ Evreux/Verneuil-sur-Avre à raison d'un aller-retour le lundi et le vendredi.



Depuis la fermeture de la gare à Breteuil, les habitants doivent se déplacer jusqu'à Verneuil-sur-Avre (ligne Paris/Granville) ou à Conches-en-Ouche (ligne Paris/Evreux/ Caen) pour prendre le train. Les deux gares sont distantes de 15 minutes du bourg de Breteuil.



Le taux d'équipement automobile est à mettre en corrélation avec les migrations domicile-travail. Il est souvent imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate qu'au moins 60% des actifs quittent leur lieu de résidence pour se rendre au travail. Le taux d'équipement des ménages reste néanmoins moins important qu'aux autres échelles géographiques. Ainsi, 17 % des ménages ne sont pas motorisés et seulement 32 % des ménages possèdent au moins deux voitures. Ces chiffres sont à mettre en corrélation à la fois avec les migrations domicile-travail (part importante des actifs restant sur la commune) mais aussi, avec la structure de la population (forte représentation des personnes âgées dont le taux de motorisation est moins important que le reste de la population).

En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs même si la plupart des services de proximité sont présents localement.

En matière de covoiturage, la commune de Breteuil a actuellement un projet de création d'une aire de covoiturage. Sa localisation, au niveau du rond-point de la RD840 en direction de Conches-sur-Ouche et du contournement, s'avère pertinente au regard des principaux flux qui traversent le territoire communal

La circulation agricole doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Pour accéder au silo, les agriculteurs doivent également traverser le centre-bourg avec leurs engins. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).

La gestion du stationnement

A l'exception du centre-bourg de Breteuil, le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle. Le domaine public se trouve peu encombré de voitures individuelles dans les zones résidentielles. La commune comporte de nombreuses zones de stationnement public. A l'échelle de la commune, on peut distinguer deux types de stationnement :

- L'offre de stationnement du centre-bourg qui se localise le long des voies et au niveau des espaces publics. Elle est occupée par une grande diversité d'usagers et de manière importante et plutôt régulière bien qu'il existe des pics à certains moments de la journée ou de la semaine,
- En dehors du centre-bourg et sur les communes déléguées de Cintray et la Guéroulde, l'offre sera globalement présente au niveau des équipements, sur des aires spécifiques. Ces parkings sont utilisés de manière irrégulière avec des pics de fréquentation à certains moments de la journée ou de la semaine voire à des occasions assez ponctuelles. Ces parkings offrant un nombre de places relativement important est toutefois indispensables pour le bon fonctionnement des équipements. Lorsqu'ils sont situés à proximité des habitations, ils peuvent également servir pour les habitants.

Localisation	Nombre de places	Description	Types d'usagers	Utilisation	Niveau d'occupation
Centre-bourg de Breteuil					
Rue Ribot	12	Emplacements longitudinaux le long de la voie	Employés, clients, habitants, usagers de la mairie	Régulière	Important
Rue d'Huckelhoven	11	Emplacements longitudinaux le long de la voie	Employés, clients, habitants, usagers de la mairie	Régulière	Important
Place Laffitte	137	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Employés, clients, habitants, usagers de la mairie	Régulière	Important
Place Pillon de Buhorel et Monuments aux Morts	46	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Employés, clients, habitants, usagers des équipements	Régulière	Important
Place du Souchet	40	Aire de stationnement au sein d'une place publique	habitants, usagers des équipements	Ponctuelle	Variable selon les évènements
Rue Aristide Briand	40	Emplacements longitudinaux le long de la voie	Employés, clients, habitants	Régulière	Important
Avenue Gambetta	9	Emplacements longitudinaux le long de la voie	Employés, clients, habitants	Régulière	Important
Rue et place de l'Eglise	50	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Employés, clients, habitants, usagers de l'église	Régulière	Important
Equipements et autres secteurs du bourg					
Mediathèque	40	Aire de stationnement	Employés et usagers	Irrégulière	selon les jours et les

					horaires
Crèche	30	Aire de stationnement	Employés et dépose-minute	Irrégulière	selon les jours et les horaires
Gymnase et collège	70	Aire de stationnement	Employés et dépose-minute	Irrégulière	selon les jours et les horaires
Aire de co-voiturage	8	Aire de stationnement	Co-voitureurs et visiteurs	Irrégulière	Faible
Rue Neuve de Bémécourt et rue du Mail	38	Emplacements longitudinaux le long de la voie	Employés et dépose-minute	Régulière	Important
Ecole maternelle	30	Aire de stationnement	Employés et dépose-minute	Irrégulière	selon les jours et les horaires
Cintray					
Mairie annexe	9	Emplacement en bataille le long de la voie	Employés, usagers, habitants	Irrégulière	selon les évènements
Salle des fêtes	45	Aire de stationnement	Employés, usagers, habitants	Irrégulière	selon les évènements
Ecole	6	Emplacement le long de la voie	Employés et dépose-minute	Irrégulière	selon les jours et les horaires
La Guéroulde					
Mairie annexe	20	Aire de stationnement au sein d'une place publique	Employés, usagers, clients, habitants	Irrégulière	Moyen
Ecole	15	Emplacement en épis le long de la voie	Employés et dépose-minute	Irrégulière	selon les jours et les horaires
Salle des fêtes	20	Aire de stationnement	usagers	Irrégulière	selon les évènements
Salle de la Poultière	15	Emplacements le long des bâtiments	usagers	Irrégulière	selon les évènements
Etangs de la Poultière	50	Aire de stationnement	visiteurs	Irrégulière	selon les évènements et les saisons

L'inventaire des espaces de stationnement indique que les besoins sont globalement satisfaits sur le territoire. Les parkings au niveau du centre-bourg de Breteuil peuvent connaitre des pics de fréquentation importants à certains moments de la journée ou de la semaine. Cependant, il existe des parkings à proximité qui peuvent servir d'alternative. L'analyse indique qu'aucun parking n'est sans usage. En conséquence, cette offre doit être maintenue dans les années futures.

Les mobilités douces : une amélioration en cours

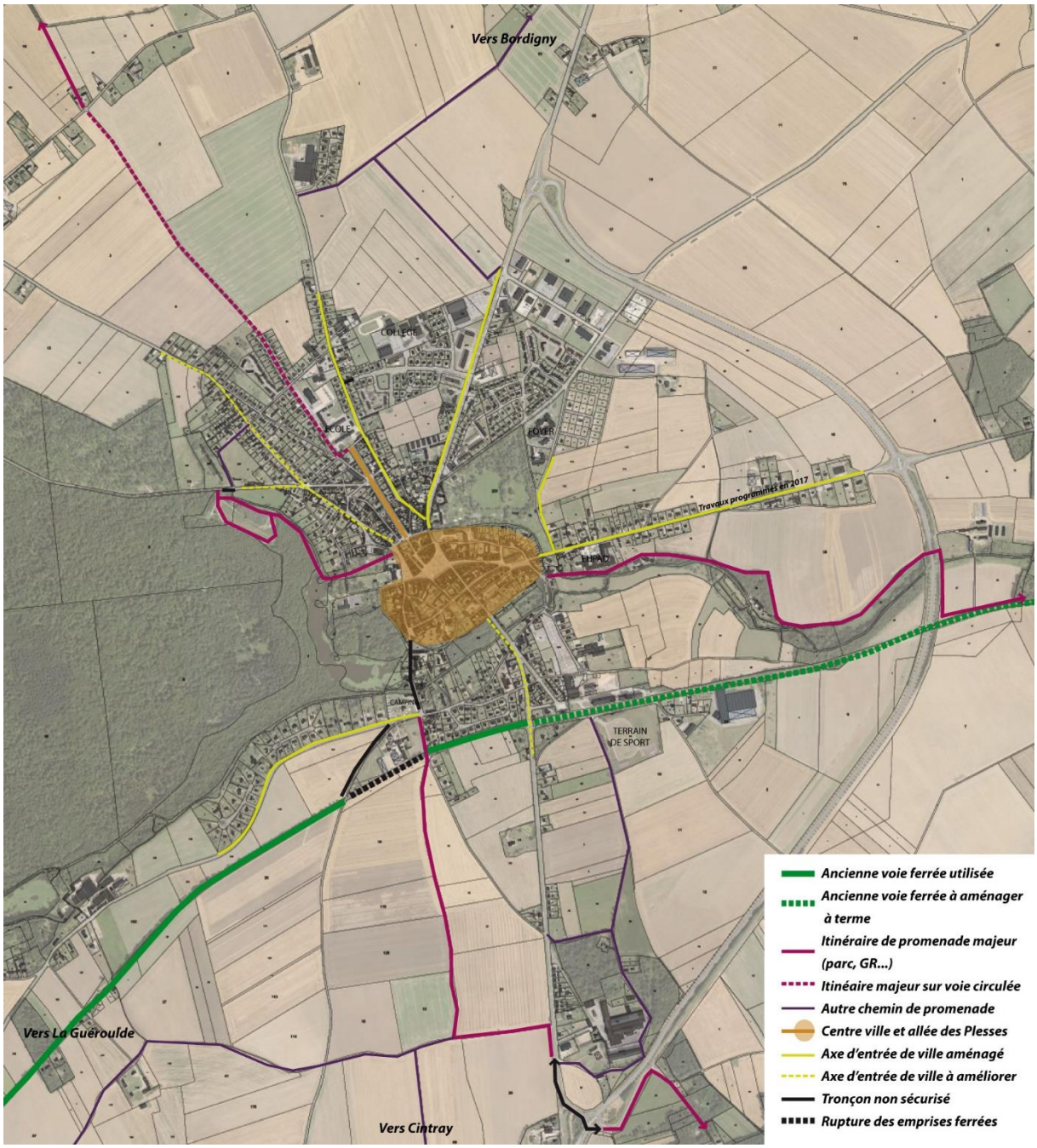


A l'échelle du territoire de la commune nouvelle, il existe de nombreux chemins ruraux qui permettent de se déplacer à vélos ou à pied entre les différents secteurs. Ces chemins ont principalement une vocation de loisirs au regard des distances importantes, non compatibles avec une utilisation pour des déplacements quotidiens. Néanmoins, la portion de l'ancienne voie ferrée entre la Guéroulde et le bourg-centre de Breteuil déjà ouverte aux déplacements piétons permet des déplacements aisés entre ces deux entités urbaines de la commune. La transformation de l'ensemble du tracé en voie verte pourrait dans l'avenir, créer une liaison douce structurante à l'échelle de la commune nouvelle et avec les territoires voisins.

Au niveau du bourg centre de Breteuil, la collectivité a déjà entrepris une amélioration des circulations douces dans le cadre du réaménagement des espaces publics du centre-ville et la requalification des entrées de ville (route de Conches). Ces efforts vont se poursuivre avec notamment, les travaux prévus au niveau de la route de Damville pour l'année 2017. Certains axes d'entrée de ville (route de Verneuil par exemple) restent cependant, insuffisamment aménagés pour correctement sécurisés les circulations piétonnes.

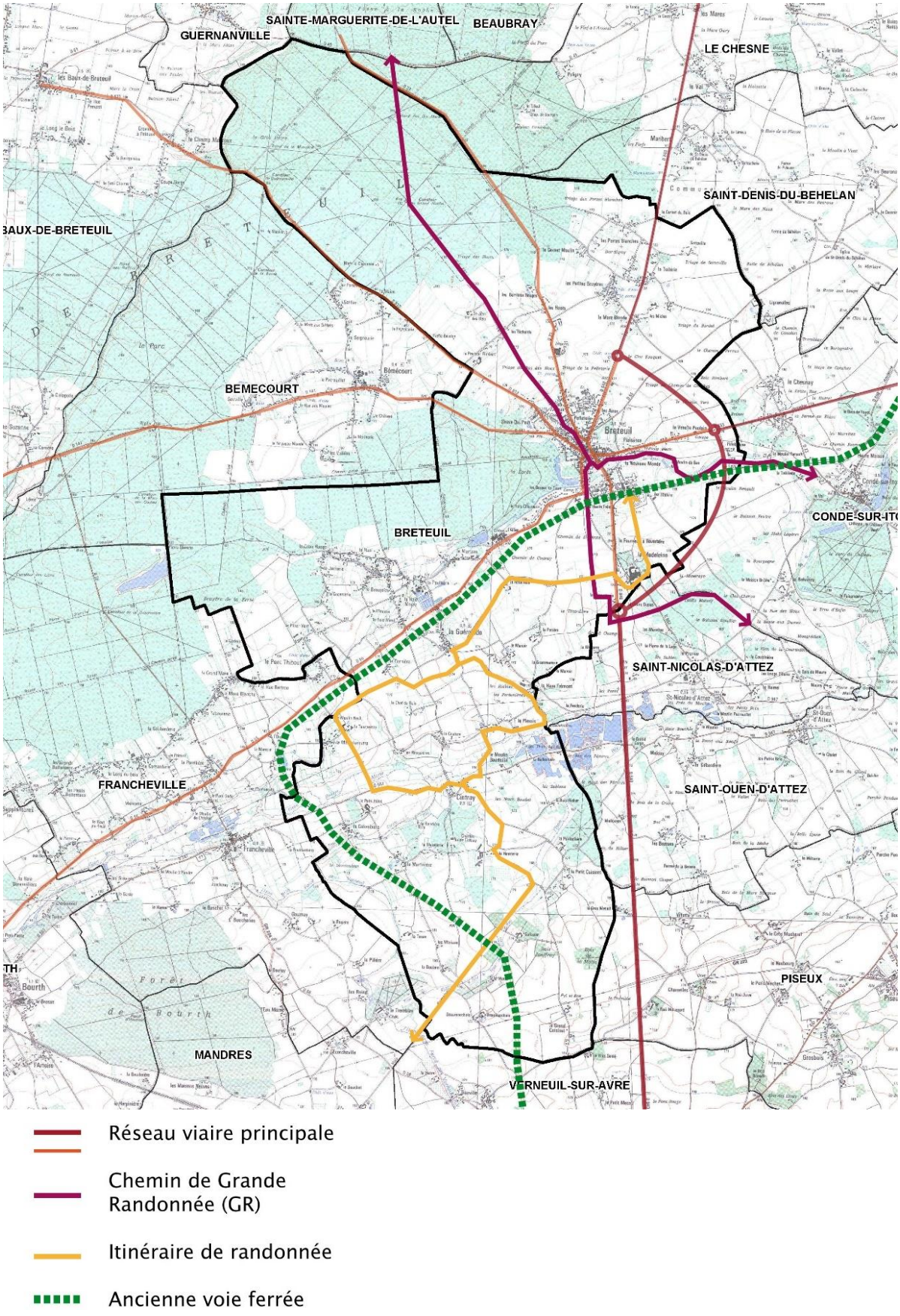
Le diagnostic a permis de repérer plusieurs ruptures dans les parcours :

- Au niveau de la rue de la Pelleterie, le rétrécissement de la voie en raison de l'implantation du bâti implique une disparition du trottoir. Cette rupture est d'autant plus problématique qu'elle se situe sur le parcours des écoliers lorsqu'ils se rendent à la piscine.
- La rue du Fourneau est une voie peu large accueillant une circulation à double sens. Les trottoirs sont quasiment inexistants. Aujourd'hui, en raison de cette configuration, le camping n'est pas correctement relié au centre-bourg.
- L'ancienne voie ferrée est accessible au niveau du chemin de Cintray. Cependant, il n'existe aucun aménagement pour les piétons entre la route de la Guéroulde et le début du parcours.
- Le parc des 7 Canaux a un accès depuis la route de Sainte-Suzanne au niveau de l'entrée d'agglomération. Il n'existe actuellement aucun aménagement pour sécuriser l'accès au parcours et notamment assurer la sécurité de la traversée de la voie depuis l'allée des Soupirs (chemin à sens unique et peu fréquenté).
- Le GR 222 dispose de deux itinéraires au sud du bourg de Breteuil ; L'un de deux permet de rejoindre la route du Prunier en direction de Saint-Nicolas-d'Attez en utilisant un chemin agricole. Il existe une rupture du parcours avec une portion longeant la route de Verneuil-sur-Avre puis la traversée de la RD 840 au niveau du rond-point.



Etat des lieux des cheminements doux au niveau du bourg de Breteuil

Carte de synthèse : les principaux axes de mobilité



DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un contexte environnemental fort

Un territoire dessiné par l'environnement ?

Le contexte géologique

L'ancienne région de Haute-Normandie appartient au Bassin parisien. Il s'agit d'un vaste plateau crayeux, formé essentiellement au cours du Crétacé supérieur, à la fin de l'ère secondaire (entre -97 à -70 millions d'années). A cette époque, la région était recouverte par une mer peu profonde, dans laquelle se sont déposées des quantités importantes de microorganismes calcaires, dont l'accumulation a donnée naissance à une roche sédimentaire calcaire, tendre et friable : la craie. Celle-ci est cependant surmontée au sud-est du département de l'Eure par une autre roche calcaire, plus dure, le calcaire Lutétien formé lors de transgressions marines postérieures (Ere tertiaire -65 à -2 millions d'années).

Craie et calcaire sont généralement recouverts d'un manteau d'altération, constitué d'argiles à silex pouvant atteindre 20 mètres d'épaisseur. Les argiles à silex sont elles-mêmes recouvertes d'une couche de limons, également appelés lœss, composée de matériaux fins apportés par le vent à l'ère quaternaire durant les périodes de grands froids.

Le sol de Breteuil est la pleine expression de la géologie normande. L'analyse de la Chambre de l'Agriculture indique le territoire est constitué :

- de formations intermédiaires (argile à silex et limons de plateaux) : ces formations composent une part importante du territoire et sont plutôt favorables à l'agriculture.
- d'argile à silex,
- de loess et limons de plateaux très favorables à la polyculture,
- d'alluvions, qui sont des dépôts de débris plus ou moins gros (sédiments) transportés par l'eau. Ils se déposent généralement dans les lits des cours d'eau, ici, le bras forcé de l'Iton et le lit naturel de l'Iton.

Un relief de transition

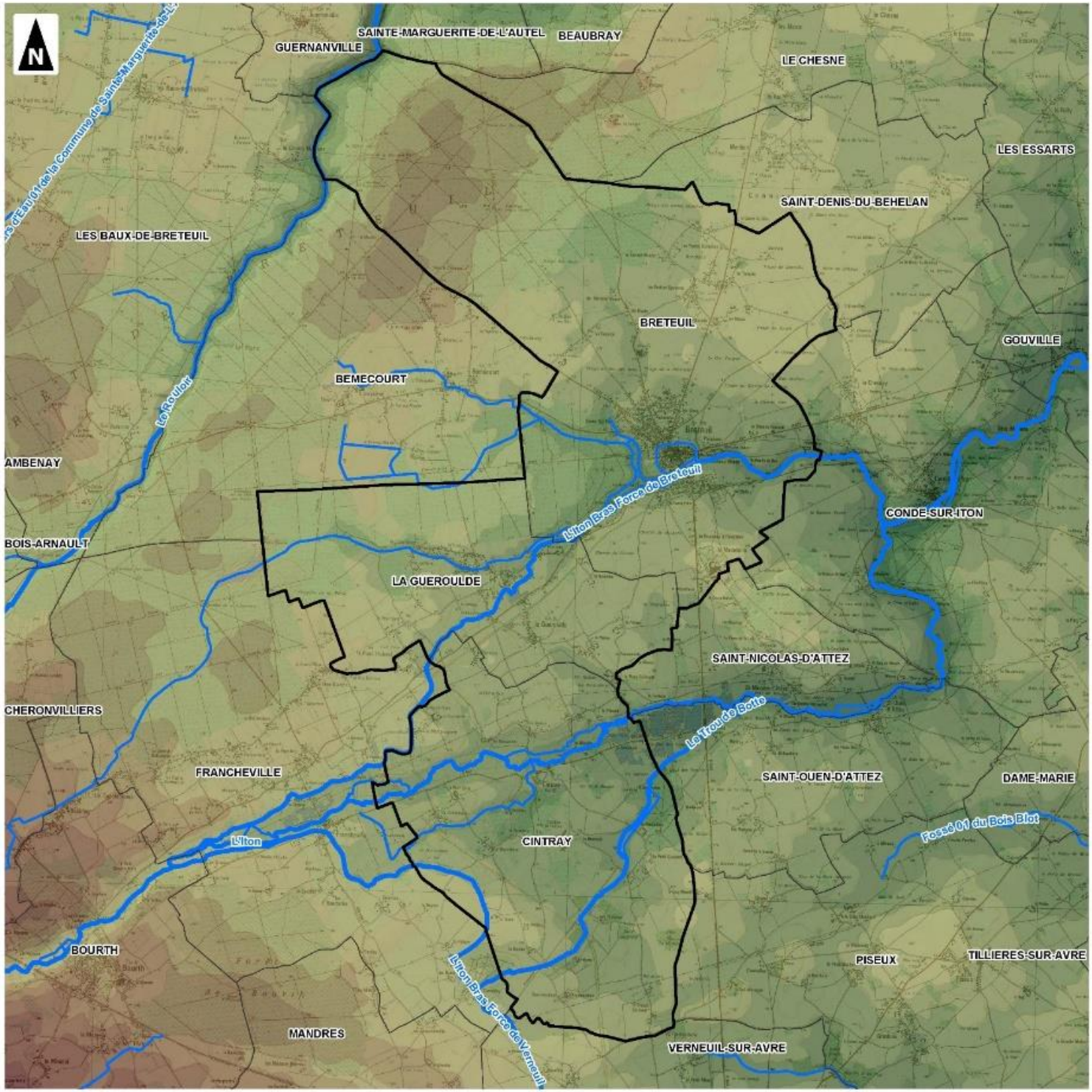
Les plateaux sédimentaires de Haute-Normandie sont assez peu élevés. Leurs altitudes moyennes oscillent entre 100 et 200 m. Les secteurs au-dessus de 200 m sont peu nombreux. C'est le cas dans l'Eure, en pays d'Ouche, qui constitue les premiers contreforts des collines du Perche. Le point culminant de la région se situe à Juignettes en Pays d'Ouche (250 m). Enfin, ce plateau est largement entaillé par la vallée de la Seine ainsi que par ses affluents et autres vallées côtières qui peuvent être assez fortement encaissées.

Le relief de la commune s'élève progressivement depuis la plaine de Saint-André (altitude de 180m.) pour atteindre à une altitude de 200 m dans le massif forestier. Les ondulations dans le paysage sont toutefois peu nombreuses. La principale concerne le lit naturel de l'Iton qui prend place dans une vallée aux pentes douces.

Commune nouvelle de Breteuil (27)

Plan Local d'Urbanisme

Relief et Hydrographie



Commune nouvelle de Breteuil

Limites communales

Réseau hydrographique

Altitude (en m) :

- < 160
- 160 - 165
- 165 - 170
- 170 - 175
- 175 - 180
- 180 - 185
- 185 - 190
- 190 - 195
- 195 - 200
- 200 - 205
- 205 - 210
- > 210

0 — 2 000 — 4 000

Mètres

Groupe auddicé

1:55 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil, 2016
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25 000
Sources de données : IGN - SANDRE - Environnement Conseil, 2016

Un contexte hydrologique dominé par l'Iton

La commune appartient au bassin-versant de l'Iton. D'une longueur de 131,8 kilomètres[1], l'Iton naît dans le Perche aux environs de Moulins-la-Marche (département de l'Orne) à 294 m d'altitude.

La rivière traverse les plateaux crétacés séparant la campagne de Saint-André du pays d'Ouche et de la campagne du Neubourg avec quelques petits affluents secondaires sans apport important, ce qui explique son faible débit (3,8 m^3/s à Évreux). Il dessine quelques vastes courbes aux environs de Damville et Évreux avant de confluer avec l'Eure à Acquigny, au sud de Louviers.

Dans son cours supérieur, il présente la particularité d'être un cours d'eau à éclipses, détourné en bras forcés. Ainsi, la section de l'Iton qui traverse le territoire de la commune correspond à son « delta intérieur ». Dans cette zone, le cours d'eau se désorganise, alors que la vallée s'estompe pour laisser place à une plaine dans laquelle la rivière divague. L'Iton est divisé en 2 bras artificiels au niveau du Becquet à Bourth : les bras de Breteuil (14 km) et de Verneuil. Entre ces deux bras divergents, l'eau continue à s'écouler au sein de la vallée naturelle de l'Iton au travers de la « rivière morte ».



1. Le bras forcé de Breteuil au niveau de la Guéroulde, 2. la rivière morte, 3. Le bras forcé de Verneuil

Le territoire de Cintray se distingue par une hydrographie particulièrement complexe liée au passage de la rivière morte, du bras forcé de Verneuil et à leurs annexes hydrauliques : Le Trou de Botte et Le Trou de Corne. Elles sont issues du bras forcé de Verneuil et divaguent au sein de la plaine avant de rejoindre le fond de vallée de l'Iton. Situés à cheval avec la commune de Saint-Ouen-d'Attez, les étangs du Pré Beaudoin sont issus d'anciennes carrières aujourd'hui fermées.



Une hydrographie omniprésente sur le territoire de Cintray



Le Ruel est un cours d'eau intermittent

Le bras forcé de l'Iton, ouvert en 1054 pour renforcer les défenses du château de Breteuil traverse le territoire de la Guéroulde. Avant son arrivée dans le bourg bretolien, il est rejoint par le Ruel, petit cours d'eau intermittent qui prend sa source à proximité de Rugles. Au sein du bourg de Breteuil, le cours d'eau se divise de nouveau en plusieurs bras qui encerclent le vieux village.



Un bourg façonné par la traversé du bras forcé de l'Iton



Ouvrage hydraulique

La rivière de l'Iton est un cours d'eau relativement anthropisé. Cette influence de l'activité humaine se traduit par la présence de biefs et annexes hydrauliques ainsi que par des ouvrages ou systèmes hydrauliques qui vont avoir un impact sur l'écoulement des eaux. C'est une rivière à écoulement essentiellement rapide bien que plus lent autour des agglomérations.

En limite nord du territoire de la commune de Breteuil, le Lème est un autre cours d'eau assez particulier. En effet, il naît sur la commune de Sain-Ouen-sur-Iton. Après un parcours de 5 km, il disparaît à l'entrée de la forêt de l'Aigle, puis, à l'entrée du village de Cheronvilliers, le ruisseau, devenu "Lemme" renaît lentement avant de se perdre à nouveau en pénétrant dans la forêt de Breteuil, qu'il va traverser souterrainement. Vers l'aval, à Conches-en-Ouche, il réapparait sous forme d'une résurgence et prend alors le nom de Rouloir jusqu'à la confluence avec l'Iton.

Sur le plateau agricole au nord de Breteuil, les mares constituent l'unique témoignage de l'hydrographie. La nature relativement imperméable des sols (sol argileux-marneux) explique la multiplication de ces petites étendues d'eau naturelles ou créées par l'homme dans le but de drainer les sols et de gérer les eaux pluviales.





Les mares sont très représentatives des hameaux du plateau agricole

Elles sont également nombreuses sur les autres secteurs de la commune pourtant mieux irrigués par l'hydrographie.

En ce qui concerne la question de la ressource en eaux (source : état des lieux du SAGE), la totalité de l'eau potable prélevée sur le bassin de l'Iton étant de nature souterraine, il est nécessaire d'avoir une ressource naturelle abondante et de qualité compatible avec l'alimentation humaine. Or, on constate sur la grande majorité des captages en production, une lente dégradation de la qualité de l'eau, notamment vis à vis des paramètres nitrates et turbidité. Certains captages dépassent même régulièrement les normes de potabilité.

En ce qui concerne les pesticides, bien qu'aucun dépassement des seuils n'ait été mesuré chroniquement, on constate également une augmentation sensible des concentrations sur un nombre de captages de plus en plus important.

Bien que la ressource en eau potable soit abondante du fait d'une nappe de la craie très productive, la dégradation de la qualité de cette ressource va devenir, à terme, un enjeu économique et environnemental extrêmement important pour les collectivités du bassin de l'Iton.

Par ailleurs, on note une grande complexité dans les structures qui interviennent, soit dans la production, soit dans la distribution de l'eau potable. De même, l'approvisionnement de l'usager est loin d'être sécurisé pour bon nombre de collectivités. Enfin, toutes les mesures réglementaires pour la protection des captages et de la ressource doivent être appliquées et suivies afin d'en mesurer l'efficacité.

La ressource en eau

Le réseau d'eau potable de la commune déléguée de Breteuil sur Iton est alimenté par le forage des Huets (les Barrières Rouges). Des périmètres de protection de captage rapprochés aux lieux-dit du « Triage des Huests », « des Huests Nord » et au lieu-dit de « la Forêt de Breteuil » s'étendent sur le territoire de la commune. Celle-ci est aussi concernée par les périmètres de protection immédiats au lieu-dit du « Triage des Huests », ainsi que par les périmètres de protection éloignés. La déclaration d'utilité publique (DUP) relative à ces périmètres de protection de captage a été arrêtée le 5 juillet 1983.

Le réseau d'eau potable de la commune déléguée de Cintray est alimenté par le forage des « Petits Prés», situé à Saint Nicolas d'Attez. Des périmètres de protection rapproché, immédiat et éloigné s'étendent sur le territoire. La déclaration d'utilité publique (DUP) relative à ces périmètres de protection de captage a été arrêtée le 27 juillet 2010.

Le réseau d'eau potable de la commune déléguée de la Guéroulde est alimenté par le forage situé sur le lieu-dit « le Pont Thibout ». Des périmètres de protection rapproché, immédiat et éloigné s'étendent sur le territoire. La déclaration d'utilité publique (DUP) relative à ces périmètres de protection de captage a été arrêtée le 25 septembre 2000, modifiée par l'arrêté du 12 mai 2005.

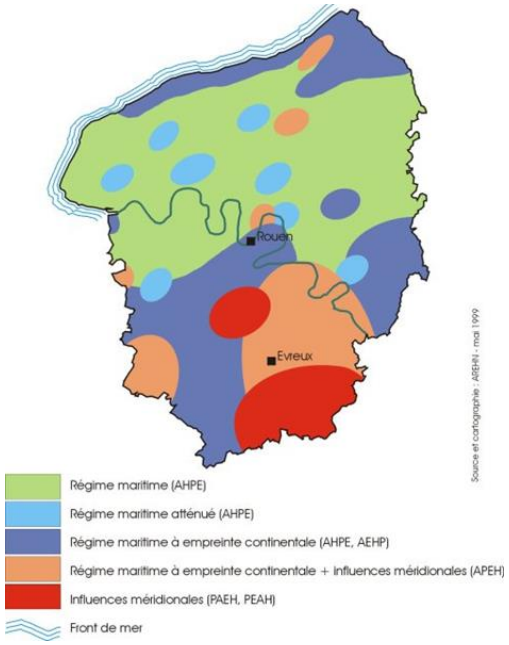
Un climat au régime maritime à empreinte continentale[3]

La Haute-Normandie est soumise à un climat de type océanique, marqué globalement par l'humidité et la douceur des températures : avec 5 °C en moyenne pour le mois de janvier, sur le littoral, et 4 °C à l'intérieur des terres, les températures hivernales sont largement positives. Par contre, l'été est frais avec 17 °C en moyenne pour le mois de juillet.

En réalité, d'importantes disparités sont constatées, notamment concernant les précipitations. Le secteur de Bolbec (Seine-Maritime) enregistre des précipitations annuelles moyennes de l'ordre de 1 100 mm. Par contre, les collines du Perche protègent des masses d'air humide le sud-est de l'Eure qui ne reçoit que 550 mm de précipitations en moyenne soit des valeurs voisines de celles de Marseille ou Nice (bien sûr, la nature des précipitations et leur répartition au long de l'année ne sont pas les mêmes).

3 influences climatiques majeures sur la région :

- Une influence maritime, caractérisée par un climat doux et humide, avec des hivers modérément froids et des étés tempérés par la brise marine. Cette influence maritime se manifeste en particulier en pays de Caux et au nord-ouest de l'Eure (Roumois et Lieuvin septentrional).
- Une influence continentale, caractérisée par une amplitude thermique plus importante qu'ailleurs (hivers plus rigoureux et étés plus chauds). Cette influence continentale se fait ressentir dans le Vexin, le sud-ouest de l'Eure, notamment en pays d'Ouche, le nord-est de la Seine-Maritime et, plus curieusement, sur une frange littorale allant du Tréport à Fécamp.
- Enfin, une troisième influence méridionale, caractérisée par des précipitations annuelles plus faibles (entre 650 et moins de 550 mm). Cette influence méridionale se fait ressentir sur un petit quart sud-est de la région, en amont de Rouen sur un secteur grossièrement délimité par la Seine, l'Eure et l'Iton.



Breteuil appartient au régime maritime à empreinte continentale.

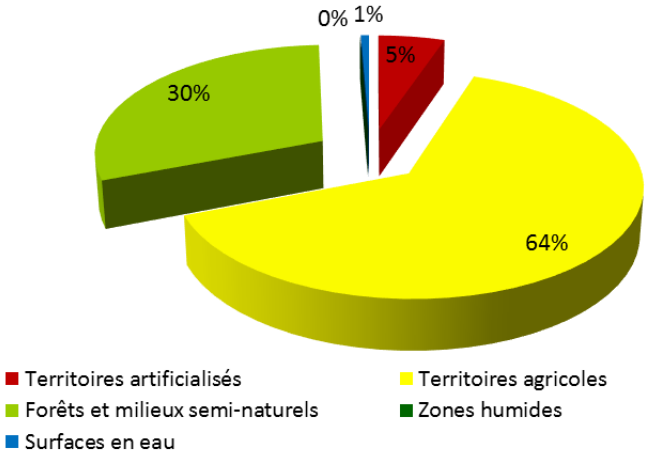
[3] Centre régional de phytosociologie, Agréé Conservatoire botanique national de Bailleul, http://digitale.cbnbl.org/digitale-rft/site/Atlas/Atlas_HN/Region/Climat.html, octobre 2015

Des sols comme lieux d'accueils et outils de production, aujourd'hui menacés ?

Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution en 44 postes pour la France métropolitaine. Produit par interprétation visuelle d'images satellitaires, cet inventaire a été initié en 1985 pour une première cartographie de l'occupation des sols en 1990, puis renouvelé en 2000, 2006 et 2012.

D'après les données 2012 de Corine Land Cover[4], l'occupation territoriale du finage communal est à dominante naturelle et agricole (95%).

Ainsi, les espaces agricoles occupent environ 64% du territoire communal. Les masses boisées s'étendent sur 30% de la surface de la commune nouvelle : il s'agit principalement de la forêt de Breteuil située au Nord et à l'Ouest (territoire de Breteuil et de la Guéroulde). Cintray se démarque par une occupation davantage dédiée à l'activité agricole même si des petits boisements sont parsemés au sein des emprises cultivées.



Les espaces urbains représentent 5% de l'occupation territoriale locale, soit 290 hectares. Les données Corine Land Cover n'identifient que les bourgs de Breteuil et de la Guéroulde ainsi que le hameau des Petites Bruyères comme espace artificialisé.

La comparaison des données Corine Land Cover de 2000 et 2012 met en évidence une progression de l'artificialisation d'environ 17% correspondant à 40 hectares de surfaces nouvellement artificialisées. Cette progression s'est faite au détriment des espaces agricoles qui sont en régression sur le territoire. Aussi cela démontre que sur cette période, les boisements présents ont été relativement protégés du déboisement et que les zones agricoles constituent le principal espace d'extension de l'urbanisation.

La ressource en terres agricoles est aujourd'hui menacée. L'artificialisation des sols se poursuit de plus en plus fortement pour le développement de l'habitat mais aussi pour celui d'activités économiques ou encore d'infrastructures.

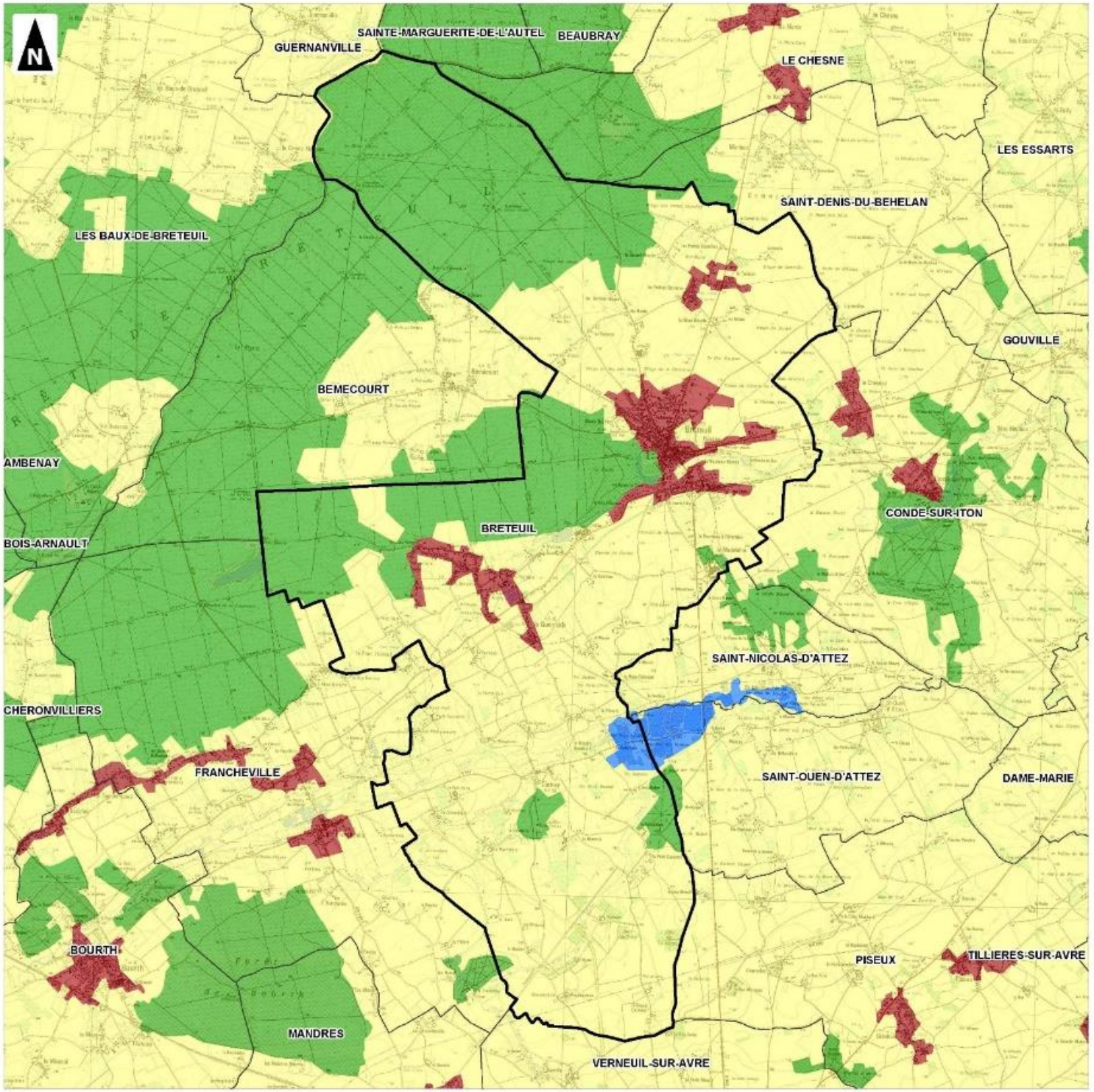
Cette occupation diverse des sols, sans réelle réflexion d'ensemble, tend à produire une très forte concurrence pour l'usage de l'espace et donc de la ressource du sol. Le maintien de ces espaces de production (terres agricoles) et de respiration (terres naturelles) constitue l'un des enjeux majeur des documents d'urbanisme. Le PLU doit avoir pour objectif la gestion maîtrisée de l'espace au sein du territoire afin de préserver cette ressource somme toute épuisable.

[4] Corine Land Cover est un outil d'interprétation géographique des sols à partir de photos aériennes. Une méthodologie est employée pour ce faire avec le respect de seuil pouvant caractériser un milieu (25ha). Toutefois, il est à noter que ce seuil de description de 25 hectares et l'échelle de l'interprétation font que l'exploitation statistique de la base Corine Land Cover est surtout pertinente à l'échelle nationale, départementale et cantonale.

Commune nouvelle de Breteuil (27)

Plan Local d'Urbanisme

Occupation du sol
(Corine Land Cover 2012)



Commune nouvelle de Breteuil
Limites communales
Zones urbanisées
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
Terres arables et vergers
Forêts et milieux semi-naturels
Marais
Surfaces en eau

0 2 000 4 000
Mètres

1:55 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil, 2016
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25 000
Sources de données : IGN - Environnement Conseil, 2016 - IFEN, 2012

Un territoire à risque ?

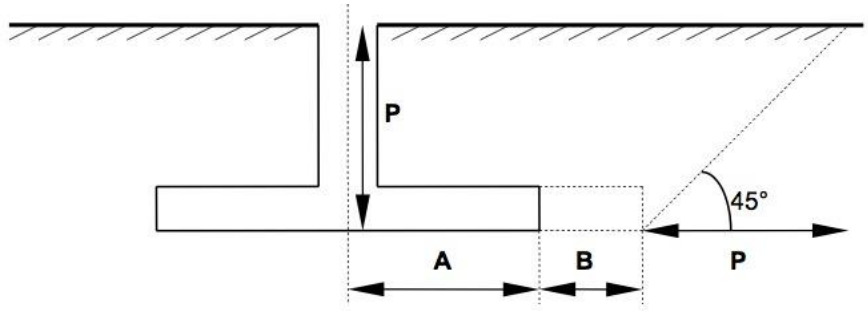
Des risques naturels présents, sources de contraintes fortes ?

Le risque de cavités souterraines

Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 10 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives du 18eme ou du 19eme siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

La commune est peu concernée par le risque marnières en comparaison d'autres territoire du département. Cependant le développement de l'urbanisation nécessite localement d'effectuer un inventaire complémentaire des indices qui indiquerait la présence probable de cavités souterraines.

Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe doit être de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée.



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur
B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan
Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°

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

Pour la commune de Breteuil, les services préfectoraux ont déterminé un rayon de sécurité d'un total de 80 mètres d'après les archives qui ont pu être consultées.

Rayon de sécurité mis en place à Breteuil : R= A+B+P = 30m+20m+30m=80m

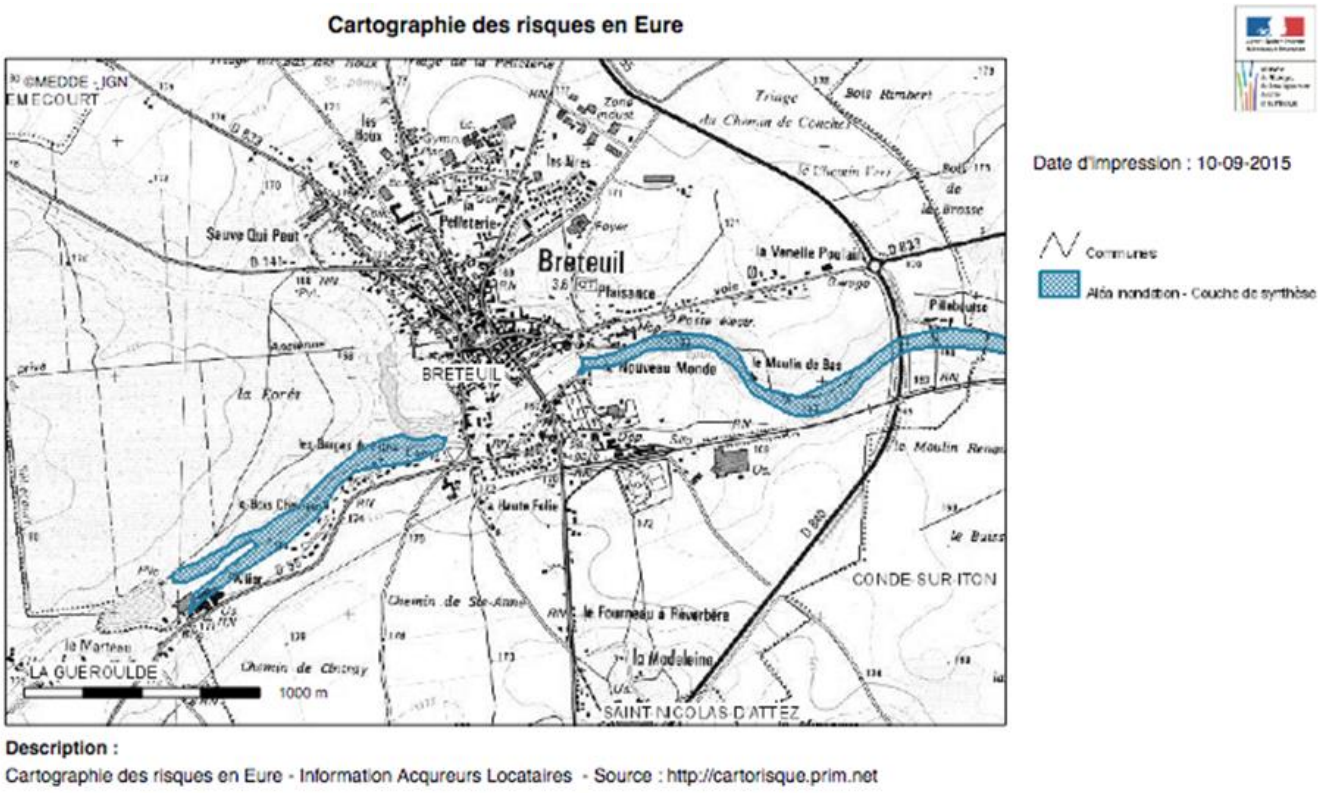
Les bétoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

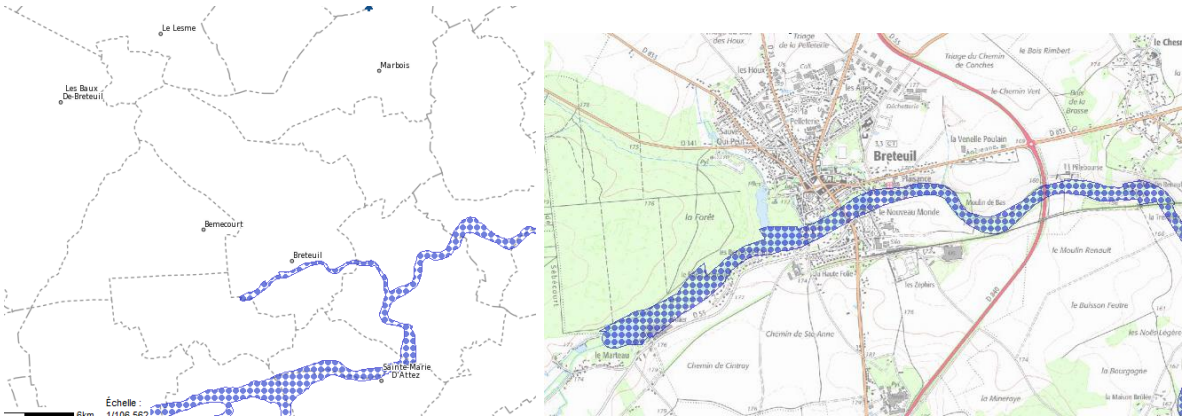
Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices. Le principe est aussi de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible.

La carte du risque de cavités souterraines est disponible en annexe du PLU.

Le risque inondation

La commune est soumise à des risques d'inondations liés aux débordements de l'Iton et de ses bras forcés. Ces risques doivent donc être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des crues des années passées et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.



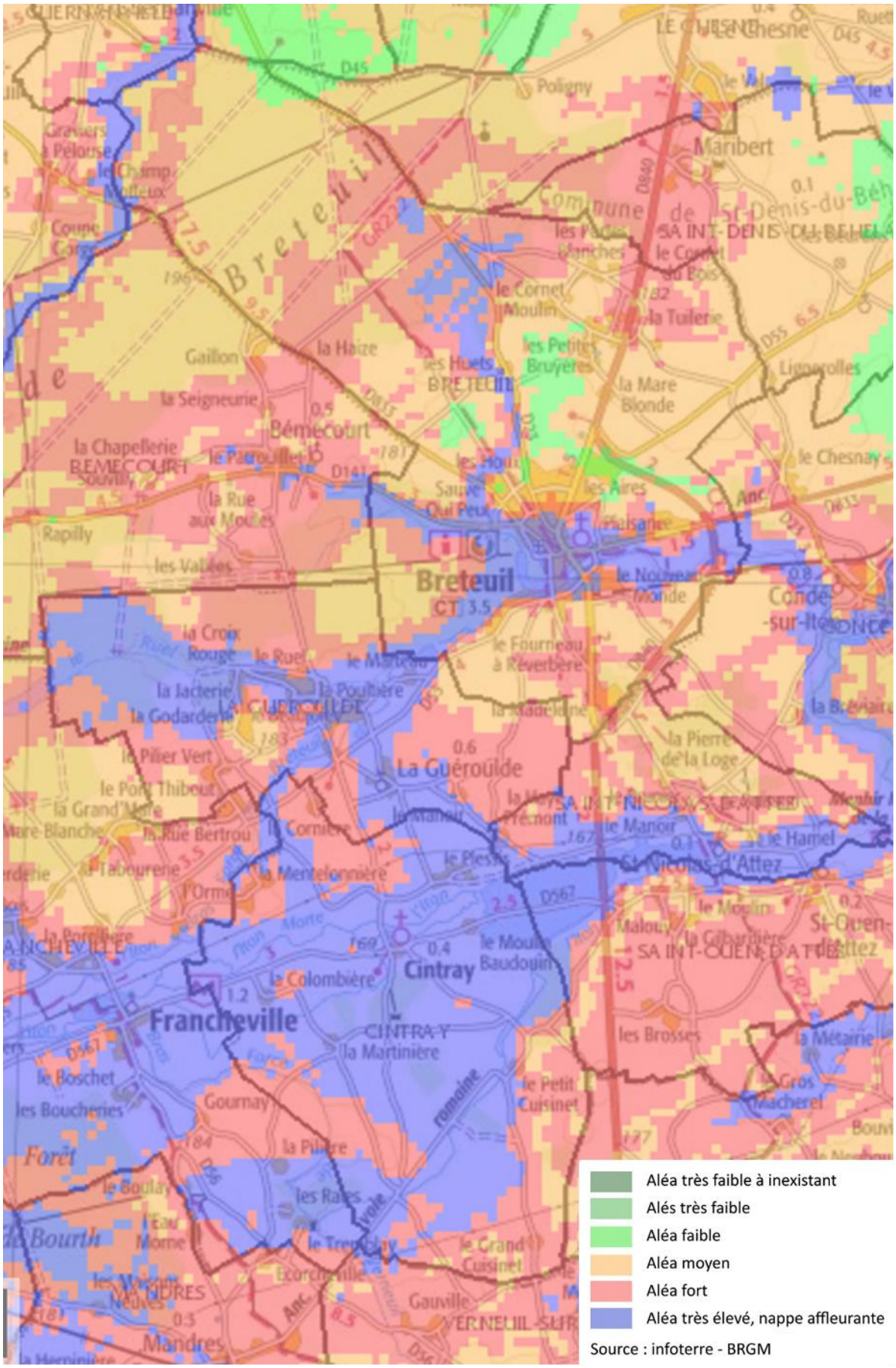


Les secteurs à risques d'inondation (Breteuil-sur-Iton, puis Cintray) - Localisation du lit majeur – source : Atlas des zones inondées – DDTM de l'Eure (consultation de géo-ide en date de janvier 2018)

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

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), établissement public référent pour la prévention du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, a cartographié les secteurs les plus exposés à ce risque en comparant la profondeur de la nappe (en incluant sa variation naturelle saisonnière et pluriannuelle) à l'altitude des terrains en surface.

Une grande partie du territoire de la commune est identifiée en sensibilité forte ou très forte, voire en nappe affleurante, ce qui correspond à l'aléa le plus élevé. Les secteurs à proximité des cours d'eau (bras forcé de l'Iton, Ruel, vallée naturelle de l'Iton, annexes hydrauliques sur Cintray) sont les plus sensibles de ce point de vue.

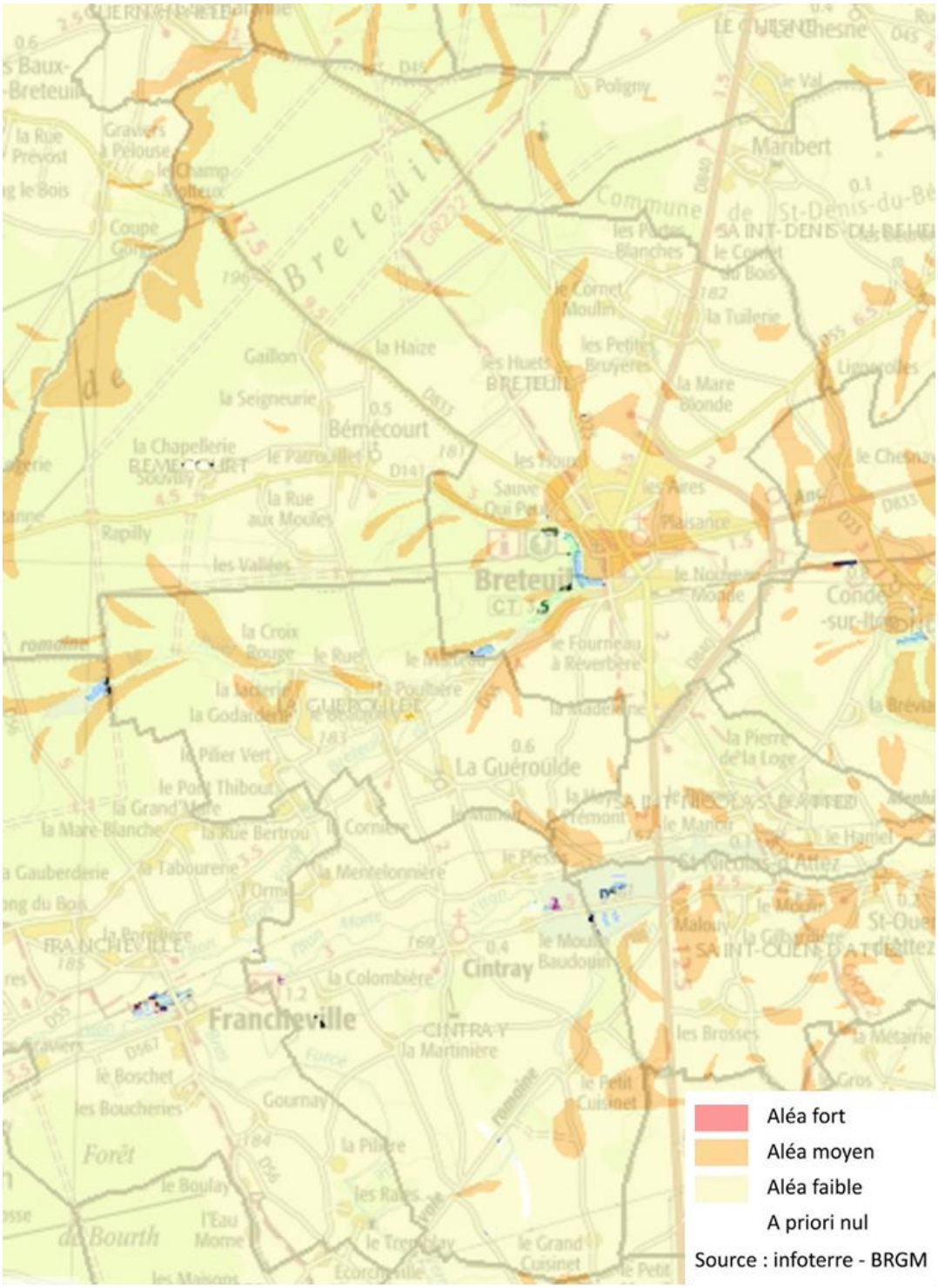


Sensibilité aux remontées de nappes – BRGM – site infoterre

Le risque sécheresse

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

La commune ne présente pas d'aléa fort dans ce domaine. Plusieurs secteurs bâtis, notamment au niveau du bourg de Breteuil sont identifiés avec un aléa moyen qui touche certains secteurs bâtis du bourg.



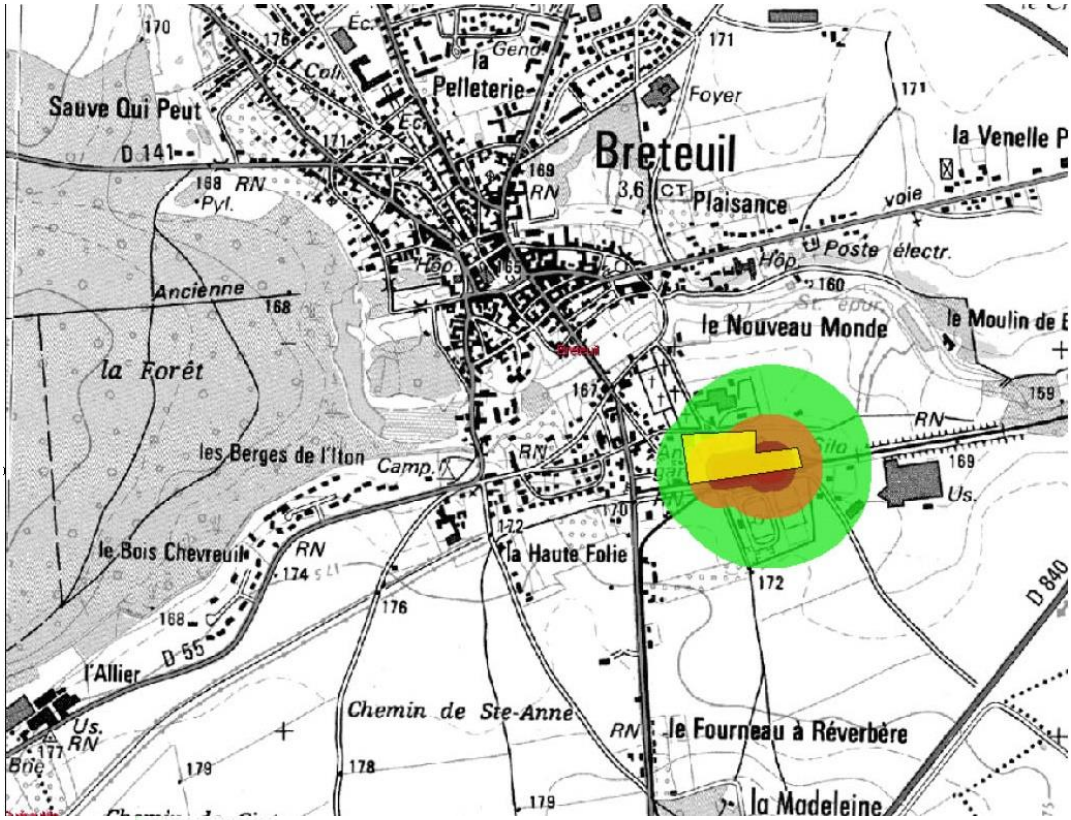
Sensibilité au retrait-gonflement des argiles – BRGM – site infoterre

Les risques et nuisances induits par l'occupation humaine

Les risques technologiques

Le risque industriel se caractérise par un accident se produisant sur un site ou infrastructure industriel et pouvant entraîner des conséquences graves pour le personnel, les populations, les biens, l'environnement ou le milieu naturel.

Ce risque concerne notamment **les sites industriels classés SEVESO ou ceux soumis à autorisation préfectorale.** Le territoire de Breteuil est concerné par ce classement avec le site de l'entreprise « Interface Cereales » situé dans la ZI du Silo. Il s'agit d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).



Annotations
ICPE soumises à autorisation
Etb. cartographiés (1/3 des ICPE env.)
Zones de danger à prendre en compte pour l'urbanisation (mai 2015)
Périmètre des Plans de Prévention des Risques Technologiques
Approuvé
Prescrit
Abrogé
Zones des premiers effets létaux - phénomènes de probabilité A à D
Zones des premiers effets létaux - phénomènes de probabilité E
Zones des effets létaux significatifs - phénomènes de probabilité A à D
Zones des effets létaux significatifs - phénomènes de probabilité E
Zones d'effets irréversibles - phénomènes de probabilité A à D
Zones d'effets irréversibles - phénomènes de probabilité E
Zones d'effets indirects - phénomènes de probabilité A à D
Zones d'effets indirects - phénomènes de probabilité E

Source : site Carmen - DREAL

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risque technologique » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées indique les préconisations à suivre en matière d'urbanisme. Suivant les probabilités associées aux phénomènes dangereux, les contraintes sur l'urbanisme sont différentes. Celles-ci sont reprises dans les tableaux ci-après.

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z_{ELS}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z_{PEL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z_{EI}	Autoriser : • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z_{BV}	A autoriser et introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité E	Z_{ELS}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : • des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; • des aménagements et extensions des installations existantes ; • de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; Autoriser les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z_{PEL}	Autoriser : • l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; • les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z_{EI} et Z_{BV}	A autoriser et introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

Le territoire communal est, par ailleurs, traversé par **une canalisation de transport de gaz** exploitée par GRT Gaz.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit des dispositions réglementaires concernant l'urbanisation autour de ces canalisations (distances de protection, réglementation stricte pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur notamment).

La présence de cette canalisation et les prescriptions qui lui sont liées doivent être prises en compte dans le cadre du PLU. Des distances d'effets génériques, mentionnées ci-dessous, sont à prendre en compte part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance pour la canalisation de diamètre DN 100 mm et pression 67,7 bars	10 m	15 m	25 m

Le risque technologique concerne aussi le transport de matières dangereuses. Le risque d'accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l'ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage…) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz…). À ce sujet, la commune de Breteuil est essentiellement concernée par la RD 840.

Les sols pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données : **BASIAS** (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et **BASOL** (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent **une simple information du passé industriel du terrain**. Dans le cas d'un projet, il reviendra au porteur de celui-ci de réaliser des investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution et de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage prévu tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de rendre le terrain compatible avec l'usage prévu.

Sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle, 30 sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
HNO2706012	GOY / ex Dubuc		3 Boulevard des Allées	BRETEUIL	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706013	BUNOUT		Rue Clolage	BRETEUIL	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706014	RAULT PHILIPPE / ex SADE (Sté Auxiliaire de Distribution d'Eau)		Place de la Gare	BRETEUIL	G45.21A G47.30Z	En activité	Inventorié
HNO2706015	LEBLOND		Place Laffitte	BRETEUIL	G47.30Z	En activité	Inventorié
HNO2706016	RAULT, ESSO STANDARD SAP		Place Laffitte	BRETEUIL	G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706017	HOUDON LOUIS		Rue du Souchet	BRETEUIL	C25.61Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706018	WOSCHLEGEL / ex Sté Hermaur, ex ETS COTELLE ET FOUCHER		"La Pelleterie", CG 49	BRETEUIL	C25.62B C20.41Z C25.61Z	En activité	Inventorié
HNO2706019	CHAMPION (SUPERMARCHE) / ex Sté Veridis, magasin "Super-Unico"		"La Pelleterie"	BRETEUIL	G47.30Z	En activité	Inventorié
HNO2706020	RIGAL SA / ex Socaplast		Route de Ste-Marguerite	BRETEUIL	V89.07Z C20.17Z	En activité	Inventorié
HNO2706021	RIGAL SA / ex Sté Rigal et Degoguiec		Route de Sainte-Marguerite	BRETEUIL	C20.17Z V89.07Z	En activité	Inventorié
HNO2706023	MERLET PLASTIQUES (ETS)			BRETEUIL	V89.07Z	En activité	Inventorié

HNO2706024	FORGES ET LAMINOIRS DE BRETEUIL / ex Sté des forges et laminoirs		1133 Route de Verneuil	BRETEUIL	V89.03Z	En activité	Inventorié
HNO2706025	BRETEUIL (CIE INDUSTRIELLE DE)		343 Rue Maladrerie	BRETEUIL	E38.39Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706026	VIDANGES BERNAYENNES (SOCIETE DES)			BRETEUIL	E38.42Z	Ne sait pas	Inventorié
HNO2706028	PORCHET		Rue du Général LECLERC "Le Moulin de Breteuil"	BRETEUIL	C24.51Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706029	DDE (Direction Départementale de l'Equipement) / ex Service vicinal de l'Eure		Rue Modeste Leroy	BRETEUIL	C20.18Z	En activité	Inventorié
HNO2706073	CHAUBEYRE			BRETEUIL	V89.03Z C25.61Z	En activité	Inventorié
HNO2707572	BRETEUIL (COMMUNE DE)		Route de Rugles	BRETEUIL	E38.11Z	Activité terminée	Inventorié
HNO2707691	SUPER U (BRETEUIL DISTRIBUTION)	Station service	Route de Conches	BRETEUIL		Ne sait pas	Inventorié

Consultation du site basias – géorisque – janvier 2018

La base BASOL renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Sur la commune nouvelle de Breteuil, deux sites localisés sur la Guéroulde sont répertoriés.

ACHESON – La poultière

Ancienne usine de fabrication de produits colloïdaux à base de graphite. La Société GRAPHOIL, autorisée en 1955 pour la fabrication d'huiles graphitées, avait été reprise en 1987 par le groupe américain ACHESON. Le site et ses environs avaient été occupés à partir de 1870 par une petite fonderie, une fabrique de casseroles, puis une fabrique de cartouches. La société ACHESON FRANCE a cessé toute activité à La Guéroulde le 17 août 1992. Avant de céder le site, elle a confié à SOCOTEC ENVIRONNEMENT une mission d'identification des zones éventuellement polluées.

HERMAUR – 2 rue du Marteau

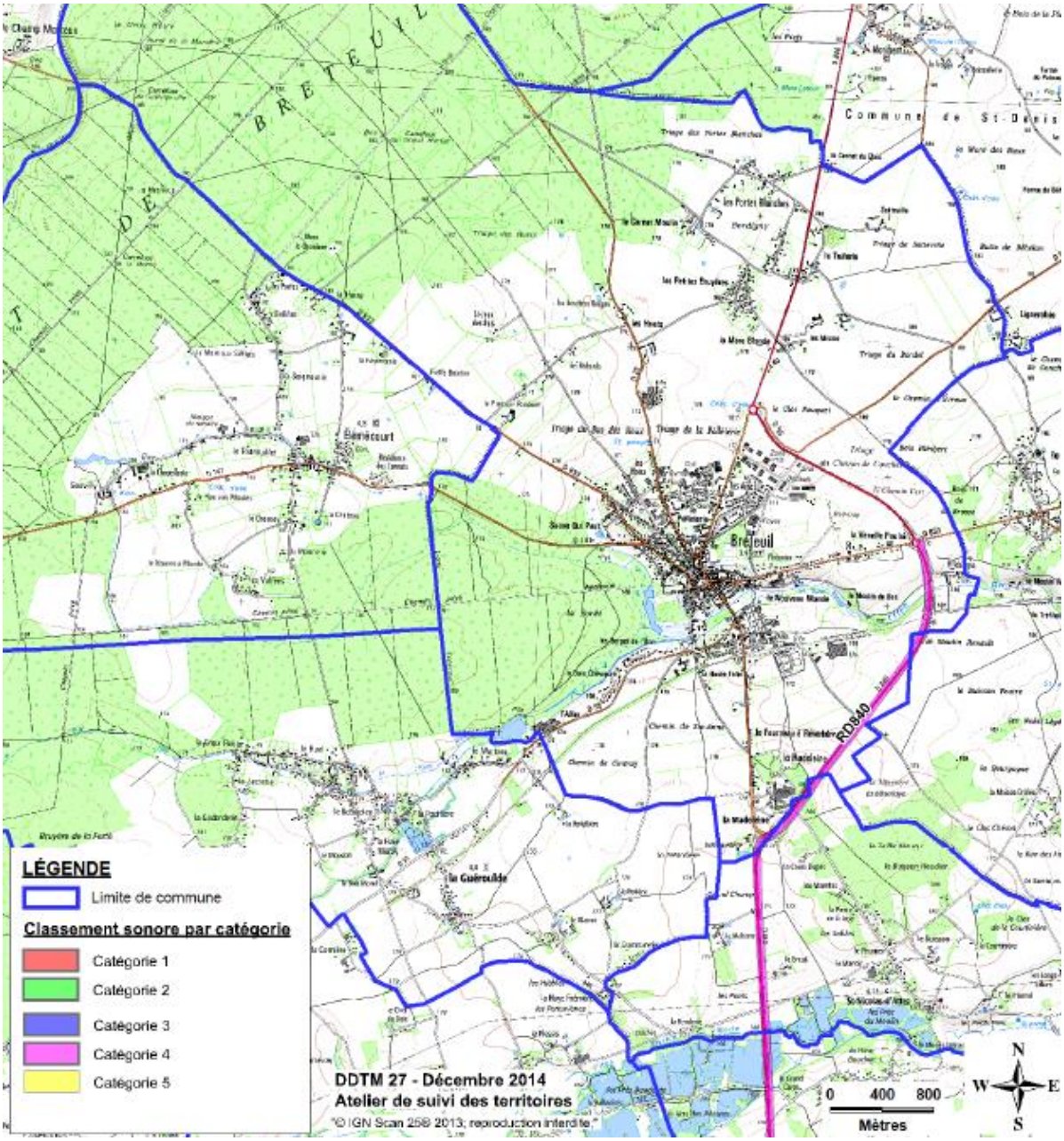
Ce terrain boisé a servi de lagune pour les rejets des eaux de rinçage d'un atelier de traitements de surface, de 1968 à 1973. Les terres sont polluées par des hydroxydes métalliques sur 15 cm de profondeur.

La protection contre les nuisances sonores

Générant une mobilité accrue pour les habitants, les infrastructures de transports sont également source de contraintes pour le territoire. Les nuisances sonores ont été identifiées dans **le classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Le territoire communal est concerné par **la RD840 classée en catégorie 4, soit un couloir de 30 mètres de part et d'autre de la chaussée** ce qui correspond à la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit. Dans ce couloir, le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter est fixé par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Il est également à noter l'existence de l'arrêté préfectoral DDASS/SSE/2009 n°6 du 16 janvier 2009, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département de l'Eure. Il institue en la matière des règles minimales applicables dans l'ensemble des communes du département, conformément à l'article L.2215-1 du code général des collectivités locales.



Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Porter à connaissance – DDTM)

La qualité de l'air

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région Haute-Normandie a été approuvé le 30 janvier 2015. Il a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air sur le périmètre concerné en mettant en place des mesures réglementaires et des actions incitatives. Ce document s'impose indirectement aux documents d'urbanisme.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la région Haute-Normandie a été arrêté le 21 mars 2013 par le Préfet de la région Haute-Normandie suite à l'approbation du Conseil régional le 18 mars 2013. Les objectifs du SRCAE sont présentés dans la thématique « orientations supra-communales » de ce document. Le SRCAE identifie les communes considérées comme sensible au niveau de la qualité de l'air. La commune n'est pas identifiée en tant que telle.
- Il existe également un réseau de surveillance de la qualité de l'Air en Haute Normandie qui est géré par l'association AIR NORMAND, créée en 2005, à l'aide de stations de mesures implantées un peu partout dans la région. Il n'y a pas de station de mesure sur la commune et la plus proche se trouve à Evreux ; elle n'est donc pas représentative du territoire rural.

Un territoire riche en biodiversité

Les protections réglementaires : le réseau Natura 2000

Conformément à l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, la procédure d'évaluation environnementale du PLU de Breteuil est la conséquence de la présence sur le territoire d'un site Natura 2000. En effet, le PLU permettra la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur ce site Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

Il est à noter qu'aucun Espace Naturel Sensible (ENS) n'est présent sur Breteuil.

Les origines du réseau Natura 2000…

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer **à préserver la diversité biologique** sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien, ou le rétablissement, d'un état de conservation favorable des habitats naturels d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Ce réseau est composé des sites désignés par chacun des Etats membres en application des directives Oiseaux et Habitats.

- « Oiseaux » (directive 79/409/CEE du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages) ;
- « Habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages).

Chaque pays membre de l'union européenne a dû présenter des sites ayant un intérêt pour la sauvegarde des oiseaux rares ou menacés en vue d'un classement en Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.) et des habitats naturels particuliers de la faune et de la flore sauvage formant les Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.).

Les ZSC concernent les habitats naturels et les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire (hors avifaune). Elles sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats membres et adoptés par la Commission européenne. Les ZPS sont désignées, en application de la Directive « Oiseaux », sur la base des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Le réseau « Natura 2000 » regroupe donc l'ensemble des Z.P.S. et Z.S.C. sur le territoire européen.

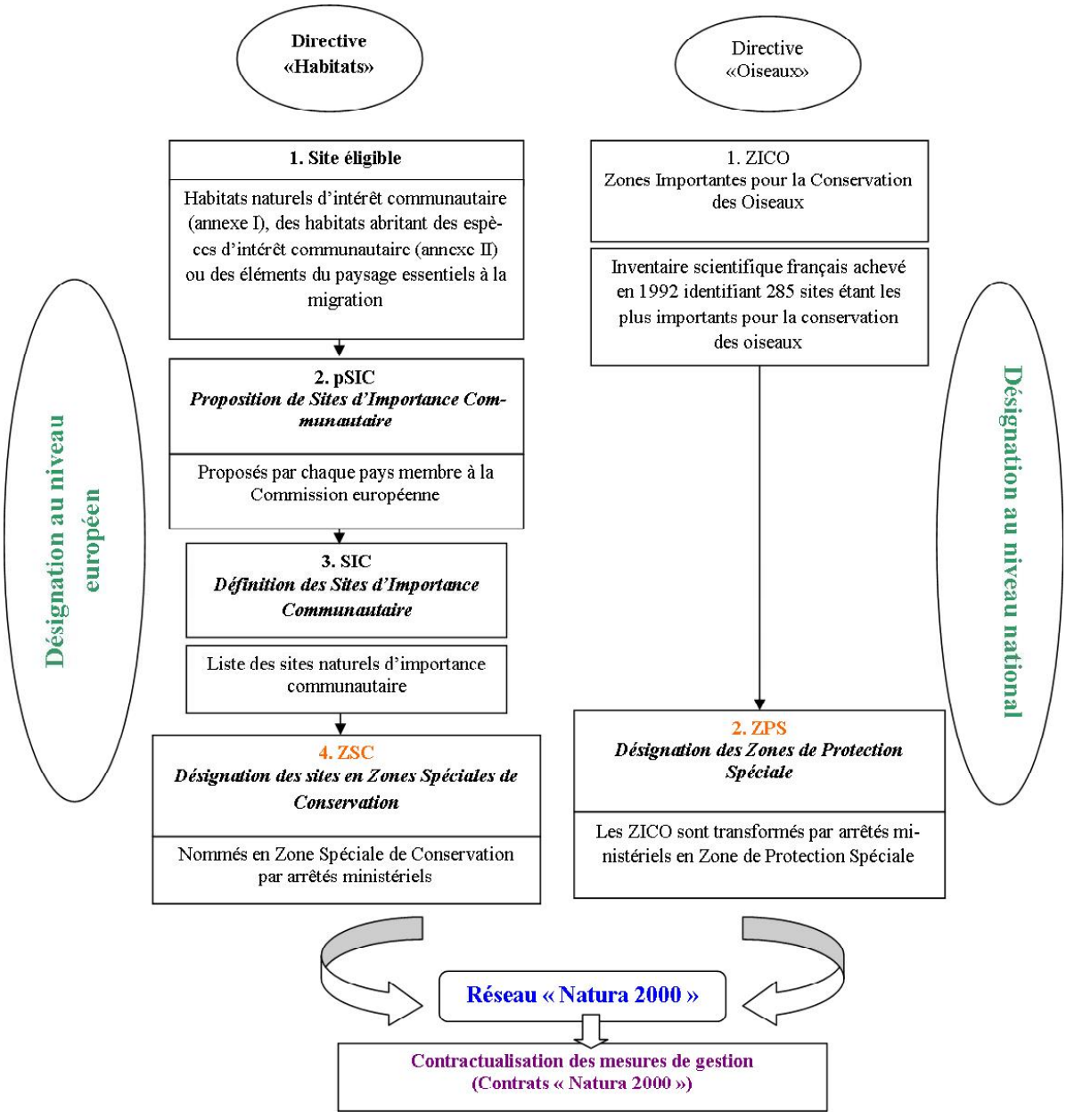
Ses objectifs…

L'objectif principal est de maintenir la biodiversité sur le territoire communautaire dans une logique de développement durable grâce à une prise en compte des activités économiques et socioculturelles d'une région. Le but n'est donc pas de créer des « sanctuaires de nature ».

Il s'agit donc de promouvoir une gestion concertée regroupant l'ensemble des acteurs intervenant sur les espaces naturels ou exploités. Les productions agricoles et forestières, le tourisme, les sports de nature, la chasse, la pêche contribue à l'entretien des espaces ainsi qu'à la qualité de vie de nos campagnes. Elles génèrent des emplois. Devant ce constat, la France a donc choisi d'élaborer avec ces hommes de terrain une gestion locale contractualisée.

Un outil favorisant la gestion concertée : le Comité de Pilotage

La première étape consiste à regrouper les acteurs du territoire concerné par le réseau « Natura 2000 » au sein d'un « comité de pilotage » (Copil). Sa composition est arrêtée par le préfet de département après avis de la DREAL (anciennement la DIREN et la DDAF) et regroupe élus locaux (Préfet, Maires…), représentants d'activités professionnelles (agriculteurs, éleveurs, tourisme…), représentants d'associations (chasseurs, pêcheurs, randonneurs…).



L'Opérateur et le DOCument d'Objectif (DOCOB)

Une structure opératrice (opérateur) est désignée pour l'élaboration du DOCOB, véritable pièce maîtresse de la démarche « Natura 2000 » qui définit les objectifs de gestion présentant de manière officielle la véritable ossature des opérations à mettre en œuvre sur le terrain.

Il définit pour chaque site « Natura 2000 » :

- un état des lieux avec la description et l'analyse de l'existant,
- des objectifs de développement durable du site,
- des propositions de mesures contractuelles et réglementaires,
- des projets de cahiers des charges types pour les mesures contractuelles proposées,
- des indications de dispositifs financiers
- et la description, le suivi et l'évaluation des mesures proposées.

Un animateur pour faire vivre la démarche…

Après l'approbation des orientations de gestion, l'avant dernière étape est de choisir une structure (animateur) pour assurer l'animation, l'information et la sensibilisation auprès du public, ainsi que l'assistance technique nécessaire à l'élaboration des projets et à la signature des contrats. Elle peut réaliser elle-même l'ensemble de ces missions ou travailler en partenariat avec d'autres organismes.

Les contrats de gestion

Et enfin, la mise en application des mesures de gestion peut passer par l'adhésion volontaire de documents de gestion pluriannuels. Un cahier des charges type doit être fourni dans le DocOb pour définir les modalités de mise en œuvre des mesures contractuelles de gestion des sites.

Ils permettront aux signataires (propriétaires, agriculteurs, forestiers, chasseurs, pêcheurs, associations, communes…) d'être rémunérés pour les travaux et les services rendus à la collectivité.

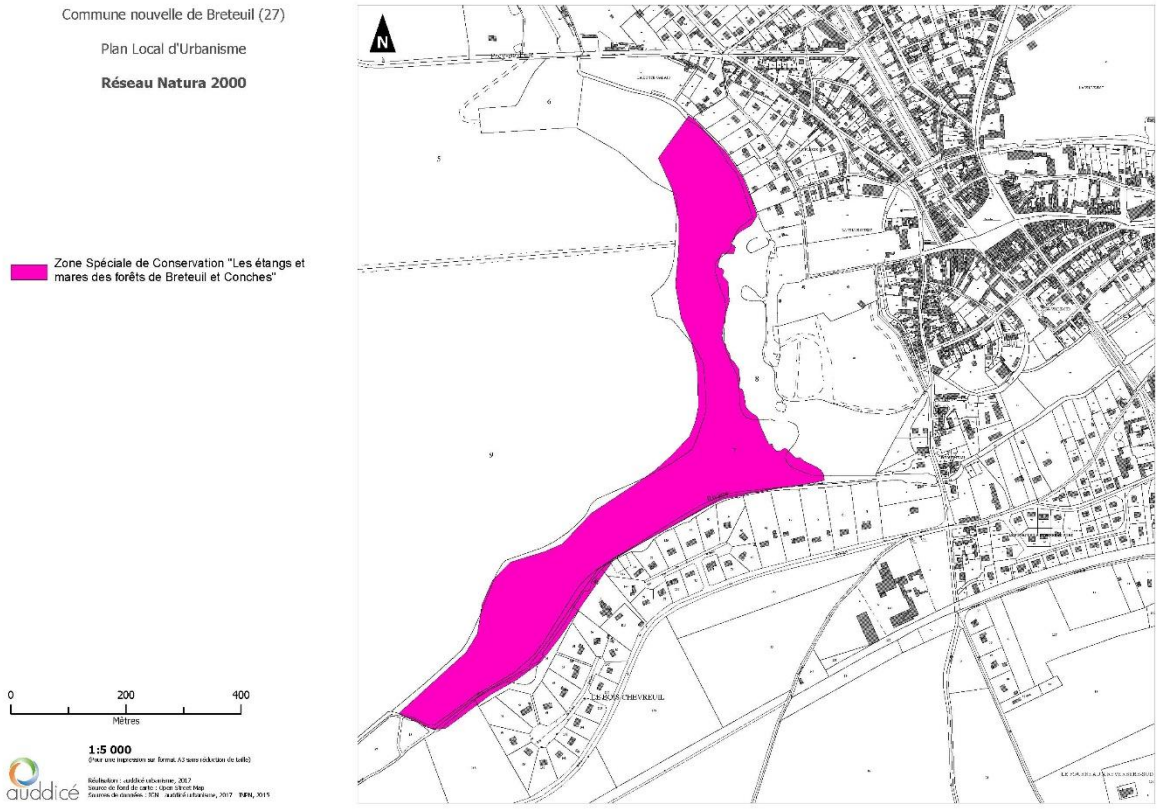
Le classement d'un site Natura 2000 implique donc principalement :

- L'élaboration d'un document d'objectifs pour la gestion de la biodiversité,
- L'évaluation des incidences de divers plans, programmes et projets au regard des objectifs de conservation du site (notamment l'évaluation environnementale des documents de planification).

La commune et 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 FR2302012, 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.



Localisation du site Natura 2000 – situation par rapport au bourg de Breteuil

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 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 :

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 Fluteau 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 Fluteau 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 créé une mosaïque de milieux qui favorise la biodiversité par l'accueil d'espèces spécifiques à chacun.
- Absence d'incompatibilité entre activités cynégétiques respectueuse 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.

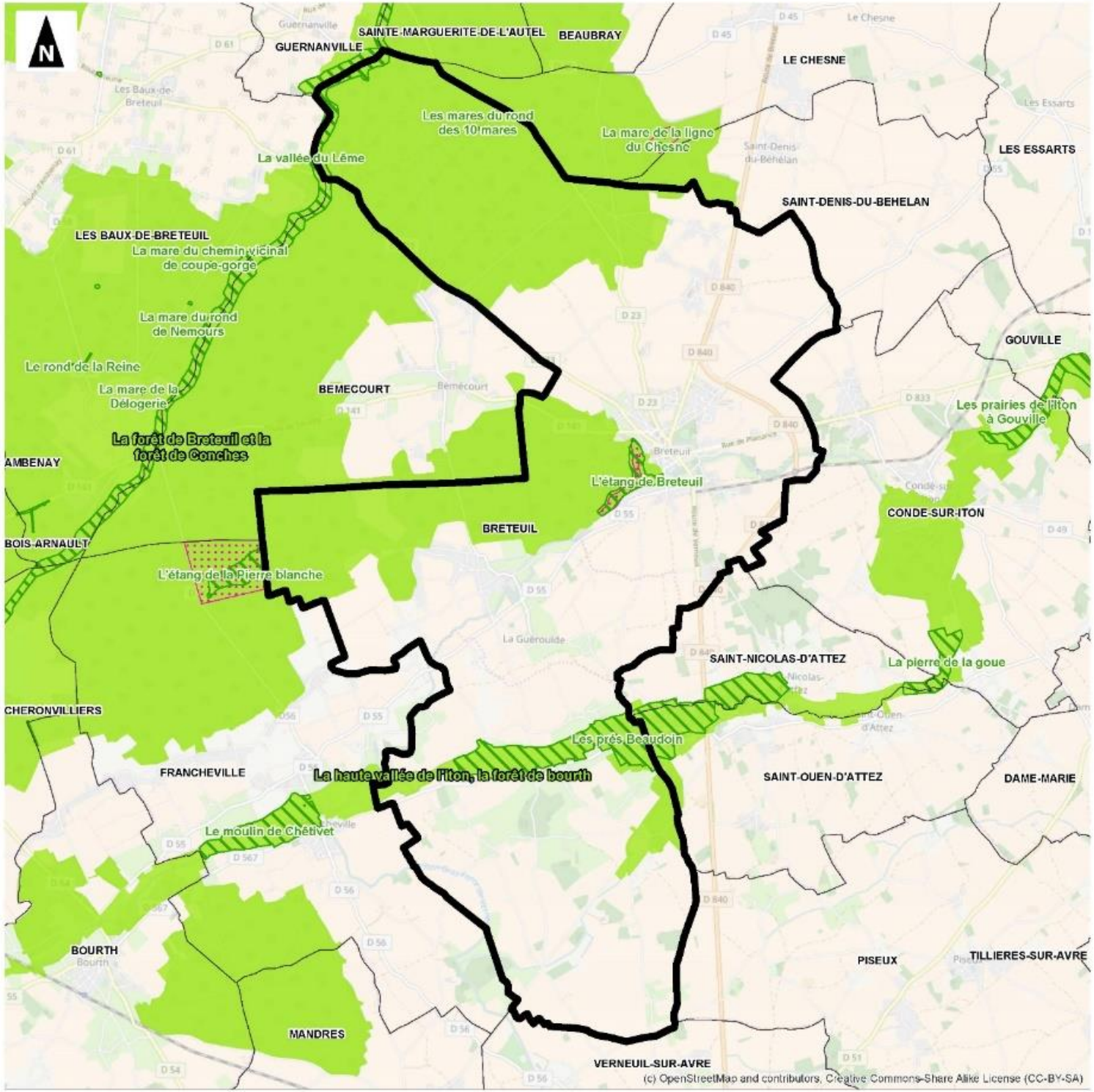
Les habitats forestiers en périphérie de l'étang de Breteuil apparaissent donc comme les plus sensibles à cette élaboration du PLU. L'évaluation d'incidence Natura 2000 permet de conclure sur l'existence ou non d'impacts significatifs pour la conservation de cette zone.

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 en facilitant un accès incontrôlé.

Commune nouvelle de Breteuil (27)

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu



Commune nouvelle de Breteuil

Limites communales

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

Site d'Importance Communautaire "Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches"

0 2 000 4 000

Mètres

1:55 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

auddicé

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : Open Street Map
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017 - INPN, 2015

Les inventaires scientifiques régionaux

Le territoire de la commune de Breteuil est concerné par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Haute-Normandie.

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a pour but la localisation et la description des zones naturelles présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection réglementaire du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt :

- zone de type I, correspondant à des secteurs de superficie généralement réduite caractérisée par leur intérêt biologique remarquable,
- zone de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF de type I

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des ZNIEFF de type I présentes sur le territoire communal.

Dénomination et surface	Habitats déterminants	Distance au projet de PLU
« L'étang de Breteuil », ZNIEFF de type 1 n° 230030680 23,01 ha	44.3 Forêt de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens 44.91 Bois marécageux d'aulnes	En totalité sur le territoire communal, immédiatement à l'ouest du bourg de Breteuil.
« Les mares du rond des 10 mares », ZNIEFF de type 1 n° 230031064 0,14 ha	22.12. Eaux mésotrophes 22.4. Végétations aquatiques 22.411. Couvertures de Lemnacées	Mare forestière de la forêt de Breteuil à proximité du carrefour du Rond des 10 mares.
« La vallée du Lème », ZNIEFF de type 1 n° 230031032 480,07 ha sur 9 communes dont Breteuil.	Multiples sur la totalité de la zone. Essentiellement habitats forestiers sur le territoire communal : 31.8 Fourrés 34.4 Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles 41.2 Chênaies-charmaies 42.5 Forêts de Pins sylvestres 44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens…	Versant boisé de la rive droite de l'Iton au sein de la Forêt de Breteuil et en limite nord-ouest du territoire communal.
« Les Prés Beaudouin » ZNIEFF de type 1 n° 230009160 209,26 hectares sur trois communes dont Breteuil	22.3 Communautés amphibies	Situation au sein de la vallée de l'Iton, sur le territoire de Cintray en limite Est de la commune.

Comme le montre la carte des zones naturelles d'intérêt reconnu la périphérie Ouest de l'agglomération de Breteuil est très proche de « L'étang de Breteuil ». Cependant, l'agglomération est totalement exclue du périmètre de cette ZNIEFF.

Aucun des habitats actuellement représentés dans le cœur de l'agglomération de Breteuil ou des villages ne fait partie des habitats déterminants de cette ZNIEFF. Les caractéristiques physiques des autres habitats du bourg (sol, hygrométrie, exposition…) et biologique (faune et flore) sont suffisamment distinctes de celles des habitats déterminants pour exclure l'existence de relations écologiques significatives pouvant interférer avec l'état de conservation de cette ZNIEFF.



L'étang de Breteuil et le bois inondable qui le jouxte constituent une zone particulièrement étonnante et intéressante.

D'un côté de l'étang c'est le parc urbain de Breteuil (hors périmètre ZNIEFF) dans un style romantique néo-antique avec ses bosquets et ses folies mais dont les pelouses et le plan d'eau représentent tout de même une halte, lieu de nourrissage ou de reproduction pour les oiseaux d'eau (canard, grèbe, foulque, martin-pêcheur, bergeronnette, héron cendré), les libellules (Cordulie bronzée) mais aussi les amphibiens comme la Grenouille rousse Rana temporaria.

De l'autre côté de l'étang, une partie du bois occupe le fond de la cuvette, limitée au Sud par un bras de l'Iton et au nord par un fossé de drainage le long d'une ancienne décharge (maintenant enfouie sous une pelouse de loisir).

C'est une aulnaie frênaie inondée où le sol engorgé, meuble, tourbeux voit se développer une végétation amphibie ou des sols lourds. L'écuelle d'eau Hydrocotyle vulgaris, la Berle dressé Berula erecta, le Populage des marais Caltha palustris sont des turficoles comme l'Osmonde royale Osmunda regalis ou la rarissime Fougère des marais Thelypteris palustris signalées par le conservatoire botanique. Le Conopode dénudé Conopodium majus vient grossir la liste des espèces déterminantes.



L'aulnaie frênaie située en face de l'étang de Breteuil est un milieu riche en biodiversité

Le sol meuble et le peu d'attrait touristique de ce bois en font un endroit peu fréquenté, il ne subit par ailleurs aucun entretien et n'a pas de vocation sylvicole, il poursuit donc une évolution assez naturelle intéressante, même si le niveau de l'étang, régulé par vanne ne varie pas d'une grande amplitude.

Synthèse :

Dénomination et surface	Sensibilités	Enjeux de conservation liés à la révision du PLU
« L'étang de Breteuil », ZNIEFF de type 1 n° 230030680 23,01 ha	Présence de stations de plantes patrimoniales réglementairement protégées ou figurant sur la liste rouge régionale : Grande Berle Berula erecta Conopode dénudé Conopodium majus Ecuelle d'eau Hydrocotyle vulgaris Osmonde royale Osmunda regalis Fougère des marais Thelypteris palustris	Faible sauf si la vocation naturelle de cette zone humide était remise en cause.
« Les mares du rond des 10 mares », ZNIEFF de type 1 n° 230031064 0,14 ha	Colonie d'Hottonie des marais Hottonia palustris, plante patrimoniale réglementairement protégée. Site de reproduction d'amphibiens forestiers protégés : Salamandre tachetée, Triton palmé.	Faible de par l'éloignement de l'urbanisation Sauf si la vocation naturelle de la mare était remise en cause avec ouverture à l'urbanisation ou aménagement de la voierie forestière.
« La vallée du Lême », ZNIEFF de type 1 n° 230031032 480,07 ha	Bastion pour la Cardamine à bulbilles Cardamine bulbifera, espèce végétale exceptionnelle, protégée en Haute-Normandie.	Faible de par l'éloignement de l'urbanisation Sauf si la vocation forestière ou naturelle était remise en cause avec ouverture à l'urbanisation ou aménagement de la voierie forestière.
« Les Prés Beaudouin » ZNIEFF de type 1 n° 230009160 209,26 hectares sur trois communes dont Breteuil	Prairies hygrophiles avec de nombreuses espèces remarquables comme le Séneçon aquatique (Senecio aquaticus, très rare) et l'Oenanthe fistuleuse (Oenanthe fistulosa, rare), Mares avec des espèces rares, Formations amphibies remarquables avec des espèces végétales comme le Scirpe épingle (Eleocharis acicularis, exceptionnel) et le Lythrum à feuilles d'hysope (Lythrum hyssopifolia, rare) Pelouses silicoles sèches avec deux espèces végétales rares : la Canche caryophyllée (Aira caryophyllea, rare) et le Pied-d'oiseau délicat (Ornithopus perpusillus, rare)	Faible de par l'éloignement de l'urbanisation. Sauf si la vocation naturelle était remise en cause avec ouverture à l'urbanisation ou aménagement des berges. Vigilance par rapport à une valorisation ludique et touristique du site.

L'objectif de préserver les milieux naturels sensibles et la biodiversité sur le territoire communal s'illustre par la nécessaire prise en compte de ces zones d'inventaire dans le zonage et le règlement.

La ZNIEFF de type II « La haute vallée de l'Iton, la forêt de Bourth »

Le territoire de Cintray est traversé par la ZNIEFF de type 2 n° 2300091534 « La haute vallée de l'Iton, la forêt de Bourth »[5]. Elle s'étend sur 2058,39 hectares sur 13 communes dont Breteuil.

Cette ZNIEFF s'étend en amont de la Chaise-Dieu jusqu'à Damville, elle est contiguë à la ZNIEFF II "Forêt d'Evreux" localisée en aval. C'est principalement le fond de vallée qui a été retenu avec des bois attenants à cette vallée.

« Deux bois d'une surface importante la Forêt de Bourth et le bois de Thevray, situés sur Bourth, assurent une continuité entre la forêt de Breteuil et la vallée de l'Avre, avec la forêt Francs et divers bosquets. Les boisements, du fait d'un substrat acide (argile à silex), sont composés de chênaie-charmaie acide où domine le Chêne, le Bouleau est également bien présent sur les substrats plus secs. Suite à des coupes à blanc et entre des plantations de résineux se développent des landes à genêts et à callunes. Ceux-ci contrastent très fortement avec l'agriculture les entourant et constituent une zone de refuge pour une faune diversifiée tels que les pics, sittelles, divers fringilles, buses, mammifères et insectes.

Plusieurs secteurs plus humides sont favorables à la reproduction d'amphibiens telles que la grenouille rousse ou agile. L'Iton présente dans ce secteur des faciès variés lents à rapides avec des profondeurs atteignant parfois deux mètres, le cours est classé en 2nde catégorie piscicole. Quelques végétaux peu communs à rares ont été observés comme le Nénuphar jaune (Nuphar lutea), et anciennement, le Rubanier simple (Sparganum emersum) et la Sagittaire flèche d'eau (Saggitaria saggifolia). Ces milieux sont particulièrement favorables aux odonates où divers aeshnes, Sympétrums ont été observées. Le Gomphe à pinces (Onychogomphus forcipatus) et la Grande Aeschne (Aeshna grandis), deux espèces déterminantes, sont présentes à l'amont, et sont potentielles sur l'ensemble de l'Iton.

Pratiquement l'ensemble du cours d'eau est bordé par une belle ripisylve de saules et d'aulnes, ceux-ci sont remplacés parfois par des alignements de peupliers. La Poule d'eau (Gallinula chloropus), le Canard colvert (Anas platyrhynchos), la Bergeronnette des ruisseaux (Motacilla cinerea) et le Héron cendré (Ardea cinerea) sont divers oiseaux peu communs qui nichent ou viennent se nourrir le long de l'Iton.



Vue sur la ripisylve d'aulnes depuis le village de Cintray

Le fond de vallée est plus ou moins dégradé selon les secteurs avec de grandes parcelles agricoles dévouées à une agriculture intensive. Quelques rares boisements humides, se maintiennent, notamment à Condé sur Iton et sur Bourth où se trouvent encore de belles aulnaies frênaies. Au sein des prairies pâturées, divers petits chenaux accueillent une végétation humide typique avec divers carex, joncs et roseaux et un orthoptère caractéristique et déterminant, le Criquet ensanglanté (Stethophyma grossum) et l'Achillée sternutatoire

[5] DREAL HauteNormandie, 2011.- 230009153, LA HAUTE VALLÉE DE L'ITON, LA FORÊT DE BOURTH. - INPN, SPN-MNHN Paris, 11P. http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/230009153.pdf

(Achillea ptarmica). Les vieux arbres permettent l'installation de la Chouette chevêche (Athene noctua), un rapace déterminant de ZNIEFF.

Sur les communes de Francheville, de Bourth et de Breteuil (Cintray), des ballastières aménagées pour le loisir présentent une végétation et des habitats remarquables néanmoins ceux-ci se sont dégradés depuis une vingtaine d'année. Plusieurs laîches remarquables ont été inventoriées la Laîche raide (Carex elata), et la Laîche vésiculeuse (Carex vesicularia) ainsi que le Scirpe épingle (Eleocharis acicularis) exceptionnel, et le Lythrum à feuilles d'hysope (Lythrum hyssopifolia), rare. Malgré le dérangement, ces grands plans d'eau constituent des zones de halte migratoire pour divers oiseaux d'eau.

Outre son rôle écologique important (zone refuge, corridor écologique), ce secteur de l'Iton et les bois attenants jouent un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. Globalement les bois semblent encore bien préservés, certains bénéficiant d'une gestion orientée vers la futaie irrégulière. Néanmoins des secteurs présentent un enrésinement important ».

La vallée de l'Iton est soumise à de fortes pressions agricoles et urbaines. Sur certaine portion, l'attrait du site est réduit à son lit mineur et sa ripisylve. De nombreux fossés ont été comblés. L'extension des ballastières est un risque, avec de plus des aménagements souvent inadéquats pour la faune et la flore. Les routes constituent une barrière pour le mouvement des amphibiens se reproduisant dans la vallée et hivernant dans la forêt.

La ZNIEFF de type II « La Forêt de Breteuil et la forêt de Couches »

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 2 la forêt de Breteuil et la forêt de Conches – 230000818. Cette forêt (chênaie-charmaie) représente l'un des plus grands ensembles forestiers de Normandie. Elle accueille en de nombreux endroits, des groupements végétaux et des peuplements d'animaux assez remarquables. De plus, ce site abrite un grand nombre de stations d'intérêt bryo-lichenique. D'autre part, cette forêt joue un rôle fonctionnel fondamental : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion[6]. Elle s'étend sur un territoire de 17572,21 hectares entre les communes de Chéronvilliers et La Houssaye.

Les stations botaniques d'intérêt patrimonial

La base de données Digitale (CBN de Bailleul) renseigne de la présence de plusieurs espèces de plantes d'intérêts patrimoniales sur le territoire communal : 40 espèces depuis 1987.

Plantes de la liste nationale des espèces protégées connue sur le territoire :

Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié.

- Grande Douve Ranunculus lingua ; znieff de l'étang de Breteuil

Plantes de la liste régionale des espèces protégées connue sur le territoire :

Arrêté interministériel du 3 avril 1990 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Haute-Normandie complétant la liste nationale.

- Hottonie des marais Hottonia palustris ; znieff des mares du Rond des 10 mares
- Osmon de royale Osmunda regalis ; znieff de l'étang de Breteuil
- Fougère des marais Thelypteris palustris ; znieff de l'étang de Breteuil

[6] DREAL Haute- Normandie, 2016.- 230000818, LA FORÊT DE BRETEUIL ET LA FORÊT DE CONCHES - INPN, SPN-MNHN Paris, 7P. *http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/230000818.pdf*

Plantes de la liste rouge régionale (HNlr) connues du territoire de Breteuil[7] :

- Centenille naine Centunculus minimus : RR en région (VU), indicatrice de zone humide, abords des mares.
- Genêt ailé Genistella sagittallis : R en région (VU), bois acidiphiles et milieux ouverts associés (ourlet, landes, pelouses...).
- Gnaphale des forêts Gnaphalium sylvaticum : R en région (VU), bois acidiphiles et milieux ouverts associés (ourlet, landes, pelouses...).
- Potamot perfolié Potamogeton perfoliatus : R en région (VU), herbiers des eaux moyennement courantes à vives des cours d'eau (l'Iton).
- Radiole faux-lin Radiola linoides : RR en région (VU), indicatrice de zone humide, gazons oligotrophiles à mésotrophiles, plus ou moins hygrophiles, de niveau topographique moyen (rarement bas) aux abords des mares.
- Ajonc nain Ulex minor : R en région (VU), indicatrice de zone humide, landes sèches à humides des sols non tourbeux.
- Violette des chiens Viola canina : RR en région (EN), pelouses vivaces acidiphiles et fermées des sols assez profonds, souvent en mosaïque au sein des prairies ou des landes, également linéaire en contexte forestier.

Caractéristiques des habitats forestiers ou associés (ourlet, landes, pelouses...), des mares forestières ou du cours de l'Iton, ces stations paraissent totalement exclues des limites de l'agglomération.

Enjeu : Ces stations d'espèces patrimoniales pourront indirectement être préservées à travers le zonage et le règlement du PLU notamment au travers des zonages en zones agricole (A) et zones naturelles (N) dans l'objectif de préserver les milieux naturels et la biodiversité sur le territoire communal.

[7] Listes rouges des espèces menacées en Haute-Normandie d'après Buchet, J., Housset, P., et Toussaint, B. (coord.), 2012. – Inventaire de la flore vasculaire de Haute-Normandie (Ptéridophytes et Spermatophytes) : raretés, protections, menaces et statuts. Version n°3a – mars 2011, Centre régional de phytosociologie agréé Conservatoire botanique national de Bailleul, avec la collaboration du Collectif botanique de Haute-Normandie. I-XX ; 1-77.
Les catégories de menaces sont définies dans un cadre régional selon la méthodologie définie par l'UICN en 2003. Elles ne s'appliquent qu'aux seuls taxons ou populations indigènes ou présumées indigènes et sa nomenclature est la suivante :

- EX = taxon éteint sur l'ensemble de son aire de distribution (aucun cas dans la région).
- EW = taxon éteint à l'état sauvage sur l'ensemble de son aire de distribution (aucun cas dans la région).
- RE = taxon disparu au niveau régional.
- RE* = taxon disparu à l'état sauvage au niveau régional (conservation en jardin ou banque de semences de matériel régional).
- CR* = taxon présumé disparu au niveau régional (valeur associée à un indice de rareté « D? »).
- CR = taxon en danger critique.
- EN = taxon en danger.
- VU = taxon vulnérable.
- NT = taxon quasi menacé.
- LC = taxon de préoccupation mineure.
- DD = taxon insuffisamment documenté.
- NA = évaluation UICN non applicable (cas des statuts A, S, N et Z et des taxons indigènes hybrides)
- NE = taxon non évalué (jamais confronté aux critères de l'UICN).
- # = lié à un statut « E = cité par erreur », « E ? = présence douteuse » ou « ?? = présence hypothétique » en Haute-Normandie.

R : habitat rare, RR : habitat très rare, RRR : habitat rarissime, exceptionnel, quasi-disparu

Les espaces de nature «ordinaire»

Cette partie Sud-Ouest du département de l'Eure appartient au Pays d'Ouche région naturelle qui se prolonge en Basse-Normandie, au Nord-Est du département de l'Orne. C'est une région agricole anciennement dominée par le bocage mais dans la région de Breteuil, l'élevage bovin a été abandonné au profit des grandes cultures à l'image de la proche Plaine de St-André dont le territoire constitue dorénavant la limite Ouest.

Une partie importante de la commune est caractérisée par de grandes parcelles de culture, sans haies. Les éléments bocagers qui subsistent sont devenus rares et très concentrés sur les hameaux et les fermes isolées. Ainsi ces écarts n'offrent pas une image urbaine mais plutôt une ambiance jardinée où la végétation est présente partout : les clôtures restent transparentes ou se parent de haies champêtres et taillées, et les arbres des jardins débordent généreusement sur la rue.

Localement, les sols d'argile à silex, produit de la décalcification du substrat crayeux, sont recouverts de limons des plateaux d'origine éolienne (lœss), d'épaisseur variable, des affleurements de grès ferrugineux mélangé de silex (appelé « grison »), qui favorisent la subsistance de grandes forêts comme celle de Breteuil. Ainsi avec la forêt de Conches, celle de Breteuil constitue une des grandes caractéristiques naturelles du Pays d'Ouche.

Ainsi, la commune de Breteuil présente plusieurs types d'espaces pour la faune et la flore

- Les secteurs bâtis et leurs abords ;
- Les cultures et prairies ;
- Les jardins et vergers ;
- Le massif forestier et les boisements ;
- Les habitats aquatiques : cours d'eau, étangs et mares.

Les secteurs bâtis et leurs abords

Dans les bourgs, les hameaux et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- L'ancienneté des bâtiments,
- L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore, qui détermine la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (calcaire, brique, bois…), et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Hirondelle de fenêtre… Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers), accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, etc.…

Au sein des zones pavillonnaires de Breteuil, les haies et arbres d'ornement, souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune diversifiée ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas et autres résineux exotiques pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale par fragmentation de l'habitat.

Toutefois, dans les villages et hameaux du Pays d'Ouche, les haies d'essences locales sont encore très courantes. C'est le cas sur les nombreux hameaux de la commune ainsi que sur le bourg de la Guéroulde où les essences locales dominent comme l'aubépine ou le houx.

Sur les constructions, la flore des vieux murs peut présenter des caractéristiques intéressantes : Cymbalaire des murs, Chélidoine, Rue de murailles…

Dans les bourgs, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique, Corbeau freux, Effraie des clochers. Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles…

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles comme la Pipistrelle commune ou la Sérotine commune mais aussi d'autres plus rares comme cette nouvelle colonie régionale de Grand Murin découverte dans les combles d'une habitation de Breteuil en 2013.

Aux espèces urbaines précédentes peuvent s'ajouter, en périphérie de l'urbanisation, celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux, musaraignes…



Les ambiances à dominante végétale dans les hameaux ou les villages sont propices à la faune et flore locale

Enjeu :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités repose sur deux éléments majeurs à maintenir :
- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, jardins et vergers,
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

Les jardins et vergers

Présentant une végétation très hétérogène, ces petits ensembles sont assez régulièrement répartis autour de Breteuil et des différents hameaux. Ces prés-vergers assurent ainsi une transition paysagère et écologique avec les vastes ensembles de cultures intensives.

Sur un parcellaire souvent proche des habitations, la végétation y est diverse et plus ou moins régulièrement soumis à l'exploitation par les habitants voire pour certaines parcelles, totalement à l'abandon : vergers plus ou moins entretenus, potagers, haies spontanées, prés, friches et petites cultures forment une mosaïque d'habitats recherchée par des espèces bien particulières de ces habitats semi-ouverts.



De petits habitats diversifiés au sein des tissus bâtis

La faune y est représentée à la fois par certaines espèces résidentes des villes et villages qui les exploitent pour leur ressource en nourriture variée et par d'autres plus spécialisées très dépendantes des structures de végétation semi-ouvertes suffisamment éloignées de l'homme.

Parmi les premières, chauves-souris, chouettes (Effraie des clochers, Chouette hulotte), petits granivores (moineaux, fringilles) et insectivores (rougequeues, hirondelles) y trouvent de quoi compléter les quelques ressources disponibles autour du bâti. Pour les secondes, elles constituent leur habitat de prédilection en formant avec les prairies une sorte de semi-bocage propice à leur alimentation et reproduction : Bruant jaune, Fauvette babillarde, Chevêche d'Athéna… Des espèces plus forestières en tirent également profit comme l'Epervier d'Europe, le Pic épeiche ou la Sitelle torchepot.

Les mammifères y sont représentés par le Hérisson d'Europe, la Belette ou le Lérot.

Les prés-vergers et leurs abords arborés sont ici le domaine privilégié d'oiseaux insectivores dont certains peu communs : Rougequeue à front blanc, Moineau friquet, Pic vert, Pic épeichette…

La diversité faunistique et floristique des périphéries "jardinées" repose sur l'hétérogénéité des hauteurs de végétation (arbres, arbustes, hautes herbes, herbes rases) avec la possibilité d'entretien extensif de vergers et prairies, leur renouvellement par des plantations régulières, l'exploitation de jardin… Ces petits habitats plus ou moins plantés d'arbres et arbustes participent pleinement à la trame verte de la commune et y apportent chacun leur lot d'originalités biologiques. Certains petits ensembles forment localement des réservoirs intéressants de biodiversité à préserver absolument, d'autres plus fragmentés ou isolés pourraient bénéficier d'un traitement spécifique pour retrouver leur pleine fonctionnalité.

Les jardins et vergers constituent un espace tampon entre les lieux habités et la périphérie cultivée ou boisée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords de village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

Les cultures et prairies

Les espaces cultivés constituent un habitat très artificialisé avec un assolement dominé ici par le blé, l'Orge et le colza (RGP 2012). La flore, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus ou sur les lisières. Les bordures herbeuses étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins…

La majorité des plantes représentatives des terres cultivées est communément répandue : armoises, chénopodes… Localement cependant, jachères et délaissés peuvent laisser se développer certaines plantes compagnes des moissons devenues rares : Bleuet des champs, Camomille fétide…

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaire). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Mulot sylvestre, campagnols.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable, comme les talus où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante), ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers…).



Les espaces de grande culture peu favorables à la biodiversité, à l'exception des milieux diversificateurs (ici, une haie bocagère préservée)

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont également des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaire, primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures et on peut y rencontrer alors des espèces plus exigeantes : Crocidures musette ou bicolore, Hérisson d'Europe, bergeronnettes…Cette grande diversité en espèces-proies (micro-mammifères, passereaux terrestres), est mise à profit par des petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Busard Saint-Martin, Faucons crécerelle et hobereau…



Dans les fonds plus humides, les prairies vouées à l'élevage constituaient autrefois une occupation du sol importante. Aujourd'hui, ces prairies permanentes ont fortement régressées et deviennent plus anecdotiques dans le paysage de la commune avec cependant quelques noyaux parcellaires subsistants autour des hameaux, dans la vallée de l'Iton ou au contact de la forêt.

Ces prairies s'accompagnent d'une végétation caractéristique (bosquets, buissons, plantations fruitières) propice au maintien d'une petite faune sauvage variée et, de proche en proche, imprégnée par la proximité des constructions humaines. Ces structures de végétation diversifiée et rassemblées en de mêmes lieux sont particulièrement propices à une avifaune spécialiste : Tarier pâtre, Pie-grièche écorcheur, Alouette des champs, Fauvette grisette, Bruants zizi et jaune…

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal. Cependant le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs dans le parcellaire (bosquet, buissons, bermes herbeuses des chemins, talus ou lisières) et l'existence de petits ensembles prairiaux sont primordiaux pour la survie d'une faune très spécialisée et représentative de la

nature « ordinaire ». Ces éléments constituant les ultimes corridors écologiques des zones agricoles et cultivées.

Le massif forestier et les boisements



Avec un taux de boisement de 23 %, l'Eure est le département normand le plus boisé. Principalement implantées dans les vallées ou leurs abords, les forêts couvrent environ 132 775 hectares de son territoire.

Elles sont constituées à 85 % de feuillus principalement le chêne, plus secondairement de hêtre, surtout dans cette partie Sud du département, en raison notamment d'une pluviométrie insuffisante. Les 15 % restant sont composés de résineux (pin sylvestre, douglas et pin laricio essentiellement) ; le sapin y serait également présent depuis le dernier âge glaciaire d'après les botanistes.

Les différentes formations forestières se caractérisent par des ensembles floristiques plus ou moins remarquables selon la nature du sol et le climat.

La principale formation forestière est la chênaie-hêtraie à houx sur les sols argileux les plus acides (forêt acidiphile). Lorsque l'acidité diminue, la formation s'enrichit du charme, de l'Anémone sylvie et de la Jacinthe des bois : ce sont les chênaies-charmaies (forêts mésotrophes).

Les aulnaies-saulaies et aulnaies-frênaies (forêts hygrophiles) sont beaucoup plus rares que les formations précédentes. Elles sont en contact avec les prairies humides et les marais de fonds de vallées.

Pour la flore forestière, le massif de la forêt de Breteuil se distingue notamment par la présence de la Cardamine à bulbilles Cardamine bulbifera, espèce végétale exceptionnelle et quasi-menacée (HNlr NT), protégée en Haute-Normandie et présente notamment aux abords de la vallée du Lème.

La faune est tout aussi importante et diversifiée. Les plus connus sont les mammifères forestiers bien représentés par le gros gibier (cerf, chevreuil, sanglier), les carnivores (Renard, Martre, Fouine, Putois, Belette, etc.) et certains rongeurs (Ecureuil, Lérot, Mulot sylvestre, Campagnol roussâtre…).

Mais le massif forestier accueille aussi de nombreuses espèces d'oiseaux attirés par des biotopes variés pour se nourrir, pour s'y reposer ou pour s'y reproduire :

- On peut citer en particulier les pics (Pic vert, Pic épeichette, Pic noir, Pic épeiche), la Sittelle torchepot, la Tourterelle des bois, le Geai des chênes, la Grive musicienne, la Grive draine, la Fauvette à tête noire, le Roitelet à triple bandeau, le Loriot d'Europe, ou encore le Grosbec casse-noyaux.
- Parmi les oiseaux des forêts claires et chaudes, on y note en particulier la présence du Pouillot de Bonelli, nicheur très rare et en régression, en limite nord de répartition et inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés en Haute-Normandie et dans les parcelles de vieux bois celles du Pigeon colombin et du Pouillot siffleur, tous deux nicheurs peu communs.
- Bien présents, les rapaces le sont également, qu'ils soient diurnes ou nocturnes : Buse variable, Bondrée apivore, Autour des palombes, Epervier d'Europe, Faucon hobereau, Chouette hulotte et Hibou moyen-duc.
- D'autre plus communs fréquentent aussi le massif, notamment les pouillots (fitis, véloce), le Pinson des arbres, le Roitelet huppé, les mésanges (noire, nonnette, boréale, bleue, charbonnière et huppée), le Troglodyte mignon, la Tourterelle des bois, le Pigeon ramier, les grives draine et musicienne, etc.

Hormis les oiseaux, d'autres animaux y trouvent également leur habitat de prédilection. Ainsi, les sous-bois des fonds de combe peuvent constituer un terrain de chasse et un refuge hivernal de premier intérêt pour les populations de Crapaud commun, Grenouille rousse voire la Grenouille agile.

Enfin, insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne…) sont présents en bénéficiant de la présence de clairières, de coupes ou des bermes de routes forestières largement fleuries :

- Parmi les papillons plus communs s'y observent : Machaon, Paon du jour, Carte géographique, Echiquier, Petite tortue, Citron, Robert-le-diable, Petit Sylvain, diverses piérides, etc. D'autres moins courant comme le Thécla de la ronce, le Grand Mars changeant, …
- Certains insectes sont représentés par de grosses populations, notamment les géotrupes, le Lucane cerf-volant ou le Grand Capricorne inscrits tous deux à l'annexe II de la directive Habitats.

Il faut souligner l'intérêt écologique marqué des lisières qui forment un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots…). On rencontre ainsi dans les lisières et les bois clairs, le Pipit des arbres, le Pouillot véloce, le Pouillot fitis, l'Accenteur mouchet...

Les milieux forestiers et leurs lisières sont particulièrement sensibles compte tenu de leur diversité biologique. L'enjeu repose sur la conservation des boisements anciens, riches en vieux-bois et remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également, hors du massif principal inscrit à l'inventaire des ZNIEFF, par celle d'un maximum des petits éléments paysagers (petits massifs, bosquets, haies) qui participent à l'intérêt global (trame verte locale) et à la diversification du paysage du Pays d'Ouche.

Les habitats aquatiques

Les cours d'eau

Au sein du massif de Conches et de Breteuil, le cours d'eau du Leme présente des parties humides avec prairies hygrophiles, mégaphorbiaies, aulnaie- frênaie et des parties sèches : boisement sur sols acides, landes à Callunes, pelouses siliseuces, éboulis.

En dehors des sections forestières, les cours d'eau sont souvent bordées par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau et d'un état sanitaire correcte sauf au niveau de certaines agglomérations comme à Breteuil où leur structure est essentiellement artificielle (jardins, ornementation ; sylviculture…).

Sur l'Iton et ses affluents, la ripisylve n'est pas répartie de manière homogène ; souvent les rives de certaines parcelles cultivées présentent seulement un étroit ourlet herbeux.

Le saule, l'aulne et le frêne sont les arbres emblématiques du bord de l'Iton et de ses dérivés. Les arbustes sont représentés principalement par l'aubépine, le sureau noir, le noisetier et le prunellier. La culture du peuplier est localement présente.




Les ripisylves sont dominés par l'aulne, le frêne et le saule mais ponctuellement, le peuplier peut être présent





La rivière de l'Iton et ses affluents portent des végétations aquatiques et de bord des eaux localement bien développées. La strate herbacée y est dominée par le cresson sur les sections à courant rapide et par l'iris, la massette, les roseaux, les scirpes, les carex et les joncs… dans les zones d'écoulement lent. En particulier, le Cornifle submergée Ceratophyllum submersum, plante d'intérêt patrimonial protégée en Haute-Normandie est présente sur Breteuil.

A certains endroits comme sur l'ensemble des cours d'eau de l'Eure, le lit et les berges peuvent être menacés par différentes espèces invasives dont deux, en particulier, sont dangereuses et posent des difficultés : la Renouée du Japon et la Jussie.

Ce boisement de feuillus constitués d'arbres variés et d'essences arbustives diverses contribuent à la stabilisation des berges, et constituent un écrin fondamental pour la faune.

Le bras forcé de Breteuil est peu intéressant écologiquement du point de vue de la ripisylve et des zones humides, avec toutefois une zone forestière à l'aval et plusieurs habitats herbacés d'intérêt écologique. Ce bras reste cependant essentiellement situé en territoire agricole.

La rivière de l'Iton est riche du point de vue halieutique. Le bras de Breteuil présente un cortège salmonicole et cyprinicole d'eaux vives. La population piscicole théorique est formée de truite, vairon, chabot, loche franche, ombre commun, goujon et chevesne. Sur le terrain, le peuplement piscicole ne comprend que des poissons cyprinicoles, principalement des brochets, chevesnes, gardons, goujons et carpes communes. Breteuil possède en plus des brèmes, goujons, sandres, rotengles et anguilles. Ces peuplements en place sont tout à fait conformes à la 2ème catégorie piscicole. Est noté particulierement que les secteurs du Pont Thibout, de la Guéroulde, des Martenins et de Pillebourse sont favorables au grossissement du poisson.

Cependant, de nombreux facteurs viennent limiter la vie, la reproduction et la libre circulation piscicole. L'impact des ouvrages (franchissabilité et impact lentique) peut s'avérer un facteur extrêmement limitant. De même, les connexions avec les étangs, les problèmes de qualité des eaux, le manque d'entretien du lit et des berges sur certains secteurs perturbent la vie piscicole.

Hormis cette faune piscicole, bien connue, d'autres espèces animales tirent profit des corridors formés par les ripisylves et les rives encaissées des cours d'eau. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores forestiers. Mais les boisements linéaires de rive retiennent également la Grive litorne et la Grive mauvis en hiver, le Loriot d'Europe, le Rossignol philomèle ou le Gobemouche gris au printemps.

Selon les sections de cours d'eau, le cortège d'oiseaux aquatique se spécialise : Martin-pêcheur d'Europe dans les zones calmes et, sur les sections de cours d'eau à courant rapide, Bergeronnette des ruisseaux (inscrits sur la liste rouge) sont présents.

Certains mammifères recherchent également ces milieux : Putois d'Europe, Musaraigne aquatique ; cette dernière, protégées et inscrite sur la liste rouge régionale des mammifères. Le ragondin (espèce invasive et nuisible) est présent ponctuellement sur l'ensemble du linéaire de l'Iton.

Les libellules y sont également représentées avec des espèces classiques des rives de cours d'eau comme le Caloptéryx vierge, le Caloptéryx éclatant ou le Gomphe vulgaire.

Enjeu : Les cours d'eau et leur dérivation, les ruisseaux, les étangs et mares, les prairies inondables et autres zones humides annexes sont les éléments qui composent la trame bleue de la commune.

En tant que composante majeure de la Trame bleue de la commune, la préservation des sections de cours d'eau aux caractéristiques encore naturelles est une priorité qu'il s'agisse de la qualité de l'eau ou de la nature des rives : ripisylves, profils de berge et autres zones humides riveraines.

Si les cours d'eau doivent bénéficier au maximum d'une réelle continuité voire d'une restauration (lit mineur), les grands ensembles prairiaux et zones humides annexes doivent être préservés afin d'assurer leur pleine fonctionnalité écologique (régulation du cycle de l'eau, préservation de la qualité de l'eau, réservoir de biodiversité).

Les plans d'eau et les mares

De nombreux plan d'eau sont présents aux abords des rivières et plus généralement sur tout le territoire de la commune de Breteuil :

- Le site du Prés Beaudoin[8] à cheval sur Cintray et Saint-Ouen-d'Attez regroupe un ensemble remarquable de formations hygrophiles (prospections de 1995 et 1996, texte de 1996). A l'Ouest, on trouve un ensemble exceptionnel de prairies hygrophiles avec de nombreuses espèces remarquables comme le Séneçon aquatique (Senecio aquaticus, très rare) et l'Oenanthe fistuleuse (Oenanthe fistulosa, rare). Des mares abritent également des espèces végétales rares. A l'Est des ballastières aux berges en pentes douces permettent le développement de formations amphibies remarquables avec des espèces végétales comme le Scirpe épingle (Eleocharis acicularis, exceptionnel) et le Lythrum à feuilles d'hysope (Lythrum hyssopifolia, rare). Au Sud-Est, des pelouses silicoles sèches se développent autour des ballastières avec par exemple deux espèces végétales rares : la Canche caryophyllée (Aira caryophyllea, rare) et le Pied-d'oiseau délicat (Ornithopus perpusillus, rare). Les grandes ballastières, dont la valeur floristique est limitée par la morphologie des berges et la pression halieutique, ont un intérêt ornithologique. Hormis l'intensification de la fréquentation notamment par les pêcheurs, la principale menace pesant sur ce site est l'extension des activités extractives aux secteurs occidentaux.
- L'étang du jardin public de Breteuil à l'ouest du bourg fait partie intégrante de la ZNIEFF de même nom. D'une surface de 5 Ha dont 2 Ha sont accessibles à la pratique de la pêche, cet étang est classé en 2ème catégorie piscicole. Très bien peuplé en carnassiers et notamment en brochets et perches, il est localement réputé pour être agréable à la pratique de la pêche de loisirs. Le parc tout proche est un lieu de balade idéal pour les familles et le site dispose d'équipements à destination du public.
- Situés sur la route allant à Verneuil-sur-Avre, les étangs des Ponts Verts sont 2 petits étangs d'une surface totale de 0,6 Ha accessibles eux aussi à la pratique de la pêche de loisirs. Ils sont essentiellement peuplés de gardons, rotengles, brèmes et perches.
- Les étangs de la Poultière : les plans d'eau à l'entrée du site ont été façonnés dans les années 70 pour le développement de l'économie piscicole. Ils ont été retravaillés en 2006 pour leur donner un aspect plus naturel. Quant au plan d'eau en face de l'amphithéâtre, il avait été conçu pour faire fonctionner les Forges pendant la grande période de l'industrie métallurgique entre le XVIe et XIXe siècle.

Comme l'atteste la toponymie locale, on trouve de nombreuses pièces d'eau et mares de surface beaucoup plus modeste tant autour des hameaux et écarts de Breteuil que jusqu'au centre du bourg : vers Bordigny, Lignerolles, les Huets, le Pressoir Rimberts, la Madeleine, la Pelleterie…

[8] DREAL Haute-Normandie, 2011.- 230009160, LES PRÉS BEAUDOIN. - INPN, SPN-MNHN Paris, 8P. http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/230009160.pdf



Des milieux naturels riches peuvent se développer au sein des nombreuses mares du territoire

A leur échelle, ces petites pièces d'eau peuvent également retenir une partie de la faune et la flore fréquentant les étangs plus vastes, et décrite ci-après.

De façon générale, si la gestion humaine n'est pas trop excessive, la végétation de ces plans d'eau s'organise en ceinture concentrique des rives moins humides aux zones centrales toujours inondées :

- La ceinture herbacée la plus externe à l'étang est généralement constituée de grands carex en peuplements denses (laîches des rives).
- La roselière lui succède puis les typhaies répandues mais peu étendues, elles sont constituées essentiellement par la massette à larges feuilles.
- Au-delà se rencontrent les formations amphibies ou franchement aquatiques (Lemnion, Potamion, Nymphaion, etc.) avec une espèce rare et protégée inscrite sur la liste rouge régionale, la Grande Douve Ranunculus lingua.

On peut rappeler également l'intérêt particulier de la flore de certaines mares forestières comme celles du Rond des 10 mares caractérisées par la présence de l'Hottonie des marais Hottonia palustris, autre plante aquatique patrimoniale réglementairement protégée.

Ces étangs et mares possèdent également un intérêt entomologique important lié à la fois à la variété des libellules représentées souvent par de grosses populations d'espèces assez répandues comme l'Agrion à larges pattes, l'Agrion jouvencelle, l'Agrion porte-coupe, l'Agrion élégant, l'Aeschne bleue, l'Anax empereur et le Sympétrum rouge sang.

Les populations de batraciens sont diversifiées avec localement la présence de la Grenouille verte, du Crapaud commun, de la Grenouille rousse, des tritons alpestre et palmé ou d'autres plus rares et protégés comme la Grenouille agile, la Rainette verte et le Triton crêté. La Couleuvre à collier, reptile protégé, affectionne particulièrement ces habitats riches en petites proies de toutes sortes.

La richesse avifaunistique des étangs de ce secteur est en partie due à l'interaction de ces milieux et des bois environnants, à la présence de ceintures marécageuses localement étendues, à la faible profondeur des plans d'eau.

Ce sont des zones privilégiées de reproduction d'anatidés et autres oiseaux d'eau (Canard colvert, Grèbe huppé, Grèbe castagneux, Râle d'eau, Héron cendré, Cygne tuberculé, Foulque macroule, Gallinule poule-d'eau, Martin pêcheur d'Europe) et de certaines espèces affectionnant les milieux palustres dont le Bruant des roseaux, les Rousserolle effarvatte et verderolle, le Phragmite des joncs, la Locustelle tachetée et la Bouscarle de Cetti.

De nombreuses autres espèces hivernantes ou de passage peuvent faire des haltes plus ou moins longues sur les plans d'eau du territoire communal : Sarcelle d'hiver, Canard pilet, Canard siffleur, Mouette rieuse, Goéland argenté, Goéland marin, Chevalier culblanc, Chevalier gambette.

Enjeu : Composante de la trame bleue de la commune, le PLU doit permettre le respect de l'intégrité des zones aquatiques que constituent les étangs et les mares pour leur importance fonctionnelle dans l'écosystème de la vallée de l'Iton et dans le but de conserver l'intérêt écologique, paysager et économique de l'ensemble de celle-ci.

Leur bonne fonctionnalité écologique repose d'abords sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines qui alimentent ses différentes composantes mais aussi sur le respect de l'identité de ces composantes et de leur bonne répartition sur le territoire communal

Les mares et les étangs seront à préserver tout particulièrement au titre de leurs qualités faunistiques et floristiques.

Les zones humides

L'article L.211-1 du code de l'environnement donne la définition de ce qu'est une "zone humide" : "Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce , (…) de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Les zones humides qu'elles soient liés à un affleurement d'eau permanent ou temporaires constituent des habitats riches qu'il convient de préserver au titre du SDAGE Seine-Normandie. Ce document de planification fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement).

Dans la cadre son Orientation 19, qui consiste à « Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.», la disposition 84 du SDAGE Seine-Normandie prévoit de préserver la fonctionnalité des zones humides ; les zones humides qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire (c'est-à-dire hors ZNIEFF, ZHIEP ou ZHSGE) mais dont la fonctionnalité est reconnue par une étude doivent être préservées.

Par ailleurs, conformément aux principes de préservation et de gestion durable des zones humides figurant dans la loi sur l'eau et dans la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 127), l'altération ou la destruction d'une zone humide doit être compensée.

Les zones humides (ZH) correspondent donc à des enjeux environnementaux à identifier sur le territoire. Elles sont identifiables selon deux procédées :

- Les zones humides connues et protégées : les ZNIEFF ou Natura 2000 humides, les zones d'expansion des crues et ZH délimitées par Arrêté Préfectoral : ZH d'intérêt environnemental particulier et ZH stratégiques pour la gestion de l'eau,

- Les zones humides non délimitées dont l'identification s'appuie sur :

  1- la carte des zones à dominante humide (ZDH) du SDAGE du bassin Seine-Normandie qui n'est ni une délimitation au sens de la loi Développement des Territoires Ruraux (DTR), ni un inventaire exhaustif des zones humides au sens de la loi sur l'eau.

  Basée notamment sur de la photo-interprétation à l'échelle d'un grand bassin versant (sans travaux terrain systématiques avec relevé pédologique à la tarière systématique et relevé floristique), cette cartographie ne certifie pas que les zones cartographiées sont à 100 % des zones humides au sens de la loi sur l'eau, c'est pourquoi il a été préféré le terme de zones à dominante humide (ZDH).

  2- des travaux de délimitation et de caractérisation plus précis basés sur la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

  La caractérisation de la zone humide repose notamment sur une liste d'habitats et de sols caractéristiques des ZH (arrêté du 24 juin 2008). Dans un secteur donné, l'un ou l'autre de ces critères (habitat naturel ou sol caractéristique) suffit à qualifier la ZH.

Ainsi, sur le territoire de Breteuil, certaines zones non cartographiées en ZDH pourraient présenter des habitats ou des sols reconnus réglementairement comme caractéristiques des zones humides et à ce titre bénéficier d'une protection contre toute altération pouvant remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide conformément aux dispositions 83 et 84 du SDAGE Seine-Normandie (régulation du cycle de l'eau, réservoir de biodiversité) et plus généralement au Code l'Environnement.

Les données disponibles concernant la Commune de Breteuil restent donc très générales et peu précises sur la situation réelle des zones humides. Elles font essentiellement apparaitre :

- Les ZDH recensées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie qui sont avérées, et où ne sont distingués et de façon non exhaustive (dans une enveloppe au 1/50000ème),

les boisements aux abords de l'Iton ainsi que les formations de friches humides et/ou marécageuses.

- Les ZDH recensées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie qui sont avérées, et où ne sont distingués et de façon non exhaustive (dans une enveloppe au 1/50000ème), les prairies humides pâturées ou fauchée aux abords des cours de l'Iton du Lemme et du ruisseau du Ruel ainsi que les formations forestières humides et/ou marécageuses.
- Les ZDH recensées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie, et où ne sont distingués et de façon non exhaustive (dans une enveloppe au 1/50000ème), l'ensemble des terrains soumis à l'aléa remontée de nappe sans distinction précise entre les boisements ou formations de friches humides et/ou marécageuses, les parcs, jardins ou espaces déjà construits voire sols nu tourbeux caractéristiques des zones humides.
- Les zones inondables recensées dans l'atlas des zones inondables, qui elles, délimitent assez précisément des zones qu'il faut considérer comme une suspicion de la présence de zone humide, leur présence d'un habitat ou d'un sol caractéristique des zones humides devant être confirmée sur le terrain.

La DREAL Haute-Normandie a mis à disposition de la commune une carte des zones à dominante humide (ZDH) établie sur la base de l'inventaire des ZDH de la région qu'elle a fait réaliser. Elle fait apparaître deux couches :

- Les ZDH déjà recensées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie qui sont avérées, et doivent donc impérativement être respectées.
- Les ZDH recensées, qui elles, ne sont qu'une suspicion de la présence de zone humide, leur présence devant être confirmée sur le terrain.

Inventaire des zones humides – commune déléguée de la Guéroulde



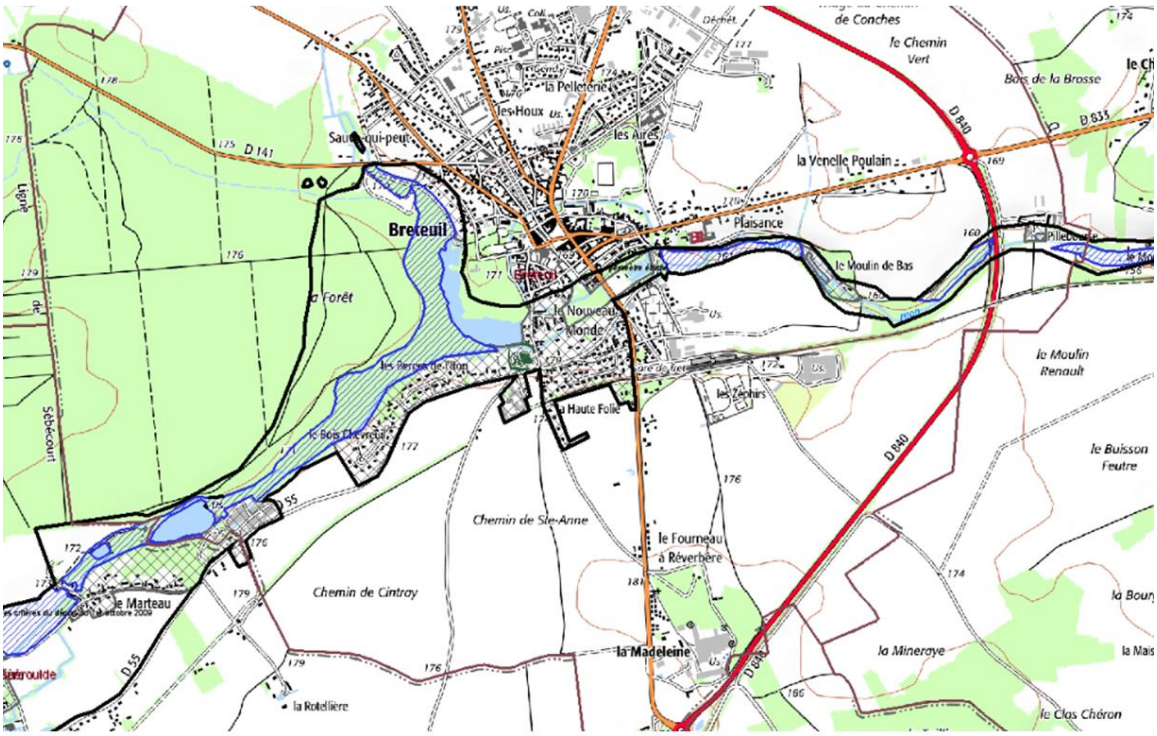
Inventaire des zones humides de Haute-Normandie

- Communes
- Périmètre étudié
- Zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009
- Zones non prospectées (zones urbaines, habitat diffus, accès impossible ou refusé)

Tous droits réservés.
Document imprimé le 25 Mai 2016, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Haute- Normandie.

Inventaire des zones humides – commune déléguée de Breteuil





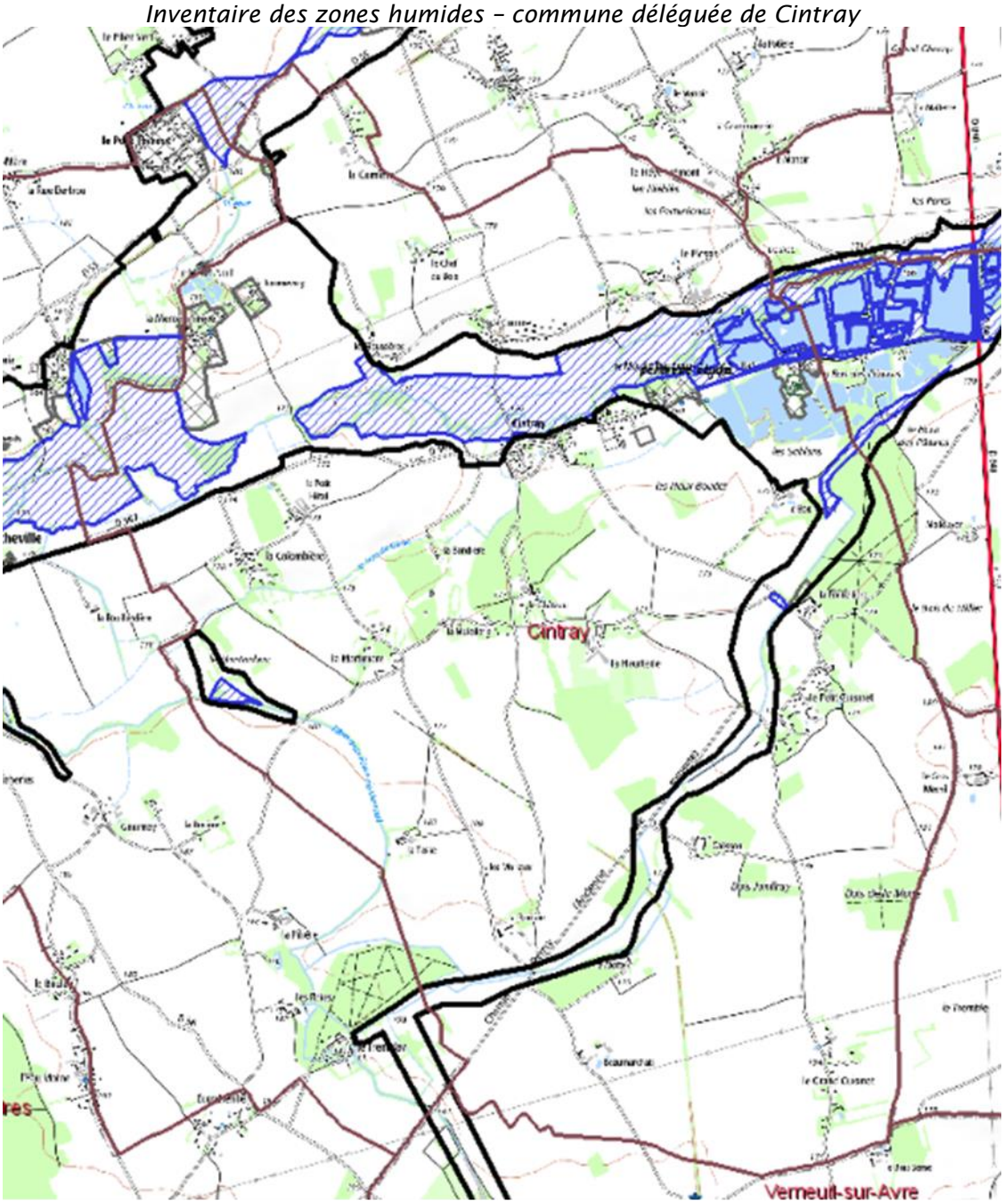
Inventaire des zones humides de Haute-Normandie

- Communes
- Périmètre étudié
- Zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009
- Zones non prospectées (zones urbaines, habitat diffus, accès impossible ou refusé)

Tous droits réservés.

Document imprimé le 25 Mai 2016, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Haute- Normandie.

Inventaire des zones humides – commune déléguée de Cintray



Inventaire des zones humides de Haute-Normandie

- Communes
- Périmètre étudié
- Zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009
- Zones non prospectées (zones urbaines, habitat diffus, accès impossible ou refusé)

Tous droits réservés.

Document imprimé le 25 Mai 2016, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement-durable.gouv.fr, Service: DREAL Haute- Normandie.

Ainsi, il existe un grand nombre de zones humides en lit majeur dont certaines peuvent être importantes de par leur superficie ou par la présence d'espèces faunistiques ou floristiques intéressantes et/ou protégées.

Présentes sur l'ensemble du linéaire de l'Iton et de certaines de ces annexes hydrauliques, les zones humides ont un rôle écologique mais aussi hydraulique important.

Du fait de l'exubérance et de la productivité de la végétation, de leur biodiversité, de leurs structures paysagères, les zones humides forment un patrimoine irremplaçable. Leur rôle primordial dans la gestion de la ressource en eau en fait des zones d'un intérêt majeur. La flore y est très riche.

Pour le territoire de Breteuil, sont identifiées les eaux de surfaces des ruisseaux et des certains étangs dont les ceintures de végétations riveraines peuvent être assimilées à une zone humide ainsi que des ensembles de prairies et formations forestières humides rattaché à la vallée de l'Iton ou du bras forcé de Breteuil.

Si les eaux libres ne peuvent être considérées comme zone humide au sens de la loi, il n'en est pas de même de leurs abords qui peuvent abriter des habitats ou végétations caractéristiques des zones humides. Ainsi prairies "mouilleuses", ripisylves, abords des sources, roselières et autres végétation exondables des rives d'étangs et mares sont à considérer comme des zones humides.

Ainsi, divers milieux marécageux se rencontrent çà et là dans la vallée de l'Iton : ce sont des cariçaies à grandes laîches (Laîche raide, Laîche des marais, Laîche des rives, Laîche aiguë, Laîche vésiculeuse, Laîche paniculée...), des roselières (à phragmite, Massette à larges feuilles, Baldingère, Glycérie aquatique), des filipendulaies et mégaphorbiaies (Reine des prés, Cardère velue, Eupatoire chanvrine, Cirse maraîcher, Epilobe à petites fleurs, Gaillet des fanges, Salicaire, Liseron des haies, Consoude officinale, Angélique sylvestre...).

Dans ces milieux humides à hautes herbes niche la Rousserolle effarvatte. En hiver, dans les prairies on peut rencontrer la Vanneau huppé ou le Pluvier doré ; dans les ripisylves : le Pinson du nord, le Tarin des aulnes...

Enjeu : Dans certains secteurs du territoire la préservation des zones humides est un enjeu environnemental important, le PLU se doit d'éviter toute délimitation de zone constructible sur une zone humide identifiée sur la carte des ZDH ; ce qui se révèlerait en contradiction avec le SDAGE Seine-Normandie.

Pour les zones humides suspectées, notamment en périphérie des habitats aquatiques, la conduite d'une expertise complémentaire est requise afin de vérifier la présence ou non d'une zone humide ; recherche d'habitats naturels ou de sols caractéristiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Trame verte et bleue et continuités écologiques

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement (juillet 2010) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle est définie comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales". Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La TVB, objectif général

La TVB représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. A l'échelle Régionale, c'est l'Etat et la Région qui traduisent la TVB à travers un SRCE

Son objectif est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et dans les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages. Concrètement, caractériser la trame verte et bleue consiste à identifier à la fois les noyaux ou cœurs de biodiversité et les espaces (corridors) que pourront emprunter la faune et la flore sauvages pour communiquer et échanger entre ces cœurs de nature.

Une TVB se compose de réservoirs de biodiversité, entités ou lieux où se concentre une grande biodiversité avec de nombreuses espèces patrimoniales. Pour le bon état de conservation des espèces, ceux-ci doivent être reliés entre-eux par des corridors écologiques fonctionnels qui permettent la dispersion et le déplacement des espèces.

Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie a été approuvé par le Conseil Régional le 13 octobre 2014 et adopté par l'État le 18 novembre 2014. Dans ce cadre, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont été définis à l'échelle régionale. Enfin, ils sont repris et déclinés à l'échelle du territoire communal pour une totale conformité du projet de PLU avec les documents supra-communaux.

Le plan local d'urbanisme, en se basant sur les études du SRCE et sur le diagnostic territorial identifiant les enjeux environnementaux, permet de construire un projet de territoire intégrant la problématique des continuités écologiques (réservoirs et corridors), en application du 3° de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

La TVB et le PLU

Les documents d'urbanisme ont l'obligation d'intégrer les enjeux identifiés par le SRCE, mais aussi de préserver et remettre en état les continuités écologiques.

Article L110 du Code de l'Urbanisme : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ces compétences. Afin (…) d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (…), les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme : " Ainsi, les SCOT, les PLU et cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- a) l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé (…) ;
- b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels ;
- (…) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (…). "

Article L371-3 du Code de l'Environnement : les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme.

Article L371-3 du Code de l'Environnement : « Les documents de planification (…) des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte le SRCE et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en oeuvre de ces documents de planification (…) sont susceptibles d'entrainer.

La préservation de continuités écologiques constitue une des politiques publiques à prendre en compte dans l'aménagement du territoire de la commune.

Identification des enjeux du SRCE

Déclinaison de la TVB à l'échelle du territoire de la commune de Breteuil

Par la présente étude de la TVB locale, la commune de Breteuil décline ici la TVB régionale au niveau local en l'ajustant au cadre écologique de son territoire.

Cette déclinaison s'appuie sur les diagnostics écologiques existants et sur une analyse des zones de forte perméabilité définies par le SRCE. Ainsi, la TVB régionale a pu être complétée par des réservoirs et corridors locaux.

Identification et caractérisation des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité renseignés par le SRCE sont repris à l'échelle communale sur leurs limites reconnues (znieff de type 1, zones Natura 2000…).

- « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » ZSC FR2300128
- « L'étang de Breteuil », ZNIEFF de type 1 n° 230030680
- « Les mares du rond des 10 mares », ZNIEFF de type 1 n° 230031064
- « La vallée du Lême », ZNIEFF de type 1 n° 230031032
- « Les Prés Beaudouin » ZNIEFF de type 1 n° 230009160.

Sur la commune y sont adjoints comme réservoir de biodiversité local certains habitats montrant un fort intérêt pour le maintien de l'état de conservation de certaines espèces patrimoniales sur ce territoire. Ce peut être les habitats abritant des stations de plantes rares et protégées, certains habitats peu dégradés permettant l'accueil et la reproduction d'importantes populations animales

- Massifs forestiers anciens encore riches et relativement peu dégradés par les plantations monospécifiques de résineux. Support de reproduction pour des animaux rares comme …
- Habitats aquatiques et zones humides localement en bon état mais sensibles : fond de vallées avec cours d'eau (l'Iton et ruisseaux forestiers), ceintures de végétation des étangs, zones de sources et ornières forestières…

Communes de Breteuil-sur-Iton, Bémécourt et la Guéroulde
Documents d'Urbanisme
Trame Verte et Bleue

Les Réservoirs de biodiversité

Intérêt national ou régional (dont SRCE Haute-Normandie)

Réservoirs de biodiversité terrestres

- dont Site(s) Natura 2000 : FR2300128 « Les étangs et mares des forêts de Breteuil et Conches » ZSC
- Réservoirs boisés (SRCE HN) : Forêt de Breteuil

Réservoirs de biodiversité aquatique ou des zones humides

- Zones humides fonctionelles (crit. de l'arr. du 1/102009) - Non représentées sur la carte
- Cours d'eau classé
- Réservoirs aquatiques des cours d'eau
  « L'étang de Breteuil », ZNIEFF de type 1 n° 230030680
  « Les mares du rond des 10 mares », ZNIEFF de type 1 n° 230031064
  « La vallée du Lême », ZNIEFF de type 1 n° 230031032
- Réservoirs humides (SRCE HN)

Déclinaison locale de la TVB

Réservoirs de biodiversité terrestres

- Stations botaniques patrimoniales (non localisées sur la carte)
- Massifs forestiers > 25 ha

Réservoirs de biodiversité aquatiques ou des zones humides

- mares, plans d'eau (amphibiens, odonates)

les Corridors écologiques

Intérêt national ou régional (SRCE Haute-Normandie)

Corridors terrestres régionaux

- Corridors boisés (SRCE HN): Boqueteaux, plantations, haies et lisières
- autres espaces à forte perméabilité (grandes espèces) (SRCE HN)

Corridors aquatiques régionaux ou des zones humides

- Corridors humides (SRCE HN)

Déclinaison locale de la TVB

Corridors terrestres locaux

- Ceinture verte des villages et écarts
- Prairies permanentes [CLC 231 : 4,21 %]

Corridors locaux aquatiques ou des zones humides

- Autres corridors de zones humides banales (dont rives des cours d'eau et fossés, fonds et dépressions liés, non représentés sur la carte)
- Réseau hydrographique secondaire (ruisseaux, rus, fossés…) : dont ruisseau du Ruel

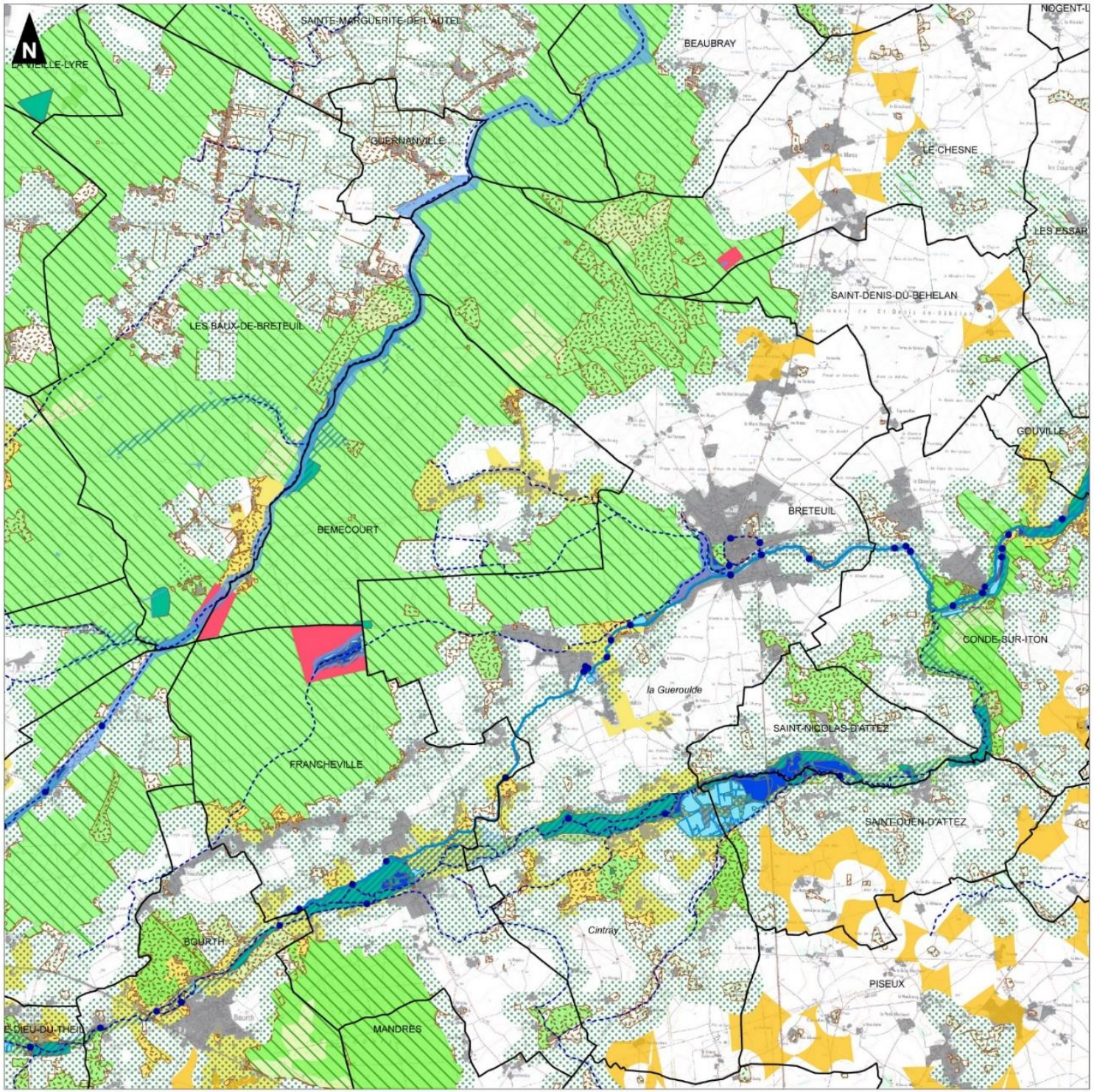
Obstacles et menaces sur les continuités écologiques

Trame verte

- Zones urbaines (SRCE HN)
- Discontinuité de l'espace rural (SRCE HN)
- Obstacles routiers : D840 (SRCE HN) et aussi D55, D833, D3840, D141, D23

Trame bleue

- Obstacles à l'écoulement (SRCE HN) : Seuils et vannages sur l'Iton



Groupe auddicé

1:60 000

0 600 1200 1800
mètres

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : Environnement Conseil - 2015

Détermination des corridors écologiques locaux et caractérisation de leur fonctionnalité

Les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc la possibilité d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité. Ce sont des voies potentielles de déplacement pour les espèces. Les corridors écologiques relient entre-eux des réservoirs de biodiversité en traversant préférentiellement les zones de forte perméabilité. Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats "remarquables" et sont généralement des espaces de nature ordinaire.

Les corridors présents :

- L'Iton, ses bras forcés et ses affluents ainsi que les étangs qu'ils alimentent constituent la Trame bleue de la commune. La Trame verte s'appuie principalement sur les éléments boisés ou arborés, plus secondairement sur les prés et vergers en périphérie des villages.
- Principaux corridors écologiques en appui sur les massifs boisés, leurs lisières, plus secondairement sur la ripisylve qui accompagne les cours d'eau (l'Iton et autres ruisseaux ...).
- Plus localement, autour des bourgs, des différents hameaux, et autres fermes isolées, les petits ensembles parcellaires aux structures de végétations diversifiées (prés, arbres isolés, plantations, haies, vergers...) forment une mosaïque d'habitats favorables à la dispersion de la petite faune sur la commune.

Identification des obstacles et de leur franchissabilité

A Breteuil, la continuité des corridors écologiques peut être interrompue naturellement (cours d'eau infranchissable par certaines espèces) ou artificiellement par la trop grande fragmentation des habitats (isolement des éléments prairiaux, faible densité des habitats relais dans les zones de grandes cultures du territoire). Ces perturbations dans la continuité des corridors sont ici liées aux infrastructures de circulation (réseau routier), à l'intensification agricole (grandes surfaces parcellaires homogènes), plus localement à l'urbanisation, voire au mitage par l'édification de clôtures infranchissables pour la faune.

L'ensemble du territoire forestier de la commune - en particulier les limites Nord et Est de la commune - apparaît pleinement connecté aux vastes massifs forestiers alentours.

Les infrastructures routières constituent des obstacles franchissables sur la commune avec un faible risque de mortalité pour la faune du fait que les voies communales sont peu fréquentées.

Pour l'avifaune et hormis ces routes, le principal obstacle avec risque de mortalité sont les lignes électriques aériennes qui traversent le territoire ; en l'absence de ligne très haute tension, ce risque restant limité aux lignes moyennes tension qui desservent la commune.

Dans la partie est du territoire de Breteuil, l'intensification agricole (grandes surfaces parcellaires homogènes de cultures intensives) apparaît en fait comme le principal élément de fragmentation des habitats limitant la dispersion de la faune et de la flore à travers le territoire. Ailleurs, la complexité et la proximité des contours de lisières forestières, la subsistance de prairies et l'importance du reseau hydrographique (ruisseaux, fossés) permettent la fonctionnalité des corridors écologiques.

La trame bleue des cours d'eau assure la connexion avec l'Eure et ses affluents ; quelques aménagements anciens sur le cours de l'Iton et les ruisseaux constituent le principal obstacle à la circulation du poisson. Les quelques éléments de ripisylves et les rares noyaux conséquents de prairies riveraines conservent de bonne fonctionnalités pour la dispersion de la petite faune à travers le territoire communal.

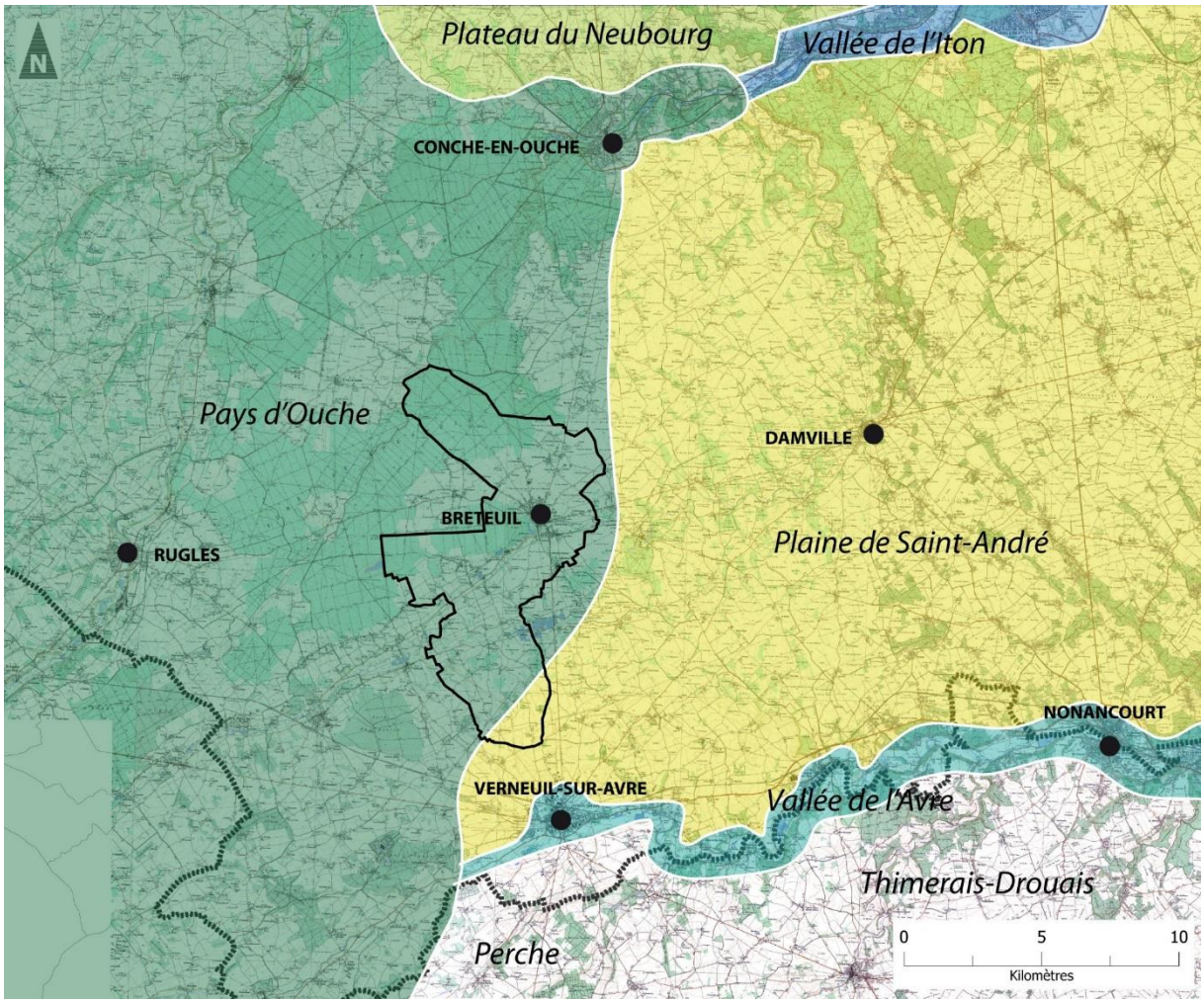
Croisement avec les enjeux d'aménagement du territoire.

- Préserver les réservoirs de biodiversité de toute atteinte irréversible (ZNIEFF, Natura 2000)
- Préserver les corridors forestiers secondaires.
- Conforter les corridors que sont les ruisseaux dans la traversée des villages.
- Renforcer les connexions biologiques dans les espaces cultivés les plus vastes

Un paysage préservé

Des paysages forts aux identités bien particulières

L'Atlas des Paysages de Haute-Normandie de 2011 divise l'espace de la Région en grands ensembles paysagers qui sont subdivisés en unités paysagères. La majorité de la commune nouvelle de Breteuil appartient au grand ensemble du Pays d'Ouche mais le territoire se trouve également sous influence de l'unité paysagère du plateau de Saint-André.



Un paysage de transition entre plaine agricole et trame forestière

Le Pays d'Ouche

L'unité du Pays d'Ouche constitue un paysage varié, particulièrement marqué par les nombreux cours d'eau et boisements. Les différents éléments qui le constituent sont les suivants :

- La présence de vallées peu profondes et aux pentes douces associant des espaces naturels humides, des cultures et prairies et les villages,
- De grands massifs forestiers, à l'image de la forêt de Breteuil, qui se sont maintenus en raison d'un sol relativement pauvre (épaisse couche d'argile à silex) peu favorable aux grandes cultures,
- Une mise en culture des terres à partir du village ayant produit des ambiances de clairière : espaces agricoles parsemés de haies bocagères et fermés par les massifs forestiers,
- Des sites bâtis (bourgs, villages, hameaux) accompagnés de ceintures vertes (jardins, vergers et petits boisements…),

- Un pays marqué par une activité métallurgique qui occupait une main-d'œuvre nombreuse.





L'omniprésence des boisements dans le paysage est typique des ambiances du Pays d'Ouche

La plaine de Saint-André

L'unité paysagère de la plaine de Saint-André n'est que faiblement représentée sur la commune. Seule une frange sud du territoire de Cintray y appartient.

Positionnée au carrefour de la vallée de l'Avre, de la vallée de l'Eure et de celle de l'Iton, le plateau de Saint-André est un vaste espace agricole lié aux grandes cultures céréalières. Les horizons sont profonds et délimités au loin par des zones de boisements marquants les vallons et les pentes. De larges ouvertures paysagères sont possibles sur ce relief plat ponctué par des villages arborés.

Ce paysage ouvert provient d'une pratique très ancienne de cultures céréalières dans la plaine de Saint-André. Dès le XVIIIe siècle (plan Trudaine), la structure boisée apparaît déjà fortement réduite. La mécanisation de l'agriculture au XXe siècle a permis d'agrandir encore les champs, supprimant des chemins et des arbres isolés.



La plaine agricole se déploie avec de larges horizons depuis la RD 840 vers Cintray

Les variations paysagères

Les composantes physiques et géographiques du territoire, l'occupation humaine apportent de nombreuses variations dans les ambiances paysagères ressenties sur la commune. On distingue en particulier :

- Des secteurs structurés par l'agriculture céréalière,
- Les espaces de fond de la vallée de l'Iton et du bras forcé de Breteuil,
- Les ambiances de clairière,
- Les massifs forestiers de la forêt de Breteuil,
- Les micro-paysages : mares, vergers.

La plaine agricole

La modernisation de l'agriculture et des techniques de drainage des terres a permis, au cours des dernières décennies, de retourner de nombreuses terres dans le Pays d'Ouche pour y cultiver du blé ou du colza. Avec le remembrement et l'agrandissement des parcelles, beaucoup de haies ont été abattues, mettant en place un paysage plus ouvert mais avec des boisements qui restent en ligne d'horizon.



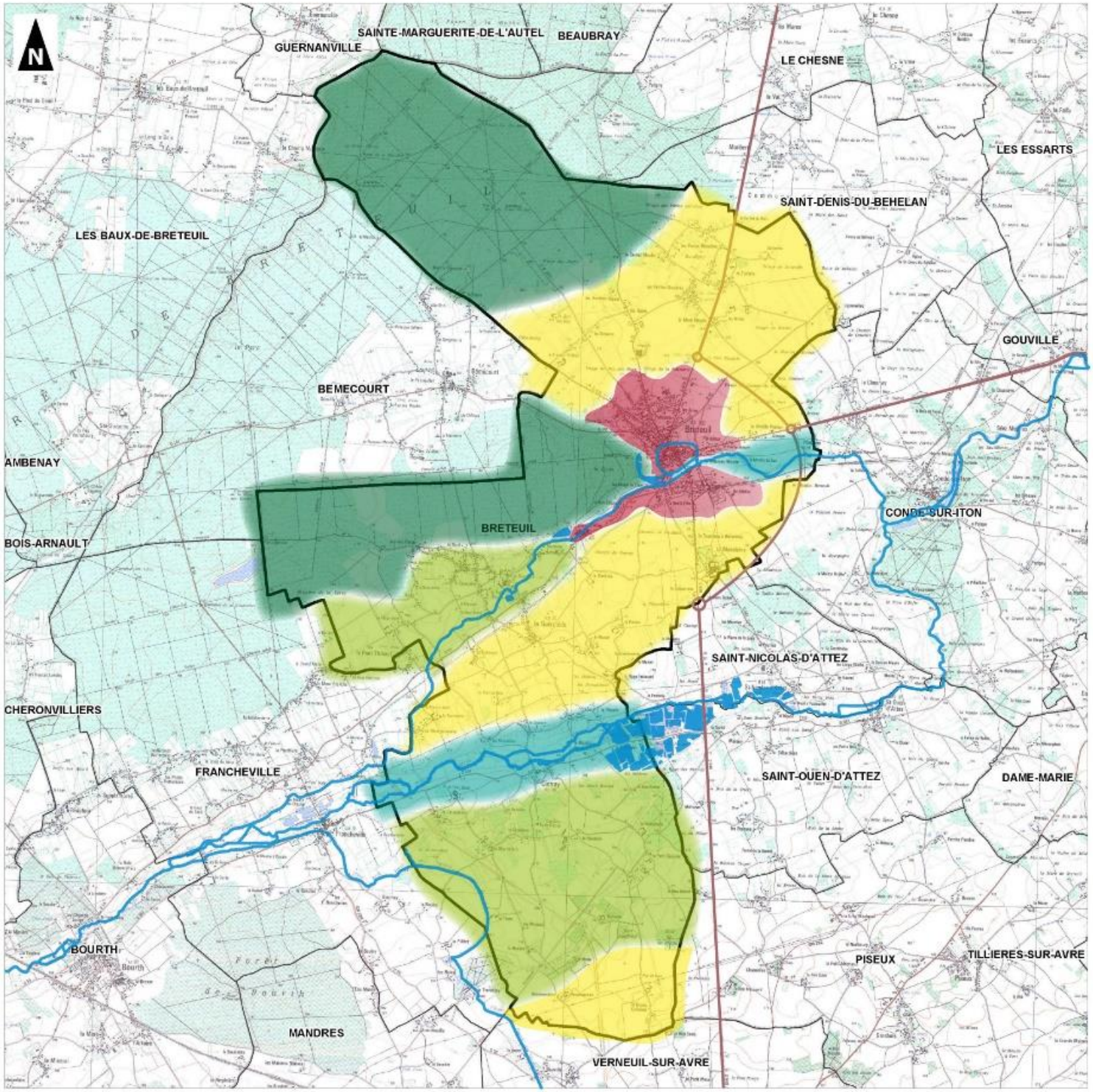


Des larges ouvertures visuelles sur l'espace agricole, avec en arrière-plan, la forêt de Breteuil ou des boisements

Commune nouvelle de Breteuil (27)

Plan Local d'Urbanisme

Les variations paysagères



Commune nouvelle de Breteuil

Limites communales

Vallée de l'Iton

Massif boisé

Ambiance de clairière

Plaine agricole

Bourg centre de Breteuil

Réseau hydrographique de l'Iton

0 2 000 4 000

Mètres

1:55 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil, 2016
Source de fond de carte : IGN, série bleue, 1/25 000
Sources de données : IGN - Environnement Conseil, 2016

Le fond de vallée du bras forcé de l'Iton

L'hydrographie complexe de l'Iton procure d'intéressantes variations dans le paysage local. Au niveau du Becquet à Bourth, son parcours se divise en deux bras forcés : celui de Breteuil et celui de Verneuil. Le lit naturel de l'Iton - appelé la rivière morte – reste également en activité et prend place dans une vallée à la pente douce.

- Le bras forcé de Breteuil

Entre la Guéroulde et Breteuil, le bras forcé de l'Iton s'écoule dans une ambiance dominée par le végétal. La ripisylve qui borde la rivière y est bien développée et une portion du parcours longe la forêt de Breteuil. Les bords de la rivière s'accompagnent également de zones humides générant des ambiances particulières. Plusieurs d'étangs ponctuent le parcours de la rivière.



Ambiance confinée le long du bras forcé de l'Iton

Le lit principal du bras forcé longe le bourg historique de Breteuil par le Sud. La rivière serpente dans un écrin de verdure qui est maintenant totalement encadré par l'urbanisation qui s'est développée au-delà du bras forcé. Les ambiances paysagères alternent entre des portions refermées par une végétation opaque et des portions avec des vues davantage dégagées lorsque la rivière est bordée de pâturages ou de jardins. De ces espaces se dégagent quelques beaux points de vue sur le clocher de l'église de Breteuil.



Le lit principal du bras forcé traverse le bourg de Breteuil dans un écrin végétal

Au niveau du bourg de Breteuil, une partie des eaux continue à emprunter les anciennes fosses défensives et se faufile entre les habitations. Les bords de la rivière sont davantage anthropisés avec la présence de murs de soutènement et de nombreux franchissements.



Au sein de Breteuil, les anciennes douves présentent différentes ambiances selon l'importance des aménagements des berges

En direction de Condé-sur-Iton, les bords de la rivière reprennent un caractère plus sauvage avec là encore, une belle ripisylve constituée de saule, d'aulne et de frêne. L'entrée de ville depuis la route de Damville offre un joli point de vue sur la vallée du bras forcé de l'Iton



Pente douce aux abords du bras forcé de Breteuil – vue depuis la route de Damville

- La rivière morte : le lit originel de l'Iton

La rivière morte, correspondant au tracé originel de l'Iton prend place au sein d'une vaste de zone de prairie. La ripisylve est relativement éparse et discontinue. La configuration du site et la faiblesse du végétal laissent des vues dégagées sur ce fond de vallée peu marqué.









Un paysage de prairie humide de fond de vallée

Les ambiances de clairières

Certains secteurs de la commune conservent encore des ambiances de clairières qui évoquent les espaces singuliers et représentatifs du Pays d'Ouche. Ces espaces exploités pour la culture céréalière ou l'élevage sont ceinturés de massifs boisés. Cette configuration limite le champ de vision et contraste avec les ambiances ressenties sur les secteurs de « plaine agricole ».

Ces ambiances peuvent être mêlées au bâti comme par exemple au niveau de la Guéroulde. En effet, la majorité de l'urbanisation a pris place le long de chemins ruraux entre le bras forcé de l'Iton et la forêt de Breteuil : les ambiances à consonance végétale sont accentuées par les caractéristiques rurales d'organisation du bâti. En effet, les nombreuses haies arbustives, les grands jardins ainsi que les bas-côtés enherbés forment de véritables écrins de verdure au sein desquels les habitations s'insèrent harmonieusement.



Les ambiances de clairière avec l'omniprésence des boisements est typique des ambiances du Pays d'Ouche

La forêt de Breteuil et les boisements

Les massifs boisés en particulier la forêt de Breteuil occupe une part importante du territoire communal. Ils génèrent un paysage de sous-bois, aux ambiances sombres et refermées avec un champ de vision réduit.




Ambiance davantage confiné dans les bois

Des micro-paysages : les mares et les vergers

La Normandie est connue pour sa production de pommes et ses nombreux vergers. La commune de Breteuil n'y échappait pas : jusqu'àu milieu du XXe siècle, des nombreux vergers entouraient les hameaux de la commune. Dans les années 60, la politique de l'Etat a conduit à l'arrachage de nombreux vergers en Normandie, dans un objectif de lutte contre l'alcoolisme. Quelques vergers ont néanmoins perduré dans le temps.





Des vergers encore présents dans les hameaux mais beaucoup moins nombreux qu'avant (photo aérienne de 1953 (secteur de Bordigny – source : géoportail)



Un verger en fleurs à Cintray

Très nombreuses localement, les mares apportent une présence singulière de l'eau dans les hameaux. Il ne s'agit pas d'une spécificité de la commune puisque 14 000 mares sont recensées dans la région Haute-Normandie[9]. La quasi-totalité ont été aménagées par l'Homme afin de constituer, dès le Néolithique, des réserves en eau et s'adapter à des espaces au réseau hydrographique peu dense. Les mares sont proches des zones bâties et les matériaux extraits pour creuser ces dépressions ont bien souvent servi à la construction des habitations.





Il est estimé que 90 % des mares de la région ont été rebouchées depuis un siècle. Pourtant, leur présence participe à la singularité des villages normands. Elles jouent également un rôle dans le maintien de la biodiversité locale et la régulation des eaux de ruissellement.

[9] L'agence Régionale de l'Environnement de Haute-Normandie, *Nos mares : hier, aujourd'hui et demain*, 1998

Les perceptions des bourgs et des hameaux

Les silhouettes paysagères

Le paysage du Pays d'Ouche se caractérise par la qualité des silhouettes paysagères de ses villages. En effet, les habitants du territoire entourent leur lieu de vie d'un écrin de verdure. L'ensemble de ces boisements d'agréments et arbres de haut jet qui occupent les jardins constituent une structure arborée qui accompagne le paysage bâti. Ainsi, depuis les vastes zones cultivées de la plaine environnante, se dessinent des silhouettes paysagères fortement végétalisées.

Prenant place dans un paysage relativement plat et dégagé par les grandes cultures céréalières, le village de la Guéroulde constitue un bel exemple de silhouette paysagère préservée ou se détachent le clocher de l'église et de grands arbres.



La silhouette du village se détache des vastes emprises agricoles

Au nord, les grandes ouvertures visuelles viennent s'arrêter sur les différents hameaux de la commune qui bénéficient de limites paysagères bien marquées. La silhouette générale qui s'en dégage est dominée par la structure végétale (haies, vergers, arbres…) omniprésente entre les constructions.



Vue sur le hameau de la Tuilerie depuis la RD 840 : une silhouette marquée par les éléments arborés

Breteuil : une perception depuis la RD 840 marquée par l'industrie

Les vues offertes depuis le contournement montrent un autre aspect de Breteuil avec des champs de vision marqués par la présence du bâti industriel, principalement installé en limite de l'urbanisation. L'impression qui s'en dégage est globalement peu qualitative en raison de la faible qualité des matériaux (bardage métallique, béton…) et l'absence de végétal pour accompagner ces grands volumes bâtis. Il est à noter la perception ambivalente du silo : le regard de la population pour ce type d'édifices reste globalement négatif en raison d'un traitement architectural très fonctionnel en béton brut. Néanmoins, son gigantisme et l'image de « cathédrale de béton » qui en découle, en font un bâtiment à part dans le paysage de Bretuil, sorte de signal urbain pour la ville.




Vue sur le bâti industriel depuis la RD 840

Quel impact des nouvelles constructions sur les silhouettes paysagères ?

Les nouvelles constructions sont venues étendre l'urbanisation existante. Bien souvent, ces extensions ne se sont pas accompagnées de traitement spécifique. La transition paysagère qui caractérise les villages du Pays d'Ouche est dans ce cas absente et le bâti récent apparaît comme peu intégré dans le paysage local. Ce phénomène est particulièrement sensible sur le village de Cintray avec l'opération « Cintray Parc Résidence »



La résidence nouvelle « Cintray Parc Résidence » est bien visible depuis la plaine agricole

Les points à améliorer

Plusieurs générations d'Hommes ont façonné le territoire de Breteuil, avec une certaine harmonie avec l'environnement naturel. Mais la notion de paysage se caractérise par sa capacité à évoluer dans le temps. Ainsi, le fort développement de l'artificialisation des sols et des constructions a fortement transformé le territoire et impacté le paysage local.

- Des exploitations agricoles avec une intégration parfois limitée

Les exploitations anciennes possèdent des caractéristiques architecturales, favorisant l'intégration paysagère. Les bâtiments plus récents, se détachent de la qualité présente sur le territoire. En raison de leur ampleur, ces bâtiments peuvent fortement impacter leur environnement en l'absence d'intégration paysagère, ce qui est le cas pour plusieurs exploitations de la commune.



Des bâtiments agricoles manquant d'intégration à leur environnement

- Des activités peu intégrées au paysage

Installée à proximité de la RD 840, la Z.A du Clos Fouquet impacte fortement le champ visuel depuis la déviation. Les automobilistes de passage peuvent apercevoir l'arrière des bâtiments et les zones de dépôts extérieurs, donnant un aperçu de la ville peu qualitatif. Ce secteur connaitra des évolutions prochainement avec la future extension du Clos Fouquet. La mise en place d'un traitement paysager des franges constitue un enjeu important pour cette future opération.



Perception de la Z.A. depuis la RD 840 : un alignement d'arbres encore trop éparse pour masquer l'arrière de la zone

- Des entrées de ville pas toujours accueillantes mais en voie d'amélioration

Les principales entrées de ville sont fortement marquées par la circulation automobile. En effet, les extensions de l'urbanisation n'ont été que rarement accompagnées par des aménagements dédiés aux déplacements piétons, favorisant l'apaisement des flux automobiles et mettant en valeur l'entrée de ville. La municipalité a entrepris la requalification de la rue du Géneral de Gaulle jusqu'au commisariat de police, ce qui a permis de mettre en valeur l'arrivée depuis la route de Conches-en-Ouche par des alignements d'arbres et la mise en place de parterres fleuris. Une piste cyclable a été intégrée dans l'aménagement. Des travaux sont également en cours sur la route de Damville.




Des entrées de ville peu aménagées à l'exception de la rue du Général de Gaulle



Visuellement, un secteur est particulierement peu lisible : il s'agit de l'entrée de la Z.A. du Clos Fouquet où de nombreuses enseignes publicitaires ont été installées.

Une urbanisation en évolution

L'évolution de l'organisation urbaine

Breteuil, une structure urbaine concentrée qui s'est fortement étendue au XXe siècle

L'histoire de Breteuil est dominée au Moyen-Age, par sa situation aux frontières de la Normandie. Afin de conforter le rôle défensif de la cité, les chefs normands entreprennent l'aménagement du bras forcé de l'Iton en 1054. Le château, tantôt anglais, tantôt français est finalement pris par Du Gesclin et démantelé en 1378. Il n'en subsiste plus que quelques vestiges (butte féodale, reste de murailles) dans le parc de l'ancien château de la famille Pillon de Buhorel. La ville est définitivement française à partir de 1450.



Comparaison du bourg entre le début du XIXème siècle (carte de l'Etat-Major – 1820/1866 -Source : www.geoportail.fr) et aujourd'hui (photo aérienne de géoportail)

La structure urbaine originelle est liée à cette histoire mouvementée. Au Moyen-Age, la nécessité d'être protégé des invasions amène les habitants à s'agglomérer sur un espace réduit, délimité par les fortifications et le parcours du bras forcé de l'Iton. L'occupation du sol est optimisée et le bâti est dense.

La carte de l'Etat-Major montre qu'au début du XIXème siècle, l'urbanisation a franchi la rivière au nord avec le développement de faubourgs de part et d'autre de la promenade des Plesses qui aboutit alors sur les champs. Au sud, la vallée du bras forcé de l'Iton, présentant un lit plus large, continue à être une limite à l'urbanisation.

L'arrivée du train, de l'autre côté du bras de l'Iton, entraine le développement de la ville vers le sud. Dès lors, seule la forêt de Breteuil et l'étang, à l'Ouest continue à limiter l'étalement urbain du bourg. Durant la seconde moitié du XXème, l'habitat collectif et pavillonnaire connait un fort développement, en particulier sur la partie nord du bourg en proximité des équipements publics. L'urbanisation s'étend également le long des routes de Damville, de Verneuil et de La Guéroulde. Au sud, la voie ferrée devient la nouvelle limite à l'urbanisation bien que quelques parcelles s'urbanisent au-delà de son tracé.

La Guéroulde : une organisation éclatée de l'urbanisation



Carte de l'Etat-Major – 1820/1866 : (Source : www.geoportail.fr)



L'urbanisation actuelle : (Source : www.geoportail.fr)

La structure urbaine de la Guéroulde apparaît très éclatée, sans réelle centralité même si le village historique continue à regrouper l'église, la mairie et un commerce. Le secteur bâti le plus important correspond à l'agrégation de plusieurs lieux-dits historiques (la Croix-Rouge, le Ruel, la Lacterie, le Beaujoley, la Haie Moray, la Poultière) situés au nord du bras forcé de l'Iton. L'importance de l'urbanisation de ce secteur s'explique par la présence des anciennes forges sur le site de la Poultière : Les nombreux ouvriers de l'usine se sont naturellement installés au plus proche de leur lieu de travail.

Le bâti se déploie de manière linéaire le long des voies. Le maillage viaire est relativement peu dense et en dehors du village et de la place de l'Eglise, les espaces publics se limitent aux chemins agricoles qui ont servi de support à l'urbanisation. L'urbanisation linéaire de la commune n'est pas nouvelle. La carte de l'Etat-Major montre déjà une tendance très nette à l'étirement des espaces bâtis au début du XIXe siècle. De nouvelles constructions sont venues encore allonger les hameaux d'origine et combler progressivement les espaces non bâtis, créant un fil continu d'urbanisation.

La structure urbaine d'origine apparaît comme relativement peu compacte. Les constructions s'accompagnent de grands jardins. La plupart sont implantées en limite de propriété mais ne sont que très rarement mitoyennes les unes aux autres. Elles épousent par ailleurs la forme du réseau viaire et le faîtage des constructions est parallèle ou parfois perpendiculaire à la rue.

Cintray : un territoire rural caractérisé par la dispersion de l'habitat



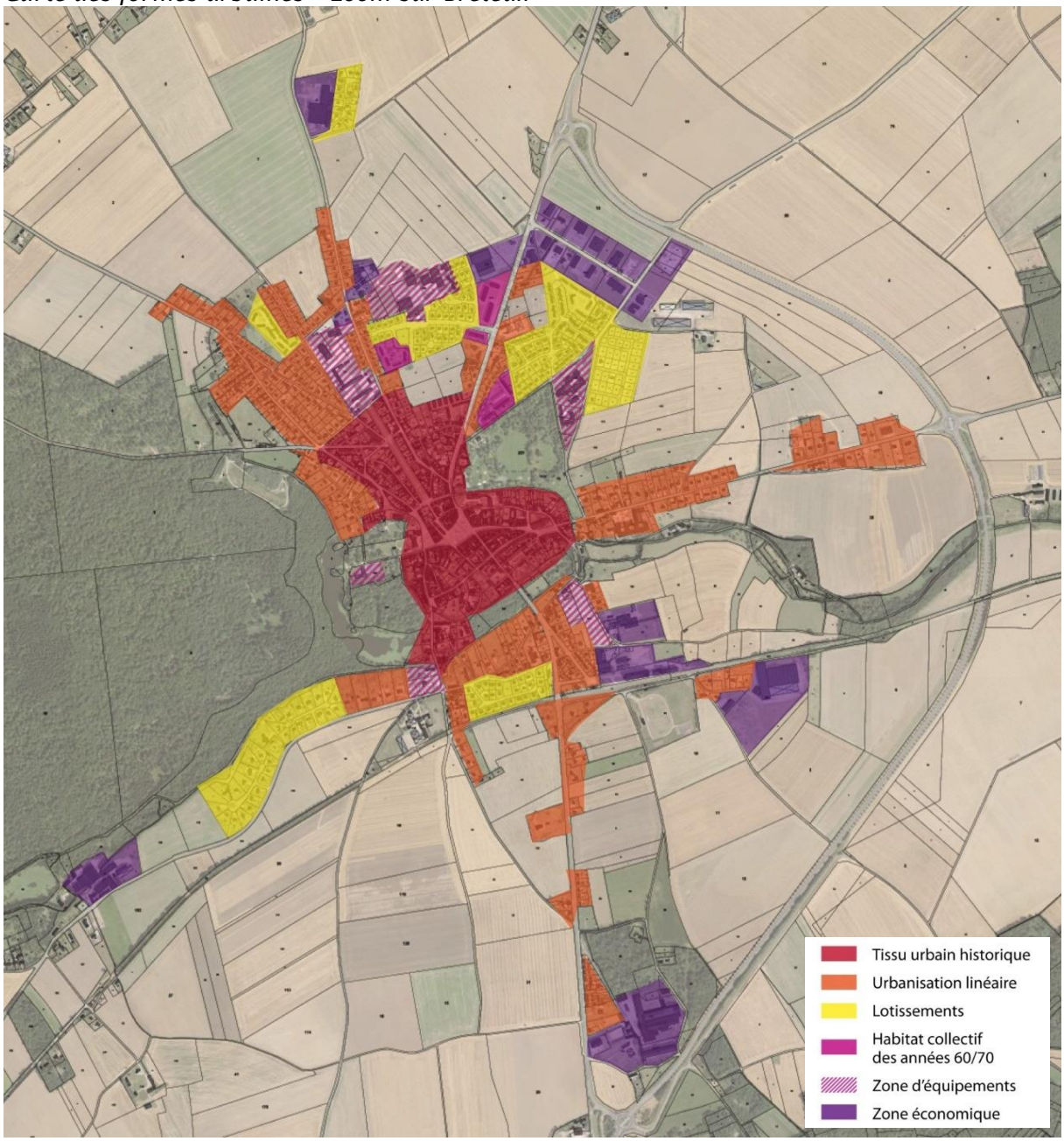
Comparaison entre le début du XIXème siècle (carte de l'Etat-Major – 1820/1866 -Source : www.geoportail.fr) et aujourd'hui (photo aérienne de géoportail)

L'organisation initiale territoire de Cintray se caractérise par la prédominance de l'agriculture. En effet, à l'inverse de la Guéroulde et de Breteuil, aucune autre activité économique notable n'y a prospéré. Ainsi, la commune se compose de nombreux hameaux qui se répartissent sur l'ensemble du territoire. L'importance du village n'a été pendant longtemps que symbolique du fait de la présence de l'église, de la mairie et de l'école car avant la création de lotissements, il n'accueillait pas plus d'habitant que certains hameaux. Quelques grandes propriétés comme le château de la Motte ainsi que des fermes isolées complètent l'armature urbaine.

L'histoire a également laissé des tracés notables sur Cintray. Une longue voie romaine parcourt le territoire selon une direction Sud-Ouest/Nord-Est. Il s'agit de la route qui reliait, dans l'Antiquité, Condé-sur-Iton à Alençon. Cet axe a perduré en tant que chemin agricole. Le tracé de l'ancienne voie ferrée est également un élément important dans le paysage.

Une évolution des formes urbaines et de la densité dans le temps

Carte des formes urbaines – zoom sur Breteuil









Le bourg historique de Breteuil

Le noyau historique correspond à forme urbaine initiale du bourg de Breteuil qui s'est formée à l'intérieur des douves alimentées par les eaux détournés de l'Iton. La structure urbaine s'organise autour d'un maillage dense de voies étroites et d'un grand espace libre dédié à la vie locale (aujourd'hui Place Laffitte). Ce noyau s'est progressivement étendu sous la forme de faubourgs de part et d'autre de la promenade des Plesses.

Caractéristiques principales :

- Une ambiance à dominante minérale,
- Des espaces publics structurés par le bâti et son architecture,
- Implantation du bâti en limite de voie,
- Mitoyenneté des constructions,
- Jardins ou cours non visibles car situés en fond de parcelle,
- Hauteur : R+C ou R+1+C sauf autour de la place (R+1+C ou R+2+C),
- Maisons de bourg à deux ou trois niveaux, voire des petits immeubles,
- Densité : 20 à 60 logements/ha










Par son implantation et sa densité, le bâti structure fortement le paysage du bourg

Les extensions linéaires le long des axes de circulation

L'organisation du village de Breteuil se caractérise par la convergence de plusieurs axes de circulation. Ces axes ont été le support d'une urbanisation linéaire qui s'est effectuée progressivement dans le temps. Ces développements ont entrainé l'englobement de lieux-dits au sein du bourg (exemple du secteur Sauve-Qui-Peut). Le tissu urbain se compose d'un bâti souvent hétérogène, à quelques exceptions où l'habitat pavillonnaire domine.

Caractéristiques principales :

- Un bâti varié (date de construction, architecture…),
- Des fronts de rue qui alternent entre bâti et végétal,
- Des rues pas toujours aménagées pour les piétons (absence de trottoirs),
- Implantation du bâti en limite de voie ou en retrait,
- Des orientations parallèles ou perpendiculaires à la rue,
- Hauteur : RDC + Combles,
- Densité : 5 à 10 logements/ha.



Le bâti est relativement hétéroclite le long des axes d'entrée de ville à l'exception de quelques linéaires à dominante pavillonnaire

Le bourg de la Guéroulde

La structure du bourg de la Guéroulde se singularise par l'absence d'une centralité ancienne forte. Les constructions se sont développées le long des voies à partir de plusieurs lieux-dits. En conséquence, le paysage urbain se caractérise par une certaine hétérogénéité des constructions, à la fois dans leur date de construction et dans leur implantation. Le

développement de l'urbanisation ne s'est pas accompagné de la reconfiguration des voiries qui ont conservé un aspect très rural (bas-côtés enherbés, chaussées étroites).

Caractéristiques principales :

- Des rues à forte consonance végétale : bas-côtés enherbés, haies arbustives, espace public végétalisé,
- Des fronts de rue qui alternent entre bâti et végétal,
- Un bâti varié : habitat ancien de type longère, dépendance agricole, maisons de caractère et pavillons plus récents.
- Implantation du bâti en limite de voie ou en retrait,
- Des orientations parallèles ou perpendiculaires à la rue,
- Hauteur : RDC+Combles,
- Densité : 5 à 8 logements/hectare.



A la Guéroulde, le bâti s'insère dans un environnement à forte consonance végétale

Les lotissements pavillonnaires

Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements, notamment pour Breteuil et Cintray. Ces opérations d'urbanisme ont généralement été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche de créer un maillage cohérent à grande échelle. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture

à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur, éloignement du voisinage). Elles présentent des caractéristiques relativement similaires d'un village à l'autre :

Caractéristiques principales :

- Un maillage viaire constitué de voies en impasse ou en boucle,
- Un bâti uniforme et standardisé,
- Une implantation au milieu de grande parcelle,
- Des constructions en majorité non mitoyennes, à l'exception de quelques opérations de maisons groupées
- Hauteur : RDC+Combles
- Densité : 10 à 12 logements/ha sur Breteuil, 5 à 8 logements/ha ailleurs.



Les lotissements se caractérisent par une faible densité et implantation répétitive du bâti

Les opérations de maisons groupées sont moins nombreuses mais existent sur le bourg de Breteuil et le village de Cintray. Généralement menées par des organismes de logement social, elles ont produit un habitat en bande présentant une densité entre 25 et 30 logements/hectare. Cette disposition permet donc de mettre en place un habitat répondant à la fois aux exigences d'optimisation du foncier et aux attentes de la population locale (habitat individuel, présence d'un jardin d'agrément…).



Les lotissements de maisons groupées permettent d'optimiser davantage le foncier.

L'habitat collectif des années 60 et 70

Présent au niveau du bourg Breteuil, l'habitat collectif des années 60 et 70 correspond à un ensemble de résidences de logements sociaux situées le long de la rue du Général de Gaulle.

Caractéristiques principales :

- Une qualité architecturale d'époque,
- Une implantation au milieu de grands espaces libres (espaces verts, parkings…) assez neutres (ni qualitatifs, ni peu qualitatifs),
- Hauteur : R+3,
- Densité : 50 logements/ha

Ce parc de logements connaît aujourd'hui un déficit d'attractivité. Il ne correspond plus aux standards de la population de Breteuil qui s'oriente majoritairement vers l'habitat individuel. En conséquence, le taux de vacance y a fortement progressé. "



Une implantation des barres d'immeubles au milieu de grands espaces verts

Le village de Cintray et les hameaux

Nombreux et éparpillés sur le territoire de la commune nouvelle, les hameaux correspondent initialement au regroupement de quelques habitations et corps de ferme. Ils restent généralement encore marqués par cette activité. Certains d'entre eux ont aujourd'hui perdu toute vocation agricole et se caractérisent davantage par une fonction résidentielle liée à des développements pavillonnaires récents. Le village ancien de Cintray en raison de sa faible densité bâtie et le nombre limité de maisons anciennes présentent une structure urbaine semblable à un hameau.

Caractéristiques principales :

- Une ambiance à consonance végétale,
- De nombreux vergers, mares et espaces enherbés,
- Un bâti mêlant constructions anciennes avec des pavillons récents,
- Hauteur : RDC + Combles,
- Densité : 6 logements/ha.



Les hameaux et le village de Cintray se caractérisent par une forte consonance végétale

Il est à noter que plusieurs hameaux ont connu des développements récents importants, soit par extension soit par comblement d'interstices. Il s'agit des hameaux des Petites Bruyères, du Manoir et du Petit Cuisinet. Pour la plupart, de nouvelles constructions sont programmées avec des certificats d'urbanisme valides.



En plus des hameaux, il convient de souligner l'existence de nombreuses constructions isolées au sein de l'espace agricole. On trouve notamment des corps de ferme isolées mais également de l'habitat. C'est notamment le cas le long de l'ancienne voie ferrée avec la présence de plusieurs anciennes maisons de gardes-barrières.

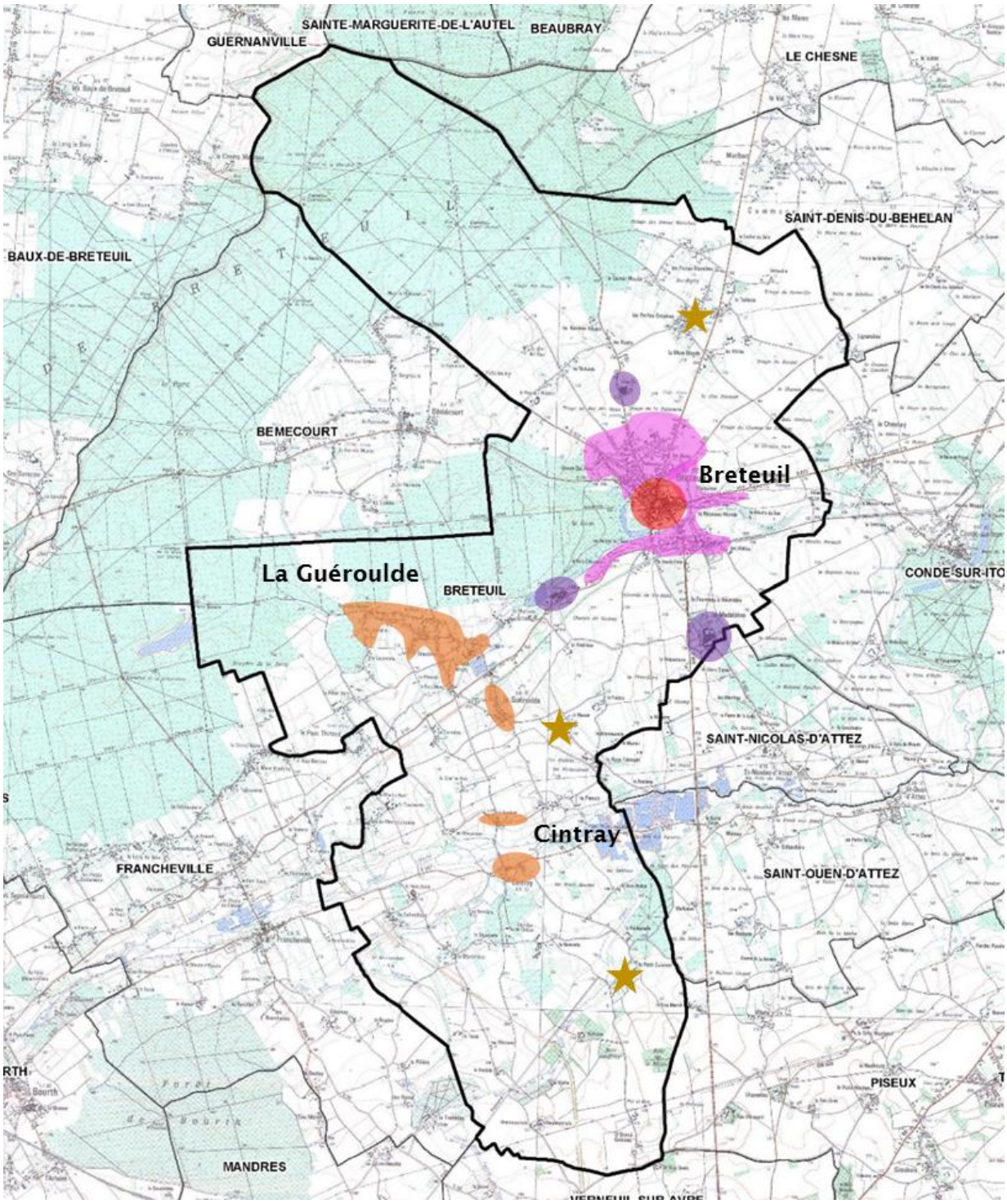
Synthèse

Le territoire communal se caractérise par des densités très variables qui s'expliquent par l'histoire des lieux et la vocation des anciennes communes. Les densités repérées dans le centre originel de Breteuil sont relativement denses et correspondent aux objectifs de densité des directives ministérielles issues du Grenelle de l'Environnement (18 logements par hectare pour les communes en assainissement collectif, 12 logements par hectare pour les communes en assainissement individuel). L'habitat collectif des années 60 et 70 se caractérise également par une densité importante mais cette morphologie urbaine ne répond plus aux attentes de la population locale.

En dehors des opérations ponctuelles de maisons en bande, les autres formes urbaines plus récentes du territoire ne répondent pas aux prescriptions réglementaires. Il s'agira dans le cadre du PLU d'adopter une réelle réflexion sur les formes urbaines afin de favoriser la densité tout en veillant à développer une offre attractive pour les ménages du territoire.

Le contexte législatif (loi Grenelle) et territorial (SCOT) incite les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour éviter l'étalement urbain, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune de Breteuil, dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus économe en foncier.

Carte de synthèse – l'armature urbaine



- Centre-bourg de Breteuil
- Quartiers périphériques de Breteuil (lotissements, Z.A., équipements, collectifs)
- Bourg secondaire
- Hameau en développement
- Site d'activités isolé

L'évolution de l'habitat et de l'architecture

La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles, artisanales et industrielles ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. L'évolution des matériaux et des modes de vie au cours du XXe a fait émerger de nouvelles formes d'habitat qui se sont fortement répandus. Ainsi, dans le sud du département de l'Eure[10], on peut distinguer les formes d'habitat suivantes :

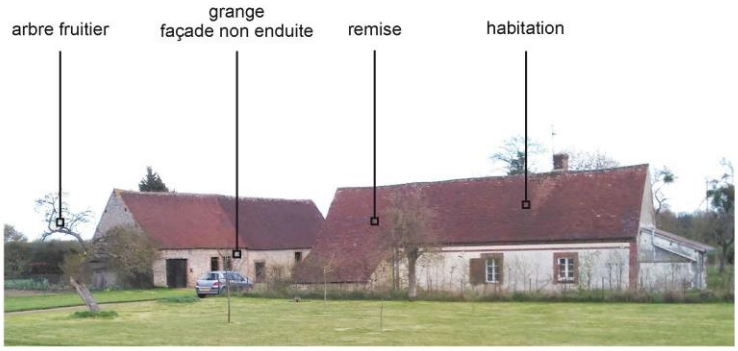
- Les corps de ferme agricole : les fermes du Sud de l'Eure se composent de différents bâtiments aux usages distincts : habitations, granges, écuries, ateliers, remises… Ces constructions, bien souvent non mitoyennes, s'organisent autour d'une cour intérieure. Les matériaux utilisés sont très variés mais bien souvent, les bâtiments agricoles se caractérisent par des façades laissant apparaître les matériaux de constructions (assemblage de pierres, pans de bois…) alors que les façades des habitations sont davantage enduites afin de mieux les protéger aux intempéries.
- La longère : Issue des savoir-faire locaux, la longère est une forme d'habitat très fréquente en Normandie. Elle se caractérise par sa volumétrie très étirée qui est souvent accentuée par la présence d'annexes accolées à l'habitation. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages et des hameaux.
- La longère à croupette : il s'agit d'une variante de la longère traditionnelle. Typique de la région normande, elle se distingue par le non parallélisme des dépassées en pignon et par la présence d'une croupette (petit versant de toit triangulaire qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité). Ce détail architectural de la toiture permet généralement de protéger un escalier extérieur d'accès aux combles de l'habitation.
- Des maisons rurales: destinée à une population plutôt modeste, la maison rurale se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles et est moins longue qu'une longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les modèles les plus anciens présentent généralement une grande disparité des matériaux de fabrication (bois, brique, pierre, torchis…).
- La maison de bourg : apparaissant dans les gros villages, la maison de bourg présente des volumes différents de la maison rurale : plus haute (RDC+1 étage+combles) mais plus étroite. La mitoyenneté et l'alignement sur rue renforcent la densité ressentie depuis la rue. A l'origine, la plupart de ces maisons abritaient l'habitation à l'étage et les activités d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée. Cette configuration est de plus en plus rare.
- La maison de contremaitre : Il s'agit d'une morphologie d'habitat très particulière qui se caractérise à la fois par une volumétrie simple, un gabarit plutôt modeste (RDC + combles) et par un certain raffinement de la façade. L'appareillage de la brique, les jeux de couleurs et les détails architecturaux forment une modénature riche. La toiture à quatre versants est une autre spécificité de ces constructions. Ce type d'habitation s'est développé au XIXe siècle et est bien représenté dans les villages industriels du Pays d'Ouche. Ainsi, il peut être fait l'hypothèse d'un habitat à destination des contremaitres même si il a pu se diffuser à un public plus large dans la région.
- La maison bourgeoise : plus rare, la maison bourgeoise ou maison de maître s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social.

[10] Cette analyse des formes bâties du sud de l'Eure a été effectuée à partir d'un repérage sur les communes de Breteuil, Bourth, Breux-sur-Avre et des Barils. Ce regard élargi vise à mettre davantage en évidence les singularités de l'habitat du Sud de l'Eure qui présentent des caractéristiques spécifiques qui dépassent l'échelle communale.

- Les premiers pavillons (des années 50 à 70) sont marqués par une évolution sensible des modes de vie. Située en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un niveau dédié au garage et pièces annexes : buanderie, chaufferie, cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage principal s'inspire du mode de vie à l'américaine : lumière, confort, arts ménager en influencent la conception.
- Les pavillons récents continuent de répondre au confort moderne tout en adoptant un aspect extérieur évoquant l'architecture traditionnelle avec la présence d'éléments en bois (menuiseries des ouvertures, linteaux...) ou la présence de volets battants. Le caractère standardisé des constructions s'explique par l'usage de modèles choisis sur catalogue et l'emploi de matériaux industriels (ciment, PVC, tuile mécanique…).
- Quelques exemples locaux s'inspirent davantage de l'architecture locale. Cette réinterprétation peut prendre la forme d'une volumétrie proche de la longère ou l'emploi de certains matériaux notamment de la brique au niveau des encadrements des ouvertures. La brique peut également utiliser pour quelques rares détails architecturaux. Cette volonté de réinterprétation n'empêche pas l'usage de matériaux plus modernes.
- Enfin, l'architecture contemporaine se distingue par une grande diversité, tant en matière de matériaux (rendus possibles par leur large diffusion), de volumétrie et de coloris. La complexité des volumes est une caractéristique fréquente, notamment dans les grandes habitations : elle est accentuée par la variété des toitures (toit 2 pentes ou 4 pentes, toiture terrasse ou végétalisée…). La multiplication des grandes baies vitrées illustre la volonté de plus en plus forte de la population d'ouvrir leur espace de vie sur l'extérieur et la nature afin de contrebalancer des modes de vie de plus en plus intériorisées. Ces évolutions architecturales s'expliquent également par la montée des préoccupations environnementales et performances énergétiques dans la construction incitant à l'emploi de nouveaux matériaux de construction.

Ces formes d'habitat sont des figures permettant de dégager les principales caractéristiques du bâti local et d'en comprendre son évolution. Cependant, elle n'exclue pas des variations typologiques.

Les corps de ferme et le bâti agricole



Les Barils - ancienne fermette


Breux-sur-Avre


Bourth


Breux-sur-Avre


Breteuil - *La Guéroulde*


Breteuil


Breteuil - *Cintray*

Materiaux et couleurs






Gabarit	corps	RDC+combles
	proportions	plus long que large
	soubassement	rarement
Façade	matériaux	pierres (silex), briques, pans de bois ou en bauge
	ouvertures	peu nombreuses sur rue
	décroché	non
	pignons	aveugle, mitoyenneté
	modénature	non
Toiture	matériaux	tuiles plates ou matériaux modernes (tole..)
	ouvertures	Varié
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	en retrait ou limite de rue mais organisation autour d'une cour
	clôture	X

La longère



Breteuil - *Cintray*


Bourth


Les Barils


Breux-sur-Avre


Breteuil - *La Guéroulde*


Breteuil


Breteuil - *Cintray*

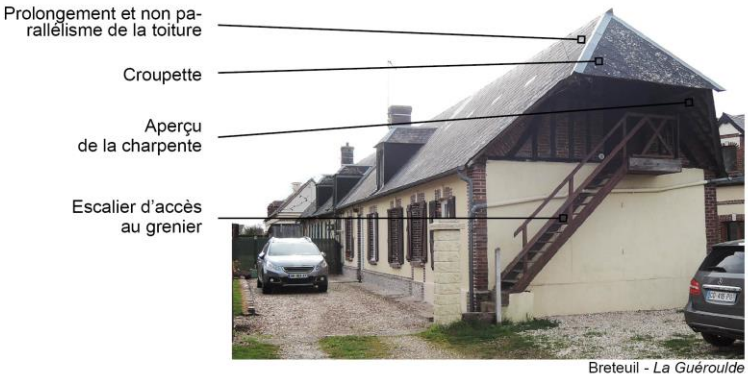
Materiaux et couleurs






Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bati en longueur
	soubassement	oui
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	mitoyens ou aveugles
	modénature	non ou très limitée
Toiture	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	en retrait
	clôture	haie et portail

La longère à croupette



Breteuil - *La Guéroulde*


Breteuil


Les Barils

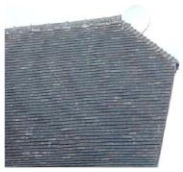

Breux-sur-Avre


Breteuil


Bourth


Bourth

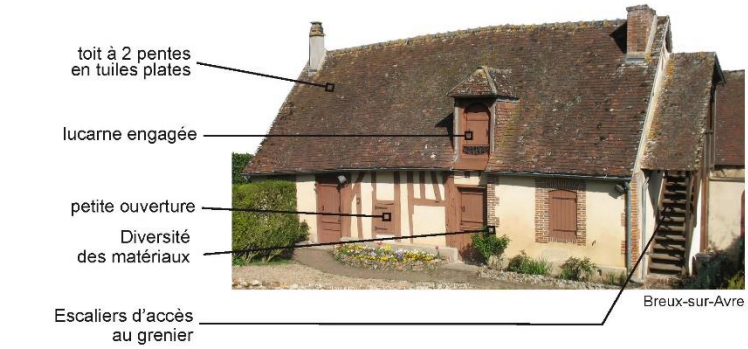
Materiaux et couleurs






Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bati en longueur
	soubassement	oui
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	4 ou 5 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	petite ouverture + accès au grenier
	modénature	non ou très limitée
Toiture	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés +
Rapport à la rue	implantation	en retrait
	clôture	haie et portail

La maison rurale



Breux-sur-Avre


Bourth


Les Barils


Breux-sur-Avre


Breteuil - *La Guéroulde*


Breteuil


Bourth

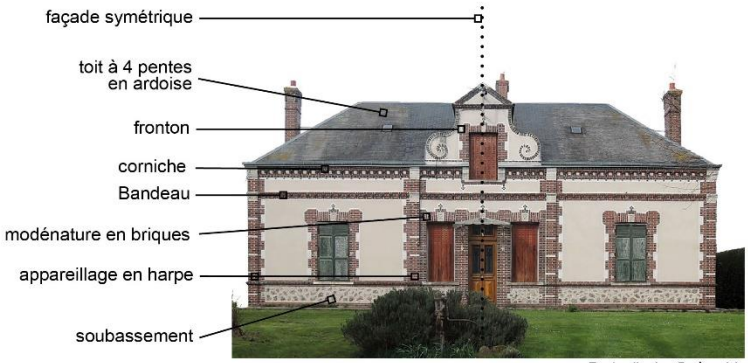
Materiaux et couleurs






Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	bati en longueur
	soubassement	souvent
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	3 sur la façade principale
	décroché	non
	pignons	Rarement ouverts, présence d'un accès à l'étage
	modénature	non ou très limitée
Toiture	matériaux	tuiles plates
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, ou lucarnes
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	Retrait de la rue
	clôture	haie ou muret et portail

La maison de contremaître



Breteuil - *La Guéroulde*


Bourth


Les Barils


Breux-sur-Avre


Breteuil - *La Guéroulde*


Breteuil


Bourth

Materiaux et couleurs



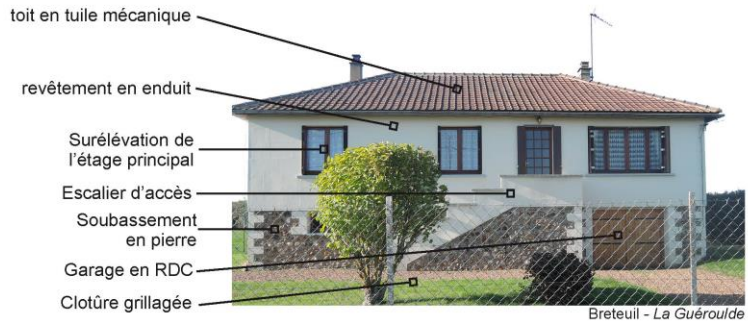






Gabarit	corps	RDC+combles
	proportions	large et peu haute
	soubassement	oui
Façade	matériaux	façade en enduit et détails en brique
	ouvertures	série de 3 ou 5 par niveau
	décroché	non
	pignons	aveugle
	modénature	oui
Toiture	matériaux	ardoises en majorité
	ouvertures	lucarnes, fronton
	versants	4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	mur ou haie et portail

Le pavillon ancien (années 50 à 70)



Breteuil - *La Guéroulde*


Bourth


Breux-sur-Avre


Breteuil - *Cintray*


Breteuil


Breteuil


Bourth

Materiaux et couleurs









Gabarit	corps	RDC + combles/R+1+C
	proportions	plus large que haute
	soubassement	parfois
Façade	matériaux	enduit et pierre pour soubassement
	ouvertures	nombreuses et variées
	décroché	non
	pignons	majoritairement aveugle
	modénature	X
Toiture	matériaux	tuile mécanique
	ouvertures	Absente ou petites lucarnes
	versants	2 ou 4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	grillage et haie arbustive

Le pavillon récent



Breteuil

Materiaux et couleurs




Bourth


Les Barils


Breux-sur-Avre

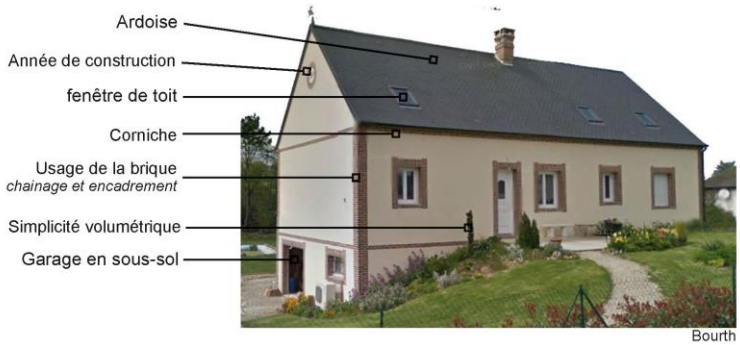

Breteuil - *La Guéroulde*


Les Barils


Breteuil - *Cintray*

Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	plus large que haute
	soubassement	non
Façade	matériaux	enduit
	ouvertures	variés
	décroché	parfois
	pignons	aveugle ou ouvert
	modénature	X
Toiture	matériaux	tuile mécanique - couleur variée
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	2 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	grillage ou haie arbustive

Habitat d'inspiration locale



Bourth

Materiaux et couleurs




Francheville


Verneuil-sur-Avre


Breteuil

Style normand


Bourth


Breteuil


Verneuil-sur-Avre

Gabarit	corps	RDC + combles
	proportions	variable
	soubassement	non
Façade	matériaux	enduit + bois/brique
	ouvertures	homogène ou varié
	décroché	ponctuel
	pignons	aveugle ou ouvert
	modénature	X
Toiture	matériaux	tuile plate ou ardoise
	ouvertures	fenêtres de toit ou lucarnes
	versants	2 ou 4 côtés
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	grillage et haie arbustive

Habitat à l'architecture contemporaine



Breteuil

Materiaux et couleurs




Bourth


Verneuil-sur-Avre


Breteuil

Gabarit	corps	RDC + C ou RDC+1
	proportions	variable
	soubassement	non
Façade	matériaux	variés
	ouvertures	variés
	décroché	fréquent
	pignons	ouvert
	modénature	X
Toiture	matériaux	ardoise ou toit plat
	ouvertures	Varié : absence, fenêtres de toit, voire lucarnes
	versants	varié
Rapport à la rue	implantation	retrait
	clôture	grillage ou haie arbustive

L'architecture traditionnelle

Les constructions anciennes normandes sont caractérisées par une grande diversité de matériaux. Sur la commune de Breteuil, on retrouve l'usage de matériaux traditionnels de type: ossature en pans de bois avec du torchis, brique, revêtement à la chaux, silex, grison et tuiles plates. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une volumétrie simple, mais avec des gabarits variables selon le type de tissu urbain,
- Des ouvertures régulières avec des encadrements et chaînages de portes et de fenêtres travaillés et souvent en pierre ou en briques, des ouvertures orientées vers l'espace public et vers l'intérieur de la parcelle,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels comme l'ardoise ou la tuile, et habillées de lucarnes ou de fenêtres de toits alignées sur les ouvertures (fenêtres ou portes),
- Un usage varié et harmonieux des teintes et des matériaux, avec l'usage d'enduit à la chaux en complément de la brique, de la pierre et du bois.



Les constructions en pans de bois se rencontrent dans le centre ancien de Breteuil ainsi que dans les villages et hameaux sous la forme de longère



La pierre est rarement laissée apparente à l'exception des murs de clôture et des bâtiments agricoles. L'usage fréquent d'enduits « à pierres vues » permet toutefois de protéger les façades.



Les chainages en brique sont très fréquents et mettent en valeur la composition de la façade (angles, encadrements des ouvertures, bandeaux horizontaux, corniches…)



Le raffinement de certains détails architecturaux met en valeur le bâti

Les habitations récentes

Le bâti nouveau se compose essentiellement de maisons individuelles, de type pavillons. Elles se caractérisent généralement par l'utilisation des matériaux suivants : enduits clairs, tuiles plates ou ardoises et par une implantation au centre de la parcelle avec des clôtures grillagées ou des murs de clôtures d'aspects variés. Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un aspect très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés à grande échelle, ce qui peut engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Les caractéristiques architecturales sont les suivantes :

- Une volumétrie cubique ou rectangulaire des constructions, souvent plus larges que hautes,
- Des ouvertures plus nombreuses, souvent plus larges que hautes, mais peu travaillées,
- Des toitures à 2 pentes, recouvertes de tuiles (mécaniques) ou d'ardoise. Conservation des lucarnes en toiture pour certaine constructions,
- Des clôtures très hétérogènes (mur plein, grillage, clôture arbustive monospécifique…) voire absentes. Les clôtures sont peu transparentes et cloisonnent l'espace.



Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle

La consommation foncière de 2005 à 2015

Le territoire de la commune nouvelle a connu un accroissement du parc de logements sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement) ou individuelles ayant entrainé une consommation foncière. L'analyse de l'urbanisation et de l'évolution de la commune de ces dix dernières années montre également une consommation foncière pour l'implantation d'activités et d'équipements publics. Les tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années selon la vocation originelle des parcelles[11].

Commune déléguée de Breteuil

Type d'espaces	Consommation (ha)	Consommation (%)	Nombre de logements	Consommation foncière pour du logement (ha)	Consommation foncière pour du logement (%)	Densité
Espace bâti	2,5	26%	13	1,7	30%	7,2
Espace agricole	6,2	63%	51	4,0	70%	12,8
Espace naturel	1,2	12%			0%	
Total	9,8	100%	64	5,7	100%	11,2

La consommation foncière globale et par l'habitat

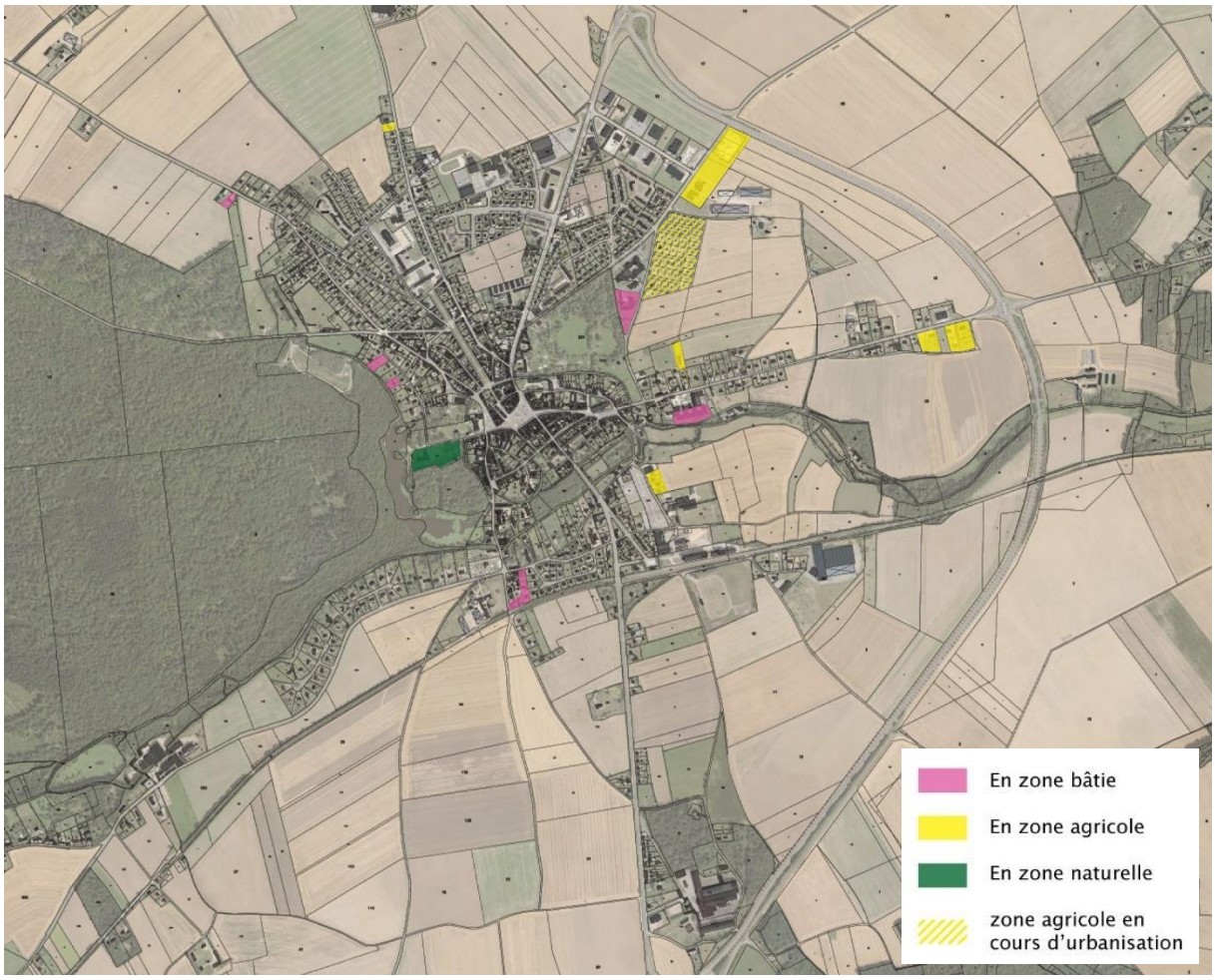
Type d'espaces	Consommation foncière pour de l'activité (%)	Consommation foncière pour de l'activité (%)	Consommation foncière pour de l'équipement (%)	Consommation foncière pour de l'équipement (%)
Espace bâti	0,1	3%	0,8	40%
Espace agricole	2,2	97%	0,0	0%
Espace naturel	0,0	0%	1,2	60%
Total	2,2	100%	1,9	100%

La consommation foncière par les activités et les équipements

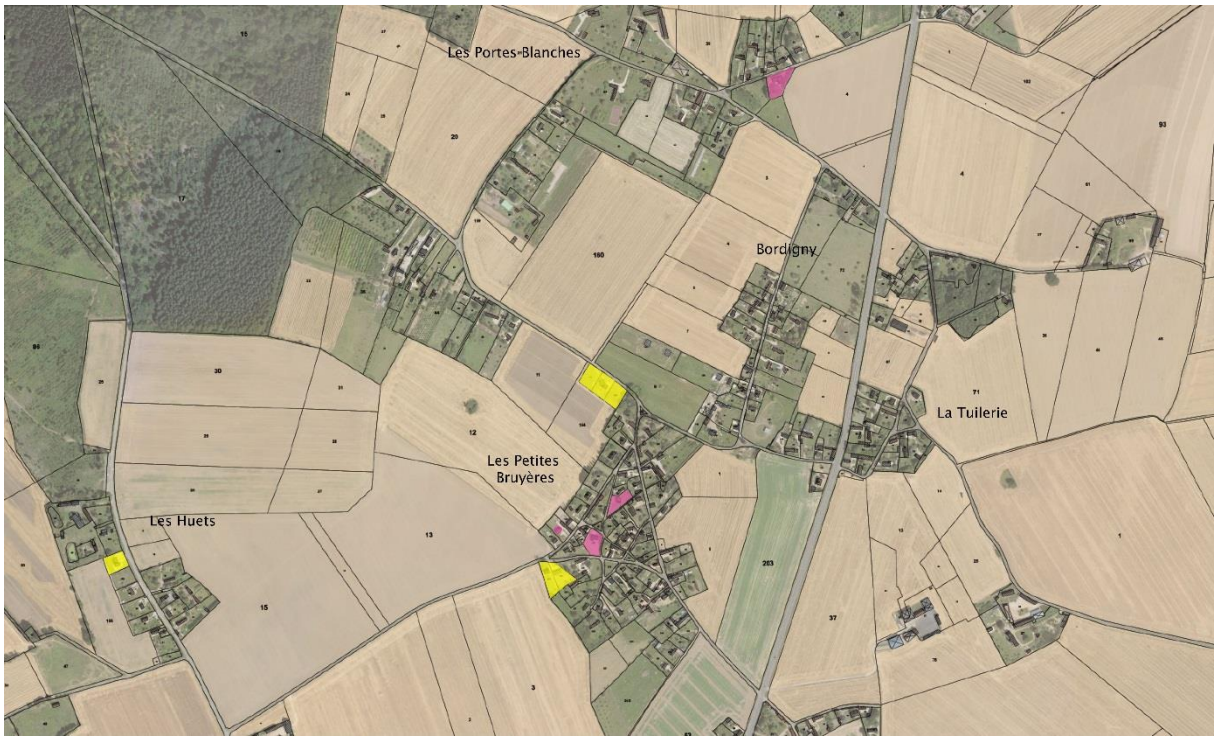
Pour la commune déléguée de Breteuil, l'analyse des tableaux fait d'état des renseignements suivants :

- Environ 64 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 5,7 ha, soit une densité moyenne de 11 logements/ha. La plus forte densité des constructions sur les espaces agricoles s'expliquent par les opérations d'ensemble (lotissements) alors que les constructions dans les espaces bâtis, principalement dans les hameaux, concernent des constructions ponctuelles prenant place sur des terrains plus importants ;
- Les activités économiques se développent principalement sur des espaces agricoles. Ils sont responsables pour de la consommation d'un quart des emprises cultivés ;
- La nouvelle médiathèque a pris place sur une vaste parcelle de 1,2 ha occupée par des boisements. Cependant, la totalité de l'emprise n'a pas été impactée par la nouvelle construction et l'aménagement du parking.

[11] Les espaces bâtis correspondent aux interstices situées au sein de la zone bâtie et incluent d'anciens jardins. Les espaces agricoles incluent de petites parcelles pâturées ou cultivées non incluses dans les Surfaces Agricoles Utiles (SAU) recensés. Les espaces naturels incluent les vergers.



Parcelles urbanisées entre 2005-2015 - bourg



Parcelles urbanisées entre 2005-2015 – hameaux

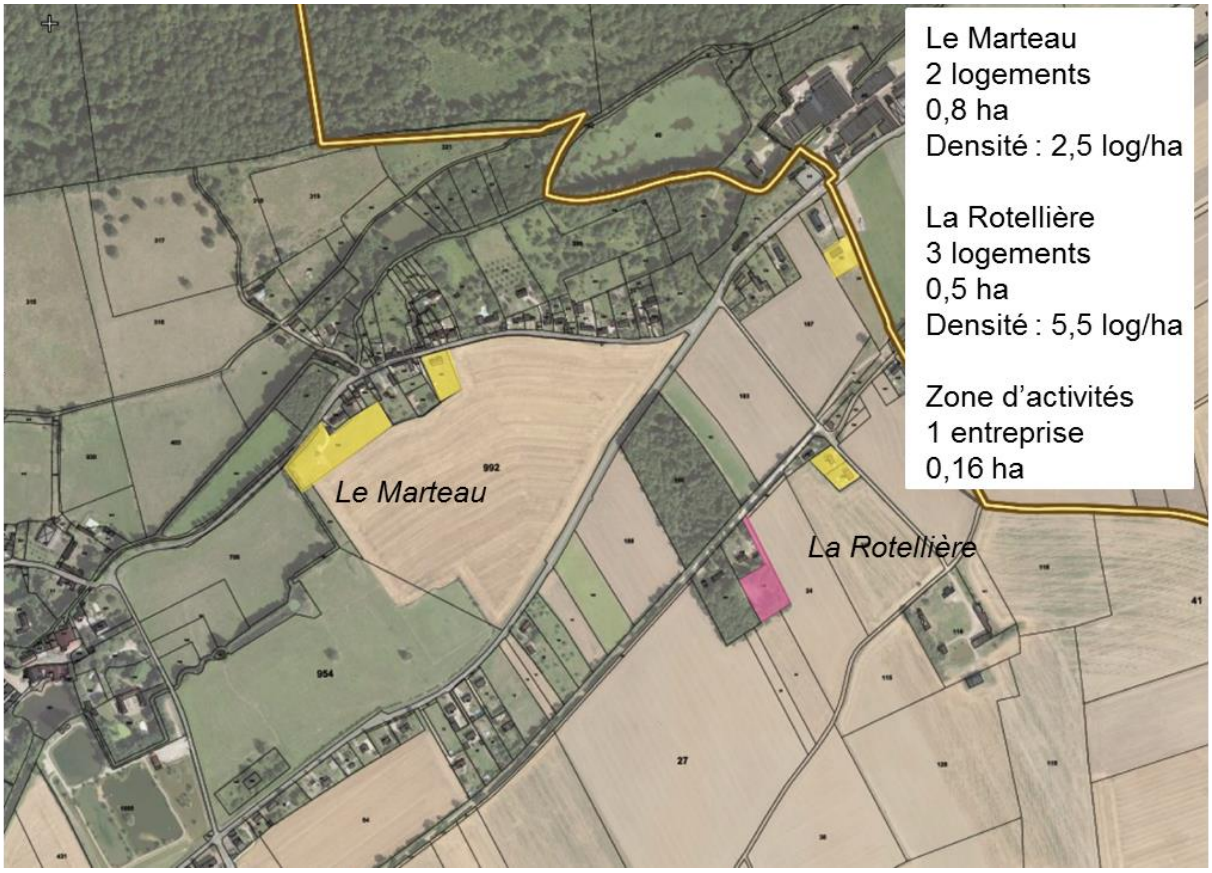
Commune déléguée de la Guéroulde

Type d'espaces	Consommation (ha)	Consommation (%)	Nombre de logements	Densité
Espace bâti	4,3	41%	23	5,3
Espace agricole	5,7	55%	33	5,8
Espace naturel	0,4	4%	2	4,6
Total	10,5	100%	58	5,5

L'analyse du tableau fait d'état des renseignements suivants :

- Environ 58 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 10,5 ha, soit une densité moyenne de 5,5 logements/ha.
- L'urbanisation s'est faite majoritairement sur des terres agricoles, en particulier au niveau des lieux-dits du Marteau et du Manoir,
- Environ 40% des nouvelles constructions ont été réalisées au sein des espaces bâtis.
- Deux constructions ont pris place sur d'anciens vergers.

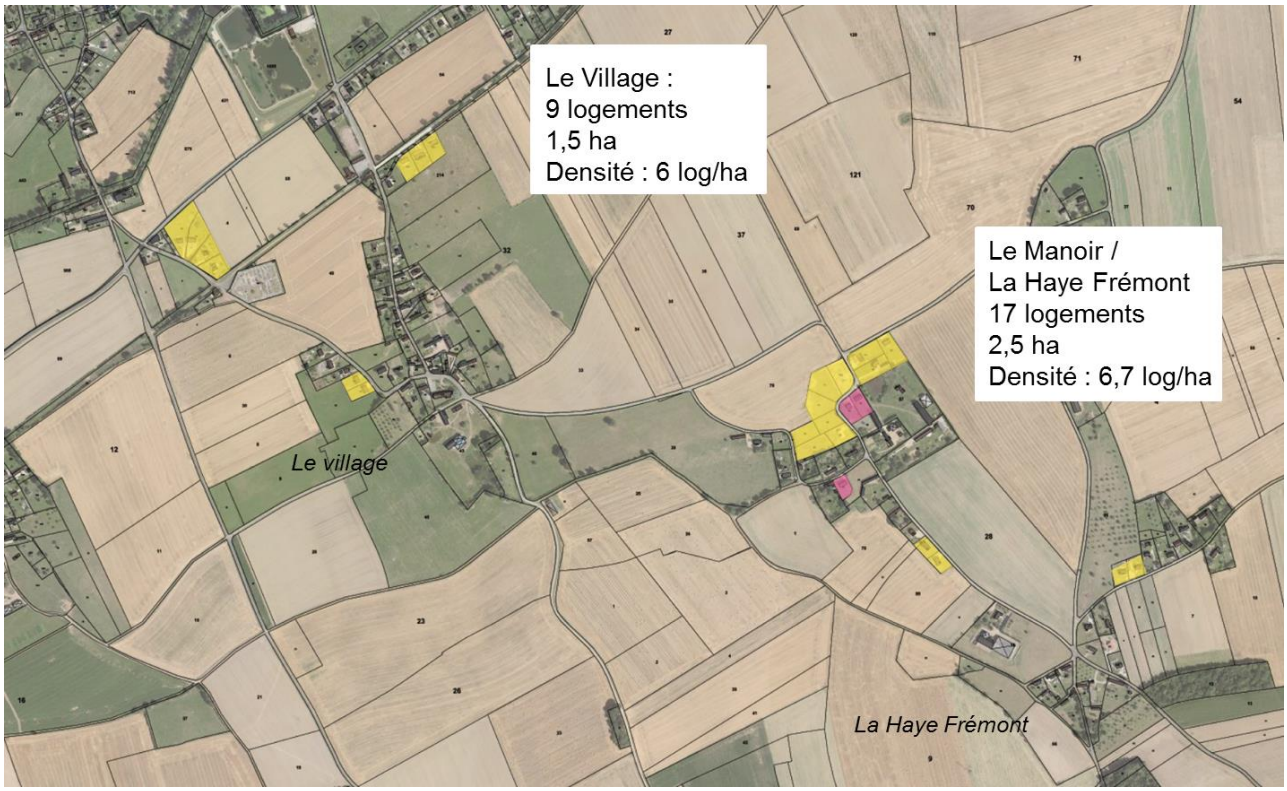
Les cartographies ci-après dressent le tableau des surfaces consommées ces dernières années au regard des périodes couvertes par les photos aériennes.



En espace bâti

En espace agricole

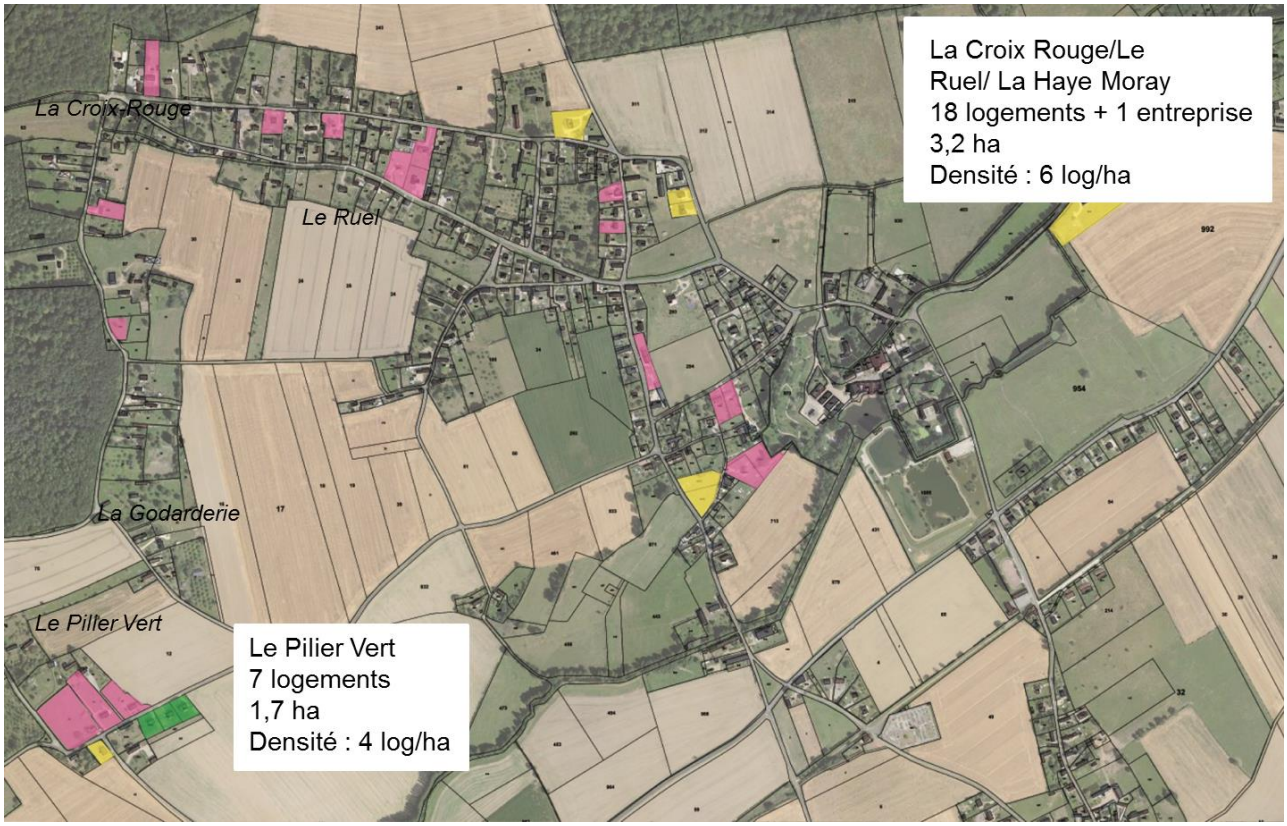
En espace naturel



En espace bâti

En espace agricole

En espace naturel



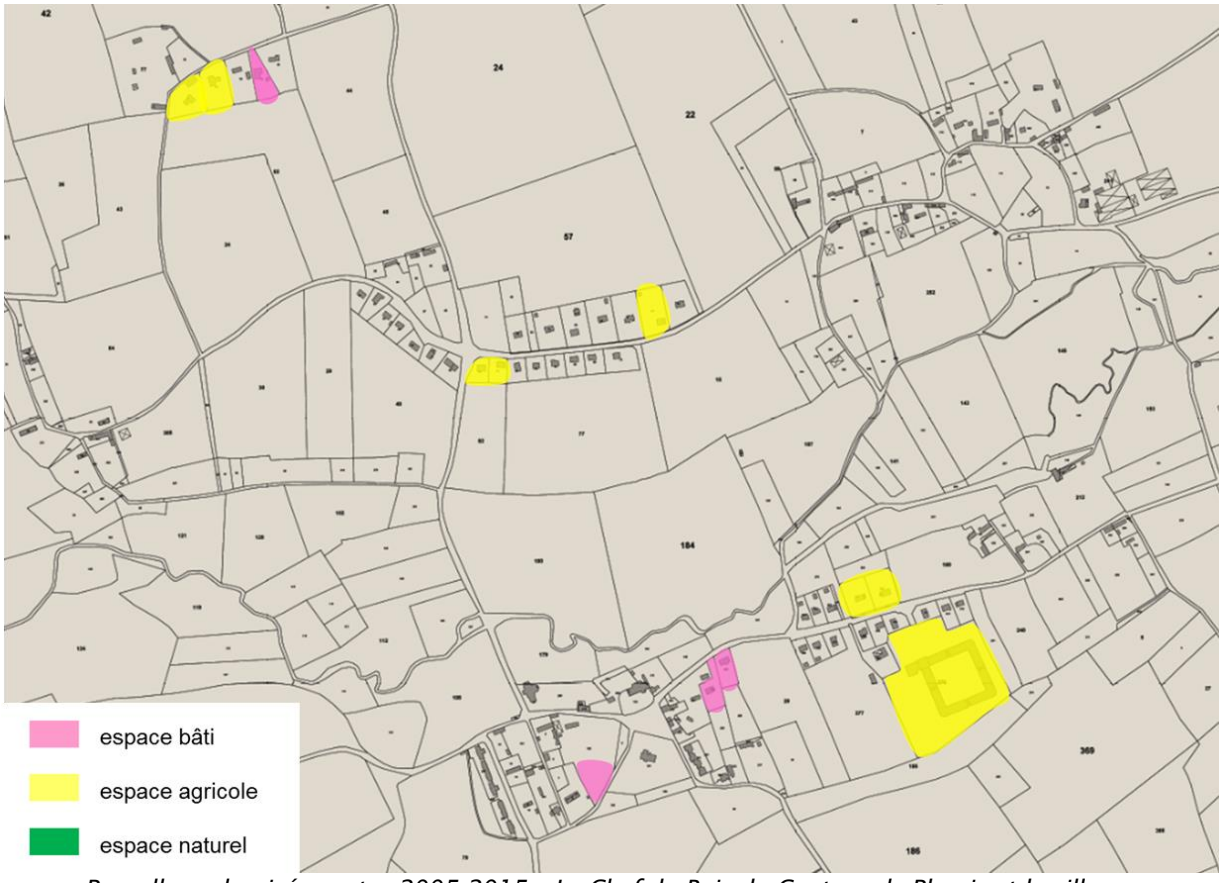
Commune déléguée de Cintray

Type d'espaces	Consommation (ha)	Consommation (%)	Nombre de logements	Densité
Espace bâti	1,8	40%	11	6,1
Espace agricole	2,2	47%	12	5,6
Espace naturel	0,6	13%	1	1,7
Total	4,5	100%	24	5,3

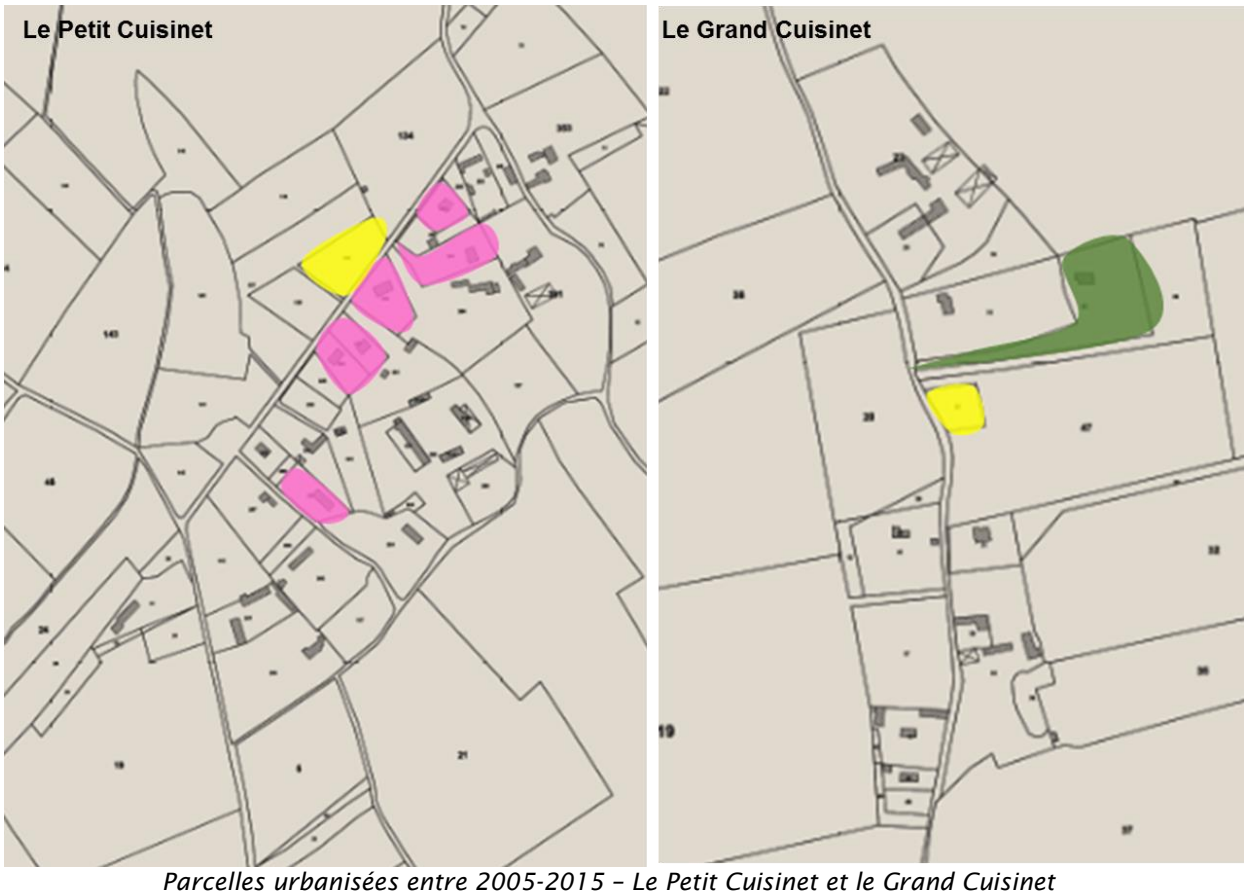
La consommation foncière par l'habitat

L'analyse de la consommation foncière fait d'état des renseignements suivants :

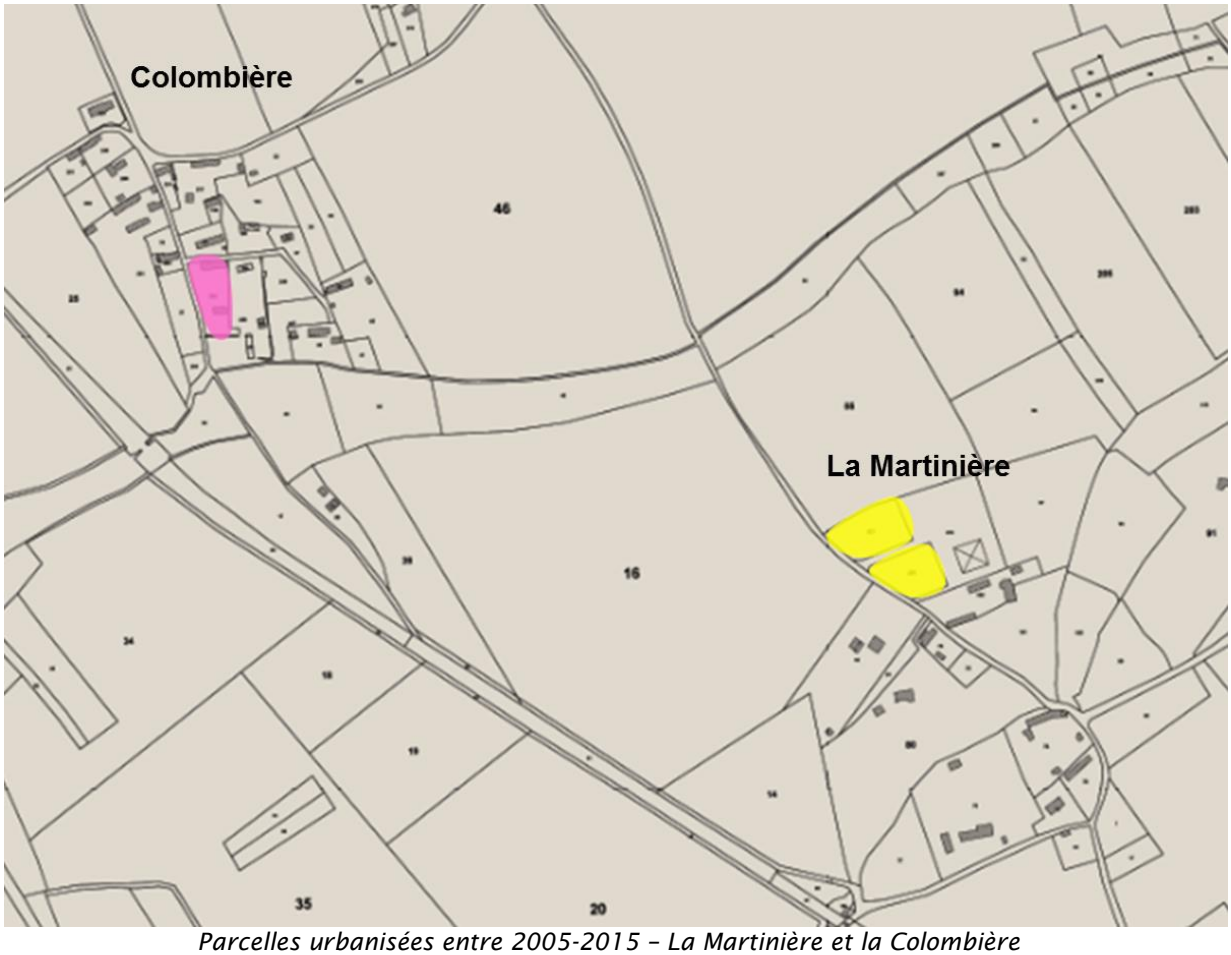
- Environ 24 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 4,5 ha, soit une densité moyenne de 5,3 logements/ha.
- L'urbanisation s'est faite majoritairement sur des terres agricoles, en particulier au niveau des lieux-dits du Marteau et du Manoir,
- Environ 40% des nouvelles constructions ont toutefois été réalisées au sein des espaces bâtis.
- En plus des 4,5 hectares urbanisés pour du logement, 2,8 hectares ont été consommés pour des équipements (Cintray Résidence Parc, salle communale).



Parcelles urbanisées entre 2005-2015 – Le Chef du Bois, la Couture, le Plessis et le village



Parcelles urbanisées entre 2005-2015 – Le Petit Cuisinet et le Grand Cuisinet



Parcelles urbanisées entre 2005-2015 – La Martinière et la Colombière

Commune nouvelle de Breteuil

Type d'espaces	Consommation totale (ha)	Consommation totale (%)	Nombre de logements	Consommation foncière pour du logement (ha)	Consommation foncière pour du logement (%)	Densité
Espace bâti	8,6	32%	47	7,7	37%	6,1
Espace agricole	16,6	61%	96	11,8	58%	8,1
Espace naturel	2,1	8%	3	1,0	5%	3,0
Total	27,4	100%	146	20,5	100%	7,1

Type d'espaces	Consommation foncière pour de l'activité (%)	Consommation foncière pour de l'activité (%)	Consommation foncière pour de l'équipement (%)	Consommation foncière pour de l'équipement (%)
Espace bâti	0,1	3%	0,9	20%
Espace agricole	2,2	97%	2,6	56%
Espace naturel	0,0	0%	1,2	25%
Total	2,2	100%	4,7	100%

La consommation foncière par les activités et les équipements

L'analyse de la consommation foncière à l'échelle de la commune nouvelle fait d'état des renseignements suivants :

- Au total, la consommation foncière atteint 27 hectares dont 60 % sur des emprises agricoles.
- Plus de 140 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 20,5 ha (environ les deux-tiers de la consommation totale), soit une densité moyenne de 7,1 logements/ha.
- 6,9 hectares ont été consommés pour des équipements ou des activités économiques.

Quelle évolution pour demain ? Etude des potentialités de densification

Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité).

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques.

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager.

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation.

Des potentialités de développement existent dans le tissu urbain au travers des dents creuses. Quelques terrains, situés au cœur du bâti existant pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions en évitant l'étalement urbain. Toutefois, la réalité du terrain peut minimiser les possibilités de constructibilité.

Le diagnostic foncier présente l'état des lieux des dents creuses recensées et est indiqué le potentiel théorique de constructibilité s'appuyant sur les directives ministérielles issues du Grenelle de l'environnement :

- Bourg de Breteuil : 18 logements/ha en assainissement collectif,
- Communes historiques de Cintray et la Guéroulde et les hameaux : 12 logements/ha en assainissement individuel.

Il est à noter que certaines parcelles correspondent au jardin individuel d'habitations voisines. Dans le cadre de ce diagnostic foncier, ces parcelles sont considérées au même titre qu'une division parcellaire (division de l'unité foncière).

Une autre possibilité de construire au sein du bâti existant, les divisions parcellaires

Le tissu urbain de la commune comprend de grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, l'habitat a parfois pris place sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 2000 m². Le diagnostic foncier a permis de répertorier quelques terrains qui pourraient facilement faire l'objet d'un tel processus (surface importante des emprises, accès facilité à la voie publique).

Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Le potentiel estimé est théorique et vise à prendre en compte ce mode de production de terrains à bâtir.

Les secteurs de projets

Les secteurs urbanisés peuvent comporter de grandes emprises libres (vastes parcs privés, petite parcelle agricole enclavée dans le tissu urbain par exemple). Ces parcelles pourraient faire l'objet de projets d'aménagement pour l'accueil de plusieurs habitations. Il s'agit donc d'emprises stratégiques pour la commune dont l'aménagement doit être maîtrisé afin de garantir la cohérence des opérations avec leur environnement.



Exemple de densification diffuse récemment réalisée sur la commune de Breteuil

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les dents creuses retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 18 logements/ha sur la commune déléguée de Breteuil et 12 logements/ha pour celle de la Guéroulde et Cintray.
- Pour les espaces de divisions parcellaires, il a été estimé un potentiel de 1 logement par emprise, sauf configuration évidente permettant la construction d'un nombre plus important de logements,
- Pour les espaces de projets, le nombre de logements potentiels a été évalué en application des densités théoriques brutes. Pour les secteurs situés dans le bourg de Breteuil, plusieurs hypothèses ont été étudiées. Les études complémentaires permettront de définir le nombre de logements à réaliser si la commune retient ces emprises.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

Le potentiel de densification sur la commune historique de Breteuil

Les possibilités de densification par le comblement des dents creuses et les divisions parcellaires ont été identifiées. Seules les emprises supérieures à 600 m² ont été retenues. Il est à noter que le potentiel théorique a été évalué sur l'ensemble de la parcelle. Toutefois, certaines configurations (lisière de forêt, proximité des cours d'eau ou de zones de risques…) amènent à limiter la zone constructible qu'à une partie du terrain et de fait, réduire le nombre de constructions envisageable.

Plusieurs potentialités en dents creuses existent au niveau du centre-bourg mais elles sont peu nombreuses en raison de la forte densité bâtie. Quelques emprises mobilisables sont également présentes dans les franges pavillonnaires au niveau des entrées de ville (route de la Guéroulde, route de Damville, route fleurie…). Ces emprises sont importantes et chacune d'entre elles pourrait accueillir plusieurs logements.

Quant au hameau des Petites Bruyères, aucune dent creuse n'a été répertoriée. Cependant, de nombreuses opportunités de divisions parcellaires pourraient permettre une densification de ce secteur.

La commune historique de Breteuil dispose sur son territoire de certains bâtiments ou sites aujourd'hui pouvant prétendre à plus ou moins long terme :

- L'ancienne gare est aujourd'hui désaffectée. Elle se situe dans le périmètre des zones de dangers de l'établissement industriel « Interfaces Céréales », au sein de la zone d'effets indirects - phénomènes de probabilité E. Ce classement limite les possibilités de reconversion.
- La fondation a été occupée par la maison de retraite, aujourd'hui implantée dans l'ancien hôpital, route de Damville. Seule une de ses ailes abrite actuellement un centre d'accueil de jour pour personnes Alzheimer.
- L'ancien cinéma était jusqu'à présent sans occupation. La commune a actuellement engagé des travaux pour y aménager une salle de réunion.
- Le site des anciennes forges est localisé sur le secteur de la Madeleine est. Il s'agit d'une emprise d'environ 4 hectares située en bordure de la RD 840 et éloignée du bourg. Le site est recensé dans la base de données Basias. En conséquence, il n'apparaît pas opportun d'envisager sa reconversion vers un usage résidentiel ou en équipement.

Les potentialités de densification diffuse sont évaluées dans le tableau suivant.

Type	*Centre-Bourg*	*Entrées de ville*	*Les Petites Bruyères*	*Total*
Nombre potentiel de logement dans les dents creuses	*5*	*10*	*5*	*20*
Nombre potentiel de logement en division parcellaire	*5*	*7*	*/*	*12*
Nombre potentiel de logement en réhabilitation	*/*	*/*	*/*	*/*
Total	***10***	***17***	***5***	***32***

Il existe également de grandes emprises libres ou sous occupées au niveau du centre-bourg de Breteuil. Elles se concentrent aux abords du bras forcé de l'Iton et correspondent :

- à des parcs privés de grandes propriétés historiques,
- à des jardins d'agrément de pavillons des années 70 et 80 ayant pris place sur de très grands terrains,
- à de petits prés enclavés dans l'urbanisation.

Au regard des superficies, leur densification permettrait l'accueil d'un nombre important d'habitations. Dans ce cas, elles doivent être considérées comme des secteurs de projet.

Cependant, il convient d'être vigilant à l'égard de ces emprises pouvant présentées des qualités paysagères, patrimoniales ou écologiques pouvant justifier leur maintien.

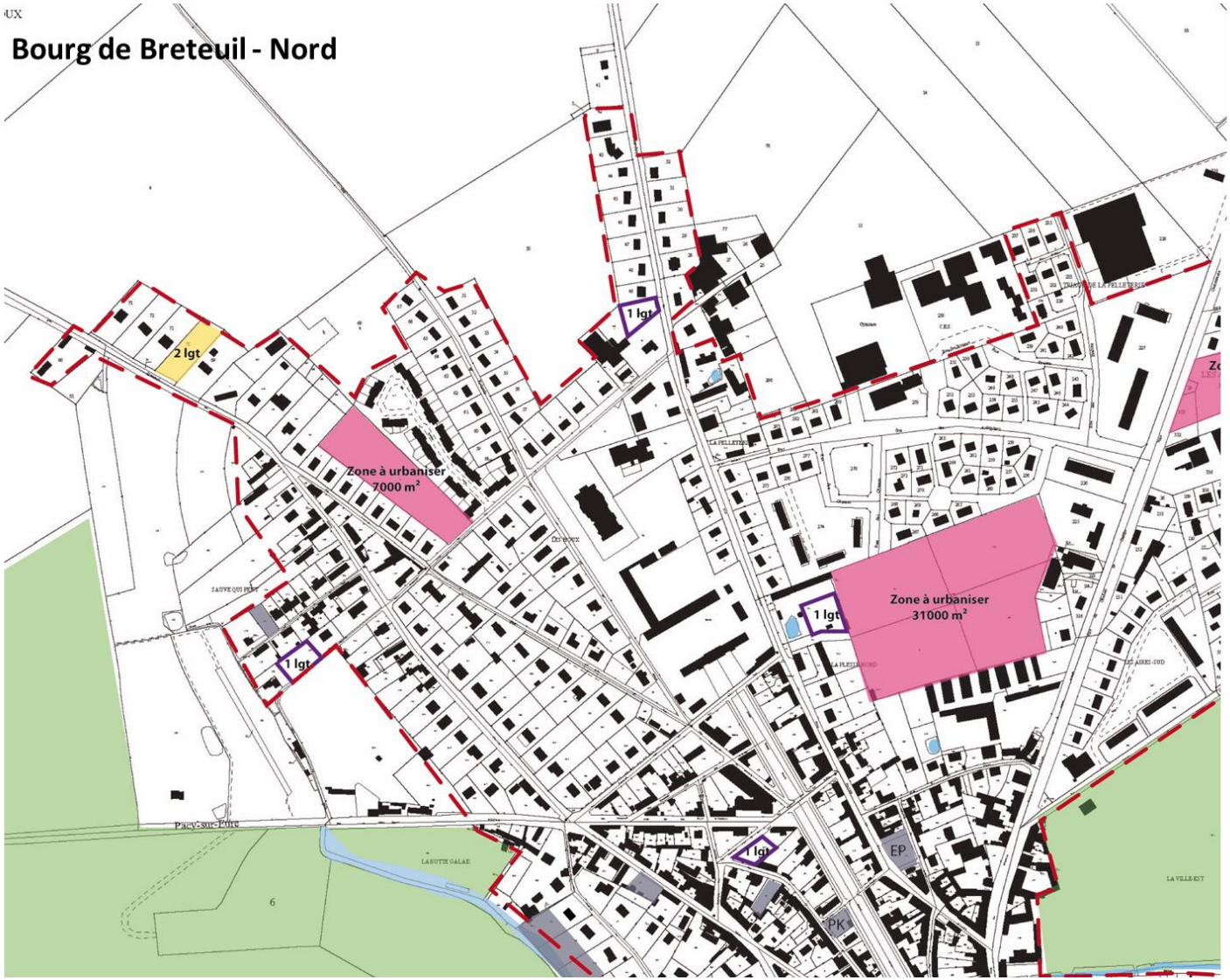
En outre, l'important développement de l'habitat et d'activités au Nord du bourg historique a engendré l'enclavement de trois emprises agricoles au sein du tissu urbain. Dans le cadre de la définition de zones d'urbanisation future, ces emprises doivent être privilégiées afin de limiter l'extension des Parties Actuellement Urbanisées de la commune.

Nota : les projets en cours

Plusieurs opérations sont en cours de réalisation sur le bourg de Breteuil. Selon leur avancement, elles peuvent participer à l'objectif de logements à construire pour les années à venir :

Au niveau du centre-bourg de Breteuil, un projet de la Siloge est actuellement en cours de réalisation au niveau des parcelles cadastrées AD 619/161/597. L'objectif est d'y construire environ 15 logements adaptés aux personnes du troisième âge. L'opération étant en chantier depuis l'été 2016, elle sera livrée avant l'approbation du PLU. En conséquence, elle ne peut pas être prise en compte dans l'offre foncière prévue dans le cadre du PLU.	 
Un lotissement a été créé au niveau du Clos Normand. Sur les 38 terrains à vendre, 12 ont déjà fait l'objet de constructions ou sont en chantier. Cette opération peut donc permettre la réalisation de 26 équivalents logements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.	 

Bourg de Breteuil - Nord



Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement
- Secteur de renouvellement urbain

Potentiel foncier secondaire

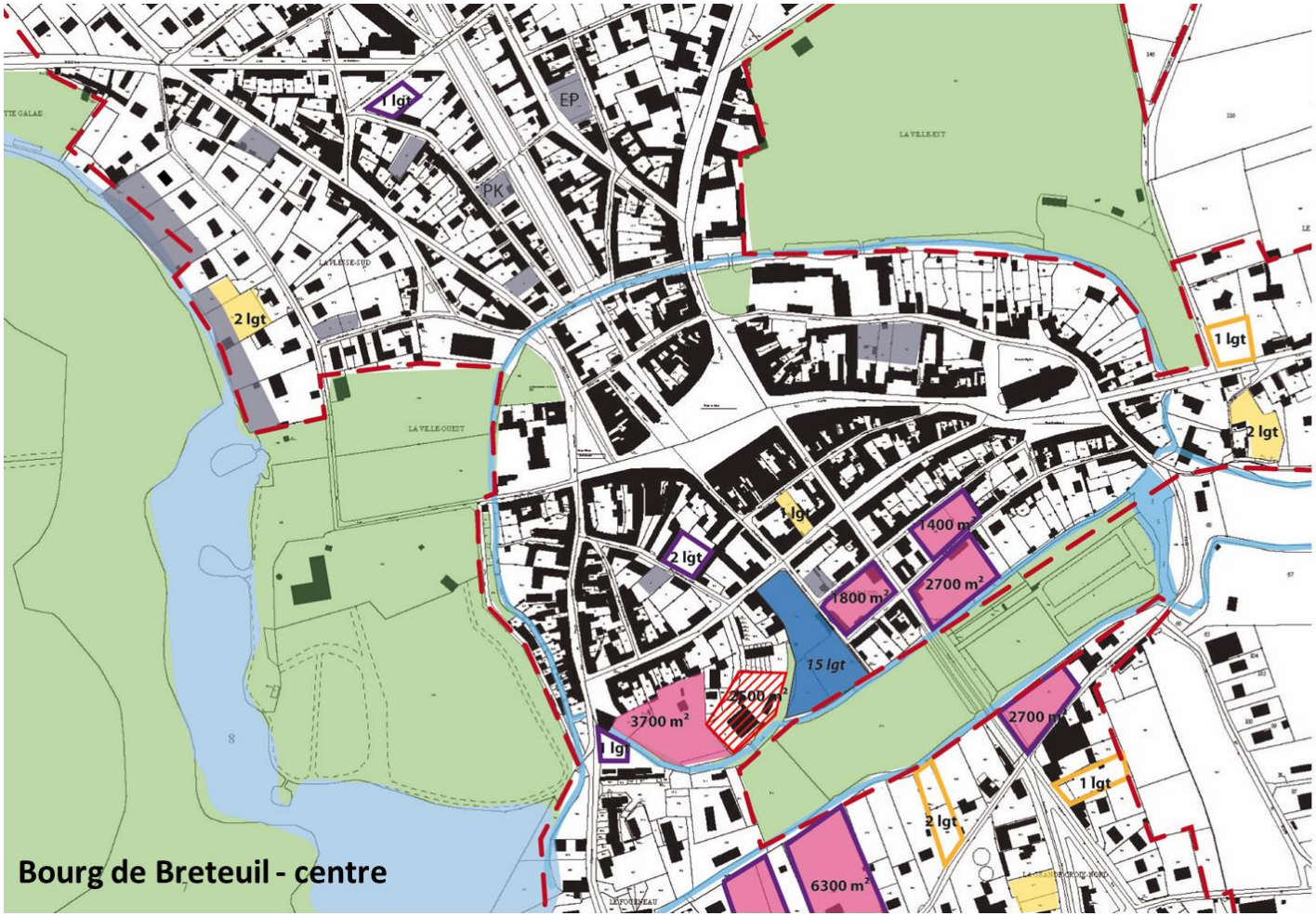
- Secteur de projet en division parcellaire
- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue / Parcelle sous contrainte
  - PK : parking
  - EP : espace public

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

- Périmètre du diagnostic foncier

auddicé urbanisme



Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement
- Secteur de renouvellement urbain

Potentiel foncier secondaire

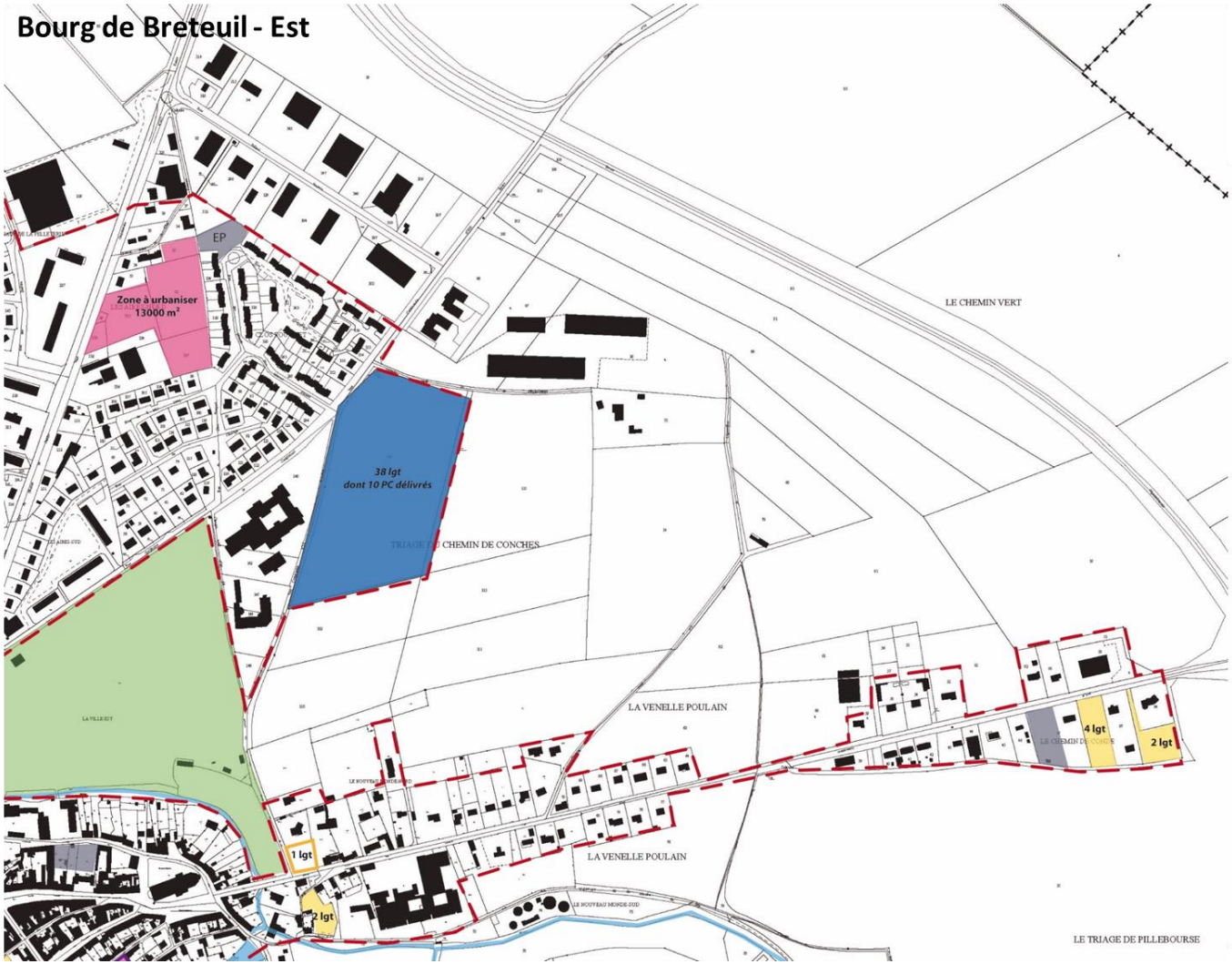
- Secteur de projet en division parcellaire
- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue / Parcelle sous contrainte
  - PK : parking
  - EP : espace public

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

- Périmètre du diagnostic foncier

Bourg de Breteuil - Est



Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement
- Secteur de renouvellement urbain

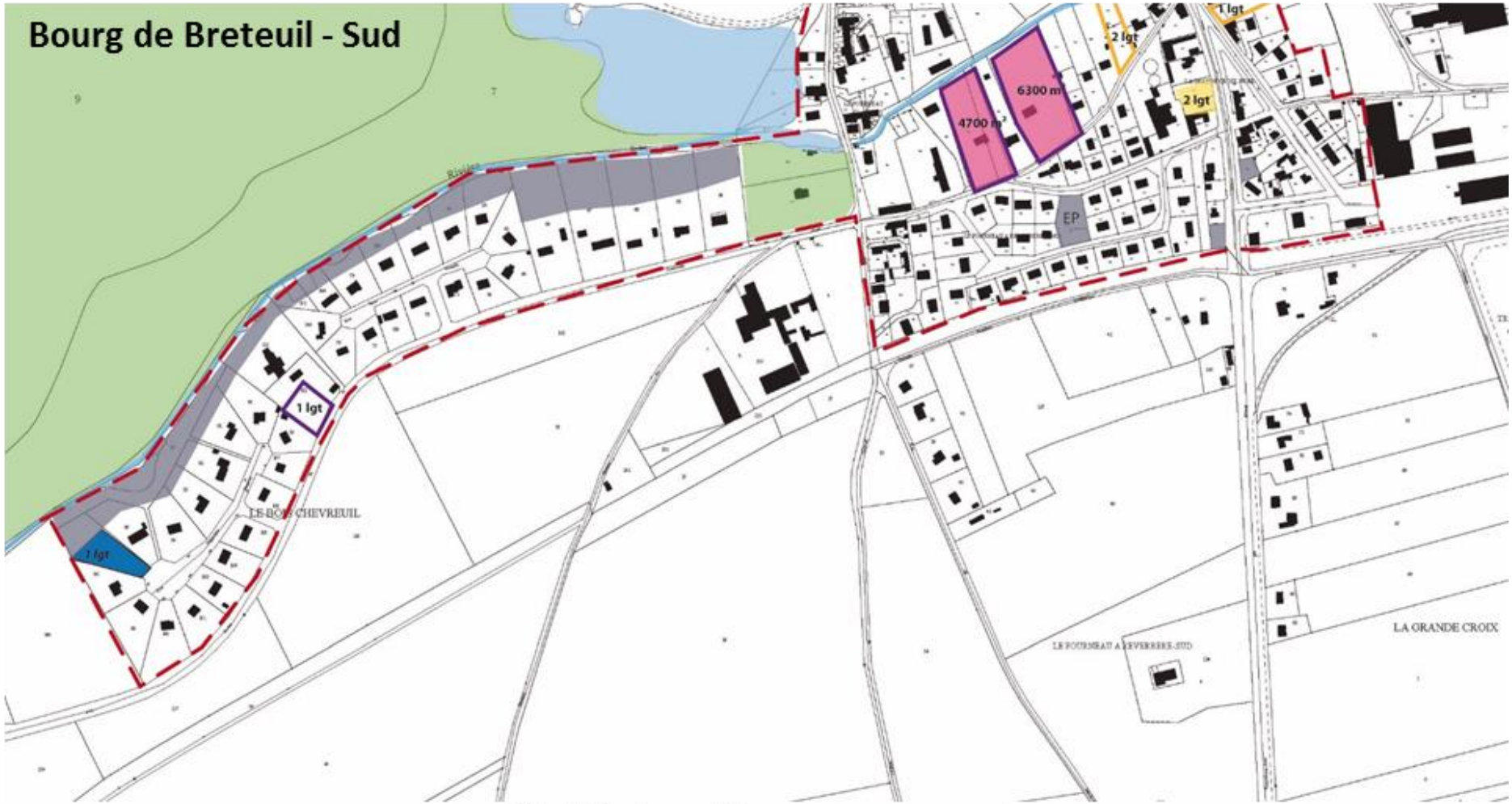
Potentiel foncier secondaire

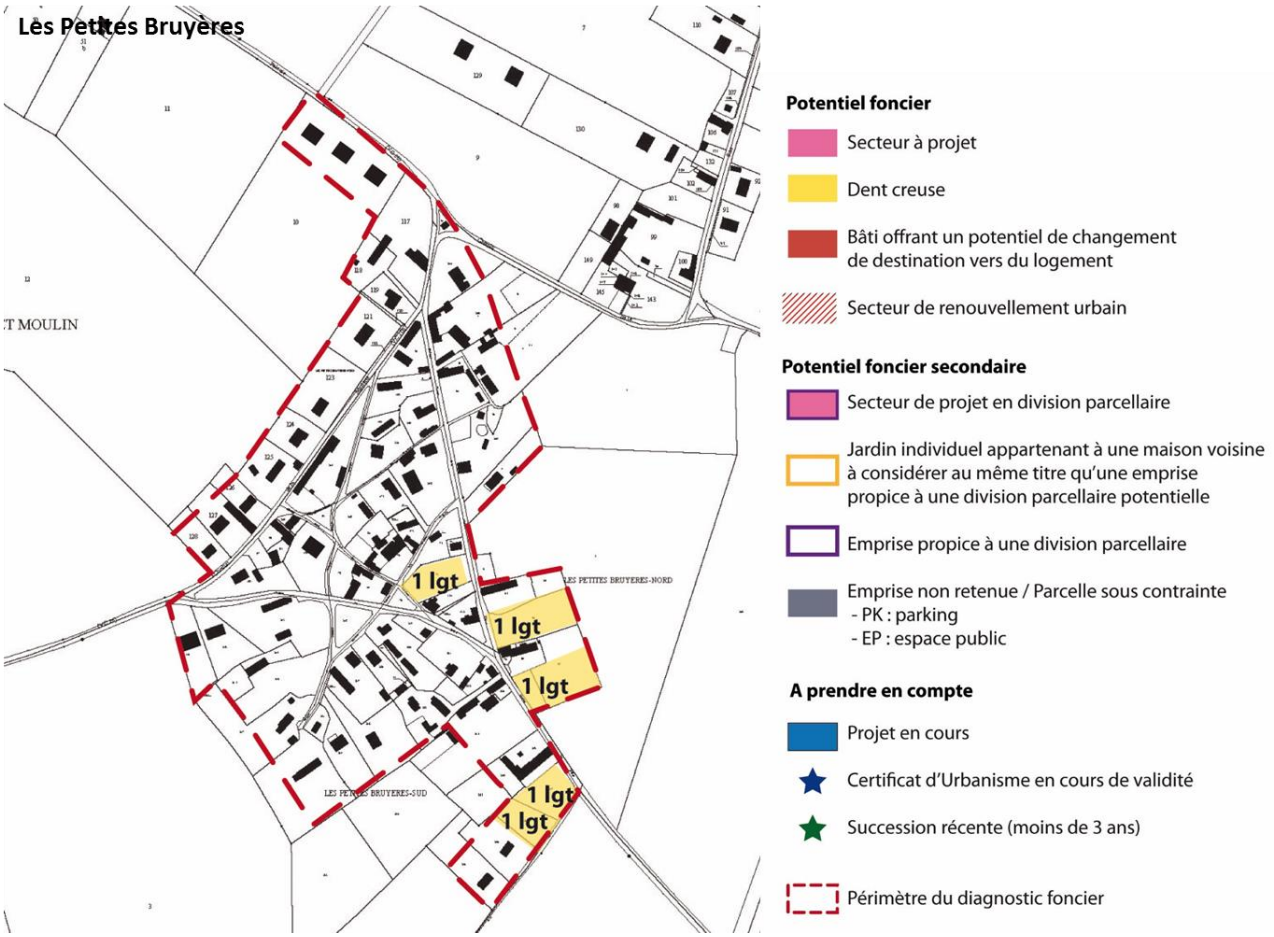
- Secteur de projet en division parcellaire
- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue / Parcelle sous contrainte
  - PK : parking
  - EP : espace public

A prendre en compte

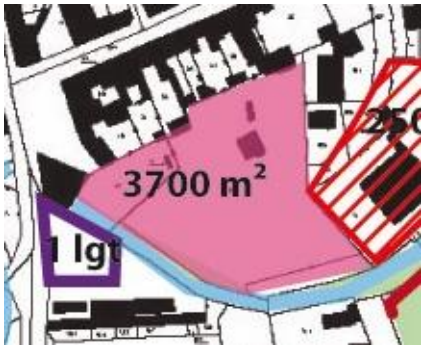
- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

- Périmètre du diagnostic foncier


Bourg de Breteuil - Sud
1 lgt
2 lgt
6300 m²
4700 m²
2 lgt
1 lgt
EP
LE BOIS CHEVREUIL
LA GRANDE CROIX
Potentiel foncier
Secteur à projet
Dent creuse
Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement
Secteur de renouvellement urbain
Potentiel foncier secondaire
Secteur de projet en division parcellaire
Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
Emprise propice à une division parcellaire
Emprise non retenue / Parcelle sous contrainte
- PK : parking
- EP : espace public
A prendre en compte
Projet en cours
Certificat d'Urbanisme en cours de validité
Succession récente (moins de 3 ans)
Périmètre du diagnostic foncier



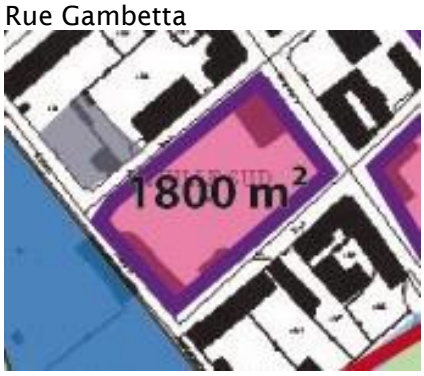
Zoom sur les secteurs de projet

Description	*Localisation*	*Photographie*
Pré enclavé au sein du bourg et situé le long d'une annexe hydraulique du bras forcé de l'Iton 3700 m² Potentiel : - 18 log/ha : 7 log - 25 log/ha : 9 log	Rue du Dr Brière 	
Parcelle occupée par un hangar communal. En bordure d'une annexe hydraulique du bras forcé de l'Iton et de l'opération de 15 logements de la Siloge. Mutation à envisager avec l'emprise voisine.	Rue du Dr Brière 	

<table>
<tr><th>Description</th><th>Localisation</th><th>Photographie</th></tr>
<tr><td>2500 m²

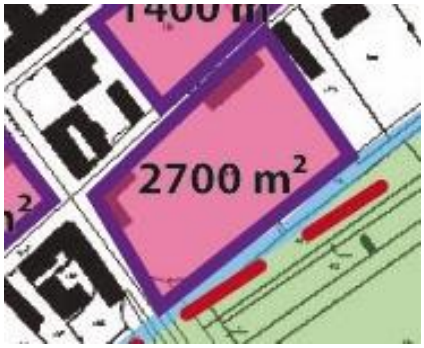
Potentiel :
- 18 log/ha : 5 log
- 25 log/ha : 6 log</td><td colspan="2">Non retenu comme potentiel de densification : ce local appartient à la commune et sert de local de stockage. Son usage est jugé perenne par les élus.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Grande propriété occupée par une maison de caractère et un parc

1800 m²

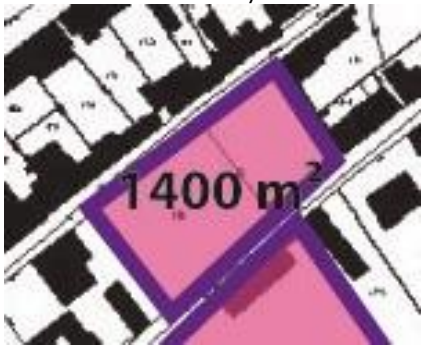
Potentiel* :
- 18 log/ha : 2 log
- 25 log/ha : 3 log</td><td>Rue Gambetta
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Non retenu comme potentiel de densification : cette habitation et son parc constituent un élément du patrimoine bâti et paysager du bourg historique de Breteuil. En conséquence, la commune fait le choix d'une préservation de ce poumon vert au sein du bâti dense de Breteuil.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Grande propriété occupée par une maison de caractère et un parc

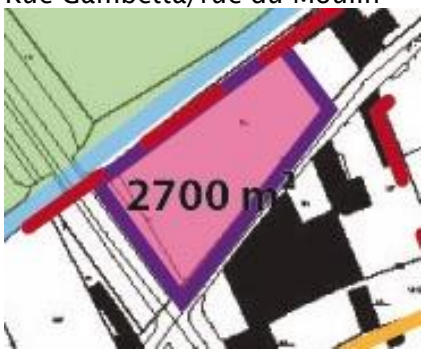
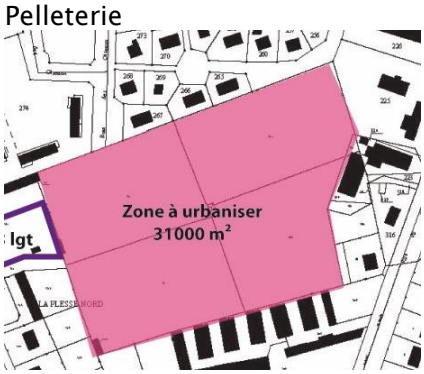
En bordure du bras forcé de l'Iton

2700 m²

Potentiel* :
- 18 log/ha : 4 log
- 25 log/ha : 5 log</td><td>Rue Gilbert Daudin/rue Gambetta
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Cette habitation et son parc constituent un élément du patrimoine bâti et paysager du bourg historique de Breteuil. En conséquence, la commune fait le choix d'une préservation de ce poumon vert au sein du bâti dense de Breteuil. De plus, cette parcelle borde une annexe du bras forcé de l'Iton dont les abords doivent conserver son caractère naturel et végétal.</td></tr>
<tr><td>Grande propriété occupée par une maison de caractère et un parc

1400 m²

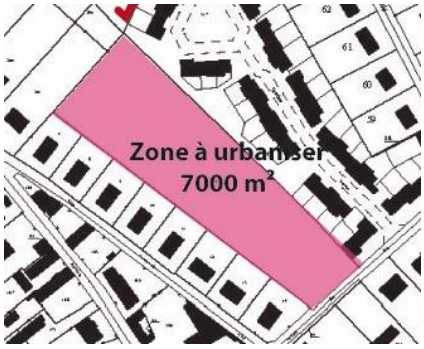
Potentiel :
- 18 log/ha : 3 log
- 25 log/ha : 4 log</td><td>Rue Gilbert Daudin/rue Verte
  </td><td>  </td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Description</th><th>Localisation</th><th>Photographie</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Jardin et verger situés sur une parcelle habitée.
En bordure du bras forcé de l'Iton
2700 m²
Potentiel :
- 15 log/ha : 4 log</td><td>Rue Gambetta/rue du Moulin
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Afin de limiter la densification aux abords du bras forcé et préserver le caractère végétal de ses abords, seule une partie de la parcelle est retenue comme potentiel de densification.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Deux grandes parcelles bâties chacune d'un pavillon.
En bordure du bras forcé de l'Iton
4700 m² et 6300 m²
Potentiel** :
- 15 log/ha : 10 log</td><td>Rue du Moulin
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Afin de limiter la densification aux abords du bras forcé de l'Iton et préserver le caractère végétal de ses abords, seule une partie de ces parcelles est retenue comme potentiel de densification.</td></tr>
<tr><td>Emprise agricole enclavée au sein de l'urbanisation
A considérer comme une zone d'urbanisation future
31 000 m²
Potentiel :
- 15 log/ha : 47 log
- 18 log/ha : 56 log
- 25 log/ha : 78 log</td><td>Secteur du Triage de la Pelleterie
  </td><td>  </td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Description</th><th>Localisation</th><th>Photographie</th></tr>
<tr><td>Emprise agricole de pâturage au sein de l'urbanisation

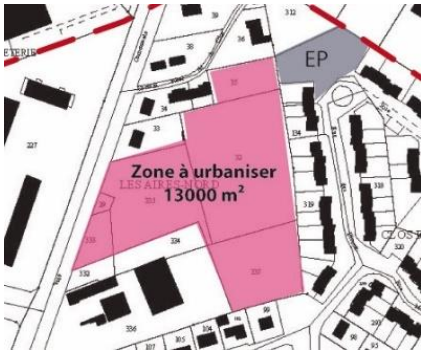
A considérer comme une zone d'urbanisation future

7000 m²

Potentiel :
- 15 log/ha : 11 log
- 18 log/ha : 13 log
- 25 log/ha : 18 log</td><td>Rue de la Pelleterie
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Emprise agricole enclavée au sein de l'urbanisation

A considérer comme une zone d'urbanisation future

13 000 m²

Potentiel :
- 15 log/ha : 20 log
- 18 log/ha : 23 log
- 25 log/ha : 33 log</td><td>Route de Conches
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">En raison de la proximité d'une exploitation agricole en activité, l'urbansation de cette parcelle n'apparait pas opportun afin de maintenir des possibilité d'extension de l'exploitation et limiter les nuisances réciproques.</td></tr>
</table>

Il est donné à titre indicatif le potentiel de logements en application des densités théoriques brutes indiquées.

*Pour ces parcelles, il a été fait l'hypothèse que les propriétaires pourraient conserver 600 m² autour de leur habitation.

**Pour ces parcelles, il a été fait l'hypothèse que les propriétaires pourraient conserver 2000 m² autour de leur habitation.

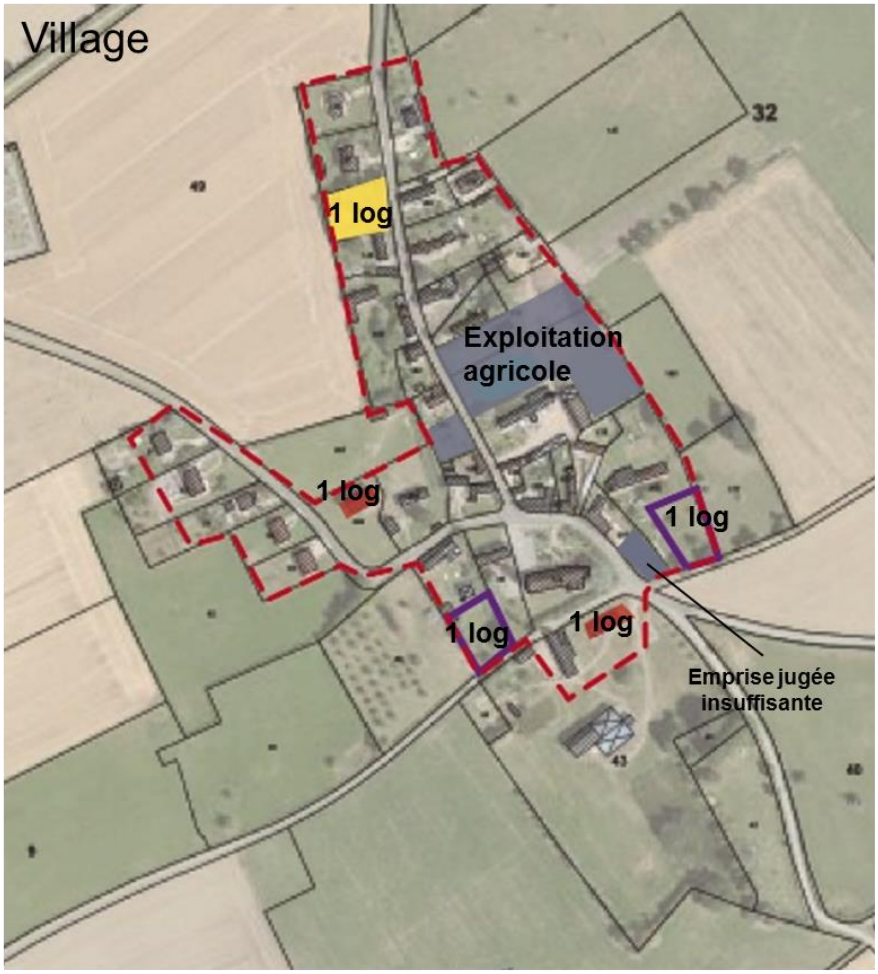
Le potentiel de densification sur la commune historique de la Guéroulde

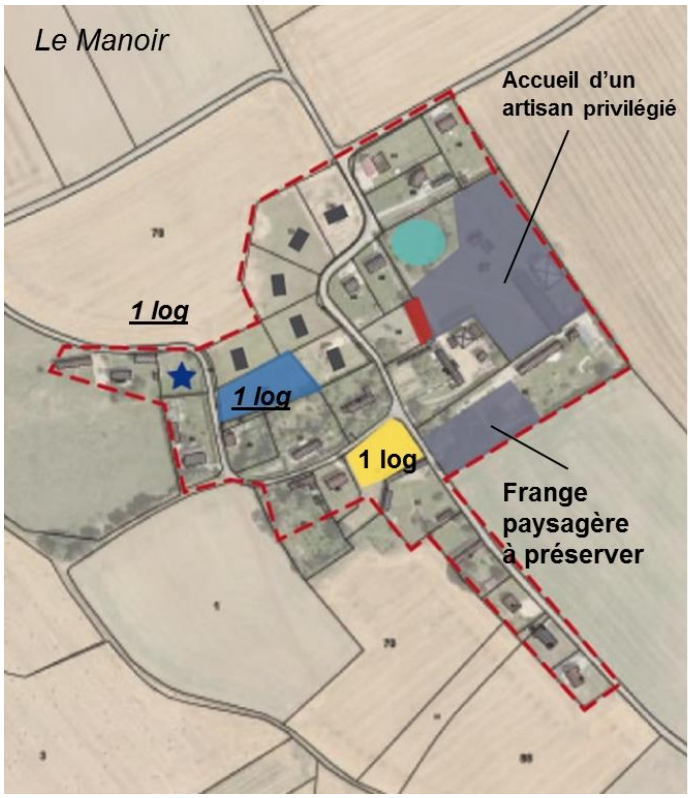
Pour la commune déléguée de la Guéroulde, le diagnostic foncier a été réalisé sur l'ensemble du bourg ainsi que les hameaux du Marteau et du Manoir. Ce dernier connait une forte dynamique depuis quelques années. Plusieurs parcelles font l'objet de CUb valides.

Concentrant la majorité de l'habitat sur la Guéroulde, le tissu urbain des secteurs de la Poultière et du Ruel offre de nombreuses potentialités de densification en matière de dents creuses et divisions parcellaires. Il existe également plusieurs grandes propriétés qui pourraient faire l'objet d'opérations pour plusieurs habitations. Il convient toutefois d'être vigilant vis-à-vis de ces emprises qui peuvent également présenter un intérêt paysager, écologique voire patrimonial dans leur état actuel.

En raison de sa configuration et de sa petite taille, le village ne comporte qu'un nombre restreint d'emprises mobilisables pour la densification du tissu urbain. Cependant, il est à noter l'existence de bâtiments anciennement agricoles pouvant faire l'objet d'une réhabilitation vers de nouvelles destinations. Sur le Marteau, les potentialités de densification sont également peu nombreuses. Seul l'ancien Moulin présente un potentiel important. De propriété communale, il y est projeté la réalisation de 4 logements. Cependant, le projet n'a pour l'instant pas abouti faute de financement.

Type	Village/RD	La Poultière/ Le Ruel	Autres hameaux	Total
Nombre potentiel de logement dans les dents creuses	1	13	1	15
Nombre potentiel de logement en division parcellaire	5	17	/	22
Nombre potentiel de logement en réhabilitation	2	/	4	6
Total	8	30	5	43





Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

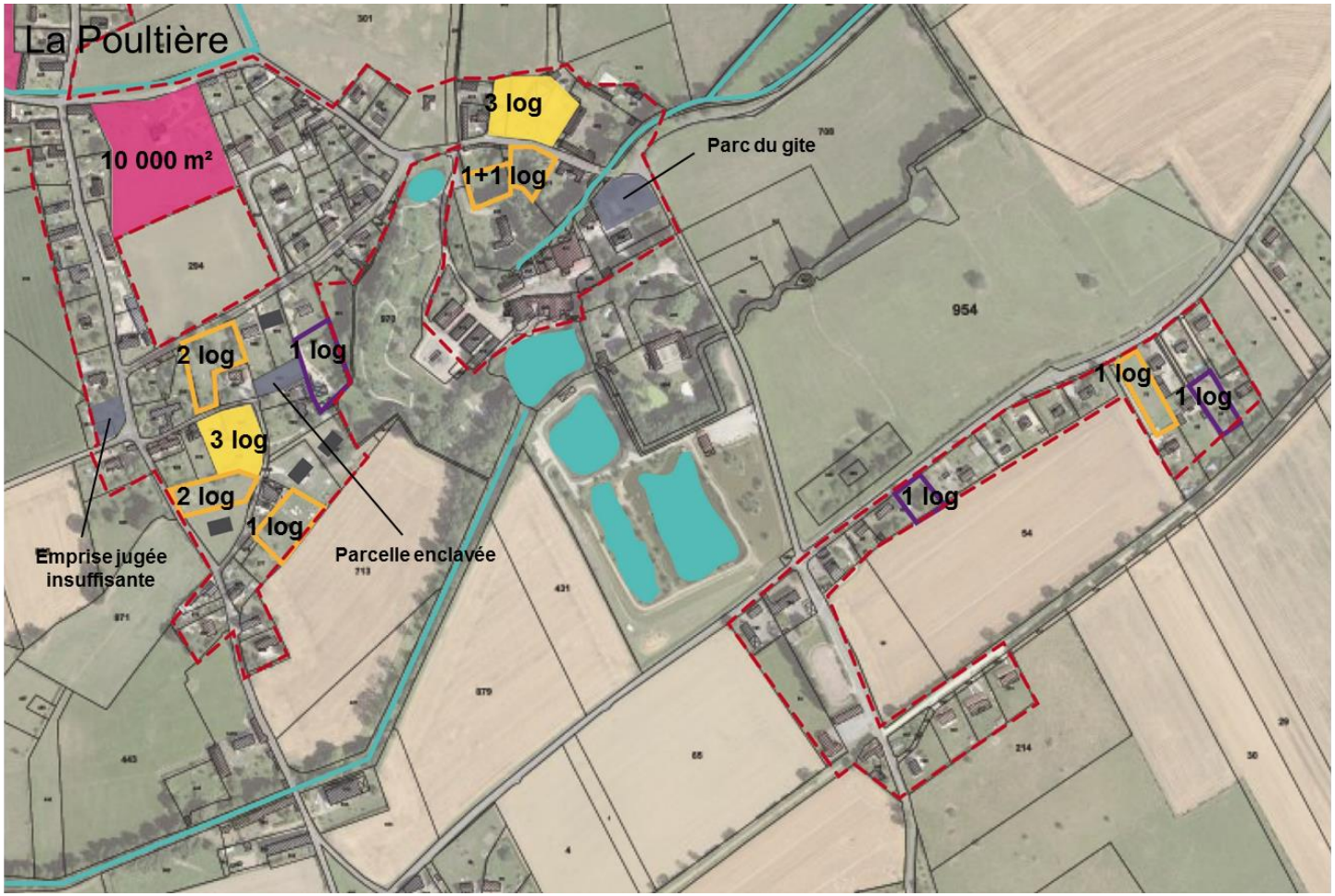
Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue
  Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)





Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

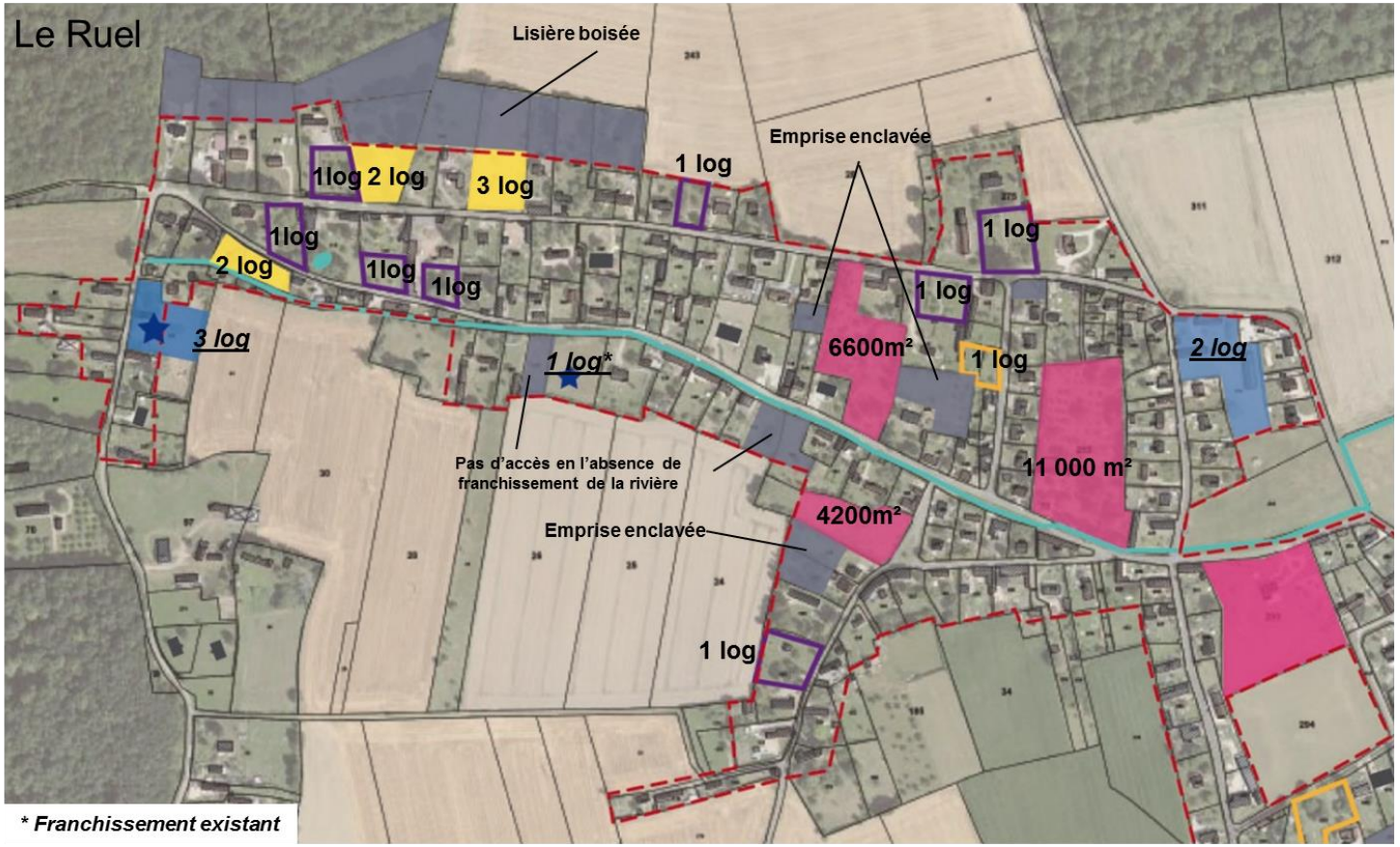
Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue
  Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

audicé urbanisme



Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

Potentiel foncier secondaire

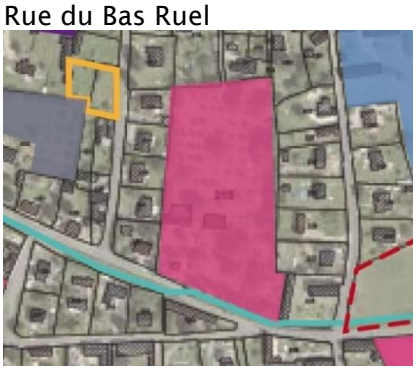
- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue
  Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

auddicé urbanisme

Zoom sur les secteurs de projet

Description	*Localisation*	*Photographie*
Parc d'agrément d'une habitation Une première division parcellaire pour une habitation déjà réalisée 6600 m² Potentiel : - 12 log/ha : 8 log	Rue du Bas Ruel 	
	Afin de définir les zones constructibles en fonction des besoins de la commune, seule une partie de la parcelle est retenue comme potentiel dans le PLU.	
Deux parcelles de pâturage pour chevaux 4200 m² Potentiel : 12 log/ha : 5 log	Rue du Beaujoley 	
	Afin de définir les zones constructibles en fonction des besoins de la commune, seule une partie de la parcelle est retenue comme potentiel dans le PLU.	
Grande propriété occupée par une maison de caractère et son parc d'agrément 11000 m² Potentiel : 12 log/ha : 11 log*	Rue du Bas Ruel 	
	Cette propriété apporte une ambiance paysagère singulière et constitue un écrin de verdure au sein de l'urbanisation. De plus, les conditions d'accès n'apparaissent pas suffisantes pour permettre l'urbanisation de cette emprise (uniquement possible pour un chemin privé peu large puisque l'ensemble de la parcelle est bordé par l'urbanisation et le cours d'eau du Ruel).	

<table>
<tr><th>Description</th><th>Localisation</th><th>Photographie</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Pavillon implantée en milieu d'une vaste parcelle

10000 m²

Potentiel :
12 log/ha : 10 log*</td><td>Rue du Bas Ruel
  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Ce potentiel n'est pas compatible avec le besoin de logements défini sur le territoire de la Guéroulde et les autres choix effectués dans le PLU par ailleurs.</td></tr>
</table>

Il est donné à titre indicatif le potentiel de logements en application des densités théoriques brutes indiquées.

*Pour ces deux parcelles, il a été fait l'hypothèse que les propriétaires pourraient conserver 2000 m² autour de leur habitation.

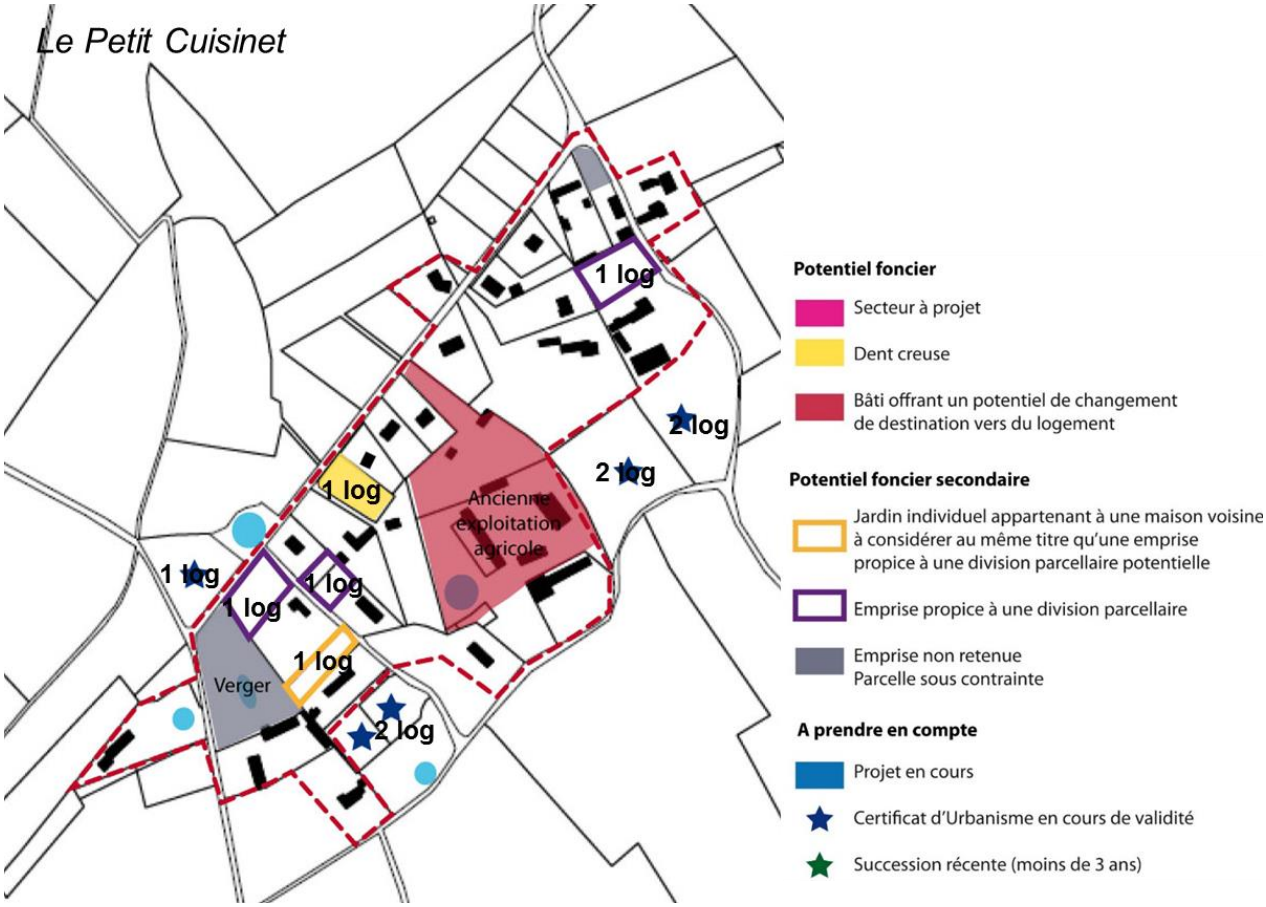
Le potentiel de densification sur la commune historique de Cintray

Pour la commune déléguée de Cintray, le diagnostic foncier a été réalisé sur le village ainsi que les secteurs de la Couture et du Petit Cuisinet. Proche de Verneuil-sur-Avre, ce hameau fait actuellement l'objet d'une forte dynamique avec plusieurs opérations engagées (CUb délivrés et Déclaration Préalable valant lotissement). Cependant, la commune étant revenue en RNU depuis le 1er janvier 2016, il n'est pas garanti que les autorisations devant être renouvelées d'ici l'approbation du PLU soient de nouveau accordées.

Des possibilités de densification sous forme de divisions parcellaires existent sur le village de Cintray ainsi que sur la Couture. Au sein du hameau du Petit Cuisinet, plusieurs dents creuses, emprises propices à la division parcellaire ou bâtiments à réhabiliter sont également présents et permettraient l'accueil de nouveaux habitants sans extensions de l'urbanisation.

Les potentialités de densification diffuse sont évaluées dans le tableau suivant.

Type	Village	La Couture	Petit Cuisinet	Total
Nombre potentiel de logement dans les dents creuses	/	3	1	4
Nombre potentiel de logement en division parcellaire	8	/	4	12
Nombre potentiel de logement en réhabilitation	/	/	3	3
Total	8	3	8	19





Potentiel foncier

- Secteur à projet
- Dent creuse
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue
  Parcelle sous contrainte

A. Localisation des installations d'assainissement d'un groupe d'habitations
B. Absence d'accès direct depuis la voie publique
C. Emplacement d'un court de tennis

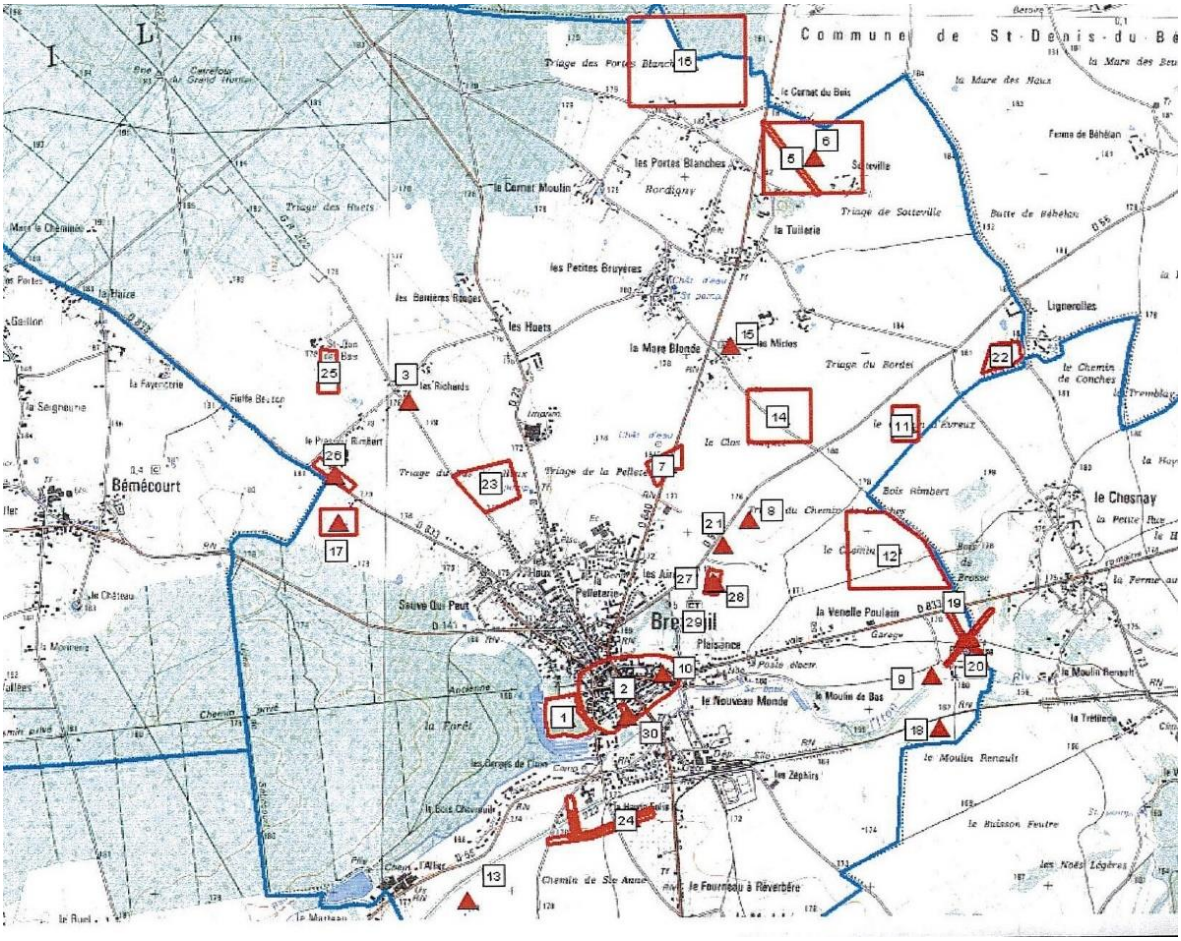
A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Succession récente (moins de 3 ans)

Un cadre de vie, facteur d'attrait ?

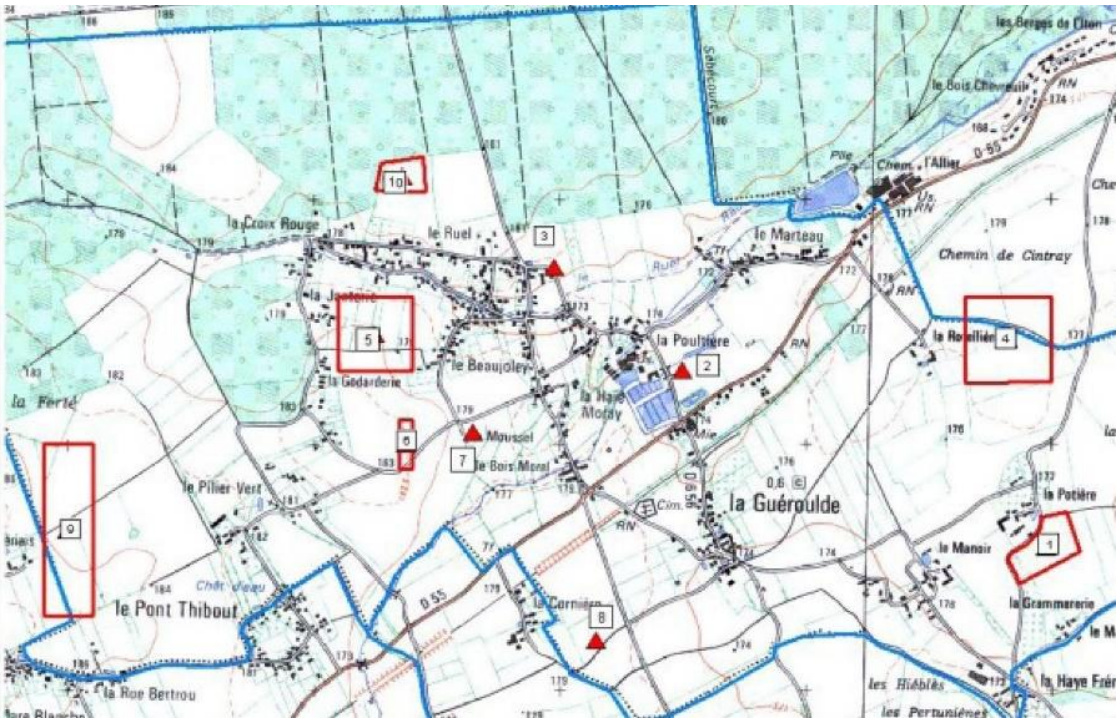
Un territoire anciennement occupé

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé de nombreux sites archéologiques sur le territoire de la commune. Ils attestent d'une occupation du territoire ancienne puisque certains sites datent de l'Age de fer. On retrouve également des sites de la période gallo-romaine et du Moyen-âge.



Identification
BRETEUIL / Château / Rue du Trou à la Souris / château fort / Moyen-âge
BRETEUIL / Enceinte / / enceinte urbaine / Moyen-âge
BRETEUIL / / Les Richards / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé
BRETEUIL / / La Tuilerie, Sotteville / chemin / Epoque indéterminée ?
BRETEUIL / / SOTTEVILLE OU LA TUILERIE / Epoque indéterminée ? / fossés (réseau de), enclos
BRETEUIL / / LE CLOS FOUQUET / ferme / Age du fer - Gallo-romain
BRETEUIL / / Triage du chemin de Conches / occupation / Néolithique ancien
BRETEUIL / / Pillebourse / production métallurgique / Gallo-romain
BRETEUIL / Eglise / / église / Moyen-âge - Période récente
BRETEUIL / / Le Chemin d'Evreux / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Le Chemin Vert / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Chemin de Cintray / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Les Miclos / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Les Miclos / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé
BRETEUIL / / Le Triage des Portes Blanches 1/2/3 / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Le Pressoir Rimbert / Epoque indéterminée / enclos, fossé
BRETEUIL / N° LIBRE / N°LIBRE / Epoque indéterminée
BRETEUIL / N°LIBRE / N°LIBRE / Epoque indéterminée
BRETEUIL / / Pillebourse 2 / chemin / Epoque indéterminée
BRETEUIL / Le Clos Fouquet / / parcellaire / Gallo-romain
BRETEUIL / / Lignerolles / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / Triage du Bas des Houx / parcellaire / Epoque indéterminée
BRETEUIL / Chemin de Sainte-Anne 1 et 2 / Chemin de Sainte-Anne / voie / Epoque indéterminée
BRETEUIL / / Saint-Jean-des-Bois / Epoque indéterminée / enclos
BRETEUIL / / le Pressoir Saint Rimbert 2 / Epoque indéterminée / fossé, enclos
BRETEUIL / / Le Clos Normand / Néolithique / Lithique, fragment de polissoir, hache en métadolérite
BRETEUIL / / Le Clos Normand / occupation / Second Age du fer
BRETEUIL / / Le Clos Normand / habitat / chemin / Haut-empire - Bas-empire
BRETEUIL / Rues du Docteur Brière et Gilbert Daudin / / quartier artisanal / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge

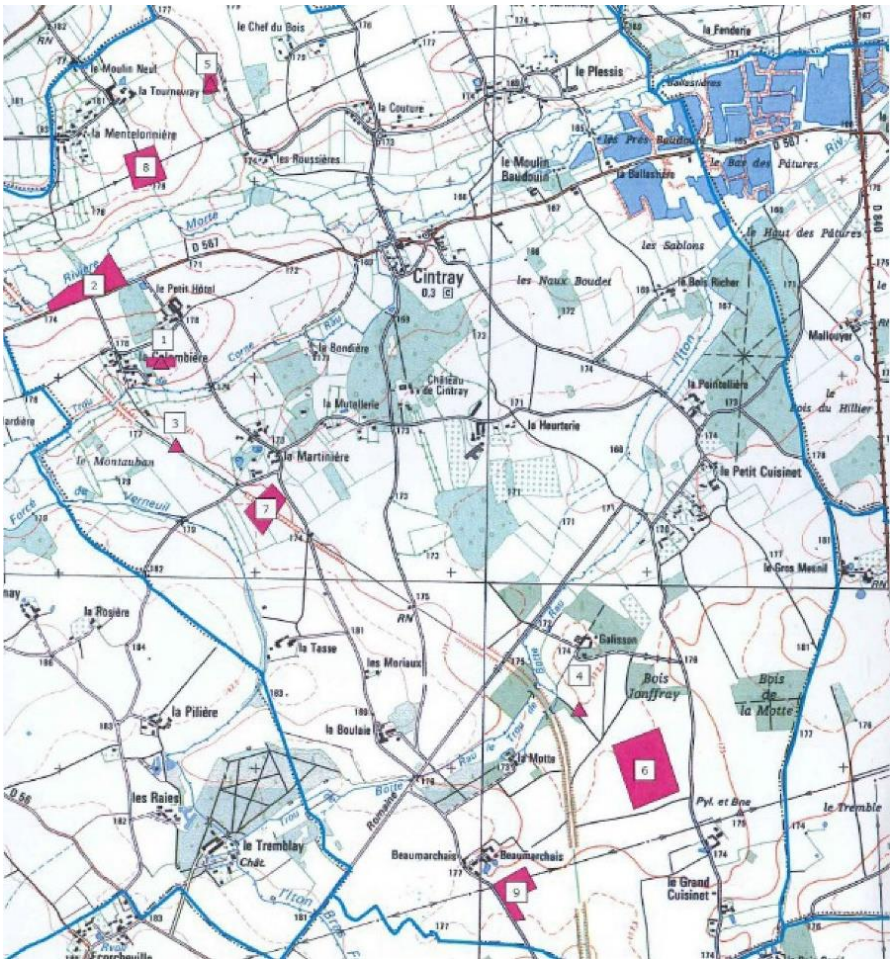
Entités archéologiques de la commune déléguée de Breteuil-sur-Iton - source : Porter à Connaissance de l'Etat – décembre 2016



Commune de () : 10 entité(s) trouvée(s)

N°	Identification	code nat.
1	LA GUEROULDE / / La Potière / Epoque indéterminée / enclos	172059
2	LA GUEROULDE / / La Poultière / adduction / Epoque indéterminée	172177
3	LA GUEROULDE / / La Tranchée / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	172178
4	LA GUEROULDE / / La Rotellière / Epoque indéterminée / enclos	175687
5	LA GUEROULDE / / La Godarderie / Epoque indéterminée / enclos	176191
6	LA GUEROULDE / / La Godarderie (2) / Epoque indéterminée / enclos	176192
7	LA GUEROULDE / / Le Moussel / Epoque indéterminée / enclos	176193
8	LA GUEROULDE / / La Cornière / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	176194
9	LA GUEROULDE / / La Gériais / Epoque indéterminée / aménagement indéterminé	176800
10	LA GUEROULDE / / Le Ruel / habitat / Gallo-romain	1711682

Entités archéologiques de la commune déléguée de la Guéroulde - source : Porter à Connaissance de l'Etat – décembre 2016



N°	Identification	code nat.
1	CINTRAY / / LA MARTINIERE / villa / Gallo-romain ?	172883
2	CINTRAY / / La Colombière / Epoque indéterminée ? / enclos, enclos	173561
3	CINTRAY / / Le Montauban / Epoque indéterminée / enclos	175683
4	CINTRAY / / Galisson / Epoque indéterminée / enclos	175854
5	CINTRAY / / Butte de la Tournevraye / motte castrale / Moyen-âge	177836
6	CINTRAY / / Bois Jonffray / Epoque indéterminée / enclos (système d')	1711262
7	CINTRAY / / La Martinière / Epoque indéterminée / enclos	1711878
8	CINTRAY / / Tournevraie ferme / parcellaire / Epoque indéterminée	1712502
9	CINTRAY / / Beaumarchais / occupation / Moyen-âge ?	1712801

Entités archéologiques de la commune déléguée de Cintray – source : Porter à Connaissance de l'Etat – décembre 2016

Une richesse patrimoniale présente

Le territoire de la commune nouvelle offre un patrimoine riche et varié notamment à travers d'édifices industriels religieux, agricoles, civils et seigneuriaux (anciennes usines, églises, calvaires, châteaux, fermes, manoirs, lavoirs et bâtiments publics…). Ces traces du passé racontent l'évolution de l'architecture locale mais surtout, sont de précieux témoignages de l'histoire des Hommes. Tout comme le paysage, ce petit patrimoine forge l'identité du territoire et permet encore d'observer de très beaux bâtiments.

Une partie de ce patrimoine fait l'objet de protection réglementaire au titre des Monuments historiques. Cependant, la majorité n'est pas protégée réglementairement. Le descriptif ci-dessous indique les principaux éléments patrimoniaux protégés ou non existants sur le territoire :

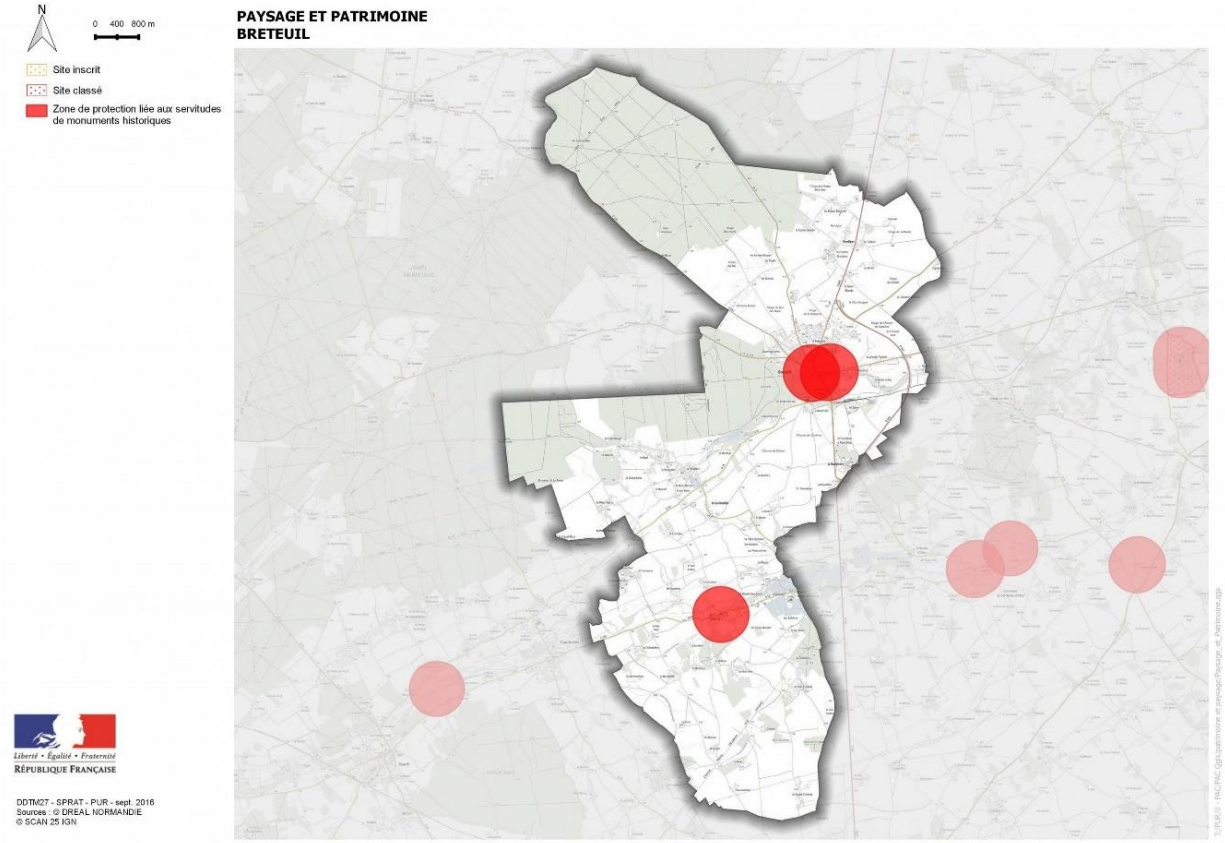
Monuments historiques et patrimoine inventorié

Plusieurs édifices anciens protégés au titre des Monuments Historiques sont présents sur le territoire d'étude.

Monument Historique	Descriptif
1. L'église Saint-Sulpice ***(inscription par arrêté du 3 juin 1932)***	L'église Saint-Sulpice, de style roman fut construite au XI[e] avec une pierre locale appelée « grison du pays d'Ouche », qui lui donne un caractère original. Constituée d'une longue nef en forme de croix et surmontée d'une tour lanterne, elle abrite un buffet d'orgue du XVI[e]. « Sa charpente en bois polychrome et historié est du plus bel effet ».
2. L'Hôtel de ville de Breteuil ***(inscription par arrêté du 31 juillet 2001)***	L'hôtel de ville fut achevé en 1869. Son style néo-gothique lui confère un aspect ancien qui rappelle la chapelle de l'ancien Hôtel Dieu qui occupait cet emplacement. Le bâtiment, à sept travées et étage carré, coiffé d'un fin clocher, possède notamment une salle des mariages à plafond en caisson et une monumentale cheminée gothique.
3. Église Saint-Martin de Cintray – flèche du clocher ***(Classement par arrêté du 15 juin 1920)***	Cette édifice dont le seigneur du lieu avait le patronage, est remarquable par son clocher octogonal comportant huit lucarnes en ardoises couronnées d'un fleuron en plomb découpé et étampé du début du XVIème siècle. Celui-ci fut transféré de l'extrémité Est de la nef lors de la reconstruction de l'église au XIX[ème] siècle. Cet édifice a donc bénéficié d'un mélange de style gothique, renaissance et contemporain.



Les Monuments Historiques : 1. L'église Saint-Sulpice, 2. L'Hôtel de Ville de Breteuil, 3. Église Saint-Martin de Cintray



Localisation des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques – Porter à connaissance de l'Etat – Décembre 2016

Un petit patrimoine varié

En dehors des Monuments Historiques, les longues et riches histoires de Breteuil, de Cintray et de la Guéroulde ont laissé, comme héritage, un patrimoine varié. Ces éléments identitaires appartiennent souvent à des propriétaires privés et sont dans des états de conservation différents. Ils méritent d'être identifiés pour être protégés dans le cadre du PLU.

En particulier, en dehors des Monuments Historiques, le service régional de l'inventaire général a répertorié dans le cadre de ses études :

- L'usine de fabrication des métaux de Breteuil : ses vannages, son atelier ouest, son atelier sud-est, le bâtiment d'exploitation aménagé en logement, le canal de décharge sud, le portail aménagé avec les éléments d'un pressoir à cidre, l'emplacement du fourneau, la grosse forge, le logis du Maître des forges, le fourneau, le bâtiment à l'est de l'entrée, le bâtiment des bureaux, la cheminée d'usine, la ferme
- Le vieux château dont les vestiges sont encore visibles dans le jardin public.



Quelques vestiges des anciennes fortifications et du château sont visibles dans le bourg de

Breteuil et dans le parc





En plus des deux églises Monuments Historiques, le patrimoine religieux et commémoratif est constitué de l'église paroissiale de La Guéroulde, des monuments aux morts et de petites chapelles.





Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : mairie de la Guéroulde, écoles de Cintray et de Breteuil





Quelques édifices rappellent le riche passé industriel du territoire : ancien entrepôt dans le bourg de Breteuil, l'usine de fabrication des métaux, l'ancienne usine de graphite de la Poultière





Quelques propriétés emblématiques ont acquis une fonction publique : site de la Source, IPTP, La Providence (ancienne maison de retraite)



Les maisons de maitre sont nombreuses sur le territoire



Le patrimoine rural comprend quelques beaux corps de ferme



La ferme de la Pointellière (Cintray) constitue un corps de ferme remarquable avec notamment la présence d'un arc de la renaissance.



L'usage de murs de clôture et de piliers de portail est fréquent et participe à la mise en valeur du cadre bâti



Quelques petits ouvrages bâtis enrichissent le patrimoine et révèlent la petite histoire des lieux

Des lieux d'agréments de qualité pour les habitants ou pour les visiteurs ?

Des lieux de détente

Le bourg de Breteuil possède plusieurs espaces verts de qualité. Le plus important est le jardin public qui permet de découvrir, dans un cadre très arboré, les vestiges de l'ancien site castral et un vaste étang de 7 ha parsemé de petites presqu'iles ou vivent cygnes, des cols verts et hérons cendrés. Le lieu est également apprécié par les amateurs de pêche. Ce lieu se prolonge par le Pré des 7 canaux, parc d'agrément aménagé sur une ancienne décharge fermée en 1995 et proposant un parcours sportif et de détente.

Le parc de l'Institut Psycho-Thérapeutique et Pédagogique (IPTP) constitue un grand espace de respiration au sein du centre-bourg. Il est traversé par une annexe du bras forcé de l'Iton.

La promenade des Plesses constitue un bel exemple de composition à la française. Bordée par de remarquables alignements de tilleuls, elle offre une jolie perspective sur le bâtiment de l'école.





Des espaces d'agréments de qualité : le jardin public et son étang, la promenade des Plesses.

Depuis 2007, le parc de La Poultière offre la possibilité de découvrir les animaux d'eau grâce à la création d'un parcours pédagogique autour de plusieurs bassins. Le site comprend également un arboretum dont la plantation des arbres a été financée par des contributions de la part des familles du village qui pouvaient acquérir leur arbre. Le parc est fréquenté par de nombreux visiteurs le week-end ainsi que par les scolaires (sorties pédagogiques pour les enfants des écoles du secteur (Damville, Conches, Breteuil)).





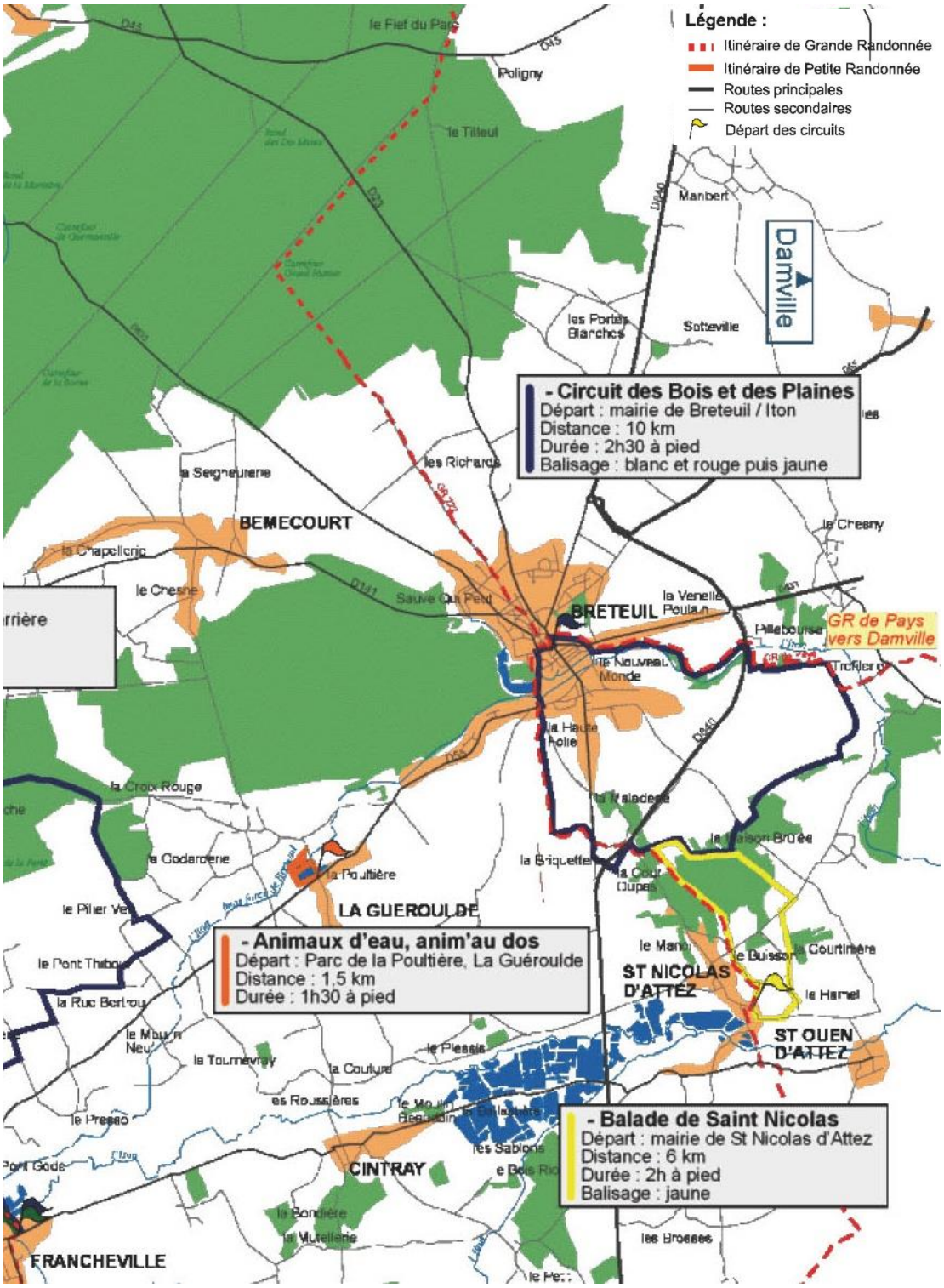

Le parcours de la Poultière s'organise autour de plusieurs étangs

Certains étangs des Prés Beaudoin sont également accessibles au public et sont fréquentés par les amateurs de pêche. Cependant, les aménagements pour l'accueil du public sont peu nombreux et aucune aire de stationnement n'est aménagée sur le site.

Il est également à noter l'existence d'une aire de pique-nique dans la forêt de Breteuil.

Des lieux de promenade existants mais des manques dans les parcours

Le territoire communal est traversé par le GR 222. Ce chemin de Grande Randonnée permet de traverser tout le département de l'Eure, depuis Pont-de-L'Arche jusqu'à Verneuil-sur-Avre sur un itinéraire de 119 km. En venant de Conches-en-Ouche, les promeneurs arrivent sur le territoire de Breteuil par la forêt. Puis, ils empruntent le chemin des Richards pour arriver dans le bourg (passage par les Plesses et la place Laffitte) qui comprend les services nécessaires à l'accueil d'un touriste de passage en matière d'alimentation et de renseignements. Pour finir, ils rejoignent le territoire de Saint-Nicolas-d'Attez par le chemin de Sainte-Anne.



Source : Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

Dans l'objectif de favoriser la découverte du territoire et son attractivité touristique, le Pays d'Avre d'Eure et d'Iton a entrepris une importante démarche de recensement des circuits de randonnées et à vélos. Le territoire de Breteuil est concerné par plusieurs itinéraires :

- Un séjour randonnée de la vallée de l'Iton : La qualité des paysages de la vallée de l'Iton et le riche patrimoine à proximité de la rivière ont conduit le Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton en lien avec l'office du Tourisme à mettre en place d'une randonnée de plusieurs jours entre Bourth et Villalet. Breteuil et la Guéroulde sont fort logiquement inclus dans cette promenade de 48 kilomètres qui se parcourent sur plusieurs jours.

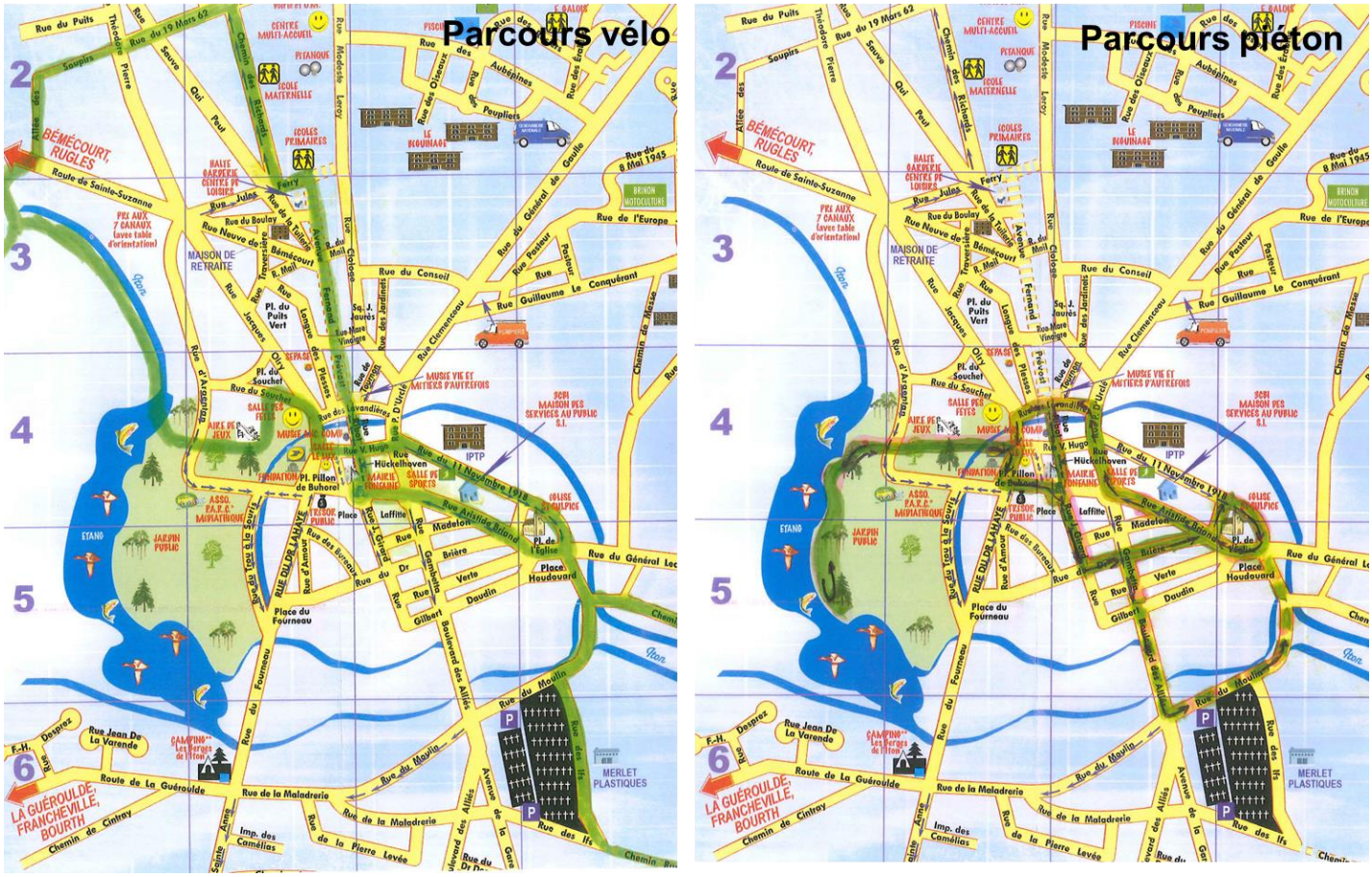


Outre le patrimoine et les paysages locaux, ce parcours de 56 kilomètres met en valeur les savoir-faire des entreprises et habitants des territoires traversés (source : Normandie Sud Tourisme)

- Le circuit « des Bois et des Plaines » a pour point de départ le bourg de Breteuil. Cette promenade de 10 km débute par la découverte du secteur du Bas-Moulin situé le long du bras forcé de Breteuil. Après un passage sur la commune de Condé-sur-Iton, le trajet pour revenir dans le bourg, traverse le secteur de la Madeleine puis emprunte le chemin de Sainte-Anne.
- Le parcours de découverte de la nature « Animaux d'eau, Anim'au dos! » correspond à la balade des étangs de la Poultière
- Le chemin des Isles sur Cintray et la Guéroulde : Le circuit se déploie au milieu des plaines céréalières et des élevages bovins. Il propose un départ de Cintray ou de La Guéroulde avec la traversée de la rivière morte à deux reprises. Mares et petits ponts ponctuent le parcours mais en dehors des églises de Cintray et de la Guéroulde, le patrimoine bâti est peu visible sur l'itinéraire.

En outre, le maillage important de chemins agricoles sur l'ensemble du territoire offre de multiples parcours pour découvrir les nombreuses facettes de cette grande commune.

Toujours dans un objectif de renforcer le potentiel touristique de la commune, les élus réfléchissent actuellement à la mise en place de parcours de découverte du bourg de Breteuil. Deux itinéraires sont envisagés : un premier dédié aux marcheurs et un second dédié aux cyclistes. Ils permettront un bel aperçu du patrimoine bâti et historique du cœur historique de Breteuil.



Les deux parcours de découverte du bourg de Breteuil en cours d'élaboration

Malgré l'existence de ces parcours, le territoire manque globalement d'aménagements spécifique pour les piétons et cyclistes pour relier correctement les itinéraires entre eux ainsi que pour traverser le bourg de Breteuil en sécurité. La création de la commune nouvelle implique également d'entreprendre une réflexion sur les liaisons douces entre ses différents pôles d'habitat et d'équipements.

L'existence de l'ancienne voie ferrée présente un potentiel indéniable pour engager une action structurante dans ce domaine. Avec les autres communes concernées (Francheville et Verneuil-sur-Avre pour le tronçon Breteuil-Verneuil) et les collectivités supra-communales, il convient d'approfondir la faisabilité d'un tel projet. Toutefois, il est à noter la disparition de plusieurs tronçons qui ont été cédés à des propriétaires privés. Au-delà de l'enjeu spécifique de favoriser la mobilité des habitants de la commune, il s'agit d'une opportunité forte pour la création d'une voie verte structurante à l'échelle du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton pouvant relier les trois pôles de Verneuil-sur-Avre, Breteuil et Damville. Dans cette perspective, des réflexions ont été engagées par la CC du Pays de Damville sur la portion entre Damville et Condé-sur-Iton.

Un potentiel touristique à valoriser

Le SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton a mis en évidence le potentiel touristique de son territoire, et tout particulièrement de sa partie occidentale. En 2013, 33 % des lits marchands du département de l'Eure étaient concentrés sur le PAEI (source : Eure Tourisme) et son Office du Tourisme était classé au 6ème rang départemental pour sa fréquentation avec plus de 11 000 demandes d'information. L'activité touristique s'appuie sur la cité médiévale de Verneuil-sur-Avre classée parmi les « 100 plus beaux détours de France », les villages de caractère reflétant l'identité normande, les nombreux châteaux et domaines ainsi que sur la qualité des paysages naturels et ruraux du territoire. Depuis 1988, le domaine des Bois-Francs, situé à côté de Verneuil-sur-Avre est devenu un village de vacances du groupe « Center Parcs », qui accueille sa clientèle au sein de plusieurs centaines de cottages.



Sélection de quelques attraits touristiques du Sud de l'Eure – source : Normandie tourisme Sud

Quant à Breteuil, son label Station verte en fait une destination reconnue en matière d'écotourisme répondant notamment aux critères suivants :

- Accès organisé à la nature : rivière, plan d'eau, espaces naturels, forêt, site pittoresque de nature…
- Présence de 200 lits touristiques avec au moins 2 types d'hébergements,
- Une piscine ou un lieu de baignade aménagé et surveillé sur place ou à moins de 10 minutes en voiture,
- Un réseau balisée et entretenu de sentiers pédestres et un réseau d'itinéraires vélo,
- Une structure touristique (office de tourisme, bureau d'information touristique…).

A l'échelle de la nouvelle commune, le territoire dispose d'un réel potentiel touristique avec notamment :

- Une offre en tourisme vert en lien avec une nature préservée : forêt de Breteuil, site de la Poultière, étang de Breteuil, étangs des Prés Beaudouin à valoriser…
- Un patrimoine historique riche avec notamment, trois Monuments Historiques, un cœur historique reflétant l'histoire mouvementé de la ville ainsi qu'un petit patrimoine rural de qualité,
- Le musée de la vie et métiers anciens qui présente une collection où sont exposés plus de 6000 outils et objets anciens sur l'art populaire. Il permet la découverte de 35 métiers retraçant la vie de nos ancêtres, principalement au XIXe et début du XXe siècle : charron, fleuriste artificiel, rétameur, lavandière… Malgré la présence de nombreux étrangers, la fréquentation ne dépasse pas 2000 entrées annuelles (source : Eure Tourisme),
- Un point info tourisme au sein des locaux de l'intercommunalité.



Les sites à visiter sur Breteuil, classée station verte sont nombreux

La vocation touristique s'accompagne d'une offre d'hébergement variée avec :

- Le camping des Berges de l'Iton dans le bourg de Breteuil. Il dispose de 90 emplacements dont 30 sont réservés aux mobil-homes,
- Le gite de groupe de la Poultière situé dans une ancienne maison de maître. Créé par la commune de la Guéroulde. il dispose de 13 chambres et d'une salle de réception pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes,
- La résidence Cintray Parc qui propose 83 appartements de plus de 30 m², entièrement équipées et meublés. Ils ne sont pas uniquement à destination d'une clientèle touristique et permettent l'accueil de visiteurs pour de plus longues durées (au mois ou à l'année).
- Les petites structures d'accueil de gites ruraux et chambre d'hôtes sont présentes mais restent limitées.

Il est à noter l'existence du camping du domaine des Sablons sur le site des étangs du Prés Beaudouin. Il a été aménagé avec 50 emplacements. Cependant, il est actuellement fermé et est en vente par les propriétaires.

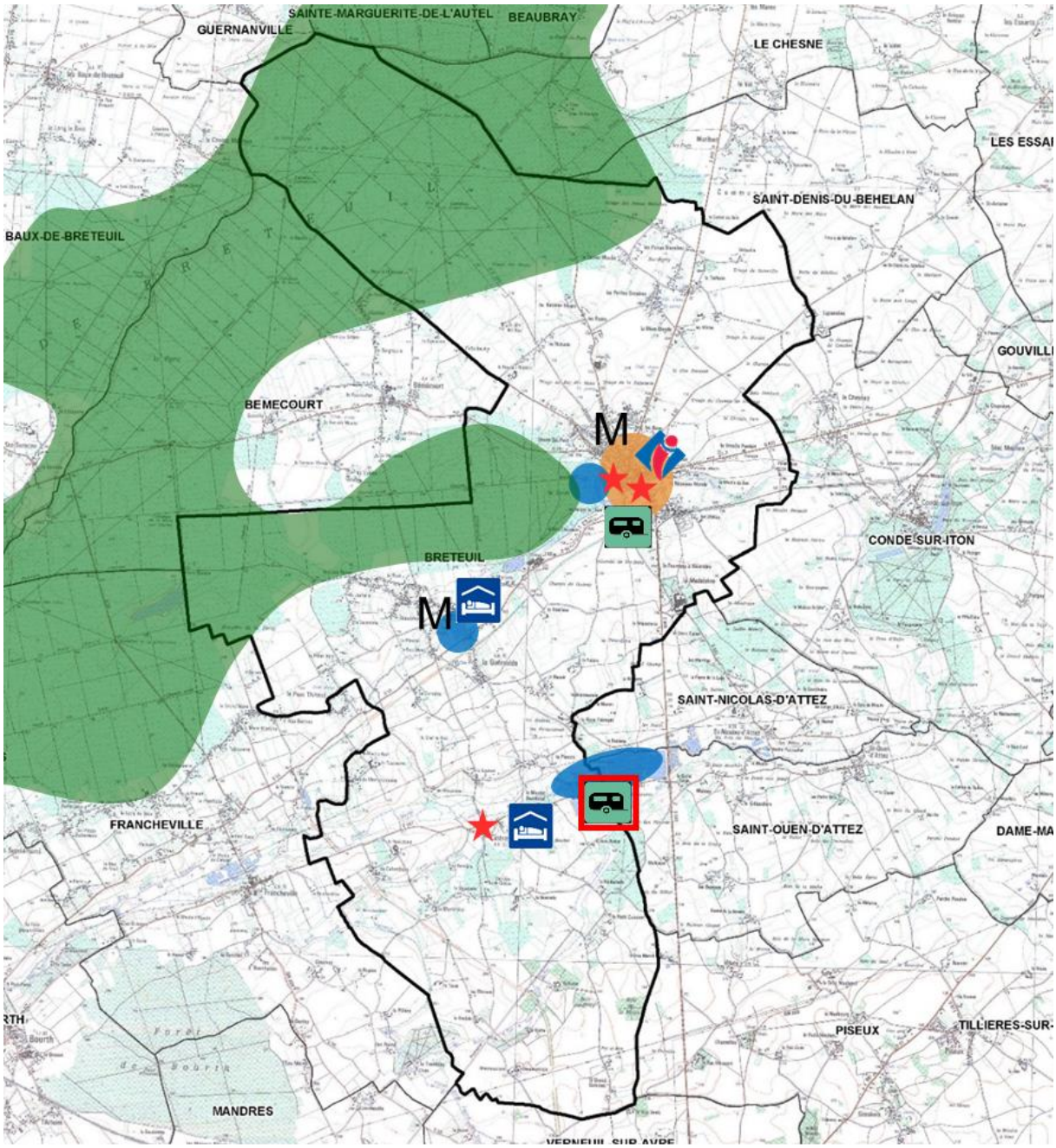


Les principaux hébergements touristiques : camping des Berges de l'Iton, gite de la Poultière et la résidence Cintray Parc.

La commune ne manque donc pas d'atouts pour s'affirmer comme une destination complémentaire aux sites majeurs du Sud de l'Eure. Pourtant, la vocation touristique de Breteuil reste à affirmer notamment :

- par la poursuite des aménagements des sites d'intérêt (par exemple, les étangs des Prés Beaudouin) afin de faciliter l'accueil des visiteurs.
- par la création d'itinéraires cyclo-touristiques et la mise en place des parcours de découverte du patrimoine. Sur ce dernier point, des réflexions sont actuellement en cours au sein de la mairie pour mettre en place deux itinéraires de découverte du patrimoine urbain et paysager du bourg historique.

Carte de synthèse



Les attraits touristiques

- Forêt de Breteuil
- Etang
- Cœur historique de Breteuil
- Monument Historique
- M Musée/offre artistique

Les structures d'accueil

- Point info tourisme
- Camping
- Gite/location
- Fermé

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- Le rapprochement entre Breteuil, la Guéroulde et Cintray offre l'opportunité de mettre en place de nouvelles synergies en matière de développement du territoire et de politiques publiques qu'il convient de retranscrire dans le document d'urbanisme.
- Breteuil est la ville centre de son canton. De fait, elle concentre une part importante des emplois locaux et offre une gamme complète de services, de commerces et d'équipements de proximité.
- L'activité commerciale reste concentrée dans le centre-bourg. Il s'agit d'un atout pour le dynamisme du centre qui demande à être conforté.
- Le patrimoine naturel est très présent : zones boisées protégées, espaces verts publics, bocage, rivière de l'Iton et ses annexes, zones humides, étangs... mais demande à être préservé pour être maintenu.
- L'ensemble du patrimoine naturel, bâti et paysager est un atout majeur pour la qualité du cadre de vie des habitants et le développement d'une activité touristique. Les structures d'hébergement sont d'ailleurs bien représentées sur la commune.
- L'offre de logements est variée et les trois déléguées offrent une complémentarité dans les cadres de vie, ce qui favorise un parcours résidentiel complet sur le territoire.
- L'accessibilité en voiture est facilitée par la présence d'un bon maillage routier et la déviation de la RD 840 a permis de reporter le trafic de transit en dehors du bourg et d'en atténuer les nuisances.
- Les circulations douces sont existantes, valorisées pour certaines mais demandent à être mieux connectées entre les différentes communes déléguées. A cet égard, l'ancienne voie ferrée apparait comme une opportunité forte pour favoriser les déplacements doux à l'échelle de la commune nouvelle mais également à l'échelle du grand territoire.
- L'urbanisation s'est fortement étalée durant le XXème. Au niveau du bourg de Breteuil, l'urbanisation récente à enclaver plusieurs emprises agricoles qui offrent aujourd'hui un fort potentiel urbain d'utiliser intelligemment.

Les faiblesses et menaces

- Le tissu industriel a perdu de nombreux emplois, fragilisant l'économie locale. Pour l'instant à l'exception des anciennes forges, les sites ont pu être réinvestis, limitant l'apparition de friches.
- Une évolution démographique contrastée entre le bourg centre en perte de vitesse alors que les communes voisines continuent à attirer de nouveaux habitants : comment redonner une attractivité à la ville centre ?
- Le parc de logement social des années 60 et 70 ne répond plus aux attentes de la population et est sujet à une vacance élevée. Faute de locataires, le bailleur pourrait se désintéresser de son patrimoine et le laisser se dégrader.
- Au regard de son contexte rural, la forme urbaine du territoire tend à s'étendre, et les densités produites sont peu élevées au regard des objectifs portés par le Grenelle de l'Environnement.
- Les continuités écologiques des milieux et leur fonctionnalité existantes doivent être identifiées et ne pas être déstructurées par l'urbanisation.
- La ville n'est plus desservie par le réseau ferré et la réouverture de la ligne Prey-Breteuil n'apparaît pas viable. Seules deux lignes de bus desservent la commune mais les horaires sont limités et orientés vers les scolaires.
- Les risques et les sources de nuisances sont présents et doivent être pris en compte dans les choix de la commune.

Troisième partie : Les Justifications des orientations du PADD, de la délimitation des zones et des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

Les communes historiques de Breteuil et de Cintray possédaient **un Plan d'Occupation des sols s**ur son territoire. Afin de mettre en cohérence la politique de planification avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR…) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune nouvelle de Breteuil, par délibération en date du 8 avril 2016, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur l'organisation spatiale du territoire en vue de définir une stratégie d'aménagement et de développement pour les années futures,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : une croissance rapide des constructions

La commune de Breteuil est le fruit d'une fusion en janvier 2016 entre les trois communes de Breteuil sur Iton, Cintray et La Guéroulde. Le territoire a alors connu ces dernières années des évolutions, notamment en matière démographique, se traduisant directement par une augmentation du parc de logement. Le territoire communal se caractérise par des densités très variables qui s'expliquent par l'histoire des lieux et la vocation des anciennes communes. Les densités repérées dans le centre originel de Breteuil sont relativement élevées et correspondent aux objectifs de densité des directives ministérielles actuelles. L'habitat collectif est lui aussi doté d'une densité importante mais sa morphologie ne répond plus aux attentes de la population locale. Par ailleurs, les formes urbaines plus récentes du territoire (pavillons) ne répondent pas nécessairement aux prescriptions réglementaires. Il s'agira alors dans le cadre du PLU d'adopter une réflexion favorisant la densité tout en veillant à développer une offre attractive pour les ménages du territoire.

L'analyse de la consommation foncière et de l'évolution à l'échelle de la commune nouvelle font en effet état des données suivantes :

- La consommation foncière atteint 27 hectares, dont 60% d'emprises agricoles.
- Plus de 140 logements ont été réalisés ces dix dernières années pour une consommation de 20,5 hectares (soit environ les deux-tiers de la consommation totale). Cela représente alors une densité moyenne de 7,1 logements/hectare.
- 6,9 hectares ont été consommés pour des équipements ou des activités économiques.

La commune est confrontée à un **rythme de construction de 14,6 constructions par an en moyenne**. Les données constatées sur la commune indiquent d'une part que la construction sur le territoire communal se fait de façon éparse sur le territoire et d'autre part, que les superficies allouées aux constructions, bien que tendant à diminuer ces dernières années, restent importantes. Ce constat est notamment dû à l'application des prescriptions des précédents documents d'urbanisme imposant des surfaces constructibles, de la recherche d'un contexte rural et des emprises allouées pour l'assainissement individuel.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises à vocation économiques ou pour les équipements sont également en augmentation.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une poursuite de l'urbanisation des dents creuses afin d'éviter une consommation de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 18 logements à l'hectare dans le bourg de Breteuil sur Iton et 12 logements à l'hectare dans les bourgs de La Guéroulde et Cintray.

Objectifs communaux

La création de la commune nouvelle offre l'opportunité de mettre en place de nouvelles synergies en matière de développement du territoire et de politiques publiques. En tant que ville centre du canton, Breteuil concentre une part importante des emplois locaux et offre une gamme complète de commerces, services et équipements de proximité. Aussi, l'accessibilité est facilitée par un bon maillage routier et la déviation de la RD840. Le territoire est ainsi sollicité pour le développement de l'habitat, ses prix restant encore attractifs pour les populations locales. Par ailleurs, le POS offrait un potentiel de réalisation non négligeable, à hauteur de 36,9 hectares de réserve foncière à court terme et 22,2 hectares à long terme, nécessitant d'être revu et à nouveau réfléchi.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- Renouveler sa population car celle-ci est en stagnation (et en baisse au niveau du bourg-centre de Breteuil-sur-Iton) et en cours de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de pérenniser le fonctionnement de ses équipements et d'affirmer sa vocation de bourg relais à l'échelle de la nouvelle intercommunalité.
- Diversifier la population en proposant une offre de logements variée. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une offre variée afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire (être un territoire attractif pour les populations jeunes, favoriser le maintien des personnes âgées …).
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et notamment l'activité économique. Autoriser un ancrage des activités économiques sur le territoire au travers d'une offre foncière adaptée fait partie des objectifs de la commune et de son intercommunalité compétente dans ce domaine. Il s'agit également d'œuvrer à une diversification des activités en affirmant davantage la vocation touristique du territoire. L'amélioration des équipements sur le territoire fait partie des objectifs de la commune afin de renforcer son attractivité résidentielle et l'offre de service à la population.
- Organiser spatialement le développement à l'échelle de la commune nouvelle. En effet, le développement de l'habitat au cours des dernières années à l'échelle des trois communes historiques s'est effectué de manière déséquilibrée : fort développement démographique des territoires ruraux (Cintray, La Guéroulde) ayant engendré un fort mitage de l'espace alors que le bourg-centre de Breteuil a perdu des habitants. L'objectif pour les futures années est de rééquilibrer le développement urbain en faveur du bourg-centre de Breteuil qui bénéficie de la présence de la majorité des équipements et activités économiques. Néanmoins, les élus souhaitent également permettre l'accueil de nouveaux habitants sur Cintray et la Guéroulde mais de manière plus modérée et maîtrisée pour préserver le cadre de vie et le caractère rural de cette partie du territoire communal. Il s'agit également de maintenir le fonctionnement local existant et notamment le rôle de centralité et d'animation du bourg historique de Breteuil en y confortant sa structure commerciale.

Les élus ont le souhait, à travers leur document d'urbanisme, de répondre à ces objectifs en présentant un projet global cohérent par rapport à la situation de la commune (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, organisation des activités et commerces, état de situation des réseaux, maintien du cadre rural existant…).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maitriser l'extension urbaine et d'éviter une mutation trop importante ou la banalisation du territoire.

Définir le besoin de nouveaux logements à créer

En s'appuyant sur les objectifs définis à l'échelle du Pays au travers de son SCOT (à savoir, recentrer l'urbanisation dans les pôles structurants comme Breteuil) ainsi que sur les tendances du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne d'environ 10% à une échelle de 10 ans. Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Nombre d'habitants et de résidences principales : afin d'effectuer des projections précises, il a été exclu les résidents des structures médicalisées (EHPAD, Foyer Annie Solange…)
- Phénomène de décohabitation (hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,2 contre 2,27 actuellement)
- Hypothèse d'une diminution de la vacance dans le parc privé avec la remise sur le marché d'une cinquantaine de logements (l'objectif fixé d'ici 10 ans est d'atteindre 6,5% de vacance, soit une diminution d'environ 3 points). Il est à noter que ce potentiel a été évolué en excluant les logements vacants :
  - de la résidence « Cintray Résidence Parc » : ce bâtiment, initialement prévu pour un EHPAD compte 83 logements qui étaient en 2012 tous inoccupés. Depuis cette date, ces logements sont proposés à la location mais principalement à destination touristique (période de courte durée),
  - du parc social : La commune de Breteuil est en effet 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'apparait pas aujourd'hui en mesure d'engager de tels travaux.
- Prise en compte de l'évolution des résidences secondaires sur le territoire (hypothèse qu'environ 8% des résidences secondaires seront transformées en résidence principale).

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logements

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 450 habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années pour atteindre une population totale d'environ 5000 habitants. Cet objectif est cohérent par rapport aux objectifs du SCOT et de la volonté de recentrer l'accueil de la population sur les communes structurantes du territoire. En effet, sur la période 1999 et 2012, il a été constaté un accroissement annuel de 75 habitants sur le territoire de la 3CBI. Dans l'hypothèse d'une poursuite de cette tendance à l'échelle de la 3CBI, environ 60% de la croissance démographique serait pourvue par la commune de Breteuil.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 200 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus de Breteuil. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logements (résidences principales occupées),
- aux évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population)

Ce besoin en nouveau logements doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer l'éventuel besoin en logements sur les espaces périphériques.

Tableau de calcul de l'objectif démographique

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii			
		1990	1999	2012	Population stable	Hausse de la population		
					0%	6%	8%	10%
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Population	4280	4456	4553	**4553**	**4815**	**4902**	**4989**
	Population hors EPAHD (123 résidents) et foyer Annie Solange (68 résidents)			4362	**4362**	**4624**	**4711**	**4798**
B	Résidences principales occupées (base de référence - INSEE 2012)	1593	1752	**1922**				
C	Nombre moyen d'occupants par logement	2,69	2,54	2,27	**2,20**			
E	**Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / C) - B**				**61**			
F	**LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE =(A/C)**				**61**	**180**	**219**	**259**
G	Estimation du nombre de résidences principales occupées en 2026				1983	2102	2141	2181
LA PRISE EN COMPTE DES TRANSFORMATIONS DES LOGEMENTS VACANTS								
H	Logements vacants (base de référence - INSEE 2012)	131	167	351				
H'	Logements vacants hors Cintray Résidence Parc (83 logements) et hors parc social (44 logements)			224				
I	Part des logements vacants en % (base de référence - INSEE 2012)	6,76%	7,94%	9,83%				
J	Estimation du nombre de logement vacant si part à 6,5% en 2026				**137,8**	**146,1**	**148,9**	**151,6**
K	**Nombre de logements vacants à soustraire de l'objectif de production en logements (75% de l'objectif peut être atteint)**				**65**	**58**	**56**	**54**
4								
K	Résidences secondaires (base de référence - INSEE 2012)	214	184	132				
L	Résidences secondaires en % (base de référence - INSEE 2012)	11,04%	8,75%	5,49%				
N	**Nombre de résidences secondaires à soustraire de l'objectif de production (8% du parc peut être transformé en résidence principale)**				**11**			
O	**LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A LA PRISE EN COMPTE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT SUR LUI-MÊME**				**-14**	**111**	**163**	**194**

Tableau théorique de projections démographiques

Le tableau ci-dessus permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, depuis 1990, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 2,69 personnes à 2,27 personnes entre 1990 et 2012[12]. Ce phénomène n'étant pas terminé et les données départementales et régionales connaissant des phénomènes plus bas, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,2 d'ici une dizaine d'années. Ce phénomène entraine un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population

[12] Ce chiffre a été ajusté par rapport aux données de l'INSEE puisque la population municipale de la commune inclus les résidents des centres médicalisés

actuelle au même niveau en 2025, c'est ce que l'on appelle le point mort. Ce chiffre est important sur la commune et s'élève à 61 logements.

Le projet communal vise une hausse de la population de 10% sur les dix prochaines années.

Cet objectif nécessite environ 200 nouveaux logements puisqu'il est estimé que le renouvellement du parc (logements vacants et résidences secondaires) sur lui-même permettra l'accroissement des résidences principales à hauteur de 60 logements.

…Tout en faisant des choix de moindre impact…

Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement et densification urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible surdimensionnée sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine et de potentielles extensions de l'urbanisation sont nécessaires. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques…

Analyse des projets en cours

Afin de déterminer le besoin en nouveaux logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, une analyse de l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire a été effectuée.

Des projets existent sur le territoire communal. Ils totalisent aujourd'hui 43 équivalents logements en cours de construction (terrains à bâtir, CUb en cours de validité). Cet élément a été identifié et doivent être inclus au calcul des objectifs.

Les projets existants représentent 43 équivalents logements.

Analyse des potentialités de densification retenues

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, soit la réalisation nécessaire d'environ 200 logements, le PLU de la commune doit prévoir les zones d'accueil de ces logements. Toutefois ces nouveaux logements ne prennent pas nécessairement place sur des zones d'extension de l'urbanisation situées en dehors des limites bâties sur des espaces aujourd'hui agricoles ou naturels.

Dans le cadre de l'application du contexte législatif visant à diminuer l'impact de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturels, l'analyse des potentialités de renouvellement urbain a permis de conclure à l'état des lieux suivants :

- Les dents creuses du tissu urbain représentent un potentiel de 38 équivalents logements,
- Les possibles divisions parcellaires représentent un potentiel de 46 équivalents logements,
- Les bâtiments pouvant être réhabilités vers du logement constituent un potentiel de 9 équivalents logements,
- Les secteurs potentiels de projets en densification constituent un potentiel de 20 équivalents logements

↳ Dans le cadre du calcul théorique établi, ce sont 113 équivalents logements qui peuvent prendre place au sein du tissu urbain existant. L'application d'un coefficient de rétention[13] foncière permet d'évaluer le potentiel réellement mobilisable pour les prochaines années : il est évalué à 72 équivalents logements.

[13] Les coefficients de rétention foncière ont été fixés de la manière suivante :
- 30% sur les dents creuses, les sites de projets en densification et réhabilitation de bâtiments,
- 50% sur les divisions parcellaires

Définition de zones d'extension de l'urbanisation, quels choix de localisation ?

Dans le cadre du calcul théorique établi, les nouveaux logements supplémentaires doivent être également pris en compte dans le projet et positionnés. Dans le cadre du PLU, les élus ont souhaité mettre en place un développement plus équilibré de la commune nouvelle, prenant en compte la vocation et le niveau d'équipements de chaque territoire. Effectivement, au cours des quinze dernières années, les communes de Cintray et La Guéroulde ont accueilli beaucoup de nouveaux habitants tandis que Breteuil-sur-Iton a connu une baisse de sa population (absence d'une offre foncière adaptée aux familles). Les choix effectués dans le cadre du PLU visent à favoriser l'implantation des futurs nouveaux habitants dans les espaces les mieux dépourvus en équipements et services, tout en créant une offre complémentaire dans les bourgs ruraux, afin de répondre aux diverses attentes des ménages. Cette concentration de la population dans le bourg-centre permet également de limiter le mitage des secteurs agricoles et participe à une définition des zones d'extension de l'urbanisation selon le moindre impact. De ce fait, les élus établissent une répartition de la croissance démographique de la manière suivante :

- 75% sur Breteuil sur Iton (soit environ 150 logements),
- 15% sur La Guéroulde (soit environ 30 logements),
- 10% sur Cintray (soit environ 20 logements).

En outre, les élus souhaitent garantir une urbanisation cohérente vis-à-vis de la protection des paysages et des espaces naturels et inciter à une compacité de l'habitat. Des limites à l'urbanisation sont donc établies. Sur Breteuil-sur-Iton, le développement de l'habitat est limité vers le Sud du bourg, au-delà de la voie ferrée. A la Guéroulde, au niveau de la Croix-Rouge, il est décidé de préserver les lisières boisées situées au-delà de l'urbanisation existante.

Par le choix des sites à urbaniser, l'objectif des élus consiste à rapprocher les futurs habitants des équipements et services afin de faciliter leur intégration dans la vie locale et favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens. Ce principe se traduit notamment, sur le bourg de Breteuil par :

- L'aménagement du secteur des Plesses-Nord qui représente un potentiel de 56 équivalents logements,
- L'extension du Clos Normand qui représente un potentiel de 49 équivalents logements.

Synthèse de l'offre de logements générée

L'ensemble des possibilités de création de nouveaux logements, tant en zone urbaine qu'à urbaniser, est synthétisée dans le tableau ci-après. Ces éléments font état de la création possible de 270 logements supplémentaires. Cette hypothèse haute se base sur la concrétisation de l'ensemble des possibilités existante. Des coefficients de rétention foncière ont été pris en compte sur les secteurs en densification et renouvellement urbain en raison de la non maîtrise du foncier. Le potentiel mobilisable est dans ce cas évalué à 226 équivalents logements. Il faut noter qu'il s'agit encore d'une hypothèse et qu'une certaine variation est à prévoir dans la réalisation des projets pour les dix années à venir.

Les tableaux ci-dessous démontrent les potentialités de création de nouveaux logements au sein des trois communes déléguées :

Type	Bourg	Les Petites Bruyères	Total	Avec rétention foncière
Nombre potentiel de logements générés en diffus (dents creuses…)	15	5	20	14
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	16	/	16	8
Nombre potentiel de logements en réhabilitation	/	/	/	/
Nombre potentiel de logements dans les secteurs de projet en comblement	20	/	20	14
Nombre potentiel de logements en extension	105	/	105	105
Nombre de logements en cours (PC, Cub..)	26	/	26	26
Total	182	5	187	167

Breteuil

Type	Village de la Gueroulde	Reste du bourg	Hameaux	Total	Avec rétention foncière
Nombre potentiel de logements générés en diffus (dents creuses…)	4	12	1	17	12
Nombre potentiel de logements en division parcellaire	2	17	/	19	10
Nombre potentiel de logements en réhabilitation	2	/	4	6	4
Nombre potentiel de logements en extension	/	3	/	3	3
Nombre de logements en cours (PC, Cub..)	/	6	1	7	7
Total	8	38	6	52	36

La Guéroulde

Type	*Village*	*La Couture*	*Petit Cuisinet*	*Total*	*Avec rétention foncière*
Nombre potentiel de logements générés en diffus (dents creuses…)	***3***	***3***	***1***	***7***	***5***
Nombre potentiel de logement en division parcellaire	***7***	***/***	***4***	***11***	***6***
Nombre potentiel de logement en réhabilitation	***/***	***/***	***3***	***3***	***3***
Nombre de logements en cours (PC, CUb valide..)	***/***	***/***	***7***	***7***	***7***
Total	***10***	***3***	***15***	***28***	***21***

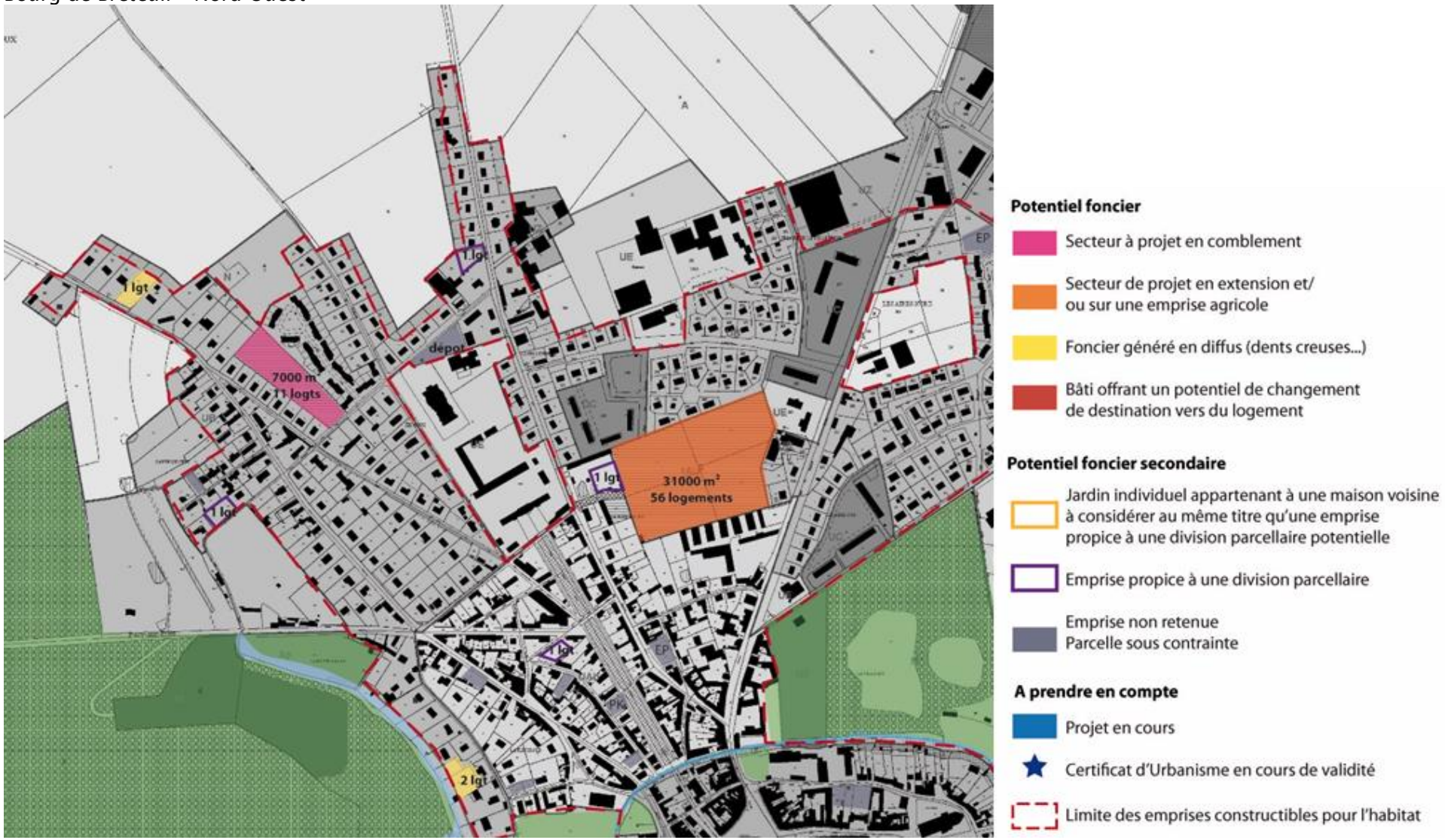
Cintray

Après analyse des potentialités de constructions de nouveaux logements, on observe que les chiffres varient par rapport aux objectifs fixés par les élus mais restent tout de même en cohérence. En effet, pour un objectif de 20 nouveaux logements à Cintray on évalue une potentialité de 21, d'un objectif de 30 à La Géroulde on retrouve 36 potentialités et pour Breteuil, l'objectif de 150 nouveaux logements se rempli grâce aux 167 potentialités recensées.

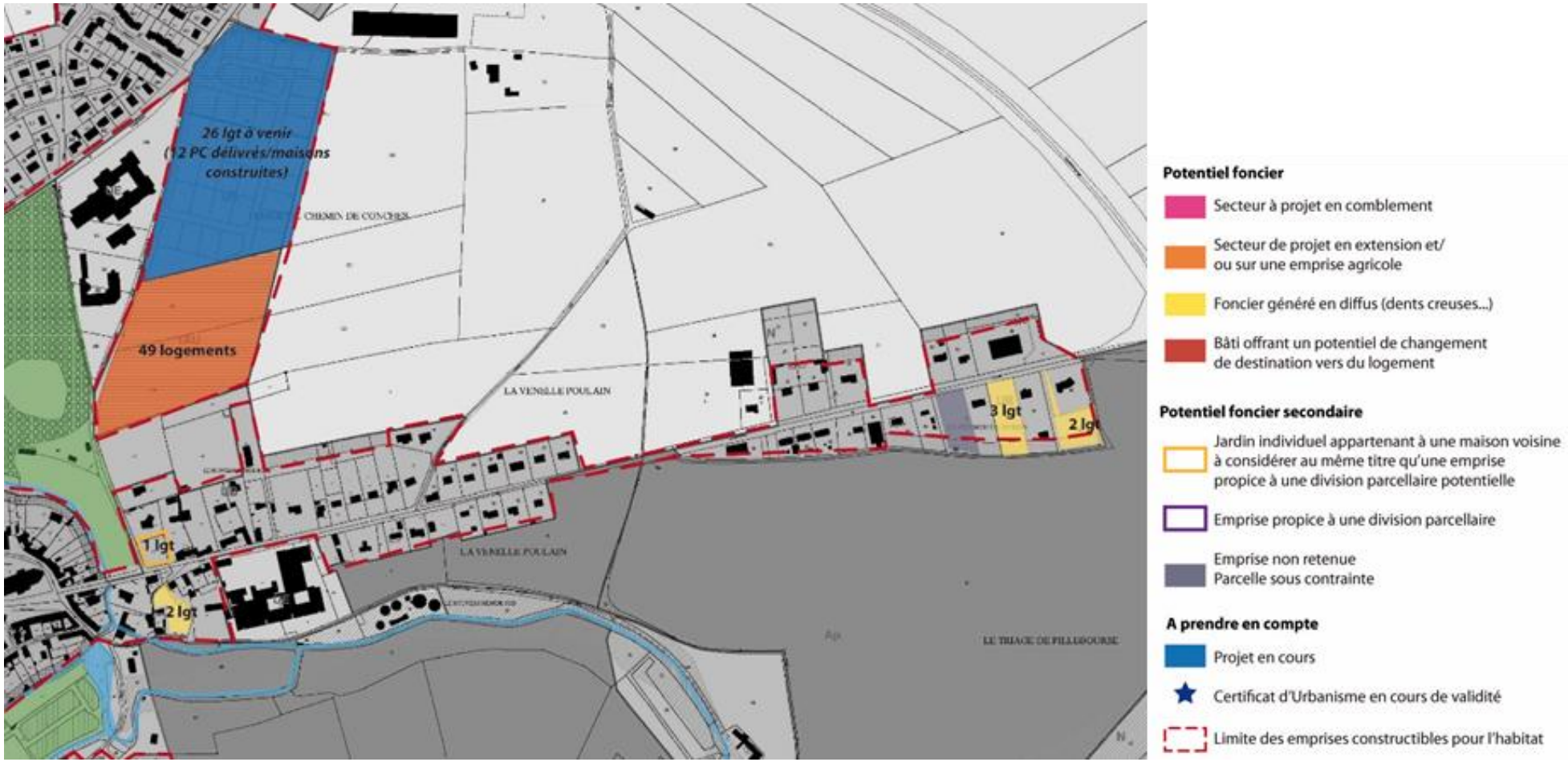
De ce fait, l'offre générale en logement générée sur la commune nouvelle de Breteuil est résumée dans le tableau suivant :

	Projets en cours	Dents creuses	Divisions parcellaires	Réhabilitations	Secteurs de projets en comblement	Extensions	Total
Potentiel théorique (équivalents logements)	43	38	46	9	20	114	270
Potentiel mobilisable (équivalents logements)	43	26	23	6	14	114	226

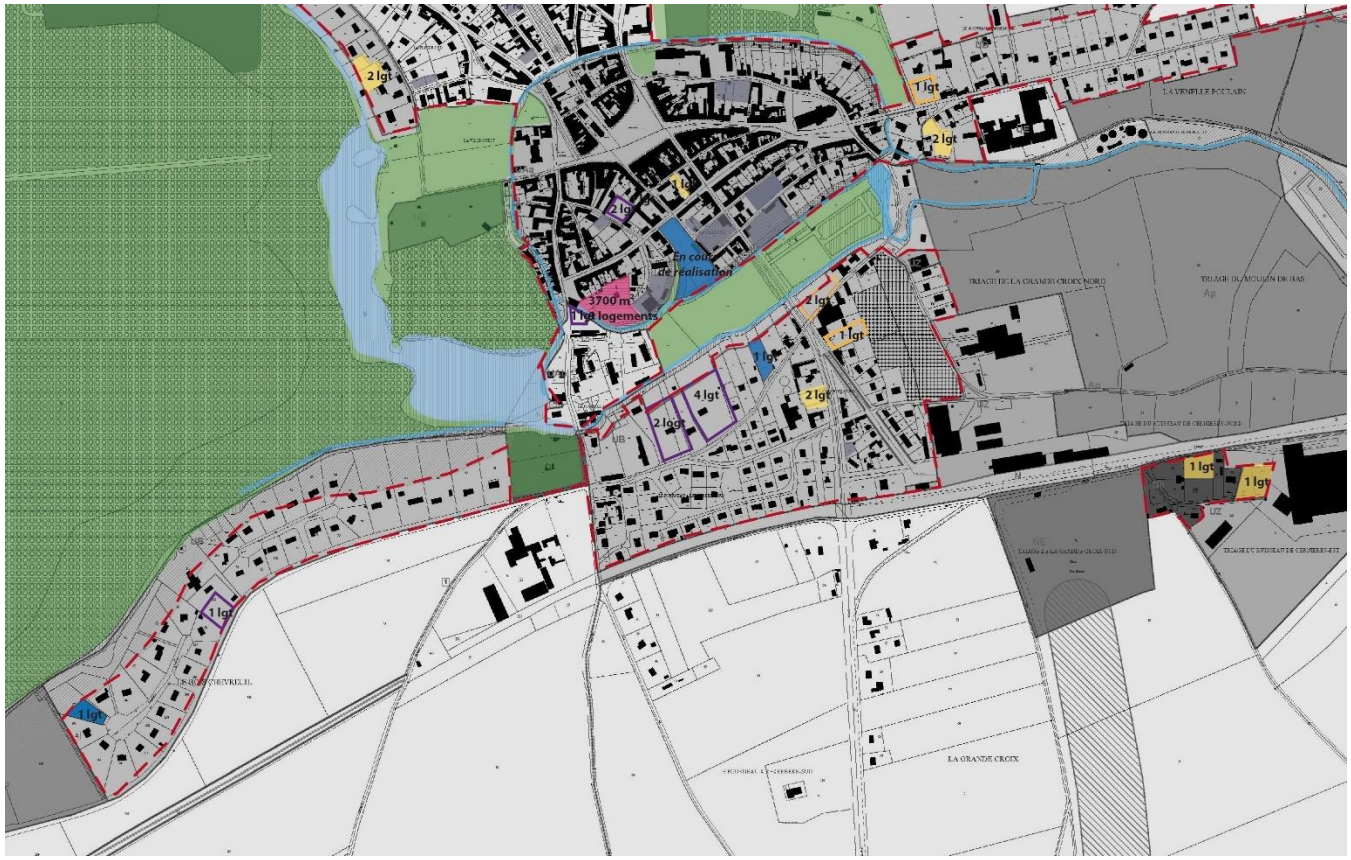
Bourg de Breteuil – Nord-Ouest



Bourg de Breteuil – Est (route de Damville)



Bourg de Breteuil – Centre-bourg et Sud



Potentiel foncier

- Secteur à projet en comblement
- Secteur de projet en extension et/ ou sur une emprise agricole
- Foncier généré en diffus (dents creuses...)
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

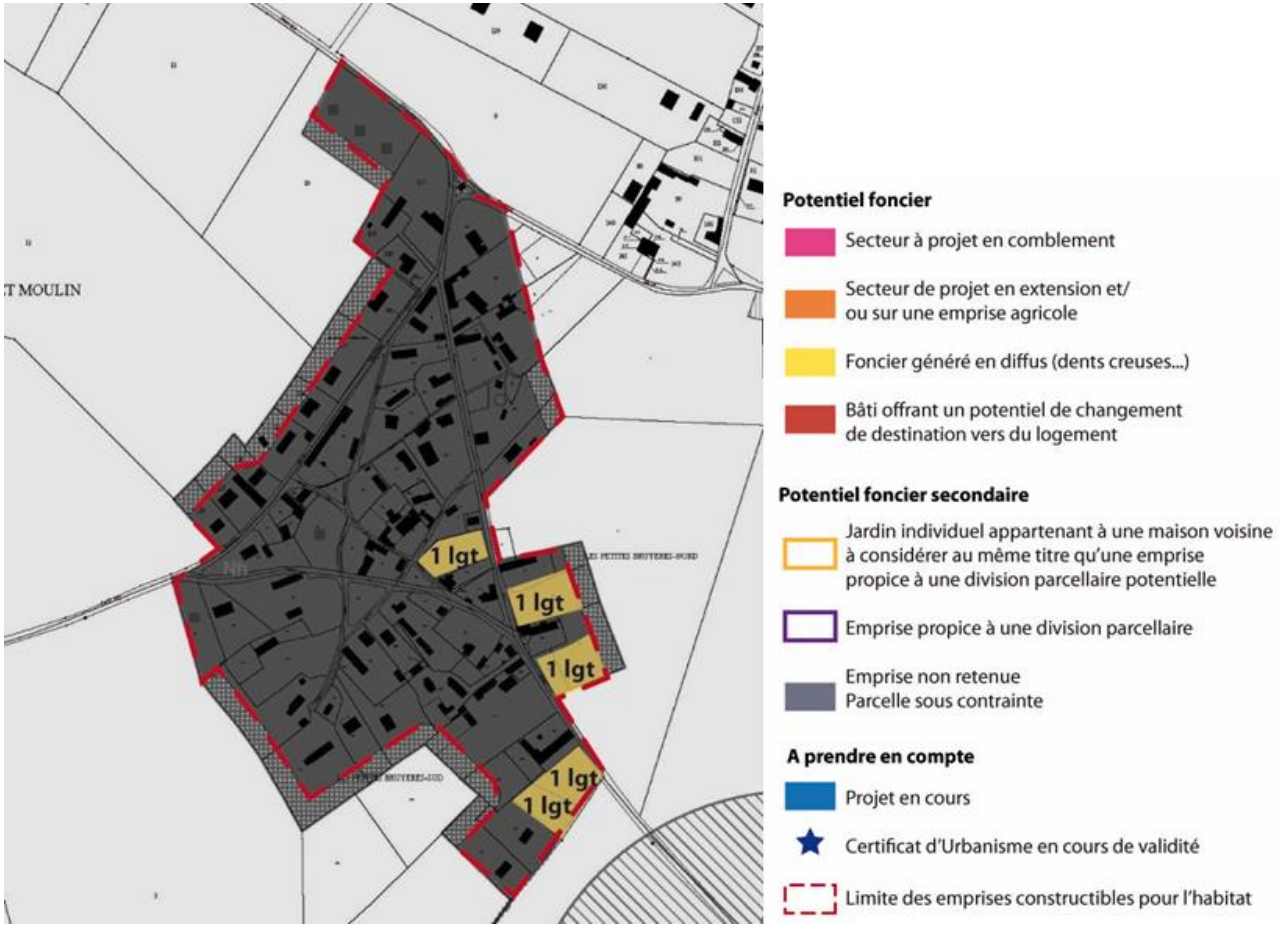
Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Limite des emprises constructibles pour l'habitat

Les Petites Bruyères



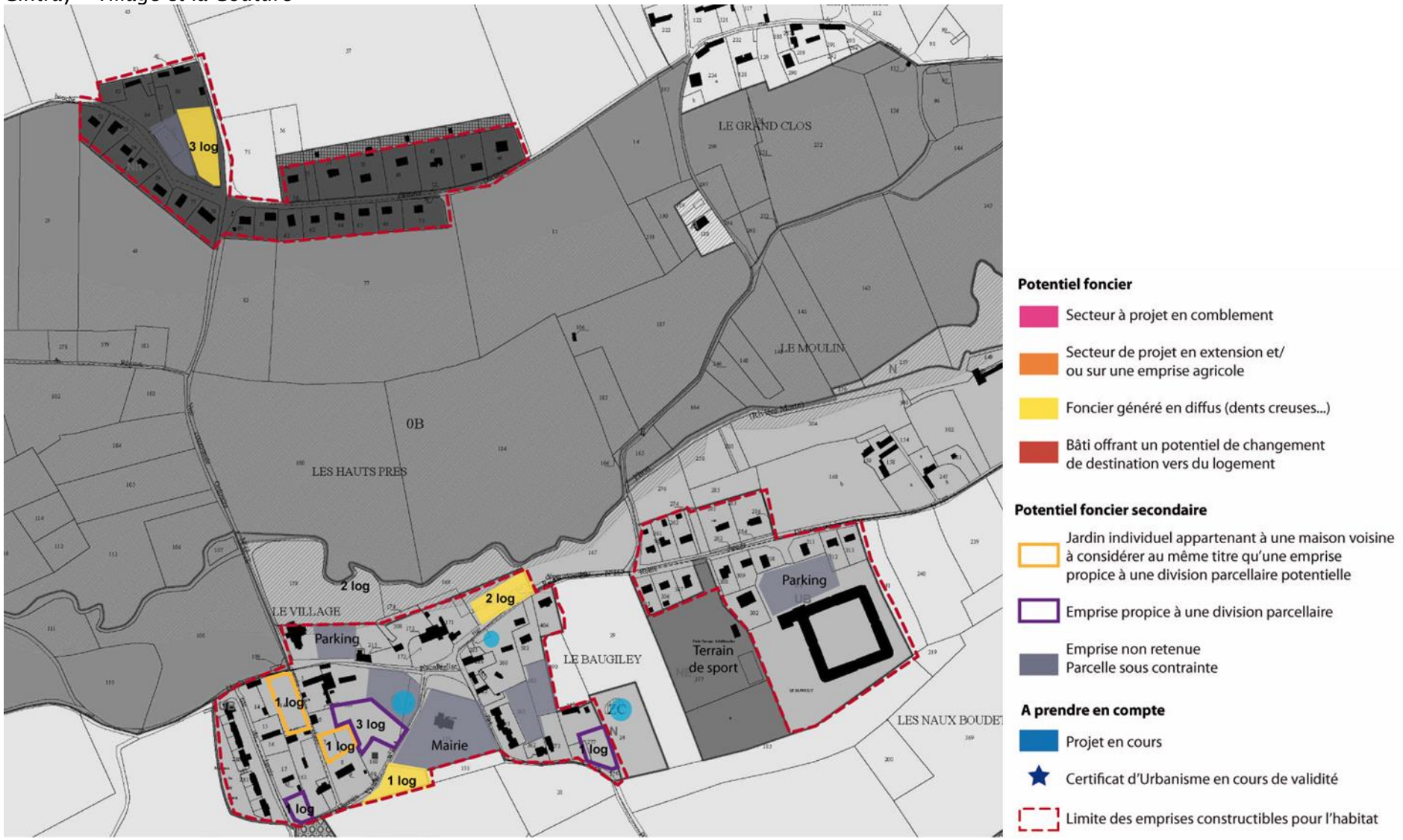
La Guéroulde – Secteur de la Poultière et du Ruel



La Guéroulde – Village et le Manoir



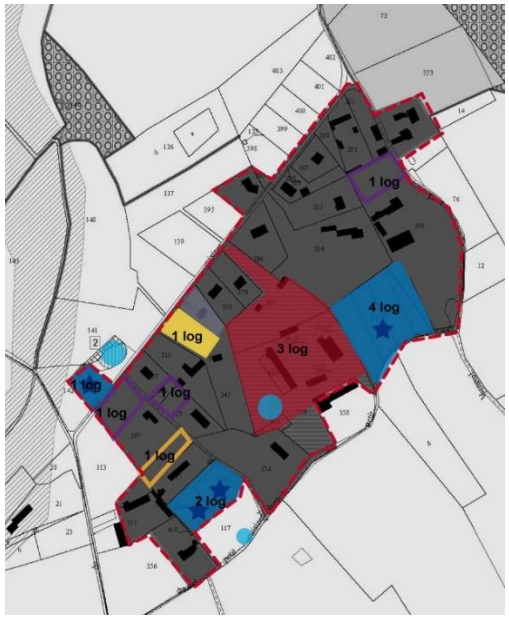
Cintray – Village et la Couture



Le Marteau



Le Petit Cuisinet



Potentiel foncier

- Secteur à projet en comblement
- Secteur de projet en extension et/ ou sur une emprise agricole
- Foncier généré en diffus (dents creuses...)
- Bâti offrant un potentiel de changement de destination vers du logement

Potentiel foncier secondaire

- Jardin individuel appartenant à une maison voisine à considérer au même titre qu'une emprise propice à une division parcellaire potentielle
- Emprise propice à une division parcellaire
- Emprise non retenue Parcelle sous contrainte

A prendre en compte

- Projet en cours
- Certificat d'Urbanisme en cours de validité
- Limite des emprises constructibles pour l'habitat

Le projet politique

Les objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un des documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans le code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validé par le conseil municipal, lors d'un débat, le 30 septembre 2016.

Pour définir les objectifs du PADD, la méthodologie employée s'est orientée vers des réunions de travail à l'échelle de la commission urbanisme et avec les personnes publiques associées. Ces réunions étaient destinées à faire se prononcer les élus sur les orientations à donner au projet et à les hiérarchiser. Il a ensuite été présenté au conseil municipal et à la population.

Ces réunions de travail ont donc permis d'aborder la question des transports, la question de la vie économique locale et des loisirs, la question de l'armature commerciale, la question de l'environnement et des continuités écologiques mais également les questions d'habitat. Ainsi, les approches thématiques et l'identification des projets (politique d'habitat, d'équipements, maintien économique, préservation du cadre de vie, de l'environnement et du paysage par exemples) ont permis aux élus de se positionner sur certains axes d'orientations des grandes politiques d'aménagement.

En matière d'urbanisme et d'habitat, les réponses de la commune mettent en avant la volonté de cohérence des choix d'urbanisation pour le futur en matière de forme urbaine, de choix de localisation, d'intégration à la vie locale et de concordance avec les besoins (équipements, réseaux, dont la capacité des sols en matière d'assainissement, superstructures…).

- La commune souhaite avant tout maîtriser le développement de son territoire pour afin de garantir un apport cohérent de population au regard de son statut de bourg-relais mais en tenant à définir une répartition adéquate par rapport à l'organisation de son territoire (capacité des réseaux et équipements comme du fonctionnement local mettant en péril l'équilibre communal…). Elle souhaite favoriser l'apport d'une nouvelle population pour dynamiser son territoire et enrayer le phénomène de perte et de vieillissement de la population qui est très marqué au niveau du bourg-centre de Breteuil). Les élus se fixent pour objectif de garder la maîtrise de l'extension urbaine en ouvrant à l'urbanisation une surface correspondante aux besoins identifiés. Cet objectif signifie qu'un choix doit être effectué en matière d'implantation résidentielle. Les prescriptions supra-communales en matière de limitation de l'étalement urbain s'imposant au territoire doivent faire l'objet de respect et de conformité.
- L'urbanisation va être concentrée dans les entités urbaines principales :
    - Sur Breteuil sur Iton dans ses parties actuellement urbanisées afin de renforcer sa fonction de bourg centre et de participer à la politique d'aménagement du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton qui s'est donné pour principe de favoriser le développement des bourgs relais tels que Breteuil. Ainsi, afin de limiter les implantations résidentielles en dehors de l'enveloppe urbaine dense sur des secteurs agricoles, il est ainsi donné la priorité aux emprises de renouvellement urbain : dents creuses, divisions parcellaires ainsi que le recours aux parcellaires agricoles enclavées dans le tissu urbain existant.
    - Sur La Guéroulde et Cintray, dans les parties actuellement urbanisées également. Ces deux territoires ont connu un accueil plus fort de nouveaux habitants par rapport à Breteuil sur Iton. Si l'objectif principal est de renforcer le bourg centre, il faut conserver une dynamique dans ces deux anciennes

communes. Ces dernières offrent en effet un cadre de vie différent par rapport au bourg-centre de Breteuil permettant d'accueillir différents types de ménages et faciliter la mixité de la population.
    - En conséquence, ces choix nécessitent une position forte vis-à-vis des autres entités urbaines du territoire. Au vu de l'urbanisation éclatée de l'armature urbaine, de la petite taille de la plupart des hameaux et de leur configuration naturelle ou agricole, il est fait le choix d'un développement limité de ces espaces en permettant uniquement le renforcement des principaux hameaux (les Petites Bruyères, Le Marteau, le Manoir, la Couture et le Petit-Cuisinet) avec un maintien strict de leurs enveloppes bâties. Ces hameaux ne sont pas figés mais afin d'éviter un étalement sur les franges agricoles et naturelles, ces hameaux ne font pas l'objet d'extensions spatiales.
- La commune souhaite également préciser certaines limites à l'urbanisation au niveau des bourgs. Certaines infrastructures (RD840, ancienne voie ferrée par exemple) sont ainsi identifiées comme des limites à l'urbanisation. Les développements choisis ne doivent pas dépasser ces limites à l'urbanisation. Ces dispositions permettent ainsi de ne pas dénaturer la forme urbaine existante par de nouvelles excroissances urbaines et de réguler les possibilités constructives sur le sol communal.
- Pour maintenir une offre d'habitat attractive et répondant aux besoins actuels de la société, les élus souhaitent définir une typologie de logements variée afin de prendre en compte les parcours résidentiels des ménages (les besoins des jeunes, des actifs, des personnes âgées…). Afin d'attirer les jeunes familles, outre, l'équipe municipale souhaite développer une offre de logements en accession sur le territoire. Le bourg-centre est également un lieu d'implantation privilégié pour les personnes âgées du territoire. Afin de leur permettre de s'installer dans de bonnes conditions, les élus souhaitent également la création d'une offre de logements qui soient adapté à leur mode de vie (accessibilité, emprise plus réduite de surface jardinée, localisation…).

En matière d'équipements, d'armature commerciale, de loisirs et d'économie, la commune conçoit son projet de développement comme une réponse globale. En effet, les élus souhaitent également favoriser le maintien d'équipements et de la vie économique qui participent à l'attractivité et au dynamisme du territoire.

- L'armature commerciale constitue un point important dans l'organisation spatiale d'un territoire dans la mesure où les commerces génèrent de nombreux flux et dynamisent les lieux où ils sont implantés. Sur le territoire de Breteuil, la majorité des petits commerces sont regroupés au niveau de la Place Laffitte et des rues adjacentes. Ils participent à l'animation du cœur historique de Breteuil. On retrouve également des moyennes surfaces au niveau de la Z.A. du Clos Fouquet.
    - Les élus souhaitent, à travers le PADD, conforter l'activité commerciale du bourg de Breteuil en veillant au maintien des commerces en centre-bourg pour préserver son dynamisme. L'implantation des petits commerces dans les zones d'activités se veut alors limitée.
    - Néanmoins, afin de permettre l'accueil de nouvelles enseignes de moyennes surfaces, les élus se donnent la possibilité de les accueillir dans la Z.A. du Clos Fouquet.
- La commune souhaite apporter au travers de son PLU des réponses locales liées au bon fonctionnement et à l'amélioration des services et équipements.
    - Les équipements et les services à la population sont des éléments essentiels du fonctionnement de la commune et de son attractivité auprès des habitants du canton. Il s'agit en outre d'un enjeu important qui garantit une attractivité résidentielle, en adéquation avec les objectifs de croissance démographique. En termes d'équipements et services à la population, les réalisations récentes d'une médiathèque et d'un multi-accueil pour la petite enfance ont complété l'offre existante, déjà bien pourvue.
    - En plus du renforcement des structures existantes, les élus envisagent la réalisation de nouveau équipements. Ces derniers seront principalement

destinés à la jeunesse, notamment avec la création d'une aire de jeux et la mise en place d'une ludothèque itinérante.
    - Les élus marquent également une volonté forte de maintenir un pôle scolaire et jeunesse partagé entre Cintray et La Guéroulde.
    - L'évolution de l'intercommunalité entrainera probablement une modification des services communautaires qui doit être anticipée. En particulier, il est programmé la mise en œuvre d'un pôle enfance/jeunesse au sein de la Fondation.
- Le développement économique est un enjeu important sur le territoire de Breteuil. Suite au déclin de l'industrie métallurgique, la municipalité et son intercommunalité ont, en effet, pour but de retrouver une dynamique économique. Plusieurs perspectives de développement ont été définies dans le PADD :
    - En accord avec la commune, l'intercommunalité a pour objectif de doter son territoire d'une nouvelle offre foncière à vocation économique afin de faciliter l'accueil d'entreprises. Un secteur a été identifié : il s'agit des terrains situés dans le prolongement de la Z.A. du Clos Fouquet qui ont déjà fait l'objet d'une acquisition. Bénéficiant de la visibilité avec la RD 840 et d'accès depuis la Z.A. existante, ce site dispose d'atouts indéniables pour l'implantation d'entreprises. Ainsi, l'objectif des élus dans leur PADD est de permettre cette extension, nécessaire du fait de l'occupation de l'ensemble des terrains de la Z.A. actuelle et d'assurer un aménagement qualitatif mettant en valeur l'entrée de ville et valorisant les entreprises.
    - L'activité touristique tient également place dans la stratégie économique des élus de Breteuil. Celle-ci doit devenir un véritable levier de développement local. La commune est effectivement dotée d'atouts favorables au développement du tourisme vert. Dans ce but, il est envisagé de poursuivre la valorisation des étangs, mettre en place un parcours de découverte de patrimoine, compléter l'offre en termes d'hébergement touristique et développer les espaces d'accueil pour les promeneurs.
    - L'agriculture tenant également une place importante dans l'économie territoriale, il est important de la maintenir. Le développement économique de Breteuil passe donc par la préservation des espaces agricoles. Les élus souhaitent maintenir le bon fonctionnement de l'activité agricole et faciliter le développement des exploitations. L'objectif est de faciliter la bonne cohabitation entre tous (nuisances, chemins ruraux, périmètre non urbanisé autour des exploitations…).
    - De plus, la commune affirme, dans son projet de PLU, favoriser la venue d'activités non nuisantes au sein de l'habitat et favoriser l'ancrage et le développement des entreprises aujourd'hui existantes.
- L'aménagement numérique est le processus par lequel les collectivités locales améliorent et optimisent pour les particuliers et les entreprises les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. Conscients du traitement de cette thématique à échelon départemental et communautaire, les élus souhaitent optimiser la desserte des communications numériques dans les projets d'aménagement en lien avec le schéma d'aménagement numérique communautaire. Il prévoit notamment l'arrivée de la fibre optique pour l'ensemble des équipements de la commune ainsi que pour les zones d'activités économiques. La commune a déjà engagé des actions dans ce domaine en prévoyant la mise en place de fourreaux dans le cadre de l'ensemble des travaux de voirie. Il s'agit ainsi de faciliter l'accès à l'information et les pratiques de télétravail sur le territoire afin notamment de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En matière de cadre de vie et de paysage, les élus souhaitent y travailler de manière importante. En effet, s'ils souhaitent respecter le contexte législatif œuvrant à une moindre consommation foncière des espaces agricoles et naturels par les projets d'urbanisation, ils souhaitent pouvoir maintenir les caractéristiques locales de la commune et préserver son identité rurale.

- La commune souhaite réaffirmer ses traits identitaires afin d'éviter une banalisation de son territoire.
    - Afin de répondre à cet objectif, les élus souhaitent que le PLU puisse identifier les éléments du patrimoine bâti appartenant au patrimoine local. L'histoire des trois communes a, en effet, laissé de nombreuses richesses patrimoniales comme héritage qu'il convient de pérenniser pour conserver l'identité et le caractère de chaque territoire. De plus, certains emblèmes constituent des éléments singuliers dans le paysage.
    - Afin de favoriser le maintien du patrimoine local, les élus ont conscience de la nécessité d'attribuer de nouvelles vocations aux édifices qui ont perdu leur usage. C'est le cas pour l'usine du Marteau à La Guéroulde destiné à accueillir de l'habitat à plus au moins long terme ainsi que pour la Fondation. Pour cet édifice, une nouvelle vocation sera définie dans le cadre d'une réflexion avec la future intercommunalité.
    - Le territoire se caractérise par de larges perceptions rendues possibles par la configuration du territoire. En particulier, les cônes de vues sur la vallée de l'Iton et du bras forcé de Breteuil constituent des éléments forts dans le paysage local grâce aux ambiances singulières qui s'y dégagent. La commune souhaite donc préserver ces points de vue emblématiques.
    - Il s'agit aussi pour les élus de gérer de façon qualitative les transitions paysagères entre le milieu bâti et l'espace agricole. Afin que ces dernières ne soient pas abruptes dans les nouvelles opérations et qu'elles contribuent à renforcer les silhouettes paysagères existantes, les lisières paysagères doivent être végétalisées via un système de haies ou d'espaces jardinés.
- Les élus rappellent leur souhait d'avoir un règlement favorisant l'harmonie générale des constructions et s'inspirant de l'architecture ancienne afin que les nouvelles architectures des constructions ne soient pas déconnectées de l'aspect du tissu bâti existant.
- La municipalité souhaite travailler à une image plus qualitative des entrées de ville et des espaces publics. A cet égard, les ambiances des abords des sites touristiques et des grands axes de circulation font également partie des secteurs sensibles auxquels une attention toute particulière doit être accordée. Les élus souhaitent s'orienter vers une meilleure prise en compte de la qualité urbaine et paysagère de ces espaces.

En matière de consommation foncière, la commune met en place une stratégie de développement économe en foncier afin de limiter l'étalement urbain. Les objectifs suivants ont été définis en les mettant en perspective avec la situation existante :

- L'ensemble des orientations qualitatives définies précédemment (priorité donnée aux espaces de renouvellement urbain, non développement des hameaux éloignés, maintien des espaces de ressources agricoles…) s'accompagnent d'objectifs chiffrés en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des élus indiquent ainsi le bilan de la consommation foncière de ces dernières années. Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Breteuil, dont la dernière révision date de 2001 (modifiée à deux reprises depuis cette date) définissait un potentiel de 36,9 hectares dédiés à l'urbanisation à court terme et 22,2 hectares à long terme. Le bilan du POS fait état de l'urbanisation 9,1 ha, soit environ 15% de ces emprises ouvertes à l'urbanisation. A cela s'ajoutent au niveau du bourg environ 16 hectares actuellement à vocation agricole ou naturelle inclus dans les zones U (principalement à vocation économique UZ ou à vocation d'équipement UE, soit 14,8 ha) ou la zone naturelle d'équipement (NDb, soit 1,2 ha). Dans le cadre du POS, la zone NB permettait également l'extension de l'urbanisation des hameaux : l'état des lieux indique que 12,5 hectares d'emprises agricoles ou naturelles peuvent encore faire l'objet d'urbanisation. Au total, 78,5 hectares d'emprises actuellement agricoles ou naturelles peuvent encore être urbanisés dans le cadre du POS de Breteuil. La commune de Cintray s'est dotée d'un POS en 1988 qui a été modifié à trois reprises dont la dernière est en date du 9 novembre 2014. Le document avait ouvert 5 hectares à l'urbanisation à vocation

d'habitat ou d'activités. Aucune de ces emprises n'a fait l'objet d'urbanisation à ce jour. En outre, la zone NB offre de nombreux potentiels d'extension de l'urbanisation au niveau des hameaux. La commune de La Guéroulde ne disposait jusqu'à ce jour d'aucun document de planification urbaine.

- Les élus, dans le cadre du PLU, s'engagent à limiter la consommation foncière dans les espaces naturels et agricoles pour de nouvelles opérations résidentielles à 7 hectares (cet objectif exclut la première phase du lotissement du Clos Normand qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager). Les prélèvements de terres agricoles seront effectués de préférence dans les emprises enclavées au sein de l'urbanisation existante. Par ailleurs, la densité moyenne des opérations d'habitat sera augmentée en fonction des caractéristiques des communes historiques : 18 logements/hectare sur le bourg-centre de Breteuil et 12 logements/hectare à La Guéroulde et Cintray.
- Enfin, les zones ouvertes à l'urbanisation seront réduites par rapport aux différents POS : Les réserves foncières seront supprimées, les zones d'extension pour les activités économiques réduite d'au moins de moitié et les zones d'extension pour les équipements seront réduite également. L'ensemble de ces mesures visent à mettre en place une politique foncière visant à privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation des sites déjà urbanisés et à œuvrer à une meilleure utilisation des secteurs d'extension

En matière d'environnement, la commune souhaite favoriser via son document d'urbanisme une bonne prise en compte de la problématique de concurrence de l'espace et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques. Les élus ont souhaité faire ressortir au travers de leur projet :

- La préservation de la trame verte et bleue. Le patrimoine naturel, notamment arboré et hydraulique est présent sur le territoire communal et participe au bon fonctionnement écologique du territoire. Il s'agit à la fois de cours d'eau, de plans d'eau, de zones humides, de boisements, de bosquets, de haies, de mares… qui, par leur nombre et leur imbrication, constituent l'armature de la trame verte et bleue identifiée par le SRCE. Les élus souhaitent préserver ces milieux de toute construction qui pourrait remettre en cause leur équilibre et affecter le potentiel paysager qu'ils représentent. Ces milieux méritent d'être conservés. À ce titre, les élus souhaitent :
    - Affirmer la protection des grands espaces boisés et des emprises arborées afin de les préserver de toute construction et défrichement. Cette préservation à long terme permettra de garantir le maintien des spécificités naturelles et paysagères du territoire.
    - Affirmer la protection des emprises participant au fonctionnement hydraulique local. Cette protection sera appliquée à la fois sur les éléments majeurs du réseau hydraulique mais également sur les éléments plus ponctuels mais davantage concernés par un risque de disparition. En particulier, certaines mares ont été rebouchées au cours des dernières décennies. Cette préservation ne peut être utile qu'en lien avec une politique de gestion et d'entretien des milieux.
    - Prendre en compte le contexte patrimonial existant, en particulier la zone Natura 2000 qui accueille des habitats sensibles et une espèce remarquable.
    - Au regard des caractéristiques du territoire (fort maillage de haies, de bosquets, de boisements et mares notamment en comparaison de territoires voisins…), aucune action en matière de restauration des continuités écologiques n'a été estimée nécessaire par les élus.
- Le maintien et l'apport de biodiversité au sein du tissu urbain. La commune ne souhaite pas que le développement de l'urbanisation projeté soit synonyme de dénaturation du contexte végétal et arboré de ses espaces urbanisées. Elle souhaite ainsi préserver les points d'attractivité résidentielle qui sont aujourd'hui recherchés par les habitants : le maintien d'espaces jardinés à la campagne. Cet objectif passe par le maintien d'une certaine biodiversité urbaine en maintenant des espaces jardinés et des parcs dans les secteurs bâtis et en œuvrant à la qualité de cette biodiversité urbaine via des prescriptions liées à l'utilisation d'essences locales par exemple.

- La prise en compte des risques fait également partie des facteurs à prendre en compte dans le développement de la commune. Certains risques présents sur le territoire font effectivement l'objet de prescriptions à respecter pour protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles. Les élus de Breteuil souhaitent alors limiter l'imperméabilisation des sols, protéger les zones d'extension des crues des cours d'eau, mettre en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés dans le paysage pour les nouvelles urbanisations, interdire les logements aux abords de la RD840 et proscrire l'urbanisation autour des anciennes marnières.
- Au regard de la problématique du changement climatique et de la raréfaction de l'énergie fossile, le développement des énergies renouvelables est également un enjeu important dans le processus d'adaptation du territoire aux enjeux contemporains. Afin de permettre cette transition énergétique, la commune permettra l'usage des énergies renouvelables. Cependant, une attention particulière sera accordée aux projets les plus importants afin de veiller à leur compatibilité par rapport aux enjeux paysagers, patrimoniaux et de cadre de vie.

En matière de mobilité, la commune souhaite tenir compte du contexte rural dans lequel elle se trouve et nécessitant une utilisation quotidienne de la voiture tout en incitant des réflexions visant à développer des alternatives à la voiture individuelle.

- En matière de déplacements doux, la stratégie mise en place se compose de deux échelles de réflexion :
    - la commune nouvelle afin de renforcer les liaisons entre les trois communes historiques, facilitant la découverte et l'appropriation par les habitants de « leur nouveau territoire ».
    - le bourg-centre de Breteuil où il existe une réelle pertinence à compléter le maillage de cheminements pour favoriser l'usage des modes doux dans les déplacements quotidiens (vers les équipements, les commerces et les zones d'emplois).

  L'état des lieux réalisé durant le diagnostic a permis d'identifier différentes actions à entreprendre. Il s'agit notamment de profiter des opérations d'aménagement futures pour établir de nouveaux cheminements. Dans ce but, le site des Plesses-Nord, en raison de sa localisation (proximité avec plusieurs équipements notamment scolaires) apparait stratégique et permettra une amélioration notable des liaisons entre l'école et le pôle du collège où se situent certains équipements sportifs utilisés par les écoliers.
- Les élus souhaitent pouvoir, à leur échelle, favoriser les alternatives à la voiture individuelle et/ou génératrice de pollution. Les objectifs définis visent le développement du covoiturage avec la mise en place d'une aire de covoiturage au niveau de la RD 840 (le parking étant existant, il s'agit essentiellement d'installer une signalisation adéquate) et la création d'une borne électrique de rechargement afin de faciliter l'usage des voitures électriques non émettrice de gaz à effet de serre.

Les orientations du PADD

Suite au travail réalisé, la commune a choisi de définir les orientations stratégiques suivantes :

Accueillir une nouvelle croissance démographique

- Orientation n°1 : Engager une nouvelle dynamique démographique par le renouvellement et l'accroissement du parc de logements
- Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle et économe en foncier
- Orientation n°3 : Répondre aux besoins de la population par une réponse adéquate du parc de logements

Conforter la vocation économique, commerciale et de services de la commune structurante du bassin de vie

- Orientation n°1 : Favoriser le développement économique
- Orientation n°2 : Affirmer la vocation touristique de Breteuil
- Orientation n°3 : Conforter l'offre commerciale et de services
- Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques

Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental

- Orientation n°1 : Maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels
- Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- Orientation n°3 : Renforcer la place de la biodiversité dans le cadre de vie
- Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques

Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle

- 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

Tendre vers une amélioration des mobilités

- Orientation n°1 : Favoriser la découverte du territoire et les déplacements doux
- Orientation n°2 : Initier un nouvel usage des transports motorisés

Le projet opérationnel de la commune

Traduction des orientations du PADD

Axe 1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique

Orientations PADD	Traduction réglementaire
Projet de 200 nouveaux logements dont 150 à Breteuil-sur-Iton, 30 à la Guéroulde et 20 à Cintray	Le zonage est adapté à cet objectif. Les OAP permettent de maîtriser le nombre de logements sur les principaux secteurs de développement urbain.
Renforcer l'attractivité résidentielle par les aménagements paysagers et petits équipements	Les OAP prévoient l'aménagement d'espaces paysagers et de convivialité permettant de renforcer le cadre de vie. Un emplacement réservé a été mis en place pour un aménagement autour de la mare du Petit Cuisinet
Densification des espaces à urbaniser	Les OAP prévoient l'application d'une densité moyenne de 18 logts/ha sur le bourg centre de Breteuil. Cet objectif a été modulé selon la localisation et le contexte des différents secteurs. Les OAP prévoient l'application de la densité de 12 logts/ha sur les bourgs secondaires
Urbanisation concentrée sur les espaces urbanisés existants les plus importants en taille et non développement des autres hameaux les moins structurés	Il a été décidé de définir une zone urbaine sur les bourgs de Breteuil, la Guéroulde et Cintray afin de permettre leur densification et développement. Une zone Nh est mise en place sur les hameaux les plus structurés pour permettre le comblement des dents creuses et certaines réhabilitations L'ensemble des autres hameaux et secteurs d'habitat isolés sont en zones inconstructibles. Seules les extensions et l'adaptation des habitations existantes sont autorisés.
Limite à l'urbanisation : ancienne voie ferrée sur Breteuil, lisière forestière à la Guéroulde…	Le zonage respecte ces principes. Les réserves foncières prévues dans le POS de Breteuil situé au-delà des voies ferrées sont supprimées.
Eviter les morcellements fonciers sur les espaces agricoles,	Le zonage privilégie l'urbanisation des parcelles agricoles enclavées, ce qui favorise une compacité de l'urbanisation.
Equilibre entre l'offre de logements pour jeunes familles et personnes âgées,	Les OAP sur les deux principaux secteurs d'urbanisation prévoient ce principe sur deux secteurs de Breteuil

Axe 2 : Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie

Orientations PADD	Traduction réglementaire
Favoriser l'évolution des sites existants	Le zonage reconnait la vocation des sites économiques de la commune et le règlement permet l'évolution des sites économiques dans leur enveloppe existante.
Permettre l'accueil de nouvelles entreprises	Le zonage permet l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet. Des OAP ont été définies afin de maitriser l'aménagement du site.
Préserver l'espace agricole et ses ressources	Le zonage définit une large zone agricole qui correspond aux parcelles exploitées et ayant une valeur agronomique.
Maintenir la fonctionnalité des exploitations	Les corps de ferme ont été intégrés dans la zone agricole et aucune nouvelle zone à urbaniser ne se situe à proximité. De plus, aucun nouveau développement résidentiel n'est prévu sur les hameaux accueillant une exploitation agricole en activité.
Poursuivre la valorisation des étangs	Le zonage met en place une zone naturelle de loisirs sur les secteurs à vocation touristique. En particulier, le Plu permet un projet de valorisation des étangs de Prés Beaudouin compatible avec la préservation du caractère naturel des lieux. De plus, un emplacement réservé défini dans le POS en vue de la création d'un accès au bras forcé de l'Iton entre le bourg Centre de Breteuil et la Guéroulde a été maintenu afin de valoriser ce cours d'eau.
Mettre en place un parcours de découverte du patrimoine de Breteuil et protéger les éléments identifiés sur le parcours	Cette action n'est pas du ressort du PLU. Concernant les éléments du patrimoine urbain, ces derniers font déjà l'objet d'une protection puisqu'ils se situent au sein des périmètres de protection des abords des monuments historiques de la commune. Ainsi, la loi paysage n'a pas été appliquée sur ces éléments.
Création d'une nouvelle offre d'hébergement touristique	Le règlement permet ce type d'activité dans la zone urbaine ainsi que dans la zone agricole afin de diversifier l'activité des agriculteurs. Une zone naturelle de loisirs a également été mise en place sur certains secteurs d'hébergements touristiques (campings, gites de la Poultière…) pour permettre leur développement dans le respect de leur caractère naturel. Des résidences légères de loisirs sont également autorisées au niveau des étangs des Prés Beaudouin.
Création de lieux d'accueil pour les promeneurs	Les réflexions de la commune ont permis de cibler plusieurs secteurs pouvant davantage aménagés pour l'accueil des visiteurs avec notamment l'installation d'un mobilier adéquat. Il s'agit du Parc des 7 Canaux, de la mare au bord de la route de Verneuil, des étangs des Prés Beaudouin. L'ensemble de ces sites est de propriété

	publique. Ainsi, aucun emplacement réservé n'a été défini dans ce but.

Orientations PADD	Traduction réglementaire
Conforter l'offre commerciale et de services sur le centre-bourg	Au niveau de la place Laffite et les rues commerciales adjacentes, le PLU garantit le maintien des cellules commerciales existantes par le recours à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement interdit l'implantation de cellules commerciales inférieures à 300 m² dans la zone UZ, ce qui interdit l'implantation de petits commerces sur les zones d'activités.
Conforter les équipements existants, permettre la création de nouvelles structures	Le zonage identifie les équipements les plus structurants par un zonage spécifique (UE). De plus, le règlement permet la création d'équipements en zone U ainsi qu'en zone Ne. Globalement, les besoins identifiés pour les années futures sont envisagés au sein de l'urbanisation et du bâti existants : le PLU permet donc la concrétisation de ces projets.
Anticiper la desserte par les réseaux numériques	Cet enjeu est déjà pris en considération dans les collectivités supra-communales. Les projets de la commune en matière de requalification des voiries prennent également en compte cet aspect en mettant en place des fourreaux pour la fibre optique. Le règlement impose l'installation de fourreaux pour les nouvelles constructions.
Permettre le recours aux énergies renouvelables dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères	Le PLU met en place de prescriptions particulières pour les panneaux solaires dans le règlement au niveau du bourg historique de Breteuil.

Axe 3 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental

Orientations PADD	Traduction réglementaire
Maitriser la consommation foncière dans un souci de gestion économe	Le zonage limite le mitage du territoire. Les extensions de l'urbanisation ont été définies strictement en fonction des besoins de la commune.
Préserver les éléments de la trame verte et bleue	Une zone naturelle inconstructible a été instaurée sur les espaces naturels de la commune. Le PLU a également fait usage de plusieurs outils pour protéger les massifs boisés (EBC), les micro-habitats naturels et le patrimoine hydrauliques (protection au titre du code de l'urbanisme qui s'applique sur les mares, les eaux, les étangs, ripisylves…)
Etablir des zones inconstructibles entre les milieux naturels et les secteurs urbains	Des zones naturelles tampon ou bandes inconstructibles entre le bâti et les espaces forestiers/cours d'eau ont été définis dans le zonage.
Protéger les poumons verts au sein des milieux urbains	Le secteur de la Poultière, le parc de l'IPT et le jardin public de Breteuil font l'objet d'un classement en zone naturelle.
Projet pédagogique avec le LPO	Cette action n'est pas du ressort du PLU. Des réflexions entre la municipalité et la LPO sont en cours.
Limiter les risques	Le PLU identifie des secteurs à risques sur les plans de zonage et de contraintes. Des prescriptions particulières ont été mises en place dans le règlement.
Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place des ouvrages de gestion des OAP	Le règlement limite l'imperméabilisation des sols Certaines OAP prévoient une gestion en surface des eaux pluviales des voiries avec notamment des noues et/ou des bassins de collecte.

Axe 4 : Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle

Orientations PADD	Traduction réglementaire
Préserver le patrimoine local emblématique	Le recours à la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) permet de mettre en place des dispositions pour préserver les éléments du patrimoine bâti non protégé actuellement (hors périmètre ABF).

Préserver et mettre en valeur des perspectives sur les monuments historiques, des allées paysagères	Les perspectives sur les monuments historiques ne sont pas altérées par les choix d'urbanisation. Seule une incidence a été identifiée au niveau du clocher de l'église de Cintray: un recul spécifique des constructions a été établi afin de conserver la perspective sur le clocher. L'OAP du Clos Normand Sud permet d'aménager l'opération en valorisant la perspective sur le clocher de l'église Saint-Maurice. Le recours à la loi paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) permet de préserver les allées paysagères et alignements d'arbres notables (exemple de l'allée des Plesses).
Préserver les points de vue sur l'Iton, le bras forcé de l'Iton	Le zonage établit une zone agricole de protection stricte qui reconnait la fonction agricole de ces parcelles mais interdit l'implantation de bâtiments agricoles pouvant fortement impactée le paysage de ces secteurs.
Préserver et créer de nouvelles lisières paysagères par l'usage d'essences locales	Une bande inconstructible a été établie en fond de jardin au niveau des secteurs les plus sensibles (interface zone bâtie/zone agricole en entrée de ville). Ce principe interdit toute construction aux abords immédiats des parcelles agricoles, ce qui favorise le maintien d'espaces jardinés et arborés. Les OAP prévoit la création de lisières végétalisées dans les nouveaux secteurs d'urbanisation Le règlement favorise l'emploi de haies végétales en limite de zone agricole et oblige à l'emploi d'essences locales
Etablir des formes urbaines et architecturales en cohérence pour rapport à l'existant	Le règlement met en place des dispositions particulières en matière d'aspect extérieur et d'implantation dans la zone UA afin de préserver la cohérence urbaine et architecture du centre historique de Breteuil. La mise en place de sous-secteurs au sein de la zone urbaine permet de mettre en place des prescriptions spécifiques en fonction des morphologies existantes. Une cohérence dans les hauteurs, les implantations… des constructions existantes a été privilégiée pour établir le règlement de chaque sous-secteur.
Etablir d'entrées de ville plus urbaines	Ce processus est en cours de réalisation au travers la requalification des voiries d'entrées de ville.
Maintenir la qualité des abords de la RD840	Le secteur de Z.A. du clos Fouquet fait l'objet d'une étude entrée de ville qui garantit que le règlement a établi les dispositions nécessaires pour préserver la qualité des abords de la RD 840
Maintenir les ambiances boisées aux abords des sites touristiques	La délimitation des zones a tenu compte de ce principe.

Axe 5 : Tendre vers une amélioration des mobilités

Orientations PADD	Traduction réglementaire
S'appuyer sur l'ancienne voie ferrée pour créer une voie verte et liaison structurant à l'échelle de la commune	La mise en place de cette voie verte relève des politiques communales et intercommunales. Le PLU ne compromet pas cet aménagement. Toutefois, un emplacement réservé a été établi le long du chemin de Cintray entre le bourg de Breteuil et l'ancienne voie ferrée dans la perspective de créer une liaison sécurisée entre le bourg centre de Breteuil et une portion de l'ancienne voie ferrée déjà ouverte aux circulations douces.
Maintenir les chemins ruraux	Ces chemins ont été identifiés sur le zonage et font l'objet d'une protection dans le règlement au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.
Améliorer les jonctions entre le centre-ville et les chemins de randonnées	Un emplacement réservé a été mis en place au niveau du chemin de Cintray. Plusieurs autres portions manquantes ont été repérées dans le cadre du diagnostic territorial. La résorption de ces manquantes n'implique pas l'acquisition d'emprises foncières. Aucun autre emplacement réservé n'est mis en place.
Aménager des espaces de déplacements doux le long des voies principales	Il est envisagé une amélioration du marquage au sol. Aucune traduction réglementaire n'a pu être prévue dans le PLU.
Renforcer le maillage de cheminements doux dans le bourg de Breteuil	Les OAP de plusieurs secteurs de projets prévoient la création de chemins connectés aux liaisons existants. Les itinéraires ont été étudiés afin d'améliorer les déplacements vers les équipements. Des emplacements réservés ont été mis en place au niveau des portions dont le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité.
Créer une aire de covoiturage	Le lieu de l'aire de covoiturage est fixé : il s'agit d'un parking public déjà existant à proximité de la RD 840. Il fait l'objet d'un classement en zone naturelle de loisirs afin de permettre la réalisation d'aménagement et d'installations afin de faciliter l'accueil des covoitureurs/ visiteurs
Mettre en place une meilleure identification des parkings pouvant servir pour le covoiturage	Aucune traduction réglementaire n'a pu être prévue dans le PLU.
Créer un transport à la demande	Il s'agit d'une réflexion portée au sein de la nouvelle collectivité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un document facultatif mais, quand il existe, ces dispositions sont opposables. Ainsi les aménagements doivent y être compatibles, c'est-à-dire en respecter l'esprit.

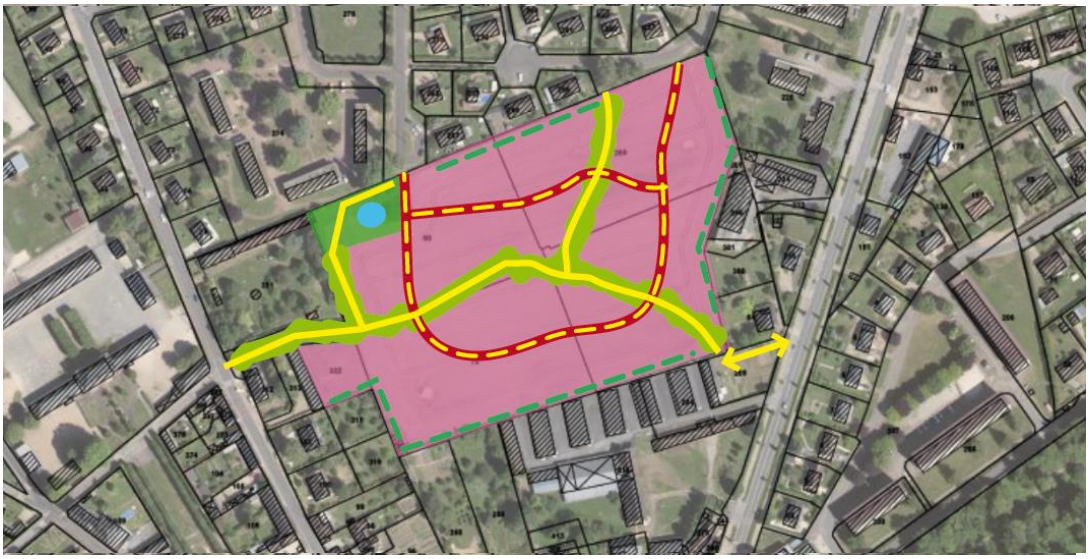
La commune a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin qu'un certain nombre d'éléments soit pris en compte lors de l'urbanisation future du territoire. Ces zones, de par leur vocation et localisation, nécessitent en effet une certaine qualité afin d'en cadrer l'évolution. Dix secteurs – neuf à vocation d'habitat et un à vocation économique - font ainsi l'objet d'OAP sur la commune de Breteuil.

Les principaux objectifs sont d'une part, de faire de ces lieux des espaces de qualité et d'autre part, de les connecter au tissu existant et à leur environnement proche. En outre, les OAP peuvent de définir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition a été utilisée par la commune de Breteuil afin de maîtriser son développement dans le temps et de se prémunir d'une ouverture à l'urbanisation trop importante sur une courte période pouvant compromettre le fonctionnement des équipements. Ce phasage ne concerne que les opérations les plus importantes, à savoir les Plesses-Nord et le Clos-Normand dont le potentiel total est estimé à environ 100 logements, ce qui correspond à la moitié des besoins pour les 10 prochaines années.

Le secteur d'habitat des Plesses - Nord

Site stratégique au cœur de l'urbanisation et à proximité des équipements scolaires, le secteur des Plesses-Nord aura une vocation majeure d'habitat. Il s'agit aujourd'hui d'une zone de labours de plus de 3 ha enclavée, qui va permettre de densifier les secteurs déjà bâtis. En effet, le tissu bâti environnant est constitué de lotissements et d'immeubles HLM, parfois organisés en impasse, ainsi qu'un espace de box individuels. Dans ce secteur, les accès sont relativement contraints, seules les rues des oiseaux et des peupliers sont praticables pour tous les modes, il n'y a pas d'accès direct depuis la rue du général de Gaulle. Enfin, le site se caractérise par la présence d'une petite mare au Nord, qu'il convient de préserver. Les prescriptions d'aménagement du secteur des Plesses-Nord ont été mises en place pour répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre supplémentaire en logements diversifiés,
- Maintenir et valoriser le site de la mare comme un espace de vie collectif,
- Mettre en place un maillage de liaisons douces, connecté au réseau existant et facilitant les déplacements entre les différents équipements,
- Faciliter la cohabitation entre les habitations existantes et les nouvelles constructions par un traitement végétal,
- Avoir une gestion cohérente et qualitative des eaux pluviales,
- Créer un réseau viaire cohérent en évitant la création de voies en impasse.



PRINCIPES D'ORGANISATION

- Principe d'une voirie interne partagée avec la circulation piétonne
- Principe de sente piétonne
- Principe de connexion piétonne avec l'existant à créer ou à anticiper

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Principe d'habitat diversifié (forme bâtie et taille de parcelles) avec une densité globale de 18 logts/ha minimum

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

- Principe de préservation et valorisation de la mare
- Principe de création d'un espace paysager et récréatif autour de la mare
- Principe d'accompagnement paysager des sentes piétonnes (noue paysagère, bande enherbée plantée…)
- Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant

Le secteur du clos Normand Nord

Le secteur du clos Normand se caractérise par sa proximité avec le centre-bourg. Le secteur Nord fait actuellement l'objet d'un aménagement, dans le but de prolonger le lotissement existant. Ce sont effectivement 16 parcelles qui ont été définies sur le secteur, permettant la construction de nouvelles maisons individuelles au sein de Breteuil. Les OAP définies sur ce secteur vont alors permettre de fixer certaines mesures et de veiller à ce que les futurs aménagements restent en cohérence avec l'existant. Les prescriptions que la commune souhaite faire respecter sur le secteur du Clos Normand Nord ont été mises en place pour répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre supplémentaire en logements diversifiés,
- Mettre en place une trame viaire cohérente, connectée à l'existant,
- Sécuriser les circulations piétonnes,
- Qualifier les franges agricoles par la mise en place d'un traitement végétal,
- Assurer la collecte des eaux pluviales par la création d'un bassin.



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe de réseau viaire connecté aux voies existantes

Principe de création d'un espace piéton paysager dans la poursuite des aménagements réalisés

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'habitat individuel (au moins 16 logements)

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

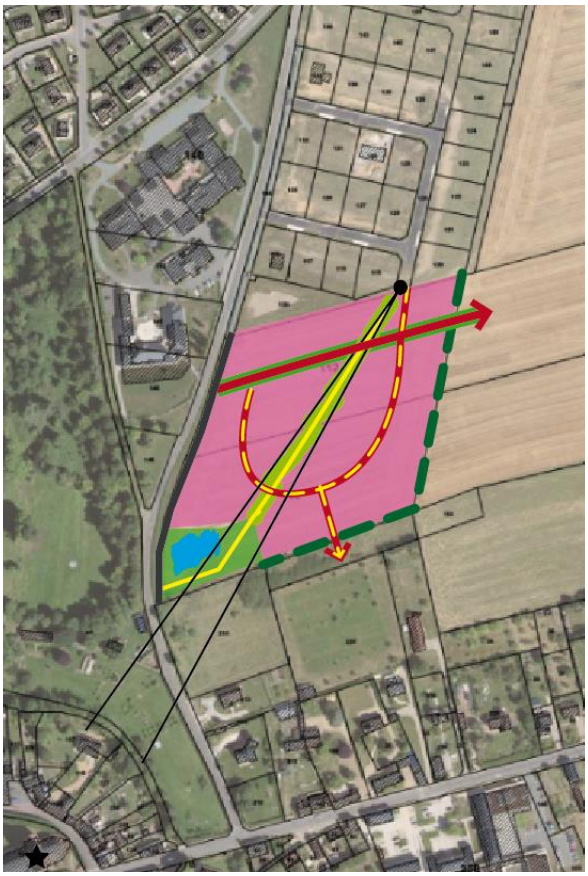
Principe de bassin de collecte des eaux pluviales

Principe de traitement végétal des franges agricoles

Le secteur du clos Normand Sud

Le secteur du clos Normand se caractérise par sa proximité avec le centre-bourg, mais sans liaison directe ; il offre d'ailleurs un point de vue vers le clocher de l'église, classée aux Monuments Historiques, située à 250m. Sa superficie de 2,7 ha va permettre la création de nouveaux logements, en cohérence avec le bâti environnant. Effectivement, le clos Normand est entouré de lotissements en cours de réalisation, du parc de l'IPTP et d'espaces de verdure (au Sud). Bien que situé en frange de l'urbanisation, sa perception est limitée depuis l'entrée de ville et la déviation. Si aucune liaison n'existe à partir du centre-bourg, il est envisageable de constituer des accès depuis le chemin creux. Toutefois, ces derniers restent contraints par la rupture topographique. Le secteur du clos Normand offre alors un potentiel d'urbanisation non négligeable pour la commune. Cependant, il est doté de plusieurs contraintes à prendre en compte lors de son aménagement. Les prescriptions à respecter ont été mise en place pour répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre en logements diversifiés supplémentaire,
- Mettre en place une trame viaire cohérente, connectée à l'existant, et ne compromettant pas l'urbanisation des parcelles agricoles à long terme,
- Prévoir des aménagements pour sécuriser et rendre agréable les circulations piétonnes,
- Qualifier les franges agricoles par une végétalisation sous forme de lisière arborée,
- Offrir un espace de vie valorisant la vue sur le clocher.



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe d'une voie principale permettant de structurer le développement urbain à long terme avec sécurisation du carrefour avec la rue Creuse

Principe d'une voirie interne partagée avec la circulation piétonne

Principe de sente piétonne

Principe d'élargissement de la rue Creuse dans la poursuite des aménagements récents (création de trottoirs et végétalisation)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'habitat diversifié (forme bâtie et taille de parcelles) avec une densité globale de 18 logts/ha minimum

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe d'un aménagement paysager autour d'un bassin de collecte des eaux pluviales

Principe de végétalisation de la rue principale (alignement d'arbres)

Principe d'accompagnement paysager des cheminements

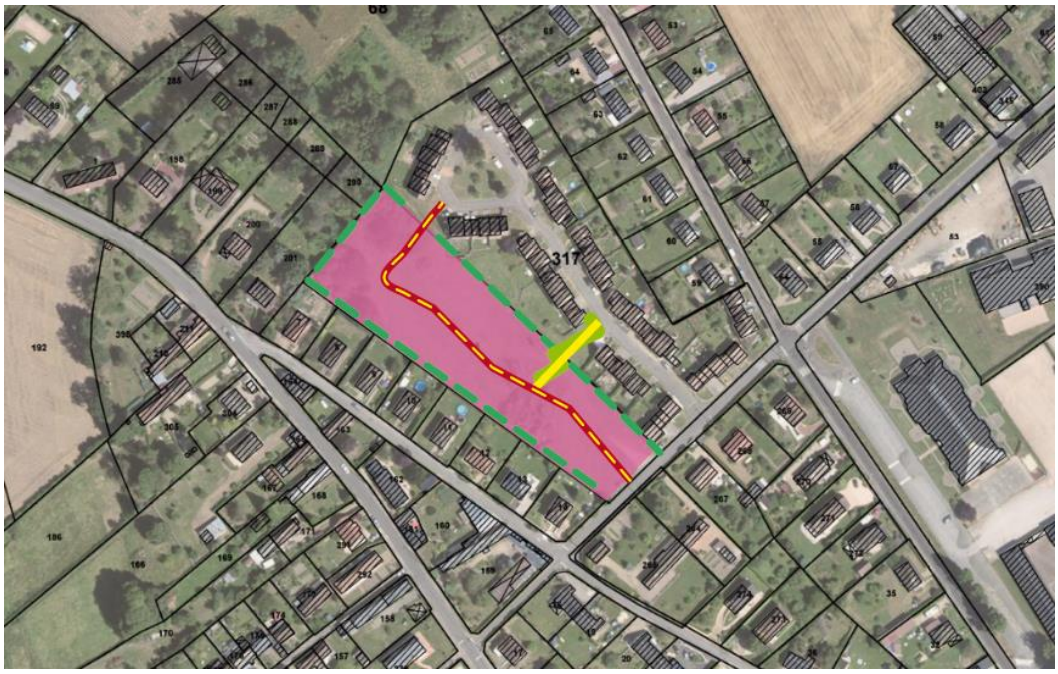
Principe de traitement végétal des franges agricoles

Principe de mise en valeur de la perspective sur le clocher

Le secteur de la rue de la Pelleterie - Ouest

Le secteur de la rue de la Pelleterie constitue un vaste espace libre de 0,7 ha, entourée du tissu bâti. Cette parcelle est actuellement un espace non cultivé où l'on retrouve quelques arbres. Sa position stratégique au sein de l'urbanisation en fait un secteur clé pour développer l'habitat. Un principe d'accès traversant depuis le rue de la Pelleterie et jusqu'à la parcelle 317 va permettre la desserte de ce secteur pour tous les modes. Le secteur doit répondre aux objectifs suivants en matière d'aménagement :

- Permettre la création d'une offre en logements diversifiés supplémentaire,
- Mettre en place une trame viaire cohérente, connectée à l'existant,
- Prévoir des aménagements pour sécuriser et rendre agréable les circulations piétonnes,
- Faciliter la cohabitation entre les habitations existantes et les nouvelles constructions par un traitement végétal.



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe d'une voirie interne partagée avec la circulation piétonne

Principe de sente piétonne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'habitat diversifié (forme bâtie et taille de parcelles)- densité minimum de 15 logts/ha

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe d'accompagnement paysager des sentes piétonnes (noue paysagère, bande enherbée plantée…)

Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant

Le secteur de la rue du Dr Brière

Le secteur de la rue du Dr Brière constitue une opportunité de développement de l'habitat au niveau du bourg centre de Breteuil Il se situe dans le cœur historique de la commune et dispose d'un rapport privilégié avec la vallée du bras forcé de l'Iton. Aujourd'hui, cet espace se compose d'un pré enclavé de 3700m². Le contexte bâti est relativement diversifié, il se constitue à la fois de l'urbanisation ancienne du bourg et des opérations plus récentes ou à venir. Les accès sur ces parcelles restent relativement restreints : seule une voie en impasse permet la desserte du secteur. Ainsi, le site de la rue du Dr Brière est un lieu idéal de développement de l'habitat dont les orientations doivent permettre de respecter les objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre supplémentaire de logements diversifiés à proximité immédiate du cœur historique et des commerces
- Mettre en place des formes urbaines cohérentes avec la situation du site (densité minimum de 25 logements/hectare)
- Préserver et valoriser les bords du cours d'eau par le recul des constructions (10 m minimum) et la création d'une promenade
- Mettre en place un maillage de liaisons douces connectées par les quartiers environnants



PRINCIPES D'ORGANISATION

- Principe d'une voirie interne partagée avec la circulation piétonne
- Principe de placette de retournement utilisé également pour la collecte des déchets et le stationnement
- Principe de sente piétonne à mettre en place pour permettre la promenade le long de la rivière
- Principe de franchissement de la rivière

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Principe d'habitat collectif ou individuel dense (maisons groupées, logements intermédiaires, petits collectifs) - minimum de 25 logts/ha

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

- Principe de maintien de la ripisylve le long du cours d'eau
- Principe de préservation des abords du cours d'eau par un aménagement paysager écologique
- Principe de végétalisation de la placette

Le secteur d'habitat du Petit-Cuisinet

Ce secteur est doté d'une vocation principale d'habitat. Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui s'organise autour de trois bâtiments. N'étant plus adapté aux activités agricoles actuelles, ce site peut faire l'objet d'une requalification afin de pérenniser le patrimoine rural. Le caractère authentique du site est renforcé par la présence d'une mare. Sur ce terrain d'1,5 ha, un seul accès est possible pour l'ensemble des constructions. Ainsi, l'aménagement de ce secteur devra suivre certaines prescriptions afin de répondre aux objectifs suivants :

- Augmenter l'offre en logements par la réhabilitation de l'existant,
- Préserver le caractère rural et authentique du corps de ferme en maintenant l'organisation du bâti autour de la cour à travers la mise en place d'un espace partagé et en interdisant de nouvelles constructions,
- Individualiser les jardins en fractionnant l'espace arrière,
- Préserver la mare, identifiée au titre de la loi Paysage
- Gérer le stationnement de façon commune, pour éviter l'encombrement des espaces privés communs.



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe d'accès mutualisé à l'ensemble des logements

Principe de maintien du fonctionnement en cour commune

Principe de création d'un espace de stationnement commun pour au moins trois véhicules

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de réhabilitation des bâtiments existants uniquement

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

Principe de préservation de la mare

Principe de végétalisation de la cour

Principe de mise en place de jardins privatifs

Principe de préservation des haies en limites séparatives avec l'existant

Le secteur d'habitat de la rue du Lavoir (La Guéroulde)

Ce secteur est principalement voué à accueillir de l'habitat. La zone constructible identifiée est d'environ 0,3 ha et s'inscrit dans une parcelle plus large d'1,15 ha. En effet, il s'agit d'une parcelle de labour enclavée. Un accès individualisé est possible depuis la rue du Lavoir, aucune voirie nouvelle n'est à prévoir dans le cadre de l'aménagement prévu dans le PLU. Les préconisations à prendre en compte pour un aménagement cohérent du site visent à répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre supplémentaire en logements,
- Préserver une zone inconstructible pour mettre en place des accès permettant un maillage cohérent dans l'éventualité d'une urbanisation future de l'ensemble de la parcelle et un maintien aux emprises agricoles actuelles.



Le secteur de l'usine du Marteau

L'usine du marteau est un ancien bâtiment situé au-dessus du bras forcé de l'Iton, sur la commune déléguée de La Guéroulde. Ce site bénéficie d'un cadre qualitatif particulier en raison de sa localisation. La commune a racheté cette ancienne usine dans le but d'y installer trois logements ou des hébergements touristiques dans les emprises bâties existantes. Accessible et visible depuis la rue, l'usine du Marteau est dotée d'un potentiel à valoriser qualitativement. Les prescriptions d'aménagement du secteur visent à répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une diversification de l'offre, en logements ou en hébergement touristique
- Participer à la revalorisation du patrimoine de la commune
- Maintenir et valoriser les abords du cours d'eau, et plus particulièrement la ripisylve



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de création de 3 logements ou d'hébergements touristiques au sein des emprises bâties existantes

Principe de réhabilitation des éléments bâtis les plus caractéristiques

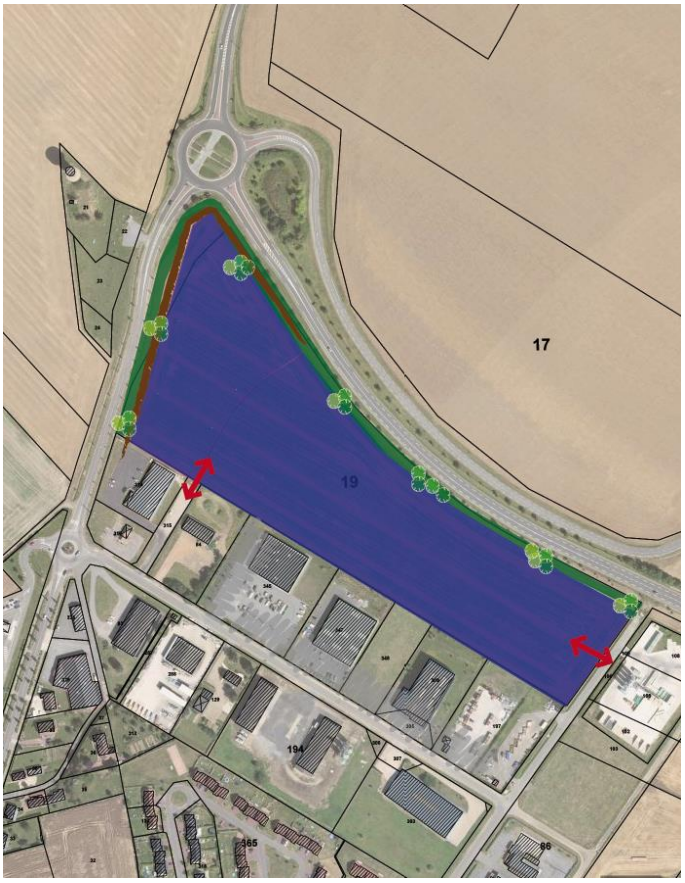
PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE PAYSAGEMENT

Principe de préservation de la ripisylve

Secteur économique d'extension de la Z.A. du Clos Fouquet

Le secteur du Clos Fouquet est une zone d'activités où sont déjà implantées différentes entreprises participant au développement économique de la commune. Son extension prend place sur un secteur stratégique du fait de sa localisation le long de la déviation. Il offre un important effet vitrine, facteur d'attractivité pour les entreprises. D'une superficie de 6 ha environ, ce site est actuellement constitué de terres agricoles. Ce projet d'extension, porté par l'intercommunalité, est envisagé pour rayonner à une échelle plus vaste que la commune. Des connexions sont possibles avec la Z.A. actuelle, aucun branchement direct sur la RD840 n'est à prévoir. Enfin, le site se caractérise par la présence d'un alignement d'arbres le long de la route. Le projet d'extension de la Z.A. du Clos Fouquet est un enjeu essentiel pour le développement économique de la commune et de son intercommunalité. Il fait l'objet de certaines prescriptions en matière d'aménagement afin de répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'une offre diversifiée en matière de taille de terrains,
- Valoriser les abords de la RD840 par une bande paysagère sous forme de bosquets (éviter les linéaires végétaux),
- Maintenir une entrée de ville qualitative au niveau de la route de Conches par une implantation et un traitement adapté des espaces de show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, bennes à ordures… vis-à-vis de l'entrée de ville,
- Mettre en place une gestion en surface des eaux pluviales valorisant le cadre paysager de la zone,
- Mettre en place un maillage viaire cohérent par un bouclage de la voirie (aucune voie en impasse) et sans création d'accès depuis la RD 840.



PRINCIPES D'ORGANISATION

Principe d'accès viaire permettant le bouclage de la zone d'activités

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'implantation d'activités commerciales, artisanales et industrielles

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT ET D'INTEGRATION DES BÂTIMENTS

Principe d'une bande végétalisée de 5 mètres avec plantation de bosquets d'arbres

Principe de préservation de la qualité de l'entrée de ville par un traitement adéquat des espaces de show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...

Présentation des choix retenus pour la délimitation des zones

Le projet de territoire de Breteuil ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal. L'urbanisme réglementaire s'appuie donc sur la technique du zonage, permettant de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est ainsi divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire. Le plan de zonage a utilisé les dispositions suivantes :

- Zone UAa : zone urbaine de centre-ville
- Zone UAb : zone urbaine de faubourg
- Zone UB : zone urbaine et de village
- Zone UC : zone d'habitat collectif
- Zone UE : zone d'équipements
- Zone UZ : zone d'activités
- Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Zone 1AUz : zone à urbaniser à vocation d'activités
- Zone A : zone agricole
- Zone Ap : secteur agricole protégé
- Zone N : zone naturelle
- Zone Nh : secteur naturel d'habitat
- Zone Ne : zone naturelle d'équipements publics
- Zone Nl : secteur naturel de loisirs

Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

1:15 000

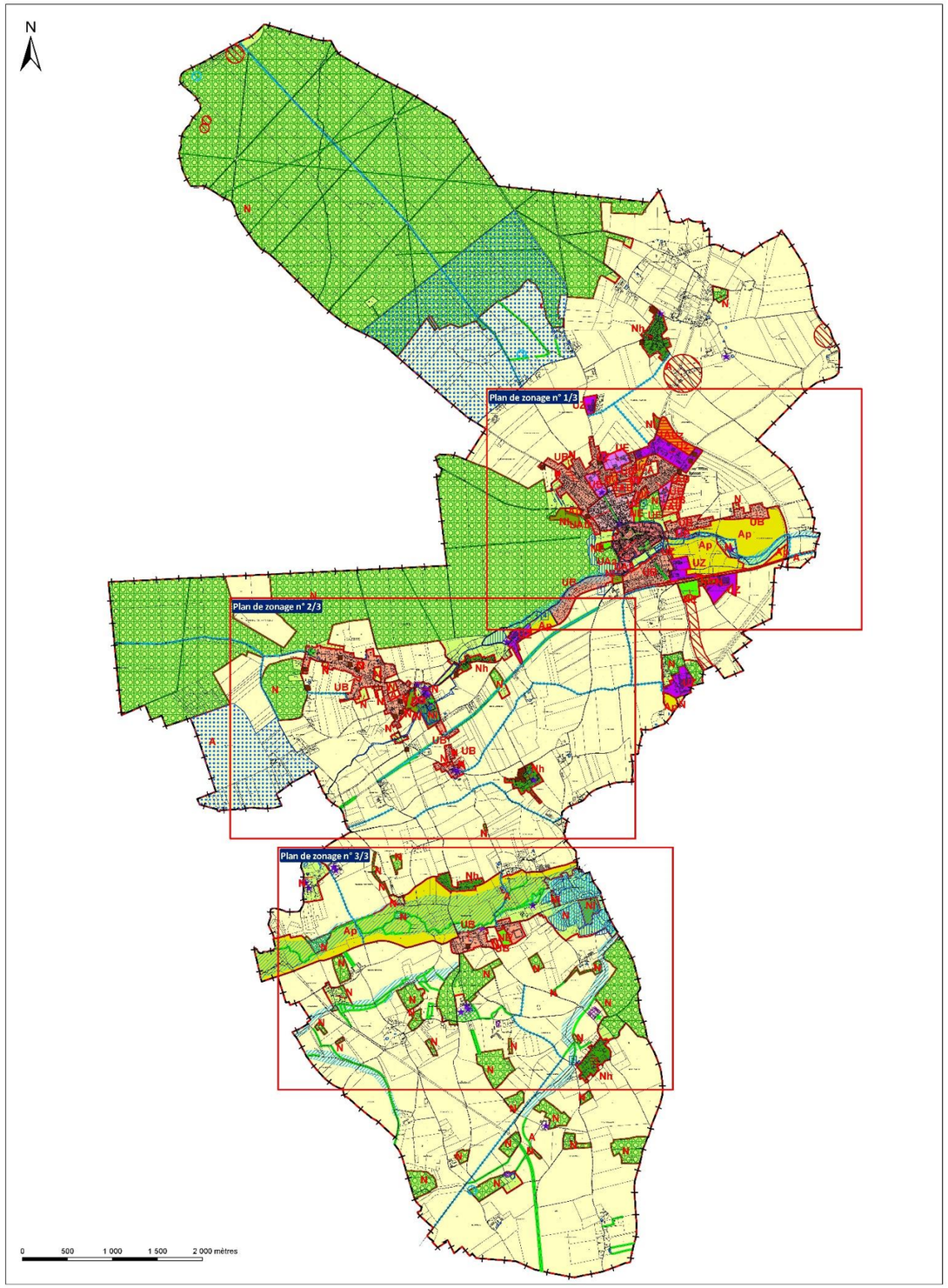
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/02/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton
Le Président de l'Interco Normandie Sud Eure,

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRETE 1.F.: 21/12/2016
APPROB. 1/1: 1.F.: 21/02/2018

auddicé urbanisme
auddice.com



Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale manquante au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UB : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- Nl : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°1/3

1/5 000

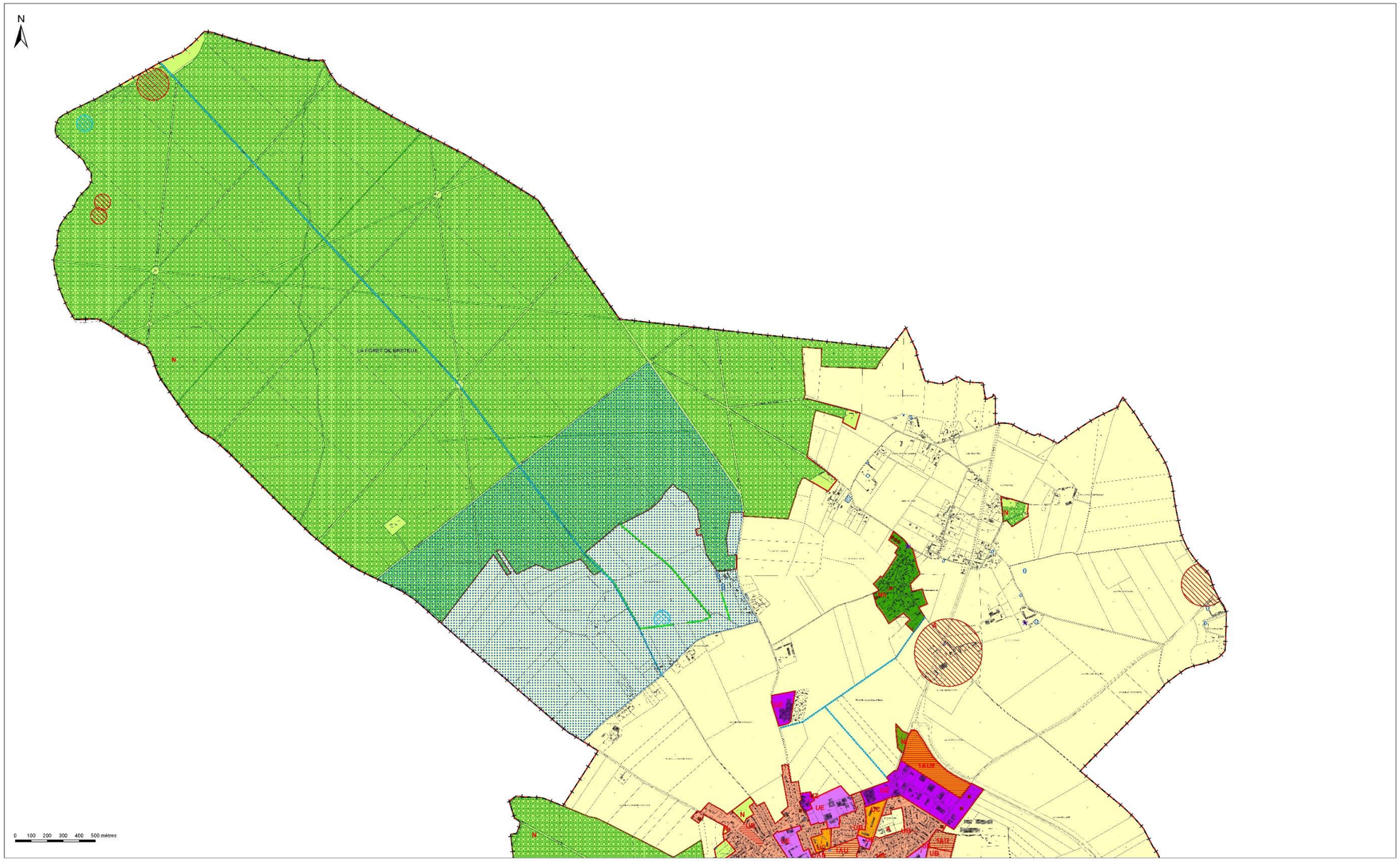
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2016 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton
Le Président de l'Intercom Normandie Sud Eure.

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/02/2018

auddicé urbanisme



Légende

- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (arbr ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale marquant le cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UA : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UB : Zone urbaine et de village
- UC : Zone d'habitat collectif
- UE : Zone d'équipements
- UJ : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- Nl : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1432 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	99 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°2/3

1/6 000

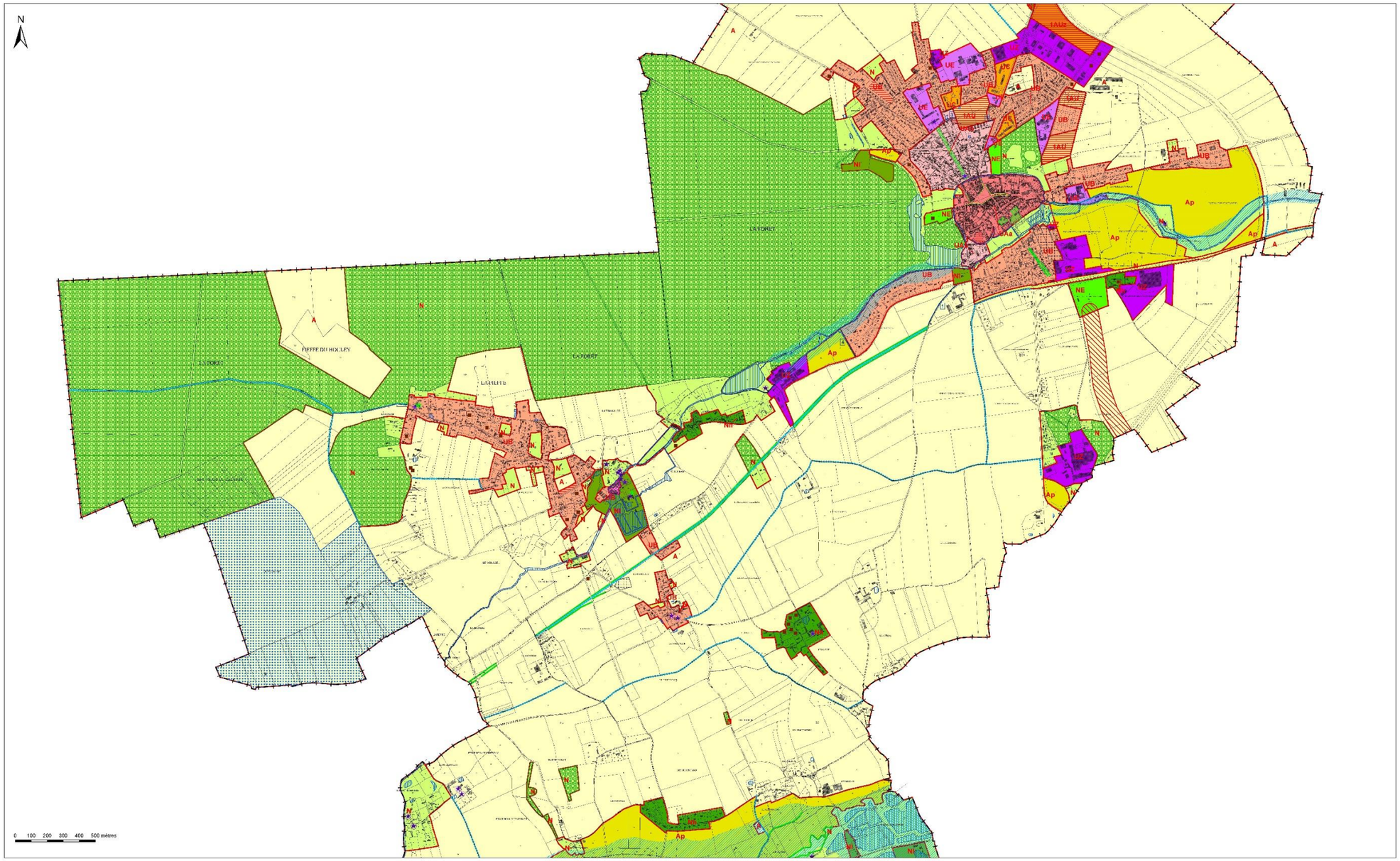
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/02/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton
Le Président de l'Intercom Normandie Sud Eure.

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet.

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/02/2018

auddicé urbanisme



Légende

- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (mares, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale marquante au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UB : Zone urbaine 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- NL : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1432 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	99 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°3/3

1/5 000

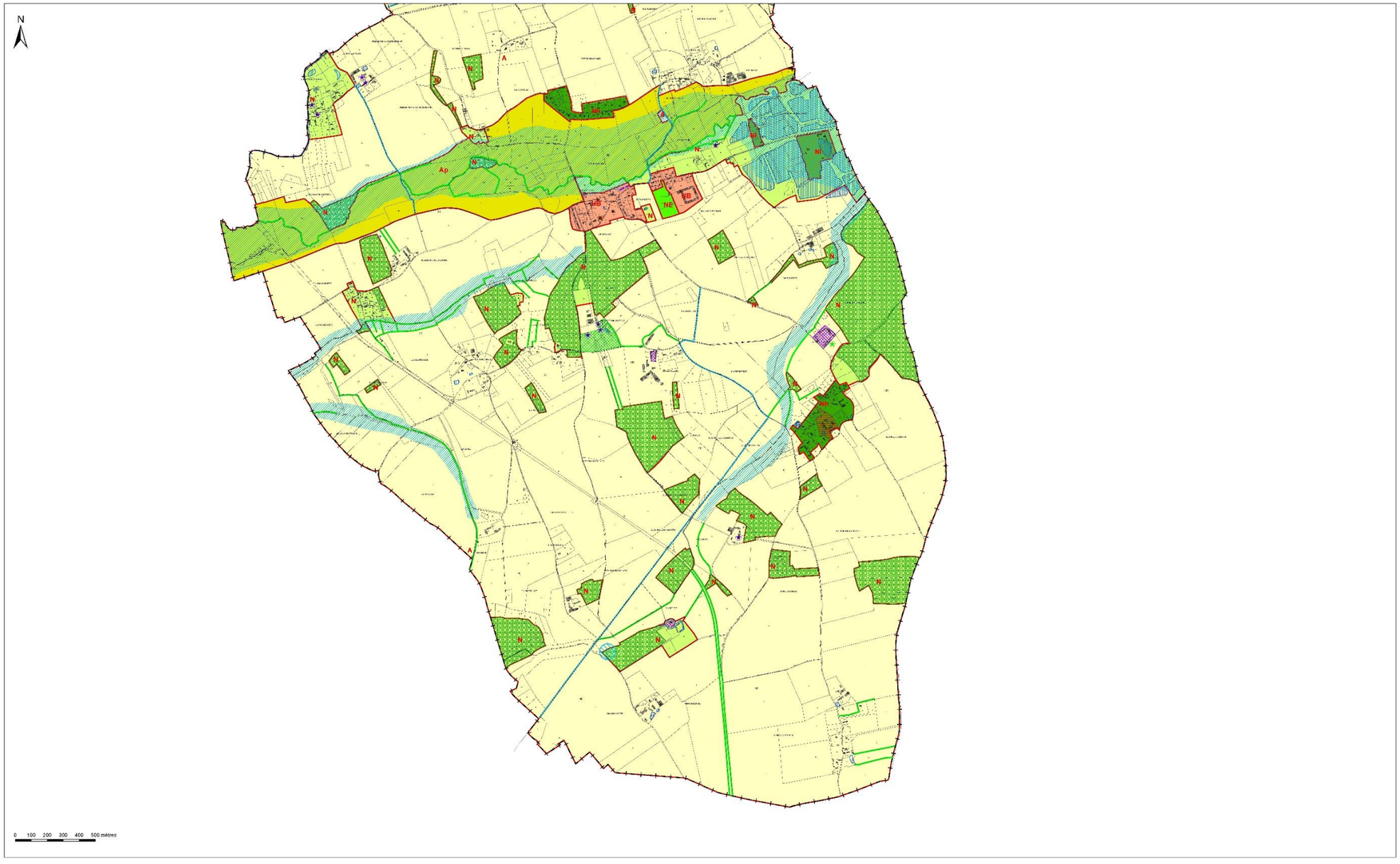
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/02/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Verneuil-d'Avre-et-d'Iton
Le Président de l'Intercom Normandie Sud Eure.

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/02/2018

auddicé urbanisme


N
A
N
Ap
N
N
UB
NE
UB
M
N
N
N

Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°1/6

1/2 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Iton
Le Président de l'Intercommunalité Normandie Sud Eure

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/03/2018

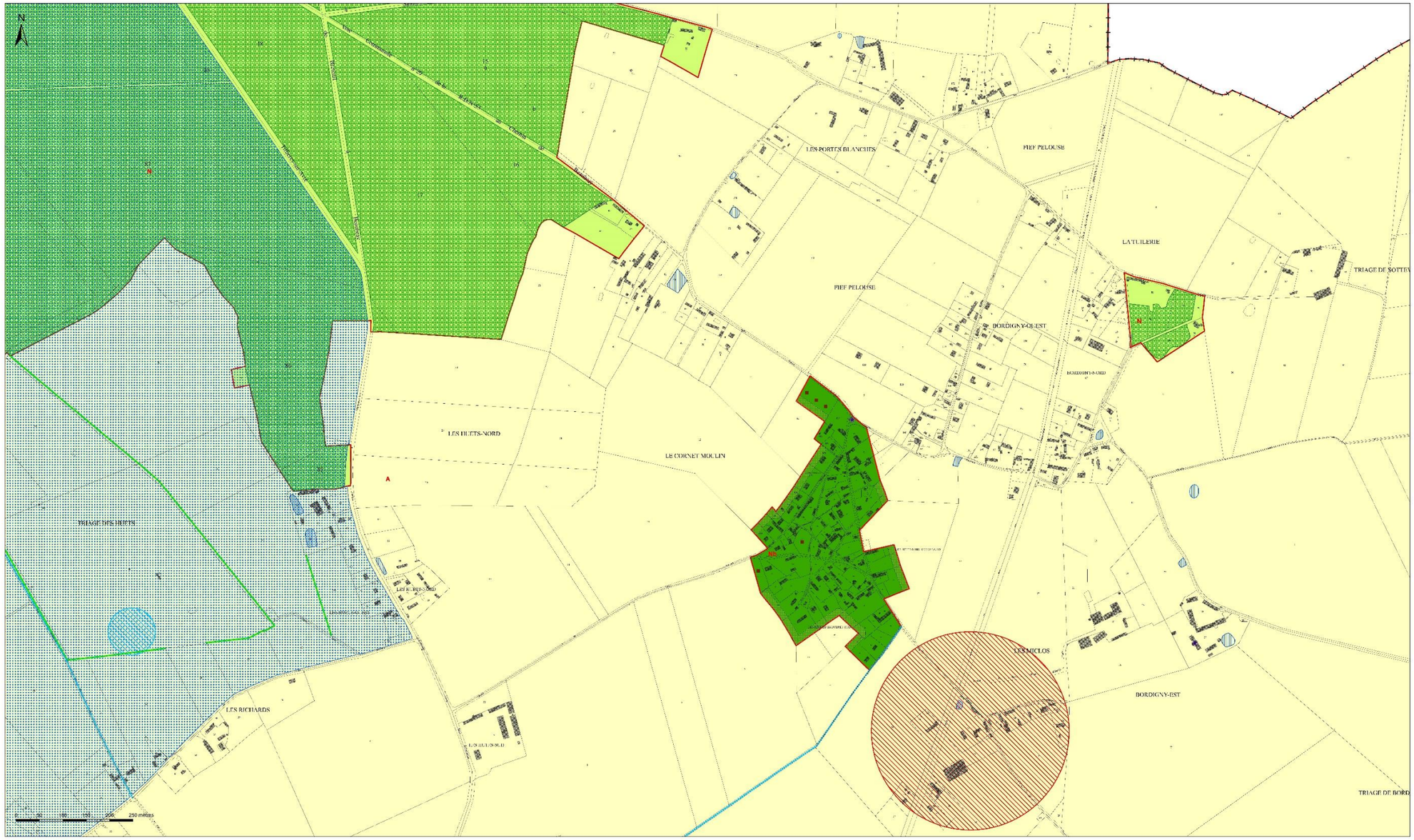
auddicé urbanisme

Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UA : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- NL : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	767 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	83 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune



Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°2/6

1/2 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Iton
Le Président de l'Intercommunalité

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/03/2019

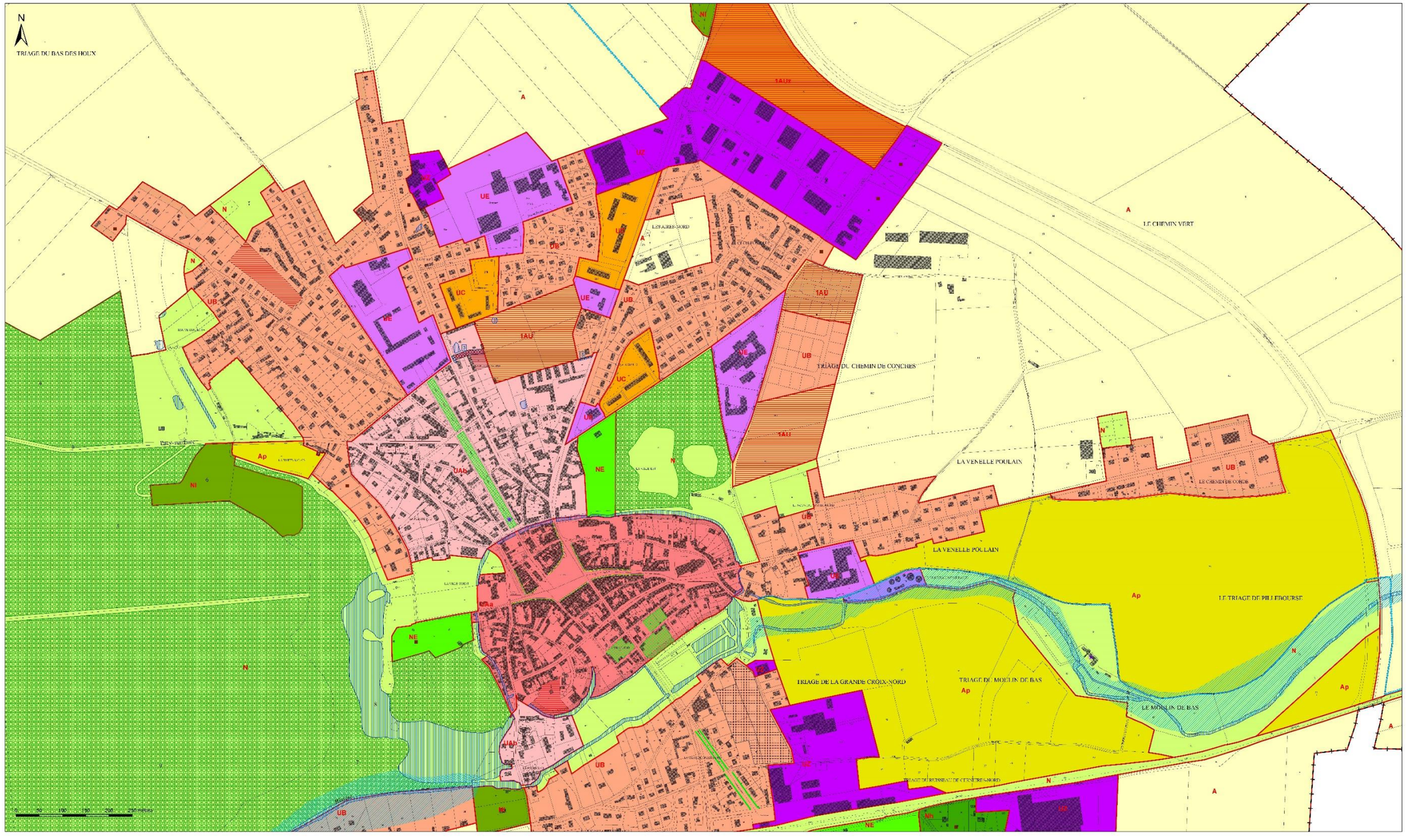
auddicé urbanisme

Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (talus ...)
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Zone tampon non-constructible de 50 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UB : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- Nl : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	757 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	83 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune



Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°3/6

1/2 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Iton
Le Président de l'Intercommunalité Normandie-Sud-Eure

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/03/2018

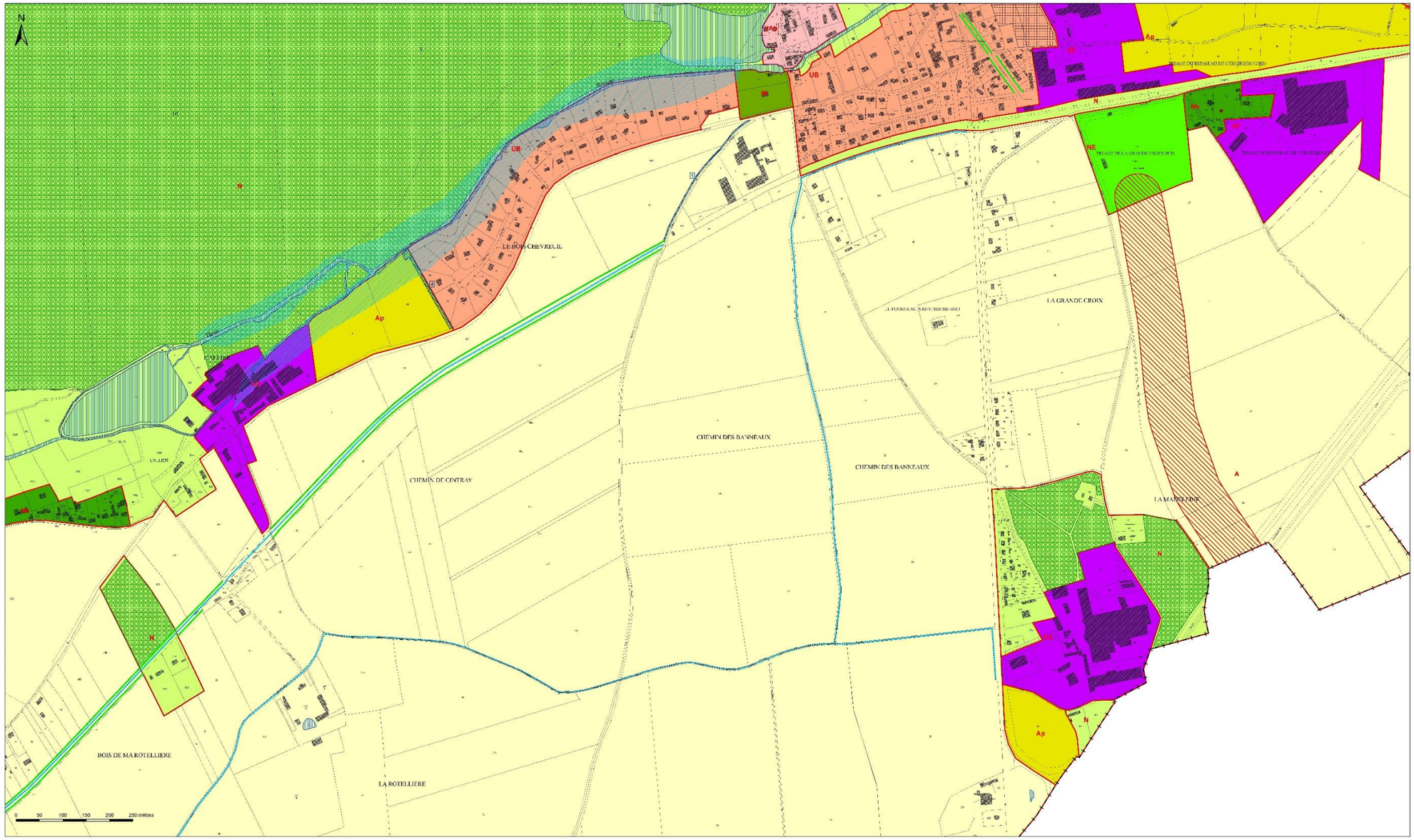
auddicé urbanisme

Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (pelouse ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Zone tampon non-constructible de 50 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UA : Zone urbaine et de village
- UC : Zone d'habitat collectif
- UL : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- NL : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	757 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	261 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	83 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune



Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°4/6

1/2 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Iton
Le Président de l'Intercommunalité Eure

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet

ARRETE LE : 21/12/2016
APPROUVE LE : 21/03/2018

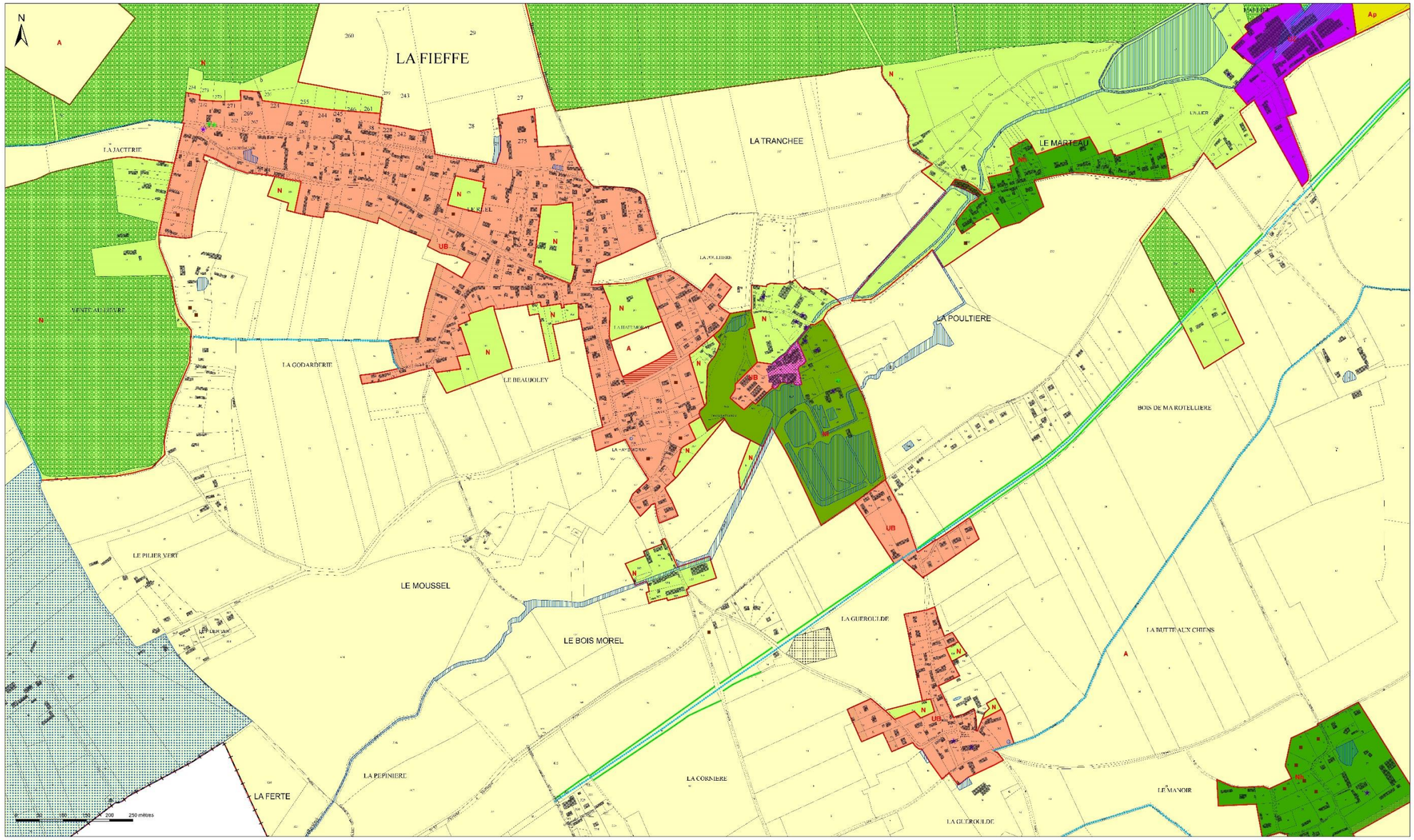
auddicé urbanisme

Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (bâti ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Zone tampon non-constructible de 50 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UA : Zone urbaine et de village
- UC : Zone d'habitat collectif
- UD : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- NL : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	757 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	261 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	83 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune



Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°5/6

1/2 000

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/03/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Blon
Le Président de l'Intercommunalité Normandie-Sud-Eure

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRÊTÉ LE : 21/12/2016
APPROUVÉ LE : 21/03/2018

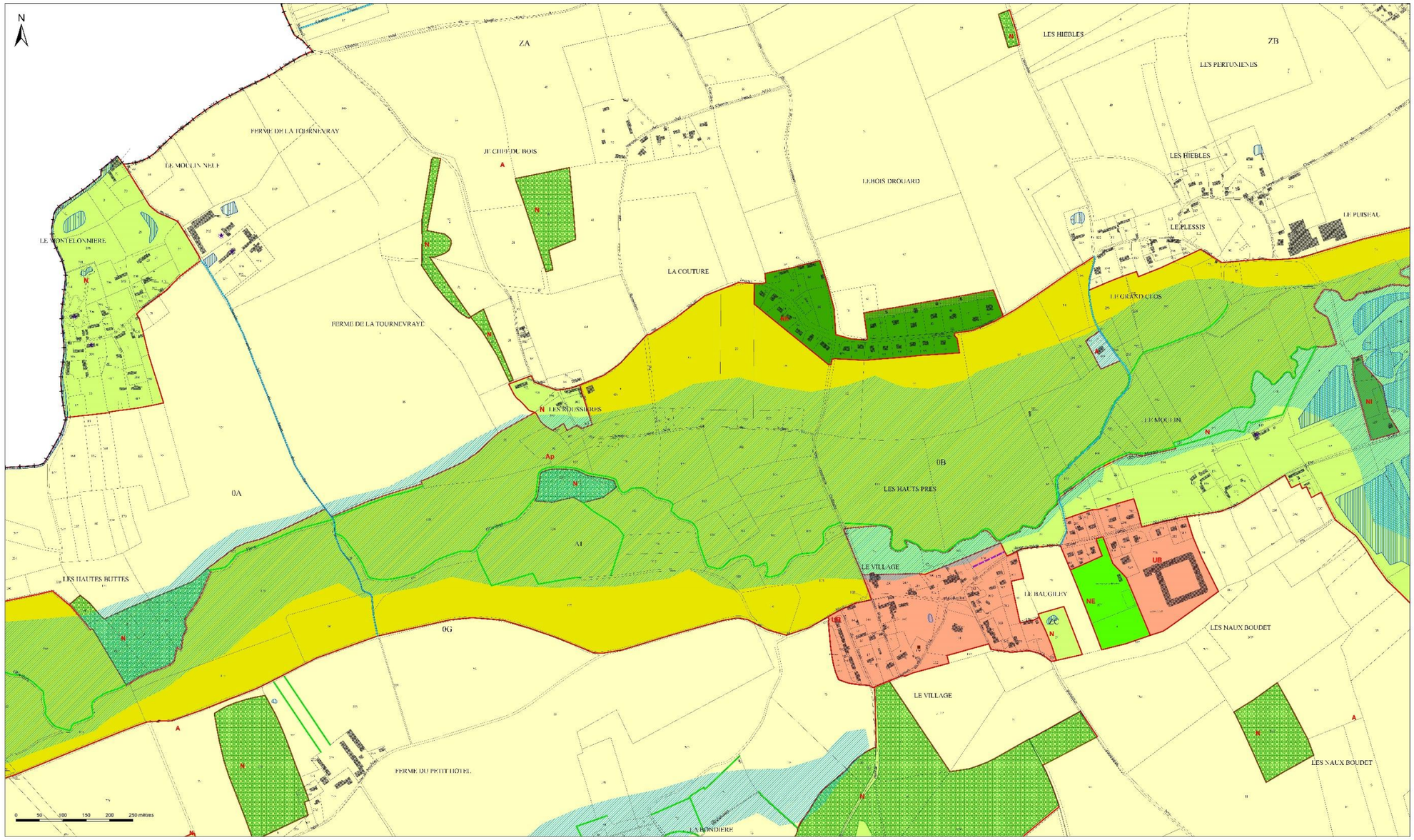
auddicé urbanisme

Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (zone ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon non-constructible de 10 mètres
- Zone tampon non-constructible de 50 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UA : Zone urbaine et de village
- UC : Zone d'habitat collectif
- UL : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- Nl : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	757 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune



Commune nouvelle de

BRETEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage n°6/6

1/2 000

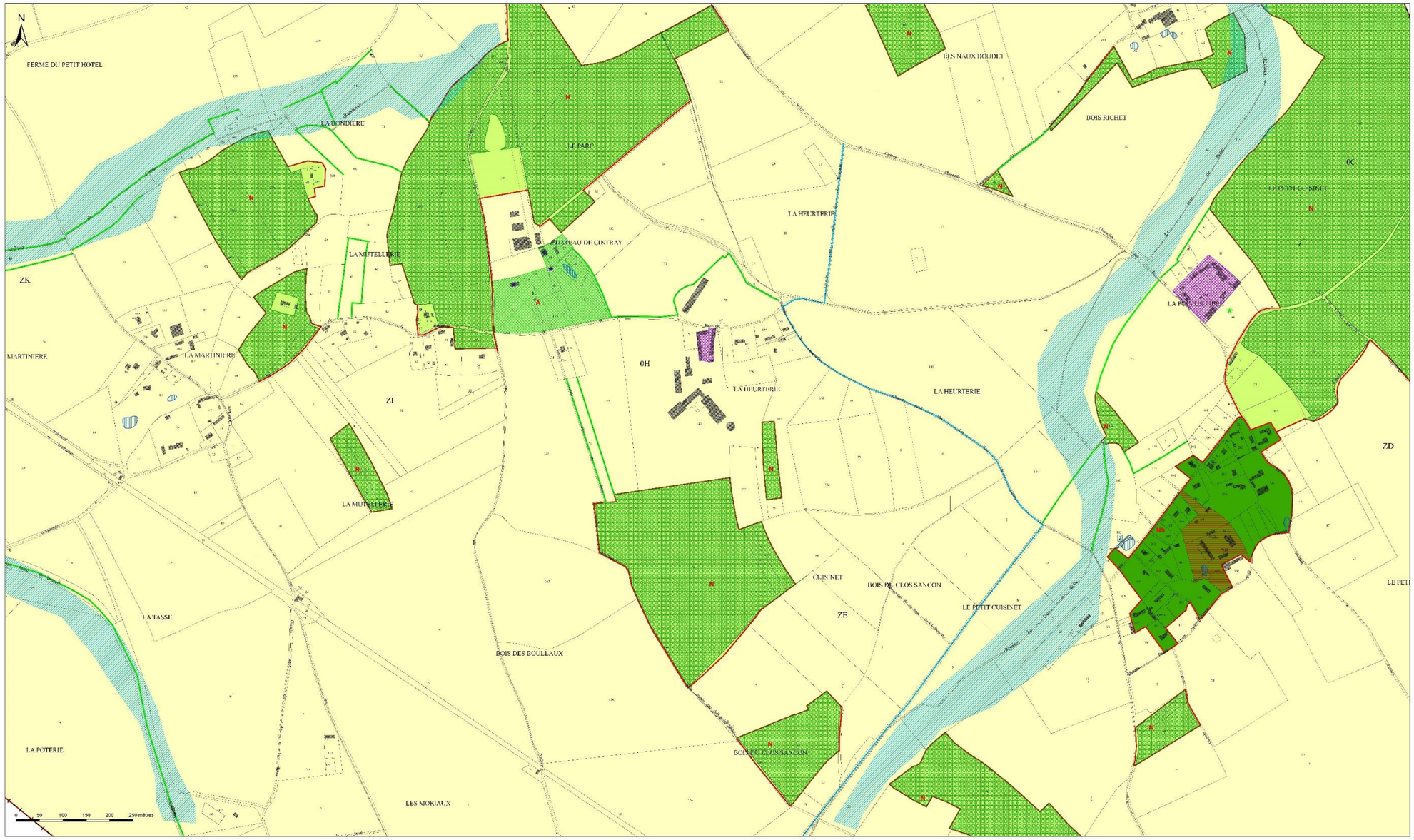
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 21/02/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Verneuil-sur-Avre-et-Iton
Le Président de l'Intercommunalité Normandie Sud Eure

Approuvé par arrêté préfectoral le
Le préfet,

ARRETE LE : 21/12/2666
APPROUVE LE : 21/02/2668

auddicé la fabrique



Légende

- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (arbre isolé ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie, bosquet ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare ...)
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Construction principale non raccordée au cadastre
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Périmètre de protection des captages
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)
- Carrière souterraine
- Indice d'origine karstique

- UAa : Zone urbaine de centre-ville
- UAb : Zone urbaine de faubourg
- UA : 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
- Nh : Secteur naturel d'habitat
- NE : Zone naturelle d'équipements publics
- NL : Secteur naturel de loisirs

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	767 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	287 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	746 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	83 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

La zone urbaine

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Globalement la zone U couvre l'ensemble des principales entités urbaines accueillant à la fois de l'habitation, des activités ou des équipements. Le zonage s'est appuyé de manière générale sur les limites parcellaires existantes et englobe à la fois les constructions anciennes et les constructions récentes.

La zone U délimite les secteurs bâtis au niveau du bourg de Breteuil-centre ainsi que ceux de La Guéroulde et de Cintray. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

La zone U comporte plusieurs zones :

- La zone UA recouvre les parties agglomérées anciennes de Breteuil et se décline en deux sous-secteurs :
    - Le sous-secteur UAa qui recouvre le cœur historique de Breteuil-sur-Iton correspondant globalement aux emprises insérées dans les anciennes fortifications. Il se caractérise par une très forte densité bâtie et une mixité des fonctions (commerces, habitat, équipements…)
    - Le sous-secteur UAb qui recouvre les « faubourgs » (au sens XIXe siècle) de Breteuil-sur-Iton et correspondant aux extensions historiques du bourg ancien. Il se caractérise par une densité bâtie forte et une prédominance de la fonction habitat.
- La zone UB recouvre les parties du territoire constituant les extensions pavillonnaires de Breteuil-sur-Iton et les villages de Cintray et de la Guéroulde. Elle se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel.
- La zone UC recouvre les parties du territoire où sont implantés les immeubles d'habitat collectif de Breteuil-sur-Iton.
- La zone UE recouvre les parties du territoire constituant les secteurs d'équipements collectifs de Breteuil-sur-Iton.
- La zone UZ recouvre les parties du territoire communal constituant les espaces dévolus à l'activité artisanale et industrielle.





La zone urbaine occupe, en totalité, 228,3 ha du finage communal. Les zones UAa représentent respectivement 17,4 ha et 18,6 ha. Le zone UB occupe 134 ha, la zone UC 4,7 ha et la zone UE 14,3 ha. Enfin, la zone UZ occupe 39,4 ha.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

D'après le Code de l'Urbanisme, elles correspondent à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d'urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les **zones 1AU**.
- Lorsqu'elles nécessitent des travaux d'équipement et de viabilisation plus importants, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU. Ce sont les **zones 2AU**.

↳ Au regard des objectifs de développement de l'habitat déterminés, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existantes mais insuffisantes pour répondre à la totalité de l'objectif démographique, de la présence et de la capacité satisfaisante des réseaux à l'échelle communale, les élus ont déterminé des zones à urbaniser afin de compléter l'offre de logement nécessaire au développement démographique du territoire de ces prochaines années.

- Le PLU comporte une zone 1 AU, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Elle comprend les emprises prévues pour l'extension du lotissement du Clos Normand ainsi que le secteur des Plesses-Nord. Un échelonnement de l'urbanisation a été mis en place dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le PLU comporte une zone 1 AUZ, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle est située sur la route de Conches le long de la déviation de la RD 840 et constitue le prolongement de la zone d'activités du Clos Fouquet.

Les choix des élus dans le cadre du document de planification traduisent leur politique de développement du bourg-centre de Breteuil qui s'accompagne d'une maîtrise foncière des sites à aménager dans les années à venir : ainsi, l'ensemble des zones AU définis ont l'objet d'une acquisition soit par la commune (par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de Normandie), soit par l'intercommunalité pour l'extension du Clos Fouquet.

Concernant la localisation du secteur AUz, il convient de préciser que ce choix est issu d'une réflexion générale et s'est appuyé sur une analyse de différents sites :

- Extension de la Z.I. du Zephir : le POS de Breteuil prévoyait une extension de cette zone. Située à proximité du bourg-centre de Breteuil, elle présente une contrainte forte en matière d'accessibilité puisqu'elle n'est pas desservie par la RD 840. Elle n'a donc pas été retenue puisque son aménagement en Z.A. aurait favorisé la circulation de poids-lourds dans le bourg.
- Extension de la Z.A. de la Madeleine : le POS de Breteuil prévoyait une extension de ce site économique sur une emprise d'environ 1,5 hectare présentant une accessibilité directe depuis la Rd 840 et une visibilité optimale depuis cet axe. Cependant, le site est excentré de l'urbanisation du centre-bourg et n'est pas accessible par les modes doux. En outre, le site des anciennes forges est aujourd'hui en friche, situation qui pénalise l'attractivité de ce secteur par rapport au Clos Fouquet qui bénéficie d'une image positive en raison de l'accueil de nombreuses entreprises ces dernières années.

Suite à cette analyse, le site du Clos Fouquet a été confirmé par les élus. En effet, il dispose de l'ensemble des atouts (accessibilité aux axes principaux, visibilité depuis la Rd840, proximité avec un tissu d'entreprises déjà installées) tout en bénéficiant de la proximité du bourg-centre de Breteuil et de ses services.




La zone AU correspond à 13,7 ha sur le territoire de la nouvelle commune. La zone 1AU occupe 7,5 ha tandis que la zone 1AUz est de 6,2 ha.

La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Un travail d'identification de l'outil agricole a été mené dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU. Ainsi un atelier spécifique a été organisé avec les exploitants de la commune pour mieux connaitre et comprendre le fonctionnement agricole.

On note sur le territoire communal la présence de plusieurs exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire. Chacune de ces exploitations est incluse dans la zone A, afin de permettre le développement de leur activité. Aussi la zone Agricole comprend à la fois les sièges d'exploitation et le parcellaire agricole dédiée aux grandes cultures principalement ainsi qu'à des pâturages. Ces emprises sont celles qui sont reconnues pour leur valeur agronomique (identifiées à la politique agricole commune). Ces espaces doivent être protégés du mitage et de l'urbanisation résidentielle. La zone agricole comprend également des secteurs d'habitat isolé et de faible densité. Le développement résidentiel de ces encarts à l'urbanisation est proscrit : seul est autorisé l'adaptation, la réfection et l'extension limitée de l'existant.





La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé. Ce sous-secteur prend place dans un espace aujourd'hui agricole mais où existent des enjeux paysagers et vis-à-vis des franges urbaines proches. Il s'agit de secteurs d'enjeux de préservation liés aux continuités écologiques et aux paysages de vallée. Cela concerne plus particulièrement la vallée naturelle de l'Iton au niveau de Cintray ainsi que celle du bras forcé de l'Iton entre le bourg de Breteuil et la déviation de la RD 840. Elle inclut également une emprise au niveau de la Madeleine offrant un potentiel en matière de développement économique à long terme. Ce secteur est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à empêcher toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants et à préserver ce secteur pour une urbanisation potentielle à long terme.





La zone agricole (A) couvre 3 144,6ha. Le sous-secteur Ap représente 190,9 ha.

La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Naturelle englobe l'ensemble des espaces paysagers et non agricoles du territoire. La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés (et plus particulièrement, la forêt de Breteuil) ainsi que des éléments paysagers comme des parcs.

La zone N englobe également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des zones agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer.

- La zone N comporte 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. Il s'agit des hameaux des Petites Bruyères, du Manoir, du Marteau, de la Couture et du Petit-Cuisinet. Ils ont été déterminés en fonction des critères suivants :
    - Regrouper au moins une vingtaine d'habitations,
    - Ne pas comporter de sièges d'exploitation en activité.

  Par ailleurs, deux entre eux bénéficient de la proximité avec les pôles des communes déléguées : le Marteau situé entre le bourg de Breteuil et la Couture à proximité du village de Cintray. Une zone Nh a également été définie sur un secteur d'habitat situé au niveau du Zéphir, au sud du bourg de Breteuil. Sa mise en place vise à permettre le comblement de quelques petites pâtures totalement enclavées dans l'urbanisation et qui n'ont pas de vocation agricole.
- La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements. Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation naturelle mais accueillant des équipements à vocation socio-culturelle, sportive et médicaux (médiathèque, Institut Psycho-Thérapeutique et Pédagogique, terrains à sports…).
- La zone N comporte un sous-secteur Nl, naturel de loisirs. Ce sous-secteur correspond aux secteurs ou les équipements de camping et de loisirs sont autorisés. Elles ont été définies par rapport aux sites existants et par rapport aux objectifs des élus en matière d'activités touristiques (développement de la vocation de loisirs des Prés Beaudoin notamment).



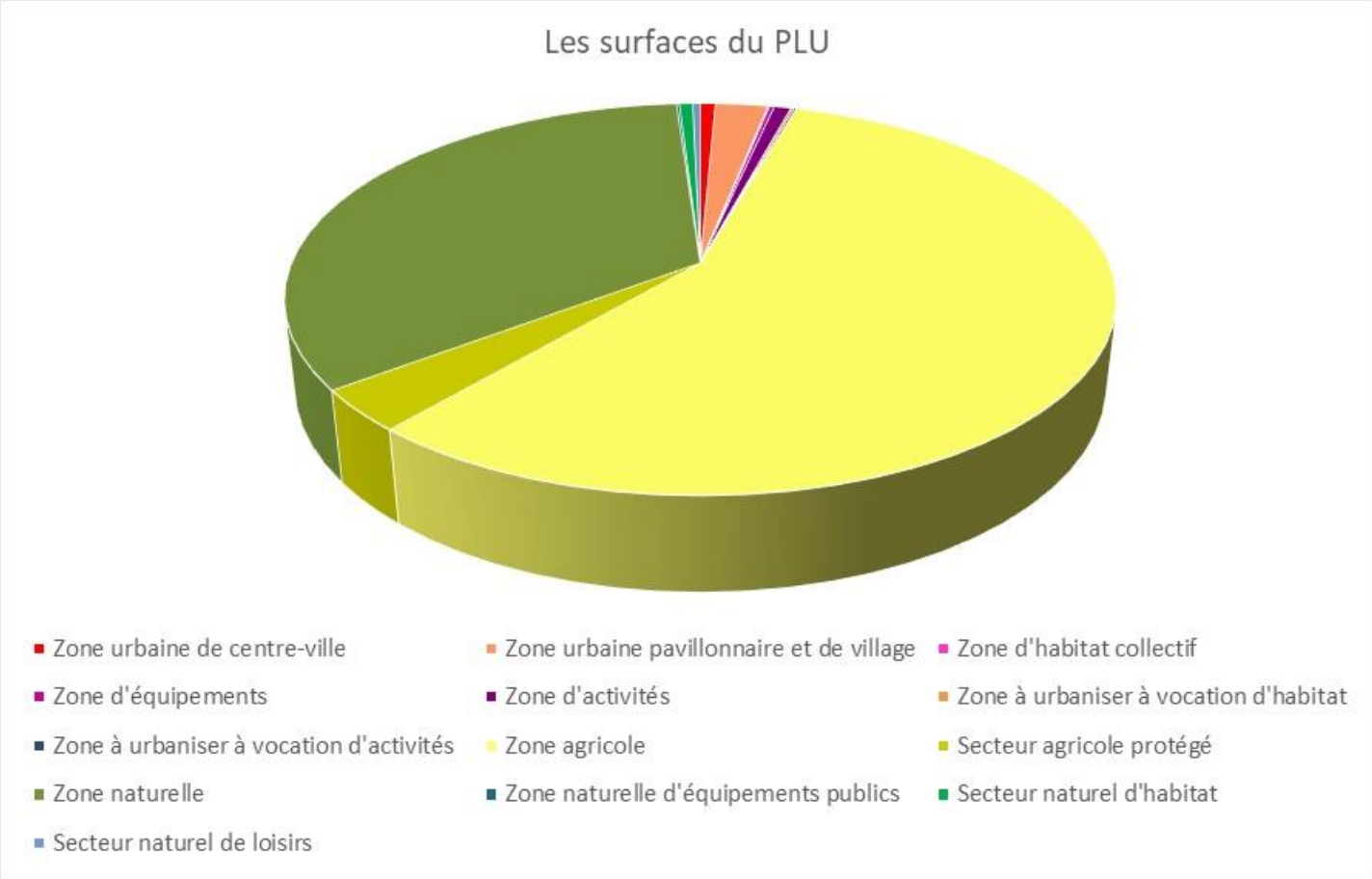


La zone Naturelle (N) couvre 1888 ha. La zone Nh occupe une surface de 37,6 ha, la zone Ne 9 ha et la zone Nl 18,6 ha.

Les superficies des zones

Le territoire de Breteuil est marqué par une prédominance des espaces agricoles et naturelles sur son territoire. En effet, on observe très clairement une dominance de la zone agricole (un peu plus de 60% du territoire) puis de la zone naturelle (environ 35%). La zone urbaine ne représente finalement qu'une faible part de la commune (un peu plus de 4%).

	m²	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



Le tableau ci-après récapitule les principales possibilités de constructions de logements par type de zones faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Zone	Densité (log/ha)	Superficie totale des secteurs d'OAP (ha)	Nombre de logements projetés
UA	25	0,4	9
UB - Breteuil	15	0,7	11
UB – Cintray/ La Guéroulde	12	0,3	3
1AU	18	7.3	131
Nh	/	/	6
Total	*/*	*8.7*	*160*

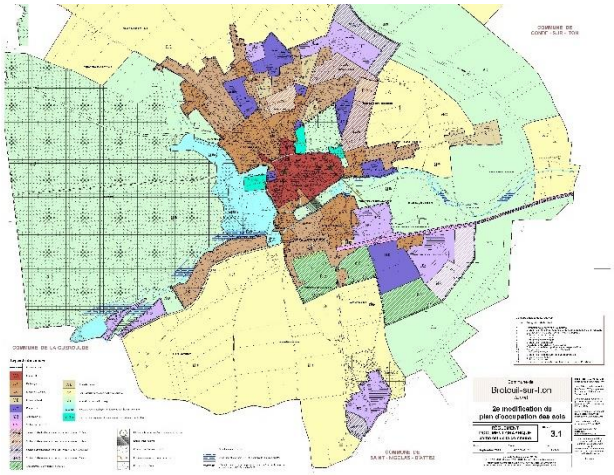
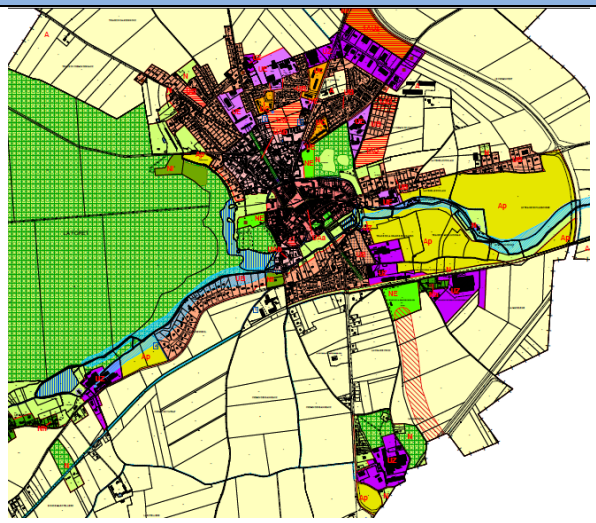
Récapitulatif des possibilités offertes dans les secteurs d'OAP

Les changements apportés entre le POS et le PLU

La commune de Breteuil étant issue de la fusion entre les communes de Breteuil sur Iton, Cintray et La Guéroulde, de nombreuses évolutions ont été constatées entre les documents d'urbanisme antérieurs et l'actuel PLU. En effet, si Cintray et Breteuil étaient dotées de POS, La Guéroulde était une commune soumise au Règlement National d'Urbanisme. Avec ce nouveau PLU, les logiques territoriales ont été repensées du fait de la nouvelle organisation communale.

Bilan des zones d'urbanisation futures

Le POS de Breteuil sur Iton a été approuvé en 1976 et a fait l'objet de nombreuses modifications, dont la dernière date de 2011 tandis que le POS de Cintray a été élaboré en 1988 et révisé en 1997. Le tableau ci-dessous propose une mise en perspective de l'avenir des surfaces restantes.

Zone du POS de Breteuil	Zone du PLU secteur Breteuil
	

Si de façon générale, on observe une concordance entre les plans de zonage du POS et du PLU sur le secteur de Breteuil, il faut noter que le règlement graphique a été réajusté en fonction des nouvelles problématiques en termes d'urbanisme.

Le POS de Breteuil sur Iton se caractérisait par un nombre conséquent de différentes zones, pas moins de 17 zones étaient regroupées sur le territoire. Le principe de sous-secteurs de la zone urbaine a été conservé afin de mettre en place des règlements cohérents par rapport aux différentes morphologies urbaines et les fonctions des différents secteurs urbains. En particulier, le principe de préservation du centre-ville a été maintenu : il fait l'objet d'un règlement spécifique avec des prescriptions fortes afin de conserver les caractéristiques urbaines et architecturales authentiques et d'assurer une pérennité des activités.

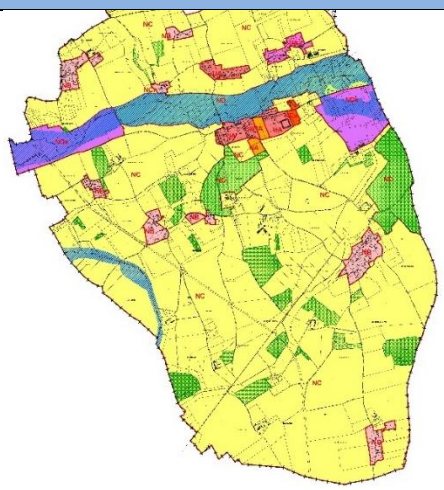
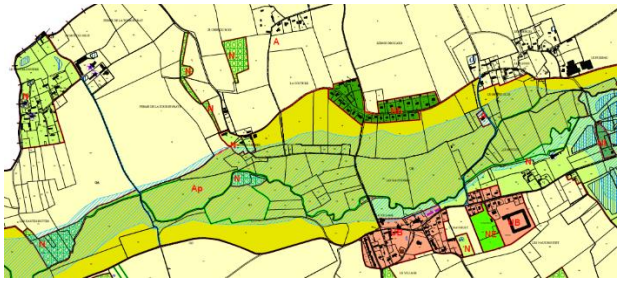
L'analyse des zones d'urbanisation future du POS laisse voir que seuls 14% des zones ouvertes à l'urbanisation ont été consommées. Le PLU permet un rééquilibrage du zonage en supprimant certaines des zones AU. En effet, la méthode du moindre impact a permis de reclasser des secteurs en zones naturelles ou agricoles, notamment au Sud du bourg afin de privilégier une urbanisation compacte et à proximité des équipements. Les zones AU du Clos-Normand et des Plesses-Nord ont été maintenues car elles constituent les secteurs les mieux connectés à l'urbanisation existante. Ce zonage nouveau permet de recentrer l'urbanisation sur elle-même et d'appliquer l'objectif de densification mis en avant dans les documents supra-communaux.

En matière de développement économique, certaines zones ouvertes à l'urbanisation ont été supprimées (extension au niveau de la Madeleine par exemple) car il a été privilégié un regroupement des nouvelles activités sur le site du Clos Fouquet pour les années à venir, en cohérence avec la stratégie développée par le Pays et l'intercommunalité. De plus, certaines zones UZ définies au niveau des entreprises existantes s'étendaient sur des emprises agricoles et naturelles. En l'absence de besoins spécifiques identifiés de la part de ces entreprises (une enquête a été réalisée par la CCI auprès de l'ensemble des entreprises), le zonage a été revu avec un retour en zone agricole ou naturelle des emprises non occupées par les activités. L'objectif est

ainsi de favoriser une optimisation de sites existants avant d'envisager une extension sur les franges agricoles.

De plus, des principes de protection des espaces agricoles et naturels ont été ajoutés pour permettre une valorisation et une sauvegarde des milieux d'intérêts sur le secteur. En particulier, la définition de la zone urbaine a fait l'objet d'une attention particulière au niveau du bras forcé de l'Iton afin d'éviter la construction à ses abords. Il est également à noter une préservation stricte de la vallée du bras forcé de l'Iton mais avec l'établissement d'une zone agricole protégée (Ap) permettant de reconnaître la vocation agricole des parcelles.

La mise en place du PLU va permettre au secteur de Breteuil de conforter sa position centrale sur le territoire et d'inciter à un nouveau développement tout en protégeant les secteurs naturels et l'activité agricole, caractéristiques sur la commune.

Zone du POS de Cintray	Zone du PLU secteur Cintray
	

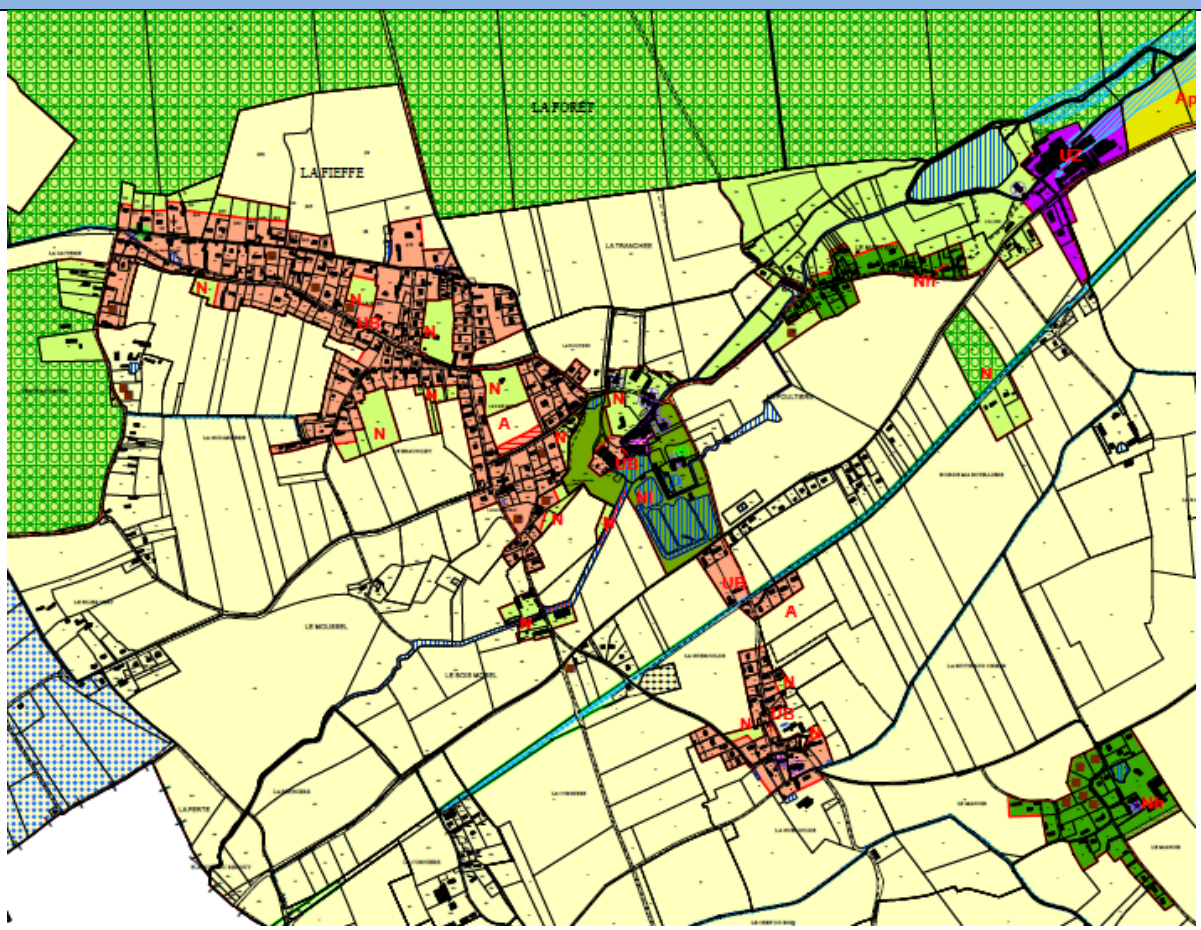
A l'échelle de Cintray, le POS définissait différentes secteurs U et des zones d'urbanisation future ainsi qu'un principe de densification des hameaux via la zone NB. Du fait de la fusion des communes et de la création de la commune nouvelle de Breteuil, les stratégies territoriales ont évolué. En effet, depuis une dizaine d'années, la commune de Cintray a connu une forte croissance de son urbanisation, à l'inverse de Breteuil sur Iton, et aujourd'hui l'objectif du PLU est d'inverser la tendance.

Ainsi, les zones d'habitations du village ont fait l'objet d'un classement en zone U pour permettre leurs évolutions et densification. En revanche, pour inciter à l'urbanisation sur Breteuil, aucune zone AU n'a été renouvelée sur Cintray, d'autant plus qu'elles n'ont pas été consommées durant la validité du POS. Par ailleurs, les zones de hameaux ou d'habitats isolés ont été classées en zones naturelles ou agricoles pour préserver leur caractère rural et agricole en limitant la construction de nouvelles habitations. Seul le hameau du Petit Cuisinet et le secteur de la Couture (excroissance du village de l'autre côté de la vallée) font l'objet d'un classement en zone naturelle d'habitat afin de permettre une densification modérée par le comblement des dents creuses mais sans extension.

Enfin, la vallée de l'Iton a été classée pour une grande partie en secteur agricole protégé, permettant de maintenir l'activité agricole tout en interdisant les constructions de façon à préserver le paysage et son caractère naturelle. Le secteur de loisirs identifié dans le POS a été revisité dans le PLU afin de limiter les nouvelles installations aux emprises déjà artificialisées et préserver les secteurs les plus sensibles.

L'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Breteuil modifie fortement le découpage de Cintray. La commune déléguée doit désormais se positionner en tant que pôle secondaire sur le territoire et veiller à la protection des terres naturelles et agricoles, très mitées lors de l'application du POS. C'est pourquoi un principe de non développement de la majorité des hameaux ainsi que différentes mesures veillant à la limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels ont été mis en place dans le cadre de la définition du zonage du secteur de Cintray.

La Guéroulde



Jusqu'à présent, La Guéroulde était un territoire sans document d'urbanisme. Il était effectivement soumis aux dispositions du RNU, et donc à la règle d'urbanisation limitée. Cela implique une impossibilité de construire en dehors des zones déjà urbanisées. L'élaboration du PLU permet alors de définir plus précisément les différentes zones caractérisant la commune déléguée et de formaliser des règles plus précises et correspondant aux volontés des élus.

Une zone urbaine a été définie sur le village et les secteurs urbanisés au Nord de la Poultière. Au sein de la zone urbaine, ont été définis des secteurs zones naturelles sur des emprises de grands jardins dont l'urbanisation entrainerait une déstructuration des ambiances végétales du bourg et surtout, un développement de l'habitat au-delà des objectifs définis dans le PADD. L'urbanisation est également limitée aux abords de la forêt de Breteuil afin de ne pas altérer la fonctionnalité des lisières.

Les zones de hameaux et d'habitats isolées ont fait l'objet d'un classement en zone N pour être en cohérences avec les zonages fixés autour de Cintray et Breteuil. Les secteurs du Manoir et du Marteau ont été classés en zones naturelles d'habitat, y permettant ainsi le développement des habitations de manière modérée tout en conservant leur caractère naturel. Le site de la Poultière fait l'objet d'une zone naturelle de loisirs afin de reconnaitre la vocation touristique et culturelle de ce site permettre son renforcement sans compromettre le fonctionnement écologique.

Enfin, la zone d'activité au niveau de l'usine Chaubeyre a fait l'objet d'un zonage spécifique (zone UZ), permettant le maintien des activités mais en interdisant leur extension sur des espaces agricoles et naturels alentours.

L'élaboration du PLU de Breteuil va donc permettre une intégration du secteur de La Guéroulde dans les nouvelles stratégies territoriales ainsi qu'une plus grande maîtrise de l'urbanisation du secteur par les élus.

Récapitulatif de l'évolution des surfaces (ha) des principales zones

Zone	Documents en vigueur			Projet	Justifications
	POS de Breteuil sur Iton	POS de Cintray	Total		
U	186,3 ha (6,8%) *dont 25,1 ha en zone UE et 42,2 ha en zone UZ*	27,5 ha (1,7%)	213,8 ha (4,9%)	228.3 ha (4,1%) *Dont 14,3 ha en zone UE et 39,4 ha en zone UZ*	Le tracé de la zone U suit globalement celui des POS en incluant les emprises de lotissements et Z.A. réalisés. Les surfaces réduites la zone U concernent : • le reclassement en zone A ou N de certaines parcelles UE ou UZ du POS qui constituaient des réserves foncières dans l'éventualité d'extension des équipements ou entreprises limitrophes, • Le classement, dans le PLU, en zone NE d'équipements sportifs de type terrains de foot qui étaient classés en zone U ou UE, • Le classement de la zone UZf (voie ferrée) en zone naturelle. • Le classement du secteur de la Couture (UA dans le POS) à Cintray en zone Nh afin de recentrer le développement sur les secteurs les plus denses.
AU (NA au POS)	59,2 ha (2,2%) *dont 18,9 ha en zone NAz/NAza*	5 ha (0,3%)	64,2 ha (1,5%)	13,8 ha (0,25%) *dont 6,2 ha en zone 1AUz*	Le PLU a réduit les possibilités d'urbanisation aux stricts besoins identifiés par la commune pour son renouvellement. Ainsi certaines zones du POS n'ont pas été reconduites ou ont été reconduites partiellement.
NB	55,9 ha (2%)	34,9 ha (2,1%)	90,8 ha (2,1%)	/	Cette zone permettait un développement des hameaux selon des dispositions particulières afin de conserver leur caractère rural. Cette zone n'est pas reconduite afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles.
A (NC au POS)	982 ha (35,9%)	1346,5 ha (82,8%)	2328,5 ha (53,4%)	3335,5 ha (60,31%)	L'ensemble des terres de valeur agronomique ainsi que les exploitations ont été classés en zone agricole. Certaines parcelles agricoles ouvertes à l'urbanisation dans les POS ont été reclassées en zone agricole. En application du contexte national et supra-communal, la majorité des zone NB font l'objet d'un classement en zone agricole afin d'interdire toute nouvelle habitation sur ces secteurs d'habitat isolé.
N (ND au POS)	1453,3 ha (53,1%) *dont 22,7 ha en NDa (loisirs) et 13,6 ha en NDb (équipement)*	213,1 ha (13,1%)	1666,9 ha (38,2%)	1953,3 ha (35,31%) *dont 18,6 ha en NDa (loisirs) et 9ha en Ne (équipement)*	Les espaces non agricoles, de valeur environnementale ou paysagère ont été identifiés en zone naturelle. En application du contexte national et supra-communal, les petits hameaux non denses, isolés à dominante naturelle ont fait l'objet d'un classement en zone naturel pour éviter le mitage de ces espaces. Les limites des sous-secteurs Nl et Ne ont été redéfinies en ciblant les emprises déjà aménagés ou vouées à être aménagées dans les prochaines années en accord avec le PADD.
Total	2737 ha	1627 ha	4364 ha	5530 ha	

L'analyse entre les documents antérieurs et le projet de PLU fait aisément que les POS ont ouvert un potentiel important de surfaces constructibles au-delà des potentialités offertes par la zone urbaine. On constate cela avec la très forte diminution des zones à urbaniser, entre les POS et le PLU. En effet, une faible part des zones ouvertes à l'urbanisation a finalement été urbanisée, elles font donc l'objet d'un classement en zone U dans le PLU. Au vu des nouveaux objectifs communaux, certaines ont été reconduites mais la majorité est reclassée en zone agricole ou naturelle. Cela explique en partie, l'augmentation des surfaces A et N. La politique d'urbanisation des POS était en effet axée sur un potentiel important de terres à ouvrir à l'urbanisation. Cette politique peut générer de nombreux dysfonctionnements au cœur du territoire communal si l'ensemble de ce potentiel est effectivement urbanisé : saturation des réseaux et des équipements publics, consommation de nombreuses terres agricoles nécessaires à l'activité, perte des qualités paysagères du village. C'est pourquoi la politique d'urbanisation actuelle est orientée vers un document d'urbanisme dont les possibilités d'urbanisation ont vocation à apporter une réponse stricte à des besoins identifiés.

En outre, la zone NB offrait de nombreux potentiels d'urbanisation (soit par densification ou par extension) au niveau des hameaux, ce qui a favorisé une dispersion des nouvelles constructions sur le territoire et le mitage de l'espace agricole et naturelle. En accord avec le contexte législatif et les documents supra-communaux, la majorité de ces secteurs est reclassée en zone inconstructible (A ou N). Seuls les hameaux principaux répondant à certains critères font l'objet d'un classement en zone Nh afin de permettre l'accueil de quelques habitations.

Les prescriptions réglementaires

Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Breteuil répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune.

Il s'agit notamment de :

- Préserver et renforcer les caractéristiques urbaines et architecturales du village,
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement,
- Favoriser une bonne organisation des fonctions à l'échelle de la commune,
- Préserver les espaces agricoles de l'étalement urbain,
- Protéger les espaces naturels sensibles.

Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

Le règlement écrit comporte des annexes destinées à mieux appréhender les règles et à en faciliter leur instruction (aide sur les aspects extérieurs des constructions, les projets d'implantation, les hauteurs, les espaces libres, extrait des articles du Code de l'urbanisme…).

Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Pour l'ensemble des zones, 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.

Le tableau ci-après reprend les objectifs poursuivis par la municipalité pour fixer les règles d'occupations des sols de chacune des zones de son territoire.

Zone UA	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour Prévoir le maintien et le développement des commerces de centre-ville Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation	Interdiction des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerces et activités de service type « de gros », d'activités secondaires et industrielles. Sont autorisées les constructions commerciales ou d'activités de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques et les activités de services accueillant de la clientèle à condition de ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, d'assurer les conditions de sécurité routière et d'avoir des bâtiments s'insérant dans l'allure générale de la zone. Sont autorisées les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (type entrepôts) à condition d'être lié à des entreprises déjà installées et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols sous conditions et les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de s'insérer dans leur environnement. Dans <u>les secteurs soumis au risque d'inondation</u>, sont seuls autorisés : les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues, l'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque. Dans <u>les secteurs commerciaux identifiés au plan</u> les vitrines commerciales existantes doivent être préservées. Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers le logement n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et/ou d'accueil du public doit être maintenue.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Favoriser la densité en secteur urbain Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction	<u>Dans le secteur UAa</u> : Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder : - Rez-de-chaussée, deux étages et des combles (R + 2 + C) - 13 mètres maximum au faitage Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux de plus de 0,4 mètre. Autres constructions : la hauteur de ces constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres (sauf exception technique), mesurée à partir du sol existant avant travaux. En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres. Dans les voies suivantes : places Laffitte et Bihorel, une harmonisation avec le gabarit des constructions environnantes est imposée. <u>Dans le secteur UAb</u> : Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder : - Rez-de-chaussée, un étage et des combles (R + 1 + C) - 10 mètres maximum au faitage Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux de plus de 0,6 m. Autres constructions : la hauteur au faitage de ces constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres. Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. L'implantation avec un retrait libre est autorisée si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant, ou si l'alignement s'inscrit dans une continuité visuelle avec les constructions limitrophes. <u>Dans le secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation « Rue Verte »</u> : les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement s'implanter à alignement de la rue Verte. Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. L'implantation en retrait avec un minimum de 2 mètres est uniquement autorisée sur une des limites séparatives. Dans la mesure du possible, l'accolement aux constructions existantes devra être privilégié.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité	L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans contexte urbain et historique du centre historique de Breteuil Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions Œuvrer à la qualité des clôtures, élément essentiel dans la composition urbaine Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables	Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Interdictions : - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues Les constructions seront réalisées en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable locaux, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex avec éventuels chaînage ou entourage en briques, ou en clins de bois peints ou traités. La teinte des enduits de façade pourra s'inspirer du nuancier. Les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges et doivent conserver des proportions harmonieuses avec la taille de la façade. Les mécanismes de stores extérieurs sont interdits dans la mesure où ils changent la proportion des ouvertures. Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée (22 unités au m² minimum) ou d'aspect similaire ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les lucarnes trapézoïdales et les relevés de toiture sont interdits ; les autres lucarnes sont autorisées. Les châssis de toit seront à pose encastrée de proportion plus haute que large. Les systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques peuvent être utilisés sous réserve : - Qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, - Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, - Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), - Que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, - Que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour les clôtures en limites séparatives ne sont autorisés que : les murs pleins d'une hauteur de 2 m maximum ; les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe ; les grillages et treillages pouvant être accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées ; les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage ; les plaques préfabriquées en béton de moins de 2 m de hauteur hors sol. <u>Dans le secteur UAa</u> : pour les clôtures en façade, ne sont autorisés que : les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel ou de pierre naturelle comme calcaire ou silex avec un éventuel chaperon en tuile ou en brique. <u>Dans le secteur UAb</u> : pour les clôtures en façade, ne sont autorisés que : les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel ou de pierre naturelle comme calcaire ou silex avec un éventuel chaperon en tuile ou en brique ; les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation ; les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage.
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager en milieu bâti Limiter l'imperméabilisation des sols	Les éléments du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L. 151-23 ne doivent pas être défrichés ou détruits. 50 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés. Les haies créées doivent être composées d'au moins trois types d'essences locales. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En limite avec une zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Mettre en place une gestion adaptée au contexte de forte densité de ce secteur du bourg. Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle dans le secteur UAb.	Dans le secteur UAb : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement. Pour toute 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 le cas de terrains non bâtis et d'implantation des constructions principales en retrait de la rue, le portail devra être disposé avec un recul minimal de 3,50 m (le recul conseillé est de 5 m) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner. Pour le secteur de la rue du Dr Brière faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons. Les cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme peuvent être aménagés et modifiés mais en aucun cas supprimés.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement, collectif ou individuel. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.

Zone UB	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour Prévoir le maintien et le développement des commerces Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation	Interdiction des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerces et activités de service type « de gros », d'activités secondaires et industrielles. Dans les secteurs concernés par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales » sont interdits les ERP de plus de 100 personnes et les ERP relevant de la 1 ère à la 3 ème catégorie. Sont autorisées les constructions commerciales ou d'activités de services, artisanales, de commerce de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques et les activités de services accueillant de la clientèle à condition de ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, d'assurer les conditions de sécurité routière et d'avoir des bâtiments s'insérant dans l'allure générale de la zone. Sont autorisées les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (type entrepôts) à condition d'être lié à des entreprises déjà installées et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols sous conditions et les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de s'insérer dans leur environnement. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés : les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues, l'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Favoriser la densité en secteur urbain Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction	Pour les constructions principales, la hauteur maximale ne doit pas excéder : - Rez-de-chaussée, un étage et des combles (R + 1 + C), - 9 mètres maximum au faitage. En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres. Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètre minimum des voies publiques. Sur les secteurs identifiés sur plan, les habitations ne peuvent pas être implantées dans une bande de 15 mètres délimités depuis la limite parcellaire. Les constructions doivent être implantées soit sur une ou des limites séparatives, sous réserve que leur hauteur de faîtage d'excède pas 8 mètres, soit en retrait de 3 mètres minimum. Depuis les mares et cours d'eau identifiés, ce retrait est porté à 10 mètres minimum.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables	L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document. Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Interdictions : - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues

	- Les installations de type brises-vues La teinte des matériaux de façade doit être cohérente avec le nuancier présent en annexe. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée (22 unités au m² minimum) ou d'aspect similaire ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les lucarnes trapézoïdales et les relevés de toiture sont interdits ; les autres lucarnes sont autorisées. Les châssis de toit seront à pose encastrée de proportion plus haute que large. Pour les constructions à basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale. Les systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques peuvent être utilisés sous réserve : - Qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, - Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, - Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), - Que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, - Que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour les clôtures ne sont autorisés que : les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m et épais de 0,20 m minimum ; les haies vives ou taillées composées des essences ; les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées ; les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage. Pour les clôtures en limite séparative, il est autorisé les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,50 m de hauteur hors sol.
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager en milieu bâti Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les éléments du patrimoine naturel identifié au titre de l'article L. 151-23 ne doivent pas être défrichés ou détruits. 60% minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés. Les haies créées doivent être composées d'au moins trois types d'essences locales. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En limite avec une zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement. Pour toute 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 le cas de terrains non bâtis, le portail devra être disposé avec recul minimal de 3,50 mètres (le recul conseillé est de 5 mètres) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner. Pour le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements.

Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons. Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de l'opération Les cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme peuvent être aménagés et modifiés mais en aucun cas supprimés.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement, collectif ou individuel. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.

Zone UC	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour Prévoir le maintien et le développement des commerces Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Interdiction des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerces et activités de service type « de gros », et les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôts et industries. Sont autorisées les constructions commerciales ou d'activités de services, artisanales, de commerce de détail, de restauration, hôtelières ou touristiques et les activités de services accueillant de la clientèle à condition de ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, d'assurer les conditions de sécurité routière et d'avoir des bâtiments s'insérant dans l'allure générale de la zone. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols sous conditions et les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de s'insérer dans leur environnement.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Favoriser la densité en secteur urbain Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction	Pour les constructions principales, la hauteur maximale ne doit pas excéder : - Rez-de-chaussée, quatre étages (R+4) - 14 mètres maximum au faitage En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres. Les constructions doivent être implantées soit en alignement soit en retrait de 3 mètres minimum depuis les voies publiques. De plus, elles doivent respecter une implantation soit sur une ou plusieurs limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 8 mètres, soit en retrait de 3 mètres minimum.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement	Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Interdictions : - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues
Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier pour le recueil des eaux pluviales. 50% minimum de la surface non bâtie de l'unité foncière doit être perméable. Les haies doivent être composées d'au minimum 3 types d'essences locales. Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs

	adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement. Pour toute 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.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons. Les cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme peuvent être aménagés et modifiés mais en aucun cas supprimés.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement, collectif ou individuel. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.

Zone UE	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la mise en place d'équipements Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour Prévoir le maintien et le développement des équipements Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation	Interdiction des constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, de commerce et activité de service, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont autorisées les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols sous conditions et les constructions et installations nécessaires à l'implantation de différents réseaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de s'insérer dans leur environnement. Dans les secteurs concernés par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales » : - Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés : - Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, - Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues, - L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction	Les constructions principales joignant les limites séparatives sont autorisées sous réserve que leur hauteur n'excède pas 8 mètres. En cas de retrait par rapport à une des limites, la construction doit être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement	Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Interdictions : - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 cm par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager en milieu bâti Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les surfaces perméables et drainantes sont à privilégier pour le recueil des eaux pluviales. 25% minimum de la surface non bâtie de l'unité foncière doit être perméable. Les haies doivent être composées d'au minimum 3 types d'essences locales. Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par

	exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons. Les cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme peuvent être aménagés et modifiés mais en aucun cas supprimés.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement, collectif ou individuel. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.

Zone UZ	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la mise en place d'activités Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant Proscrire l'implantation de petites cellules commerciales afin de préserver l'armature commerciale actuelle (petits commerces en cœur de bourg, surfaces moyennes dans les zones d'activités) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque d'inondation, les risques technologiques	Interdiction des constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Dans les secteurs classés par les zones de dangers de l'établissement « Interface Céréales » : les ERP de plus de 100 personnes et les ERP relevant de la 1ère à la 3ère catégorie. Sont autorisées : les commerces et activités de service type commerce de détail ou restauration sous condition de disposer d'une surface de vente d'au moins 300m², les constructions à usage d'habitation à condition d'être intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour assurer la sécurité et la surveillance, les affouillements et exhaussements des sols, les constructions et installations liées à l'implantation des réseaux. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés : - Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, - Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues, - L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Maintenir un équilibre entre les emprises bâtis et les emprises extérieures pour faciliter le fonctionnement des entreprises (gestion des eaux pluviales, stationnement, logistique…) Veiller à la cohérence du tissu bâti Clarifier les règles de construction	Les constructions devront respecter un maximum de 50% d'emprise au sol. Les constructions ne doivent pas excéder 12 mètres. Un dépassement peut être autorisé pour des éléments ponctuels à cause d'impératifs techniques motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée. Les constructions principales doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapports aux voies et emprises publiques. Les constructions en limites séparatives doivent être implantées soit sur une ou plusieurs des limites séparatives soit en retrait de 4 mètres minimum.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement	Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur. Ne sont autorisés que les haies vives ou taillées composées d'essences locales, et les grillages ou barreaudages métallique éventuellement accompagnés de plantations d'essences locales ou de lames d'occultation dans les teintes grises ou bois. Les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 mètre de haut sont interdites. La réglementation générale sur les enseignes et pré-enseignes s'applique. Ne sont autorisées que les fanions et totems de 10 mètres de hauteur maximum et les enseignes sur bâtiments ne pourront jamais dépasser le niveau de l'égout de toiture ou le niveau haut de l'acrotère. Les enseignes sur toiture sont proscrites.
Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Toute opération doit prévoir l'aménagement d'espaces verts sur au moins 10% de la superficie de la parcelle. Les éventuelles haies devront être composées d'au moins trois essences locales. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité. Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les PMR.

Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Toute construction nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement, collectif ou individuel. Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé.

Zone AU	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier les constructions résidentielles en zone d'ouverture à l'urbanisation Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol Rappeler le contexte réglementaire Inciter à la mixité sociale en répondant aux besoins présents localement	Sont interdites les constructions agricoles et forestières, commerciales et d'activités de service de type service de gros, à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire de types industrie et entrepôt. Sont autorisées les constructions à destination de commerce et activité de service comme l'artisanat ou le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service accueillant une clientèle sous réserve de ne pas engendrer de risques ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, de respecter les conditions de sécurité routière et de s'insérer dans la zone. Sont autorisés et exhaussements et affouillements des sols ainsi que les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'implantation de réseaux. Pour les secteurs des Plesses-Nord et du Clos Normand Sud faisant l'objet d'OAP, environ 30% des logements construits devront être adaptés aux personnes âgées.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Faciliter l'insertion des constructions dans le cadre environnant Veiller à la cohérence du bâti Faciliter une architecture plus diversifiée au niveau des Plesses-Nord	Les constructions principales ne pourront excéder soit, rez-de-chaussée, deux étages et combles (R+2+C), soit 10 mètres au faîtage. Les annexes ne pourront dépasser 4 mètres. Dans le secteur des Plesses-Nord faisant l'objet d'OAP les constructions principales devront respecter une hauteur maximale de rez-de-chaussée, un étage et des combles (R+1+combles) et 9 mètre au faîtage ou rez-de-chaussée, deux étages (R+2) et 8,5 mètres à l'acrotère. Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en alignement ou en retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques. Les constructions principales doivent être implantées : soit sur une ou des limites séparatives sous réserve que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 8 m, soit en retrait de 3 mètres minimum. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Permettre une intégration cohérente des nouvelles habitations dans la morphologie générale de la commune Clarifier les règles de constructions Faciliter une architecture plus diversifiée au niveau des Plesses-Nord Cadrer et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables	Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Sont interdits : - La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel - Toute référence à un style régional autre que local - Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions - Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste - Les bardages brillants - Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes - Les couvertures de toitures ondulées - Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues - Les installations de type brises-vues Les façades devront être de teinte et matériaux en cohérence avec le nuancier présent en annexe du règlement. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

	Pour le seul secteur des Plesses-Nord faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la pente des toitures n'est pas réglementée. Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par une architecture contemporaine de qualité. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Pour les constructions à basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale. Les systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques peuvent être utilisés sous réserve : - Qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, - Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, - Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), - Que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, - Que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. Les clôtures de doivent pas dépasser 2 mètres. Ne sont autorisés que les murs pleins compris entre 1,6 et 2 m de haut et de 0,2 m d'épaisseur minimum, les haies vives ou taillées composées d'essences locales, les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et gris, les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage. Pour les clôtures en limites séparatives il est autorisé la pose de plaques préfabriquées en béton de moins de 0,5 mètre de haut. L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie. Toute construction doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques et s'inspirer des recommandations définies en annexe.
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits. Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises. Au moins la moitié de la superficie de l'unité foncière doit permettre l'infiltration des eaux pluviales. Les plantations de linéaires de haies doivent être composées d'au moins trois types d'essences locales. Tout projet de construction doit s'accompagner d'un traitement paysager. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle. Prévoir des	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement. Pour toute 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 le cas de terrains non bâtis, le portail devra être disposé avec recul minimal de 3,50 mètres (le recul conseillé est de 5 mètres) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner. Pour les secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements.

Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions. Les dimensions, forment et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons. Les cheminements identifiés au zonage au titre de l'article L. 151-38° peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés. Respect des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la desserte de la collecte des ordures ménagères. Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de l'opération.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. Les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone AUz	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la mise en place d'activités Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant Proscrire l'implantation de petites cellules commerciales afin de préserver l'armature commerciale actuelle (petits commerces en cœur de bourg, surfaces moyennes dans les zones d'activités) Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Sont interdites les constructions à destination d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Sont autorisées les commerce et activités de service de type commerce de détail et restauration sous condition de disposer d'une surface de vente d'au moins 300m². Sont autorisés et exhaussements et affouillements des sols ainsi que les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'implantation de réseaux.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Faciliter l'insertion des constructions dans le cadre environnant Veiller à la cohérence du bâti	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Un dépassement reste toutefois autorisé pour des raisons techniques. Les constructions principales devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies existantes. En limites séparatives, les constructions devront être implantées soit sur une ou plusieurs de ces limites soit en retrait d'au moins 4 mètres.
Permettre une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la morphologie générale de la commune Clarifier les règles de constructions	Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les clôtures en façade ne sont autorisées que si elles sont constituées de haies vives ou taillées composées d'essences locales ou de plaques préfabriquées en béton disposées à l'intérieur de la parcelle ou de grillages ou barreaudages métalliques éventuellement accompagnés de plantations locales ou de lames d'occultation dans les teinte bois ou gris. La réglementation générale sur les enseignes et pré-enseignes s'applique. Les fanions et totems de 10 m maximum sont autorisés, les enseignes sur bâtiments sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser le niveau de l'égout de toiture ou le niveau haut de l'acrotère. Les enseignes sur toitures ne sont pas autorisées.
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier pour le recueil des eaux pluviales. 30% minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit permettre l'infiltration des eaux. Un aménagement d'espaces verts doit être prévu pour chaque opération, leur superficie devra représenter au moins 10% de la totalité de la parcelle, répartis de préférence en façade et aux abords de la RD84. Les plantations de linéaires de haies doivent se composer d'un minimum de 3 types d'essences locales. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. 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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité. Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Section 3 : Equipement et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Les accès doivent pouvoir être mutualisés pour desservir plusieurs constructions. Les dimensions, forment et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Respect des règles de sécurité et de desserte de la défense incendie et de la protection civile. Mise en sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux. Faciliter l'accès aux nouvelles communications électroniques.	Raccordement obligatoire au réseau public pour toute opération nouvelle qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Pour les opérations d'aménagements d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. Les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Zone A	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination agricole (bâtiments et terres agricoles) Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement Permettre l'adaptation et l'extension limitée des habitations existantes et la création d'annexes sans compromettre l'activité agricole Protéger la valeur paysagère de la vallée Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines et d'inondation	Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz sont interdits les ERP de plus de 100 personnes et les ERP relevant de la 1ère à la 3ème catégorie. Sont autorisées les constructions et installations directement liées à l'activité agricole, les habitations, leurs extensions et leurs annexes et dépendance dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation, les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou nécessaires à sa diversification. Sont autorisés l'aménagement, l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activités et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques. Est également autorisée l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à destinations d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre, à condition d'être en harmonie avec la construction d'origine. Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sont possibles sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière. La réalisation d'abris de jardin peut aussi se faire sous réserve que ces derniers : soient réalisés en construction légère sans fondation ; soient d'une superficie inférieure à 20 m² ; soient implantés intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière. Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées. Les changements de destination sont interdits. Dans les secteurs soumis au risque cavités souterraines toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque n'est pas écartée. Dans les secteurs soumis au risque inondation sont seuls autorisés les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues, l'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque. Pour le seul secteur Ap sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité d'élevage présente sur les secteurs de vallée et notamment les abris pour animaux avec une superficie limité à 20m² maximum, sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et les installations et constructions nécessaires à l'implantation des différents réseaux.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Faciliter la circulation des espèces	En tout point d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. En tout point d'une construction d'habitation, la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder : R + combles aménageables, ou 7.50m maximum de hauteur. Cette hauteur maximale est également imposée pour les extensions autorisées des habitations, y compris celles des exploitations agricoles. Toute construction doit être implantée en retrait de 10m minimum des voies et emprises publiques. Néanmoins, si l'habitation principale mesure plus de 7.50m de haut, l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal. Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum des limites séparatives. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Permettre une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la morphologie générale de la commune	**Les constructions à destination agricole** doivent respecter les prescriptions suivantes : Intégration en harmonie avec le paysage, simplicité de volume et unité d'aspect, pente des toitures de 15° au minimum, ne pas laisser à nus les matériaux destinés à être revêtus, accompagnement végétal composé d'essences locales, projet d'intégration paysagère. Bardages brillants, matériaux d'aspects réfléchissants, effet de rayure et de fort contraste sont interdits. **Les constructions à destination d'habitat** doivent respecter les prescriptions suivantes : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume…), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures.

	Sont interdits *:* modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues… La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier en annexe. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale. Les couvertures pourront comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sous réserve : - qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, - qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), - que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, - que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour les clôtures ne sont autorisés que : les haies vives haies vives composées d'essences locales qui doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
Veiller à la préservation du patrimoine naturel et paysager Limiter l'imperméabilisation des sols Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	Interdiction de défrichement ou de destruction des éléments du petit patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23°. Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues, remplacées par des plantations existantes, ou bien créées pour respecter les caractéristiques paysagères du territoire. Les mares ne doivent pas être rebouchées, leurs dispositifs inhérents doivent être préservés ou remplacés par des essences de type locales. Les constructions doivent observées un retrait de 10 mètres depuis leurs emprises. Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. 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. Pour les nouveaux aménagements, utilisation de solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrés ou tranchées drainantes sont à privilégier. Accompagnement végétal des constructions agricoles composé d'essences locales (liste en annexe) afin de créer une lisière paysagère.
Eviter l'encombrement du domaine public par le stationnement	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
Section 3 : Equipements et réseaux	
Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Veiller à l'accessibilité pour les PMR Favoriser les mobilités douces Veiller au respect des conditions de sécurité routière	Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par des servitudes. Tout nouvel accès doit répondre aux règles de dessertes concernant la défense incendie, la protection civile et l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. Tout nouvel accès doit permettre de répondre aux exigences de sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux	Eau potable : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Assainissement : Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins.

Zone N	
Objectifs poursuivis	Règles mises en place
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et types d'activités	
Limiter fortement les possibilités de construction Préserver le contexte actuel d'occupation des sols Encadrer l'urbanisation dans les secteurs isolés pour éviter leur éparpillement Préserver strictement les zones faisant l'objet d'inventaires naturalistes Autoriser un développement encadré des équipements sportifs et de leurs installations Permettre un développement des hébergements touristiques en compatibilité avec le cadre naturel des lieux Rappeler le contexte réglementaire lié à la présence du risque de cavités souterraines, de ruissellement et d'inondation	Dans les secteurs concernés par la servitude transport de gaz sont interdits les ERP de plus de 100 personnes et les ERP de la 1ère à la 3ème catégorie. Sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'activité forestière incluant celles liées à la pratique de la chasse, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre, les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20m du bâtiment principal, la réalisation d'abri de jardin ou pour animaux en construction légère sans fondation de moins de 20m² et implantés dans le rayon de 20m mentionné plus haut. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les constructions et installations nécessaire à l'implantation de réseaux. Pour le seul secteur Nh, il est autorisé : - L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine - Les nouvelles constructions à destination d'habitation, leurs annexes et dépendances et les nouvelles constructions en vue de l'hébergement rural ou de l'activité artisanale sous réserve que les bâtiments soit d'une emprise au sol inférieure à 250m² - Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation - Les abris de jardins sous réserves d'être sans fondations et inférieurs à 20m² - Les affouillements et exhaussements de sols - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux Pour le seul secteur Ne il est autorisé : - Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement et que le caractère boisé et/ou paysager du lieu soit maintenu. - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. Pour le secteur Nl il est autorisé : - Les aménagements et constructions nécessaires aux pratiques de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel - Les constructions et installations destinées aux activités de camping et aux hébergements touristiques au sein des emprises actuellement occupées par ces activités - Les parcs résidentiels de loisirs, limités en matière d'habitation : aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux Pour le secteur soumis au risque cavités souterraines : toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque n'est pas écartée. Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées. Les changements de destination sont interdits. Pour le secteur soumis au risque inondation sont seuls autorisés : - Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie - Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues - L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque - L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et l'installation d'habitations légères de loisirs à conditions que l'ensemble des dispositions pour la sécurité des biens et personnes soient prises et que les travaux et constructions n'entravent pas le libre écoulement des crues.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Clarifier les règles d'accessibilité, autorisant la constructibilité Prendre en compte les enjeux de desserte par les véhicules de secours	L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité avec une emprise maximum de 50m². L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m². En secteur Nh l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20%de l'unité foncière. Pour les secteurs Ne et Nl l'emprise au sol ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

Préserver les espaces de continuité douce	En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder : R+combles aménageables, soit 7.50m maximum de hauteur au faitage. Pour les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder : R+combles aménageables, 7.50m maximum de hauteur au faitage. Si l'habitation existante mesure plus de 7,50m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal. La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture. Pour le seul secteur Nl, en tout point d'une construction et sous réserve d'intégration paysagère et environnementale, la hauteur maximale ne doit pas excéder : R+combles aménageables, 7.50m maximum de hauteur au faitage. Pour le seul secteur Ne, la hauteur maximale ne doit pas excéder : Soit RDC +1 étages + combles aménageables et une hauteur maximale de 9,50 m au faitage ; soit R + 2 étages et une hauteur maximale de 9 m à l'acrotère. Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques (cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant). Il en va de même par rapport aux limites séparatives. Cependant, pour le secteur Nh les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum par rapport à ces limites. En secteurs Ne et Nl les constructions autorisées doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Clarifier les règles autorisant la constructibilité Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables Permettre une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la morphologie générale de la commune	Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume…), respect de l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Valable pour l'existant, les nouvelles constructions ainsi que les annexes, murs ou clôtures. Sont interdits *:* modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, bardages brillants, ouvertures circulaires en façades, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton, installations de type brise-vues… La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier en annexe. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction. Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Pour les constructions à basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale. Les couvertures pourront comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sous réserve : - qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée, - qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade, - que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), - que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, - que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène. Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour les clôtures ne sont autorisés que : les haies vives haies vives composées d'essences locales qui doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux. Pour le seul secteur Nl : Acceptation sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Recherche d'adaptation à la configuration des lieux, à l'intégration dans le paysage et l'environnement local (orientation, pente, volume…). Les constructions autorisées doivent favoriser leur inscription dans l'environnement et privilégier des teintes sombres, d'aspect bois ou bardage grisonnant. Sont interdits *:* modification de la topographie initiale de plus de 50 centimètres, architecture non locale, couleurs vives et violentes, matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, effets de rayures et de fort contraste, tuiles non régionales, couvertures ondulées, plaques d'aspect béton… Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Pour les clôtures ne sont autorisés que : les haies vives haies vives composées d'essences locales qui doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

	L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles.
Interdire le défrichement des massifs boisés Préserver des éléments du patrimoine bâti et naturel Gérer les eaux pluviales Limiter l'imperméabilisation des sols Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et promouvoir les dispositifs de gestion alternatifs	Déterminés par le zonage, tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol pouvant compromettre la conservation et les défrichements des EBC sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Les éléments de patrimoine identifiés au titre de la loi paysage ne doivent pas être défrichés ou détruits. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. 70 % 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. Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. 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. Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemples sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.
/	Non réglementé
Equipements et réseaux	
/	Non réglementé
Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Faciliter l'accès aux nouvelles technologies de communications	Raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable pour toute nouvelle opération qui le requiert. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur obligatoire, avec la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif, tout en garantissant le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondation des fonds voisins. Les fourreaux pour la fibre optique doivent être prévus pour toute nouvelle construction.

Les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques sont regroupées dans les plans de zonage qui délimitent sur l'ensemble du territoire les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

Les servitudes d'urbanisme particulières

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés dans le Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

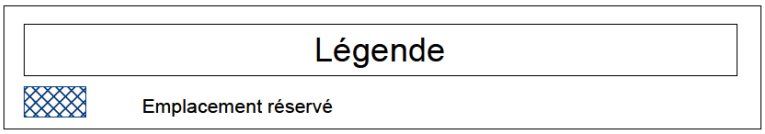
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés définis sur le territoire concernent :

- ER 1 : création d'un cheminement piéton d'une largeur de 2,5 mètres,
- ER 2 : valorisation d'une mare par un aménagement paysager,
- ER 3 : création d'un accès piéton,
- ER 4 : création d'un piéton au bras forcé de l'Iton d'une largeur de 6 mètres,
- ER 5 : création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3 mètres,



N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune


LA FORET
LE BOIS CHEVREUIL
LA GRANDE CROIX
TRIAGE DE LA GRANDE CROIX NORD
TRIAGE DE LA GRANDE CROIX SUD
TRIAGE DU MORTIER DE BAS
TRIAGE DU CHEMIN DU CONCHON
LA VENTE LE POULAIN
LA VENTE LE POULAIN

Co



Zoom sur le Petit Cuisinet

L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme - Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- *Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,*
- *Les défrichements sont interdits,*
- *Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.*

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont, à ce titre, protégés par le classement en EBC pour éviter qu'ils ne soient défrichés. Cette protection juridique supplémentaire permet ainsi de conserver le patrimoine naturel présent sur la commune. Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

Leur surface représente un peu plus de 1675 hectares.

L'article L. 151-16 du code de l'urbanisme – le linéaire commercial

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

La commune de Breteuil est dotée d'un centre-bourg relativement dynamique où se concentrent de nombreuses activités commerciales. Les élus ont souhaité utiliser l'article L.151-16 du code de l'urbanisme pour identifier un linéaire commercial au niveau de la place Laffitte et des rues adjacentes. L'objectif est ici de maintenir les cellules commerciales existantes pour conserver des commerces et services au centre de la commune, facteurs d'attractivité et de dynamisme. Cette réglementation est renforcée par l'interdiction d'implanter des petites cellules commerciales (moins de 300m²) en zone d'activité. Ces derniers sont effectivement à privilégier au sein du tissu urbanisé.





Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

La commune nouvelle de Breteuil est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines. Sur les trois communes déléguées qui constituent Breteuil, il a notamment été repéré certains éléments appartenant au patrimoine religieux, agricole ou naturel.

Il s'agit ainsi de préserver les éléments (bâtis, aquatiques ou naturels) qui constituent l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.

Elément du patrimoine	Mesures de protection
Haies arborées	Ces haies arborées et arbustives doivent être préservées de tout défrichement. Afin de garder leur rôle écologique, les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), sources de gîtes pour la petite faune et les insectes, doivent être maintenues. En cas de replantation, des espèces locales et adaptés aux caractéristiques des sols (par exemple, privilégier les saules et aulnes le long des cours d'eau) sont recommandés.
Mares	Témoins de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Un périmètre inconstructible de 10m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.
Bras forcé de l'Iton	Afin de préserver son rôle historique et hydraulique, le bras forcé et les vannages doivent être maintenus dans leur fonctionnement actuel. Dans l'éventualité de la restauration des vannages, leur aspect général doit être identique ; seules des adaptations mineures sont autorisées. Afin de préserver son rôle écologique, la ripisylve doit être entretenue en maintenant des essences locales variées et adaptées afin de conserver son rôle sans perturber l'écoulement de l'eau.
Etangs	Eléments majeurs dans les paysages et le fonctionnement écologique du territoire, ces étangs doivent être conservés. Pour maintenir leur rôle écologique, la pêche doit être encadrée afin de préserver les espèces piscicoles. Un périmètre inconstructible de 10m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.

Ferme de la Pointellière	Pour maintenir l'ambiance de cour rurale, l'ensemble des bâtiments doit être conservé et aucune nouvelle construction n'est autorisée au centre de la cour. En cas de réhabilitation, l'aspect des façades devra être conservé (pierres, modénatures en briques, colombages en bois) ainsi que l'usage de tuiles de pays pour les toitures dans cet état… En cas d'extension, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Elles devront donc être implantées sur les façades arrière ou éventuellement, dans le prolongement des pignons. Dans ce cas, elles devront présenter une volumétrie, des pentes de toit et des matériaux similaires au bâti existant. L'arche doit être conservé et restauré en l'état.
Ferme de la Heurterie	Pour maintenir l'ambiance de cour rurale, l'ensemble des bâtiments doit être conservé et aucune nouvelle construction n'est autorisée au centre de la cour. En cas de réhabilitation, l'aspect des façades devra être conservé (pierres et colombages apparents, tuiles plates du pays). De nouvelles ouvertures pourront être réalisées dans le respect de l'ordonnancement existant (en particulier pour le bâtiment des écuries) et des matériaux anciens. En cas d'extension, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Il est donc vivement recommandé de les implanter sur les façades arrière.
Bâti traditionnel au lieu-dit Le Château	Les maisons, ainsi que le pigeonnier, doivent être maintenus en l'état et restaurée dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Dans ce cas, l'aspect des façades devra être conservé (soubassement en pierres, modénature en briques, pans de bois remplis de briques). En cas d'extensions pour les maisons, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Ainsi, elles devront être implantées soit sur les façades arrière, soit en prolongement d'un pignon. Dans ce cas, elles devront présenter une volumétrie, des pentes de toit et des matériaux similaires au bâti existant.
Château de la Motte	De par leur intérêt architectural, et religieux pour la chapelle, ces deux édifices doivent être conservés et restaurés dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
Maison de caractère au lieu-dit Gallicon	Les façades principales doivent être maintenues et restaurées dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension, elle sera implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaires afin de ne pas dénaturer le corps principal du bâtiment.
Maisons de maîtres	De par leur intérêt architectural, les maisons de maîtres doivent être conservée et (ou) restaurées à l'identique. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires.
Ferme de la Tournevraye	La maison et le cellier doivent être maintenus et restaurés dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des

	façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension de l'habitation, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti.
Moulin de Cintray	Ces éléments bâtis, témoins de l'identité rurale, apportent une qualité architecturale à la commune. Ils doivent donc être maintenus et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
Mairie de La Guéroulde	Afin de maintenir son intérêt architectural, le bâtiment doit être préservée et (ou) reconstruit à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas transformer la volumétrie, l'aspect général des façades, des ouvertures et de la toiture. L'ensemble des chainages en briques doit être maintenu.
Eglise de La Guéroulde	Afin de maintenir son rôle architectural et religieux, l'ensemble de l'église doit être conservé de façon homogène, et les mêmes matériaux doivent être réutilisés en cas de restauration.
Ancienne usine de la Poultière	De par son intérêt architectural et historique, les bâtiments typiques de l'usine (façades en briques et bâtiment en colombages) doivent être conservés et (ou) restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. En cas d'extension, les matériaux utilisés doivent avoir un aspect similaire, la volumétrie industrielle et les hauteurs doivent être respectées.
Gîte de la Source	De par leur intérêt architectural, ces maisons doivent être conservées et (ou) restaurées dans le respect de leur caractéristiques architecturales. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas transformer la volumétrie, l'aspect général des façades, des ouvertures et de la toiture.
La Source	De par son intérêt architectural, ce bâtiment doit être conservé et (ou) restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires.
Maison de caractère	De par son intérêt architectural, l'habitation doit être conservée et (ou) restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension de l'habitation, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire afin de ne pas dénaturer le bâti.
Maison traditionnelle en colombage	De par son intérêt architectural, la maison et le bâtiment accolé doivent être conservés et (ou) restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. De nouvelles ouvertures pourront être réalisées dans le respect des matériaux anciens. En cas d'extension, elles devront être réalisées sur cour et avoir recours à des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer la façade principale.
Maison traditionnelle et son cellier	De par son intérêt architectural, la maison et le cellier doivent être conservés et (ou) restaurés à l'identique le cas échéant. En cas de

	restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et avoir recours à des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer la construction.
Calvaire de la Croix-Rouge	Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.
Chapelle du Manoir	De par son intérêt architectural et religieux, la chapelle doit être maintenue et restaurée à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'aspect des façades devra être conservé, en utilisant des matériaux identiques ou similaires.
Allée des Plesses	Toute construction est strictement interdite sur la bonde enherbée afin de maintenir la perspective sur l'école. Ces arbres doivent être préservés de tout défrichement, ils devront être replantés en cas d'abattage.
Buste de Théodule Ribot	Ce monument doit être maintenu en l'état et restaurée à l'identique le cas échéant.
Ecole Guy de Maupassant	Le bâtiment principal de l'école doit être maintenue en l'état et restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et avoir recours à des matériaux d'aspect et/ou teinte similaire, afin de ne pas dénaturer la façade principale.
Alignement de tilleuls du boulevard de la Gare	Ces arbres doivent être préservés de tout défrichement et être replantés en cas d'abattage.
Manoir du Moulin Bas	De par son intérêt architectural, ce manoir doit être maintenu en l'état et restauré à l'identique le cas échéant. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
Château de Bordigny	Le château et le pigeonnier doivent être maintenus en l'état et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures (pour le château) et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.
Chapelle de Bordigny	Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.
Parcs arborés privés	Ces espaces doivent être conservés et préservés de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichement (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée.
Arbres remarquables	Ces arbres sont remarquables de par leur ancienneté et leurs dimensions, ils ne doivent pas être abattus.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Voir pochette des servitudes d'utilité publique.

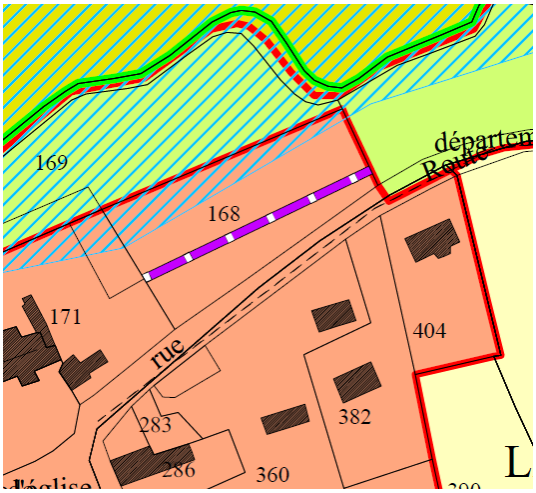
Les règles d'implantation graphiques

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

Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques

Objectif : conserver la perspective sur le clocher de l'église de Cintray depuis la route départementale





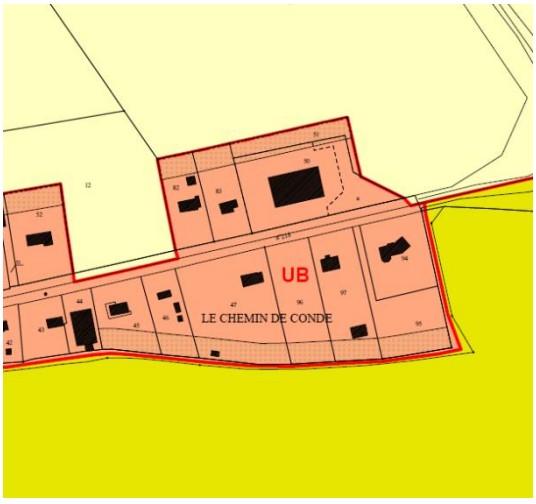
Zone tampon inconstructible de 10 mètres

Objectif : préserver les abords végétalisés et les ouvertures visuelles des annexes hydrauliques du bras forcé de l'Iton au niveau du bourg historique de Breteuil.



Zone tampon inconstructible de 15 mètres

Objectif : maintenir des franges paysagères et arborées en limite de la zone agricole, favoriser une régulation des ruissellements possibles en provenance du parcellaire agricole.



Quatrième partie : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

Les incidences du document d'urbanisme

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 volontaire de la population sur le bourg afin de redonner à cet espace du territoire son rôle de centralité et réaffirmer ses fonctions urbaines. Il s'agit ici de faire renouer le dialogue entre l'urbanisation et l'existence d'un tissu commercial et d'équipements ou de services. La commune met en application cette réflexion en densifiant et en réinvestissant certains des cœurs d'ilots de son bourg. Ces surfaces étant insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés pour renouveler la population et le parc de logement, le PLU porte également le choix de développement d'une extension de l'urbanisation située en continuité directe voir au cœur de surfaces actuellement urbanisées.

Toutes les autres orientations du PLU visent la construction d'un territoire respectueux de son histoire, de ses espaces naturels, de ses espaces agricoles et de ses habitants.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement un impact sur l'environnement. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et réglemente 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 d'échelonnement de l'urbanisation, 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 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.
- Nul : 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 compensatoires aux 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.

Evolution des zones bâties : Impacts et mesures prises

Impacts et mesures sur la forme urbaine et l'espace agricole

Le PLU conforte globalement les parties actuellement urbanisées. Le PLU limite l'étalement urbain en permettant d'une part de réduire la constructibilité aux entités principales du territoire et, d'autre part, en proposant une surface urbanisable comprise dans les Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Effectivement, le PLU de Breteuil tend à renforcer de façon proportionnelle les espaces urbanisés des communes déléguées de Cintray, La Guéroulde et Breteuil-sur-Iton. Les potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, requalification de bâtiments…) recensées constituent des possibilités foncières qui peuvent permettre dans un premier temps de développer l'urbanisation sans extensions périphériques. Ces possibilités dans les Parties Actuellement Urbanisées pourraient, à moyen terme, permettre l'accueil d'une part de la nouvelle population au sein des zone urbaines (projets en cours, changement de destination de bâtiments existants, dents creuses et divisions parcellaires, petits secteurs de projet…).

↳ Le PLU permet une densification de son tissu urbain existant proche des zones d'équipements et des zones desservies par les transports et réseaux. Cette stratégie permet de limiter l'étalement urbain et répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. L'impact est ici positif.

Les dispositions du PLU visent par ailleurs à limiter l'urbanisation diffuse et permet d'éviter d'accroître l'urbanisation dans des secteurs d'habitat isolés. Ces zones d'habitat ont été intégrées aux zones agricoles et naturelles. Il s'agit ici de protéger ces espaces à dominante naturelle ou agricole d'extension de l'urbanisation. Si les secteurs les plus importants sont identifiés en zone Nh et peuvent accueillir de nouvelles constructions de façon très encadrée, sur les autres (N) aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis les extensions de l'existant.

↳ En limitant le champ des possibilités dans les secteurs non denses et éloignés du bourg, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés par le SCOT et la loi Grenelle. Aucune zone d'extension, aucune modification de l'enveloppe urbaine existante ne sont ainsi encouragées par le PLU dans les secteurs de taille réduite et d'habitat diffus. L'impact est ici positif.

Il est par ailleurs à noter que le PLU a des incidences positives vis-à-vis de la question de l'étalement urbain et du renforcement de l'urbanisation au plus près des services et équipements. En effet, vis-à-vis des Plans d'Occupation des Sols, de nombreux secteurs ont fait l'objet d'une redéfinition en espace naturel ou en secteur de la zone agricole. L'impact est ici positif vis-à-vis de la moindre artificialisation des terres et la spéculation foncière.

Le PLU de Breteuil permet une évolution des zones destinées aux activités. En effet, le territoire concentre un certain nombre d'entreprises qu'il est important de conserver et de développer pour gagner en attractivité. Ces entreprises peuvent à la fois se situer sur des secteurs à vocation économique (zones d'activités) mais également se retrouver au sein des secteurs bâtis résidentiels. Plusieurs mesures permettent de favoriser une gestion économe du foncier :

- D'abord, le PLU met en place un règlement autorisant une certaine mixité fonctionnelle en zone urbaine, différentes mesures sont inscrites pour éviter de freiner l'installation et le développement des activités non nuisantes en zone urbaine d'habitation. La réglementation liée au linéaire commercial de la place Laffitte au centre-ville renforce cet objectif : les petites activités (moins de 300m²) sont effectivement incitées à rester en ville et à ne pas s'implanter en périphérie en consommant des terres agricoles et naturelles.
- En outre, un zonage Uz a été mis en place dans le but de maintenir des secteurs urbains à destination économique. Il s'agit de reconnaitre la vocation spécifique de ces espaces et de faciliter le développement des unités de production sur place. Les limites de cette zone ont été modifiées par rapport aux documents antérieurs afin de réduire les possibilités d'extension sur des emprises agricoles ou naturelles et privilégier d'abord l'optimisation des sites existants. En outre, ce zonage ouvre la possibilité d'une réappropriation du site des anciennes forges par un opérateur.

↳ En laissant la possibilité à diverses activités de s'implanter en zone urbaine et en limitant les possibilités d'extension des sites économiques existants, le PLU permet de répondre aux objectifs énoncés dans le SCOT et dans la loi Grenelle. Cela permet de respecter le contexte législatif visant à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles. L'impact est ici positif.

Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation : impacts et mesures prises

Le projet de PLU, nécessite la définition de zones d'extension. Le choix de celle-ci doit permettre de minimiser les impacts sur l'environnement, le paysage et la consommation agricole. Il convient d'examiner les points suivants :

Impacts et mesures sur la forme urbaine

> *Impacts :* Les prévisions en matière de démographie et d'habitat énoncées dans le PADD de la commune ne pourront être remplis dans les seuls parties actuellement urbanisées.

Le projet de la commune comprend l'ouverture de 7,5 hectares (dont 1,5 ha qui font déjà l'objet d'un permis d'aménagement) à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles habitations. Si cette superficie est valable pour l'intégralité du territoire de la commune nouvelle, il a été décidé de les définir essentiellement sur le bourg centre de Breteuil afin de conforter sa centralité et renforcer son attractivité.

Les zones choisies pour l'urbanisation à court et moyen terme se veulent connectées à l'existant et réfléchies dans leur ensemble. On constate alors que cette urbanisation se trouve bien souvent encadrée par une urbanisation déjà existante et à proximité des équipements, services et commerces de la commune. Ces choix ne contribuent pas à former d'excroissances linéaires du tissu urbain mais permet d'épaissir l'urbanisation existante du bourg.

Le projet de PLU définit dans sa globalité et selon l'hypothèse haute, un potentiel développement de l'habitat sur environ 7,5 hectares d'extension urbaine, soit un accueil prévisionnel d'environ 130 logements prévus, en application de la densité retenue. Le projet communal, au global, soit en tenant compte de l'ensemble des possibilités offertes, est légèrement supérieur aux prévisions définies. Il permet toutefois de compenser une éventuelle rétention foncière des projets projetés au sein du tissu bâti (divisions parcellaires…).

Un raisonnement identique a été effectué pour l'accueil de nouvelles activités. La priorité de l'intercommunalité est de constituer une nouvelle offre foncière puisqu'aucun terrain n'est aujourd'hui disponible depuis la fin de la commercialisation de la zone d'activités du Clos Fouquet. En matière de développement économique, Afin de limiter un étalement urbain non maîtrisé et œuvrer à une politique cohérente, un seul site d'extension à vocation économique a été défini : il s'agit d'un secteur de 6,2 hectares permettant l'extension du Clos Fouquet. Cette définition s'est faite à partir d'une analyse des contraintes ; de ce fait, la zone de Clos Fouquet, en limite de la déviation, desservies par les réseaux divers et reliée au restant de l'urbanisation semble être le secteur le plus adapté.

Un effort a dont été réalisé par la commune puisque les POS de Breteuil et de Cintray avaient définis au total quatre secteurs d'expansion économique (le Clos Fouquet, l'extension de la Z.I. du Zéphir, la Madeleine et en prolongement du village de Cintray).

↳ Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies de façon à répondre strictement aux besoins de la commune nouvelle de Breteuil. Elles ne participent pas à un bouleversement de la forme urbaine initiale de la commune mais plutôt à une poursuite logique de l'urbanisation. Les zones retenues ne favorisent donc pas une modification drastique de l'enveloppe bâtie et de la forme urbaine initiale du territoire.

> *Mesures :* Le PLU a favorisé dans le cadre du zonage la continuité urbaine des zones agglomérées et à urbaniser. Cette mesure permet de minimiser les impacts du projet. Par ailleurs, dans le cadre de la définition des zones AU et AUz, il a été choisi de trouver un compromis entre la forme urbaine initiale du bourg-centre de Breteuil et une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels, pour éviter le gaspillage de terrains. Cette stratégie permet de conserver une certaine stabilité dans la forme urbaine. En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Impacts et mesures sur les réseaux

> *Impacts :* Afin de faciliter les raccordements aux différents réseaux existants (eau potable, électricité, télécommunication…), la commune a souhaité privilégier une urbanisation au sein des bourgs des trois communes déléguées et/ou en continuité directe des entités bâties. Les opérations envisagées ne nécessitent pas de renforcement de réseau AEP ou électrique (cf annexes sanitaires). Un schéma d'aménagement numérique a été élaboré par l'intercommunalité et prévoit le déploiement de la fibre optique pour les équipements et les Z.A. existants. Le PLU ne prévoit pas la création de nouveaux sites d'équipements ou à vocation économique, ce qui permet d'optimiser les efforts de la collectivité en matière de communications numériques.

↳ Les incidences du projet dues à l'augmentation des besoins en eau et à la gestion des phénomènes de ruissellement sont prises en compte par le PLU. L'imposition d'une gestion des eaux à la parcelle ou de rejet dans le réseau dans le respect des normes en vigueur participent à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales.

↳ Les capacités de la station d'épuration du bourg de Breteuil sont aujourd'hui sous utilisées (3400 EH pour une capacité maximale de 4000 EH). Cet équipement est donc largement dimensionné pour recevoir le développement prévu dans le bourg centre de Breteuil. Au niveau des secteurs non desservis par le réseau EU, la mise en place d'un assainissement répondant aux normes en vigueur est obligatoire. Ces dispositifs permettent de limiter les risques de pollution des eaux souterraines.

Les incidences sur la ressource en eau et sur la pollution des milieux est ainsi faible.

> *Mesures :* Les prescriptions réglementaires visent à faire respecter certains principes fondamentaux relatifs à la capacité des réseaux, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'évitement de pollution ou d'inondations des fonds voisins.

Les orientations d'aménagement et de programmation en imposant certains dispositifs (noues paysagères, bassin de collecte des eaux pluviales) participent à la mise en place d'une réflexion plus générale sur la bonne prise en compte du cycle de l'eau dans l'aménagement urbain et à la qualité paysagère de l'opération.

Les projets visant la prise en compte du développement des communications numériques sont décidés à échelon supra-communal. La commune souhaite toutefois que ce type de projets puisse se développer afin de répondre à la demande des habitants (touchant les aspects économiques et culturels) et assurer ainsi l'attractivité de son territoire. Aussi a-t-elle inscrit cet objectif dans le PADD et prévoit-elle, au sein de son règlement, l'arrivée des fourreaux dans les zones d'urbanisation future afin de ne pas déstructurer les espaces publics dans le cadre de travaux futurs pour installer la fibre optique.

Impacts et mesures sur les déplacements

> *Impacts :* L'ensemble des déplacements est majoritairement individuel et motorisé. La commune dispose d'une offre de transports en commun peu développée et essentiellement concentrée autour des transports scolaires. Quelques bus départementaux desservent la commune mais sont peu pratiqués au regard des amplitudes horaires réduites. Le PLU a défini certaines mesures pour améliorer la situation. Malgré l'utilisation quotidienne nécessaire de la voiture, le document d'urbanisme a affiché l'ambition de travailler à sa réduction ou dans tous les cas d'anticiper la réduction de cette utilisation systématique. La volonté des élus d'inciter à d'autres pratiques que la voiture individuelle via le souhait de développer une aire de covoiturage à proximité de la RD840 et de favoriser cette pratique en identifiant des parkings pouvant accueillir les voitures. De plus, les élus de Breteuil ont exprimé leur volonté de faciliter la création d'un réseau de transport à la demande par la nouvelle intercommunalité. Cet affichage politique, pris au travers du PADD constitue un point positif du projet.

Il est à noter que le PLU développe par ailleurs dans les zones de projet le principe des modes doux (vélos et piétons) à la fois au du fait de leur localisation à proximité des équipements et du centre-bourg et du fait de la création d'espaces partagés et de cheminements piétons. L'objectif est ici également d'inciter à d'autres pratiques pour les déplacements courts. Le PLU a également protégé l'ensemble des chemins ruraux existants sur le territoire et pouvant être pratiqués par les modes doux. Cette mesure est positive car elle permet leur maintien pour des fonctions à la fois quotidiennes et récréatives.

En matière de fonctionnement, les zones retenues bénéficient de conditions de desserte existantes qui se trouvent optimisées (poursuite de l'accès, accès mutualisés…) pour éviter le gaspillage de terrains. Par ailleurs, un principe de bouclage de la voirie est mis en place dans les espaces de bénéficiant d'OAP pour éviter la création d'impasse. Cette configuration permet de faciliter les accès et de fluidifier la circulation. Il est par ailleurs à noter que ces espaces restent alors rattachés aux entités urbaines du bourg. L'urbanisation future s'inscrit donc dans un contexte et un fonctionnement existant. Les zones urbaines, à travers les possibilités d'extension offertes, créent indubitablement une hausse du trafic routier. On peut ainsi estimer qu'environ 400 voitures circuleront à terme dans les zones d'habitat de Breteuil. Toutefois ce trafic reste local et s'avère cohérent avec le schéma existant (visibilité des accès desservant les constructions). L'impact sur le fonctionnement global en matière de circulation est relativement faible de par l'éparpillement des secteurs de projets.

Enfin il est à noter que la commune nouvelle de Breteuil via la présence de la RD 840 est de fait un territoire traversé connaissant un trafic de véhicules individuels et de poids lourds importants. Ce trafic a des incidences sur la vie locale (nuisances sonores, dangerosité…) et son fonctionnement. Ces aspects font toutefois appel à des politiques plus globales d'aménagement du territoire ainsi qu'aux acteurs identifiés des politiques de déplacement. Le PLU, à son échelle et selon ses champs possibles d'intervention, a défini des secteurs d'ouverture à l'urbanisation situés en retrait de la RD pour les zones d'habitat et à proximité pour les zones d'activité. L'un des principes du PADD est en effet de ne pas rapprocher les zones d'habitat de cet axe de communication.

↳ L'impact sur les déplacements, malgré une hausse du trafic liée à l'augmentation de la population, est donc globalement plutôt positif.

> *Mesures :* La commune ne dispose pas d'une offre de transports en commun structurants. L'ensemble des déplacements est donc majoritairement individuel et motorisé. Le PLU, à travers son projet politique a souhaité améliorer cette offre, toutefois aucune action réglementaire n'est prévue dans ce sens dans les pièces du PLU. Il est toutefois à rappeler que cette compétence n'est pas communale mais intercommunale, l'objectif des élus était ici de montrer l'importance que peut prendre cette alternative en milieu rural pour les personnes dépendantes de la voiture. Les dispositions réglementaires du PLU permettent par ailleurs de prévoir la mise en œuvre de places de stationnements dédiées aux cycles dans les futures zones d'urbanisation.

Le projet dans son ensemble accorde une place prégnante aux circulations douces en prévoyant des cheminements sécurisés et raccordés à ceux existants sur le territoire (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés). Les prescriptions réglementaires visent enfin à assurer de bonnes conditions de sécurité routière (les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules sont traités de manière à permettre la sécurité des usagers) ou à assurer une cohabitation des différents usagers (gabarit de voirie adapté à la circulation des véhicules, des vélos et piétons) dans les nouvelles opérations d'ensemble.

Impacts et mesures sur le milieu agricole

> *Impacts :* En matière d'occupation du sol, les zones retenues pour le développement de l'habitat et des activités se situent sur des zones de labours agricoles. Ces secteurs ne constituent pas les uniques emprises d'une exploitation et ne remettent donc pas en cause la viabilité et le fonctionnement de l'activité agricole locale. En effet, les impacts sont à relativiser du fait de la superficie prélevée et de la taille de la commune (prélèvement d'environ 13,7 ha pour environ 3218 ha de terres agricoles sur le territoire de Breteuil, soit 0,4%). Il est à noter que certains secteurs étaient déjà identifiés comme zone d'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols de Breteuil sur Iton. Ce document de planification a fait l'objet à son époque d'enquête publique et de concertation auprès de la population ainsi qu'une consultation avec la chambre de l'agriculture. Ce processus d'information a par ailleurs été renouvelé dans le cadre du PLU. Par ailleurs, l'ensemble des sites concernés a déjà fait l'objet d'une acquisition par la part de la collectivité.

↳ L'exploitation agricole la plus proche ne se situe pas à proximité des zones AU de Breteuil. L'impact du projet est donc faible (absence de protection réglementaire touchant les zones d'urbanisation). Il est à noter enfin que l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause le fonctionnement de l'activité agricole de manière générale. En effet aucune zone de circulation

agricole n'est remise en cause par le projet. Les cheminements s'avèrent par ailleurs maintenus.

En matière de consommation foncière agricole, le projet de développement de la commune établit en réponse aux besoins en logements et les aménagements qui l'accompagnent (infrastructure, aménagements paysager et hydraulique…) consomment de l'espace. Environ 13,7 hectares sont ainsi prévus pour l'urbanisation.

↳ Toutefois, ces espaces répondent strictement aux besoins identifiés et représentent, proportionnellement, moins de surfaces que ce qui était prévu par les POS de Cintray et Breteuil sur Iton. Le PLU a donc permis de remettre en question certaines des zones NA des POS et d'effectuer un reclassement de ces surfaces en zones agricoles ou naturelles.

> *Mesures :* Il est à noter que le projet permet, au travers des orientations d'aménagement, d'optimiser l'utilisation de l'espace avec le respect d'une densité moyenne en cohérence avec le secteur. Ces outils évitent le gaspillage inutile de foncier.

↳ Dans le respect du principe d'équilibre entre développement et préservation, le PLU a cherché à minimiser les incidences de ce développement de l'urbanisation sur la consommation foncière en optimisant l'usage du foncier consommé pour éviter le « gaspillage de l'espace » et pour travailler sur la qualité du cadre de vie. Ces mesures sont positives.

Impacts et mesures sur le milieu naturel

> *Impacts sur la biodiversité.* Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne se trouvent pas comprises dans des inventaires patrimoniaux de type ZNIEFF ou Natura 2000. Elles ne se situent par non plus sur des secteurs de corridor écologique.

↳ Le projet d'urbanisation ne rompt aucune continuité fonctionnelle de couloir vert et n'a donc pas d'incidence sur le milieu naturel et sa fonctionnalité.

> *Impacts sur les zones humides.* Les zones retenues ne sont pas concernées par la présence de zone humide identifiée dans le cadre du diagnostic ou avérée lors des inventaires de la DREAL.

↳ L'impact du projet sur la qualité des milieux aquatique est donc considéré comme nul.

> *Mesures en matière de biodiversité.* Malgré l'absence d'incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels des zones dédiées à l'urbanisation, le PLU définit néanmoins certaines mesures visant à améliorer la prise en compte du milieu naturel. Ainsi, les orientations d'aménagement visent à établir des conditions favorables au maintien de végétal dans les projets urbains (végétalisation des limites de parcelles, des voiries, espaces verts, bassins tampon…). Les prescriptions réglementaires visent également à asseoir ces principes en définissant une liste d'essences locales, en précisant les conditions d'implantation des linéaires de haies (essences arbustives et arborées) ou en imposant un traitement perméable des surfaces laissées libres de construction. Ces principes permettent par ailleurs de favoriser l'intégration des habitations dans l'environnement (incitation à la formation de lisière paysagère avec le monde agricole et gestion végétale des franges de l'opération).

> *Mesures en matière de zone humide.* En l'absence d'incidences fortes, aucune autre mesure n'est définie.

Impacts et mesures sur les risques

> *Impacts :* Les zones retenues pour le développement de l'habitat ne sont pas touchées par des risques naturels majeurs (axes de ruissellement, inondations, carrières souterraines, risques technologiques…). L'identification d'un risque potentiel sur la commune a conduit à sa formalisation sur le zonage et au classement des emprises concernées en zone non constructible pour de l'habitat.

↳ L'impact est donc nul.

> *Mesures :* l'impact étant nul, aucune autre mesure n'a été définie.

Impacts et mesures sur l'environnement

> *Impacts sur la consommation d'énergie*. Pour les constructions neuves, il existe depuis plusieurs années une réglementation liée à la consommation maximale en énergie primaire, appelée Réglementation Thermique (notée RT). Cette dernière évolue tous les cinq ans et devient de plus en plus restrictive.

↳ Dans un premier temps, le PLU permet une meilleure sobriété énergétique en favorisant la densité de logements et la définition dans certains secteurs d'OAP, de programmes de logements intermédiaire ou groupé globalement moins énergivores. Le positionnement de ces nouveaux habitants à proximité des équipements peut permettre à petite échelle de limiter les déplacements véhiculés et d'inciter à des pratiques de déplacements alternatifs à la voiture (marche, vélo…).

Dans un second temps, le PLU prévoit une meilleure efficacité énergétique grâce une bonne prise en compte des thématiques énergétiques pour les nouvelles constructions. Pour permettre aux bâtiments d'évoluer en cohérence avec les réglementations thermiques à venir, le règlement du PLU rend possible le recours à des dispositifs architecturaux et à des matériaux ayant vocation à limiter les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

Ces mesures sont positives.

> *Impacts sur la qualité de l'air*. L'arrivée d'une nouvelle population peut avoir des incidences sur le trafic routier et donc sur l'émission de CO2.

↳ Le PLU, en définissant des zones d'urbanisation future proche des équipements et commerces existants, développe un schéma plus propice à la réduction des émissions polluants et au recours à des modes de déplacements alternatifs, type modes doux.

Impacts et mesures sur le paysage

Les incidences du PLU sur la perception lointaine du paysage bâti peuvent s'exprimer par les volumétries perceptibles en limite des zones de développement et/ou par la vision du nouveau bâti depuis les infrastructures de déplacement. L'impact dans les paysages des nouvelles opérations peut ainsi être important. Les lisières paysagères se trouvent recréées au travers des mesures prises pour la végétalisation des limites de l'opération. Ainsi, les transitions entre les parties urbanisées et les parties agricoles ne se trouvent pas abruptes.

L'objectif du PLU est de promouvoir la réalisation d'une nouvelle opération qui puisse être connectée et intégrée à l'existant. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont déclinés, on retrouve régulièrement trace de cette volonté (choix des implantations de zones d'extension en retrait des voiries, choix des hauteurs, végétalisation des marges avec les zones agricoles et naturelle, maintien des perspectives sur les monuments historiques le cas échéant, aménagements paysagers liés aux espaces publics ou à la gestion de l'eau, référence à l'harmonie des constructions et à l'architecture locale…).

↳ Les mesures déclinées au travers de l'ensemble du PLU visent l'intégration paysagère des futures constructions. A ce titre, l'impact du projet sur les grands paysages peut être considéré comme faible.

Impacts et mesures sur le développement et la vie locale

> *Impacts*. Le projet de PLU va influencer à court, moyen et long terme la vie locale. L'ouverture à l'urbanisation engendrera la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. La commune devra donc intégrer ces nouveaux habitants et nouvelles constructions. Les différentes pièces du PLU permettent d'intégrer ce nouvel habitat dans l'environnement paysager. La transformation urbaine va toutefois s'effectuer sur une période de 10 ans, laissant la possibilité à la commune de planifier son développement.

↳ L'arrivée de nouveaux logements sur le territoire communal est plutôt un impact positif. En effet, le projet de PLU permet la mise en place d'outils autorisant une mixité du parc de logement. Ainsi les opérations urbaines prévoient des surfaces de constructibilité variées répondant aux besoins des différents modes de vie des habitants (location – accession à la propriété…).

Equipements, commerces et services. Breteuil dispose sur son territoire de nombreux équipements. La définition de plusieurs zones d'urbanisation va permettre le renouvellement de la population et favoriser le maintien et le renforcement des équipements. L'impact est donc plutôt positif. Par ailleurs, l'augmentation de la population va nécessairement entrainer une augmentation des classes d'âge les plus jeunes. La commune dispose de deux groupes scolaires et d'un collège sur son territoire en capacité d'absorber une hausse des effectifs scolaires. De plus, le phasage de l'urbanisation mis en place dans les OAP mises à étaler dans le temps l'urbanisation programmée afin d'éviter un apport massif de nouvelles familles sur une courte durée engendrant par conséquence, un engorgement des équipements scolaires.

↳ Le PLU incite par diverses mesures à la création et au renouvellement de ces différents services à la population. Les orientations du PADD ainsi que la traduction réglementaire des objectifs n'interdisent ainsi pas l'implantation de nouvelles offres commerciales ou de services dans les entités urbaines denses mais encouragent au contraire leur venue afin d'affirmer leur rôle de centralité et éviter la formation d'un territoire dortoir. De plus, il convient de souligner que le PLU met en place des dispositions pour préserver l'animation du cœur historique de Breteuil en veillant à limiter l'implantation de petites cellules commerciales en zones d'activités, processus pouvant déstructurer le fonctionnement commercial du bourg-centre de Breteuil. L'impact est ici positif.

Artisanat. Le PLU prévoit la définition d'une zone urbanisée dédiée au développement des activités artisanales. Cette zone, située le long de la RD, profite de l'effet vitrine crée par la configuration d'entrée de ville sans toutefois générer de forme urbaine discontinue (intégration de l'existant). Par ailleurs, la délimitation du linéaire commercial en centre-ville permet de dédier un espace aux petits commerces et services de proximité qui participent au dynamisme du centre.

↳ Le PLU permet le maintien de ces activités ainsi que leur éventuel développement et diversification afin de conserver l'offre économique présente. L'impact est ici plutôt positif. Il s'agit de plus pour les élus de définir une zone d'activités économiques s'inscrivant dans les prescriptions supra-communales tout en ancrant la présence d'activités artisanales existantes sur la commune.

Impacts et mesures prises pour la préservation du cadre urbain et la valorisation architecturale

Certaines mesures ont été prises dans le cadre du PLU afin d'accompagner l'évolution que va connaître Breteuil suite à la création de nouvelles constructions. Des mesures d'intégration paysagère de l'habitat, à travers le règlement et les orientations d'aménagements et de programmation, ont ainsi été mises en place, notamment via le traitement des franges paysagères avec une zone naturelle ou agricole (imposition d'une haie végétale composée d'essences locales, mise en place de zones tampons…).

Il s'agit aussi, à travers les prescriptions réglementaires, de favoriser la mise en place d'un cadre architectural et urbain visant à ordonnancer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le tissu existant (harmonie générale recherchée). Le PLU s'est attaché à respecter les conditions locales en adaptant les prescriptions réglementaires (implantation, hauteur des constructions, aspect des toitures ou des façades…). Les documents graphiques ont pour principe le maintien d'une certaine continuité entre les zones urbaines afin de maitriser les perceptions urbaines et paysagères des constructions sur l'ensemble des zones bâties.

L'intention de mise en valeur de l'urbanisation future est un des objectifs du PLU. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect local des matériaux, des volumes, de couvertures et des couleurs en s'attachant à constituer un cadre minimal. Ces dispositions du règlement, sans être trop strictes permettent d'éviter une banalisation du territoire et un oubli de son histoire.

Le PLU renforce par ailleurs les dispositifs de protection du patrimoine local en identifiant plusieurs constructions au titre du Code l'Urbanisme. Les modifications apportées à ces édifices, devront ainsi être soumises à déclaration. Elles ont pour objectif de contribuer à la mise en valeur du bâtiment et de restituer l'esprit de son architecture d'origine.

↳ Par cet article du Code de l'Urbanisme, les élus recensent et protègent les éléments identitaires de leur patrimoine. Ces dispositions sont positives.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Cette partie concerne à la fois la compatibilité des évolutionsdes zones urbaines et celles ouvertes à l'urbanisation.

Grenelle de l'Environnement

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs. Ainsi les notions de densification et de renouvellement urbain sont prises en compte dans le PLU au travers des moyens suivants :

- Principe de non développement des hameaux pour limiter le mitage de l'espace agricole,
- Utilisation prioritaire des dents creuses et des possibilités de renouvellement urbain.

SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton :

- Vis-à-vis du rythme de croissance : Le PADD défini 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.
- *Vis-à-vis de la répartition du développement entre les trois communes historiques :* 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.
- Le PADD défini des principes en cohérence avec les orientations de ce document :
  - Densification des espaces bâtis existants,
  - Mise en place de secteurs de développement de l'habitat au sein du tissu urbain existant : utilisation des bâtiments vacants, recours aux dents creuses/secteurs de projet en comblement, aux divisions parcellaires…
  - Densité plus élevée au niveau du centre-bourg de Breteuil en permettent en prévoyant notamment la création d'individuels denses ainsi que des petits collectifs.
  - Développement urbain privilégié à proximité des équipements pour les bourgs de Cintray et surtout, de Breteuil.
- *Vis-à-vis de la forme urbaine et de la densification du tissu urbain existant*, 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 de la rue de la Pelleterie-Ouest, OAP du Fond de l'impasse de la rue de Dr Brière…), le réemploi de bâtiments vacants (OAP de l'Usine du Marteau, OAP de la Ferme du hameau du Petit-Cuisinet) ainsi que l'utilisation de parcelles agricoles insérées dans le bâti (OAP des Plesses-Nord, OAP n°2 du Clos Normand…). L'étalement urbain est donc maîtrisé.
- *Vis-à-vis des formes urbaines,* Au sein du bourg de Breteuil, le PLU prévoit 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. Ces principes sont retranscrits dans les OAP.
- *Vis-à-vis de l'offre qualitative de l'habitat et de la réponse aux besoins locaux,* 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 (des Plesses-Nord et du Clos-Normand – Sud).

- *Vis-à-vis des ambiances paysagères*, Le PLU, au travers des OAP prévoient, pour les opérations concernées, un traitement végétalisé et paysager des franges agricoles sous la forme d'une haie composée d'essences locales.
- *Vis-à-vis de des 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.
- *Vis-à-vis de la desserte numérique*, 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.
- *Vis-à-vis du développement économique*, 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 possible pour les cellules commerciales supérieures à 300 m²).
- *En matière de mobilité douce,* 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, une 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.

  De plus, 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.
- *En matière de covoiturage*, ce mode de déplacement 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.
- *Vis-à-vis de la protection du patrimoine*, 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.

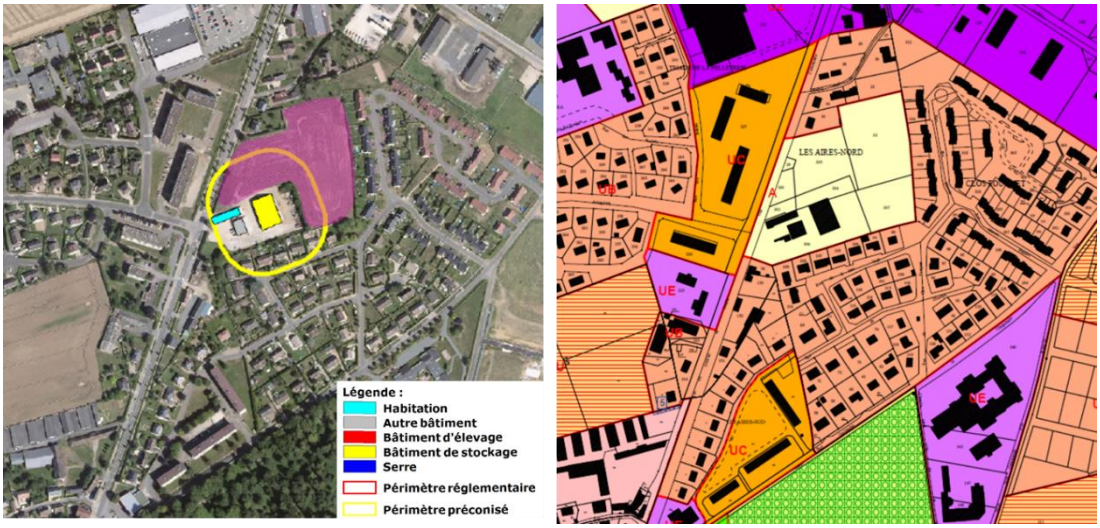
- *En matière de préservation des espaces naturels*, Au niveau des espaces bâtis existants (La Guéroulde au lieu-dit de la Croix-Rouge, abords du parc de l'étang de Breteuil), des espaces tampon inconstructibles ont été définis aux abords des espaces forestiers et naturels de la forêt de Breteuil afin de ne pas altérer le fonctionnement écologique de ces milieux naturels.

Evolution des zones agricoles : impacts et mesures prises

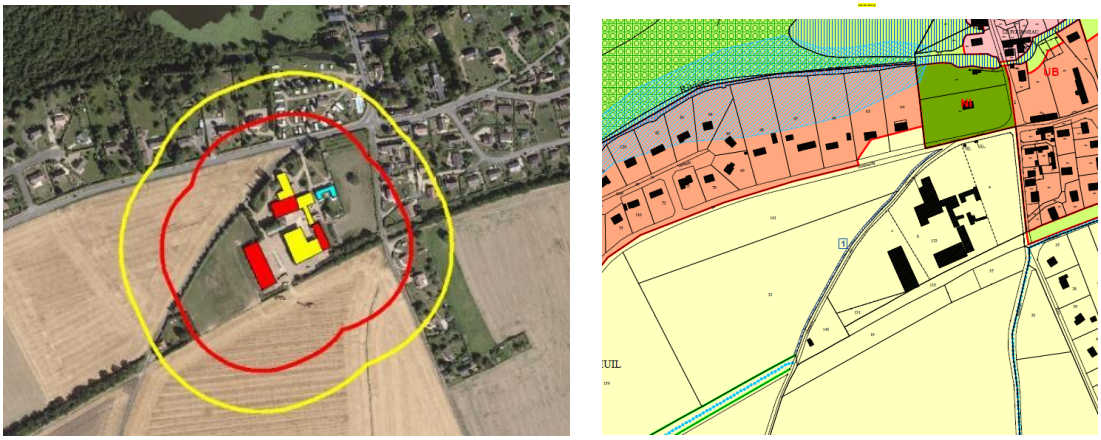
Impact sur le fonctionnement de l'activité

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le fonctionnement actuel des exploitations, leur pérennité ou encore les projets des exploitants (éventuelles extensions, besoins…) ont été analysés. En effet, une réunion a été tenue avec les exploitants présents pour identifier les besoins agricoles. 28 sièges d'exploitations sont recensés sur la commune nouvelle. Au regard des éléments recueillis, l'activité agricole sur le territoire est pérenne et se caractérise par sa diversité. On retrouve à la fois du maraîchage, de la céréaliculture, différents types d'élevages, de l'arboriculture ou encore de la polyculture.

L'objectif communal est de préserver au mieux l'ensemble des exploitations en place. Pour répondre à cet objectif, la délimitation de la zone agricole s'appuie sur la localisation de ces exploitations afin de ne pas contraindre leur éventuel développement. Il s'agit d'affirmer leur présence et d'éviter toute nuisance réciproque. Pour favoriser un affichage clair auprès des tiers et permettre le maintien du fonctionnement existant, l'ensemble des bâtiments et terres agricoles sont classés en zone agricole. Cette volonté se traduit notamment par la mise en place d'une zone agricole au sein du bourg-centre de Breteuil au niveau de l'exploitation agricole située au niveau des Aires-Nord



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



Sud du bourg, la présence d'une exploitation agricole a amené les élus à éviter de rapprocher l'urbanisation du corps de ferme existant

Il est à noter que le PLU a tenu compte du fonctionnement agricole existant. Ainsi, le fait de déterminer une zone urbaine limitée aux emprises artificialisées, des zones d'extension à l'intérieur de l'urbanisation existante ou encore des secteurs d'habitat en zone naturelle ou

agricole permet de maintenir les cheminements utilisés par les exploitants pour se rendre à leur parcelle et de ne pas empiéter sur le parcellaire agricole.

Enfin, il est important de rappeler que la zone agricole est définie pour protéger l'activité. Ainsi, les constructions à destination d'habitation sont interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une implantation agricole en cours ou existante et dont la présence permanente est justifiée.

En outre, un secteur agricole protégé a été mis en place sur Breteuil et concerne 190 hectares, soit environ 5% du parcellaire agricole. Ce sous-secteur vise à affirmer le caractère agricole de ce parcellaire tout en limitant le développement de bâtiments volumineux dans ce secteur d'enjeux urbains en raison d'enjeux paysagers, écologiques et environnementaux.

Pour répondre à cet objectif, le PLU définit une zone agricole destinée à pérenniser cette activité en protégeant les secteurs à potentialité agronomique ainsi que les constructions agricoles. Ces dispositions permettent d'une part de limiter les nuisances auprès des tiers et d'autre part d'éviter le mitage du territoire. La zone A, réservée aux activités agricoles, représente plus de 3335 hectares sur le territoire communal.

Impact sur la consommation des terres agricoles

L'effort communal, porté sur l'urbanisation prioritaire des secteurs urbains non encore bâtis ou susceptibles de muter, montre bien la volonté de la commune de préserver le monde agricole. L'objectif communal est aussi de préserver les exploitations en place (les bâtiments en eux-mêmes). Ainsi, aucun projet urbain n'est projeté sur une parcelle située à proximité immédiate d'un siège d'exploitation ou incluse dans des périmètres de réciprocité réglementaire ou de précaution. Aucune zone d'extension du tissu urbanisé destiné à l'habitat ne remet en cause la viabilité d'une exploitation agricole.

La recherche d'économies de foncier s'est faite pour limiter la disparition des espaces nécessaires à l'agriculture. L'objectif du PLU est de minimiser l'impact des futures constructions et de mordre le moins possible sur l'espace agricole. C'est pourquoi les orientations d'aménagement prennent des mesures (application d'une densité, gabarit de voirie adapté, desserte et autres espaces communs mutualisés...) et les zones de constructions isolées font également l'objet de mesures visant à restreindre tout mitage du territoire agricole.

Le PLU de la commune définit toutefois des secteurs d'urbanisation sur des terres agricoles :

- Les zones à urbaniser à court et moyen terme sur Breteuil se situent souvent sur des zones de culture.

La détermination de ces secteurs a fait l'objet de réflexions et de choix de moindre impact (configuration de l'emprise, occupation des sols, surface consommée pour un projet d'ensemble, contraintes environnementales...). Ces secteurs se trouvent jointifs, voire encadrés, d'une urbanisation et bordés de voiries, ils permettent un rapprochement avec les équipements et commerces du centre de Breteuil. Leur utilisation en zone d'urbanisation ne remet pas en cause la viabilité des exploitations concernées sur le territoire.

Enfin, il est à noter que globalement le PLU favorise le retour de certains espaces vers la zone agricole. Plusieurs zones de développement des POS des anciennes communes de Breteuil sur Iton et Cintray (de type NA ou NB) ont ainsi fait l'objet de reclassement en zone agricole ou naturelle.

Mesures prises pour le maintien et le fonctionnement de l'activité et du foncier agricole

La protection des milieux agricoles est un enjeu majeur sur le territoire communal. Les mesures suivantes ont pu être dégagées :

- Les prescriptions graphiques, en identifiant clairement les zones, permettent d'éviter les nuisances réciproques entre activité agricole et développement urbain et limitent la consommation foncière. De plus, des espaces tampons ont peut-être définis sur certains secteurs urbains situés en frange de l'espace agricole : ce principe permet d'éviter l'implantation d'habitations en limite directe avec les parcelles de labours et de pâturage et ainsi, de limiter les nuisances réciproques.

- La zone agricole définie aux abords des exploitations ne contraint pas d'éventuels développements de l'activité, notamment l'édification ou l'extension de bâtiments agricoles.
- Les prescriptions réglementaires précisent les conditions d'implantation des bâtiments et autorisent sous condition la diversification agricole et favorisent l'intégration paysagère des constructions.

Compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les <u>récents dispositifs législatifs</u> en respectant les dispositions suivantes :

- Protection de l'activité agricole en autorisant son développement, la diversification de l'activité, la protection des espaces de ressource du mitage de l'urbanisation,
- Prescriptions réglementaires strictes visant à limiter tout type de construction non liée et nécessaire à l'activité agricole.

<u>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</u>

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 :

- 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 toute 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.

<u>SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton :</u>

- *Vis-à-vis des hameaux accueillant une exploitation agricole,* 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.

- *Vis-à-vis des exploitations agricoles,* 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.
- *En matière de mobilités douces*, 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.

Evolution des zones naturelles : impacts et mesures prises

Impacts sur les milieux et le fonctionnement de la biodiversité

Le territoire communal est occupé en majorité par le plateau agricole, soit un milieu d'openfield peu propice au développement des habitats naturels et à la présence d'une faune diversifiée.

Toutefois, le territoire de la commune nouvelle de Breteuil dispose d'un contexte environnemental plus riche lié à la présence de la forêt de Breteuil et d'un réseau hydrographique complexe lié à l'Iton et à ses différentes annexes hydrographiques. Ces espaces constituent des zones d'accueil pour la biodiversité en étant des lieux d'habitat, de reproduction et de ressources alimentaires.

La commune se caractérise également par la présence de plusieurs entités urbaines. La biodiversité urbaine est présente au sein de ces espaces urbanisés via la présence de jardins, de linéaires de haies ou de mares.

Les enjeux liés à la protection des milieux naturels sur le territoire communal sont relativement importants. En effet, en matière de zonage patrimonial, la commune fait l'objet de 4 ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2 ainsi que d'une partie de la zone Natura 2000 des Etangs et mares des forêts de Breteuil et Conches. Le PLU a donc fait l'objet d'une évaluation environnementale évitant tout impact majeur sur les sites présentant un intérêt environnemental particulier.

Les dispositions du PLU visent de manière générale à protéger les terres agricoles et naturelles. Aussi les impacts sur les milieux environnementaux sont faibles. L'ensemble du territoire est ainsi classé en zone naturelle ou agricole où les espaces urbanisés sont limités. Les dispositions du PLU visent à préserver ces espaces des nuisances humaines. Les deux principales mesures du PLU sont de préserver les milieux plus sensibles et d'encourager le développement de la biodiversité sur le territoire.

Plus particulièrement :

- Le projet de la commune consiste à permettre à long terme le développement résidentiel de Breteuil, Cintray et La Guéroulde, entités urbaines principales du territoire. Le projet communal limite donc l'urbanisation : zonage de la zone urbaine à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, non définition de zone d'extension d'habitat sur des milieux naturels d'intérêt. En maintenant globalement la forme urbaine actuelle des bourgs (espaces d'extension de l'urbanisation situé en continuité directe du tissu bâti), le PLU ne crée pas d'incidences sur les milieux naturels et leur fonctionnement. En effet les zones d'habitat créées se trouvent éloignées des zones naturelles présentant des enjeux (espaces forestiers) et évitent toute déstructuration des structures végétales et paysagères présentes sur le territoire).

  ↳ Les mesures prises pour les secteurs de projet et les zones d'extension visent à maintenir le fonctionnement potentiel existant en recréant des conditions favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain (gestion de l'eau, valorisation des limites séparatives, création d'espaces verts, maintien de zones tampon…). Les zones d'habitat créées sur Breteuil se trouvent éloignées des zones naturelles présentant des enjeux. La ZNIEFF la plus proche, étang de Breteuil et la zone Natura 2000 se trouvent protégées par une frange inconstructible. Aucune extension de l'urbanisation n'est dirigée vers ce secteur. L'impact est donc nul.

  ↳ Cependant, deux secteurs constructibles (une parcelle en zone urbaine au niveau du village de Cintray et une zone naturelle de loisirs) sont concernés par la présence de la ZNIEFF de type 1 du Prés Beaudouin. L'analyse effectuée dans le cadre de l'évaluation environnementale indique que ces emprises sont déjà fortement artificialisées/impactées par les activités humaines et qu'elles ne présentent pas d'enjeux écologiques (parcelles non propices au développement d'espèces protégées ou remarquables, absence d'habitats patrimoniaux). L'impact est donc nul.

  ↳ La limitation de l'étalement urbain se traduit également via la définition d'un principe de non développement au niveau des zones non agglomérées avec le bourg où les enveloppes urbaines ne sont pas modifiées. L'habitat isolé fait, dans le cadre PLU, l'objet d'une extension spatiale très encadrée. L'objectif est au contraire de cantonner

ces secteurs à uniquement des extensions maîtrisées de l'existant. L'impact est ici positif.

- D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) la commune dispose d'un réservoir boisé avec la Forêt de Breteuil, située sur le territoire communal. Autour de ce réservoir, ont été délimité des corridors écologiques pour permettre la libre circulation des espèces, et notamment celles à fort déplacement. Il est à noter en partie centrale du territoire des corridors boisés pour espèces à fort et faible déplacements et marqué par une discontinuité rurale.

  ↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes et à recréer des conditions favorables au développement de la biodiversité. Aucune urbanisation n'est dirigée vers ces corridors verts. Au contraire le PLU a limité le mitage de ces espaces naturels en actant un principe de non développement pour les hameaux. L'impact sur les continuités écologiques est ici positif.

- Les zones de boisements font l'objet de mesures de conservation afin de préserver le patrimoine naturel afférent à ce milieu. Ces zones boisées sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement. De la même manière, les zones de bosquets présents sur le plateau agricole font l'objet de mesures de conservation. Ces zones boisées sont classées en Espaces Boisés Classés afin d'empêcher tout défrichement. L'impact sur la protection des grands ensembles naturels est ici positif.

- Les éléments les plus intéressants au niveau du fonctionnement écologique, hydraulique et paysagers (lisières forestières, mares, bassins de rétention, parcs) ont fait l'objet de mesures de protection au travers du PLU (via la définition de zone naturelle ou agricole et au travers de l'utilisation de la loi Paysage). De plus, afin d'améliorer le traitement des lisières paysagères entre la zone bâtie du bourg et la zone agricole, une haie est identifiée pour être recrée le long du chemin piéton. Enfin, il est à noter que certaines mesures réglementaires ont également été prises afin d'assurer la fonctionnalité écologique de ces milieux. Des retraits sont ainsi imposés pour les mares (10m en zone agricole).

  ↳ Afin de prendre en compte et protéger ces espaces naturels intéressants d'un point de vue environnemental, le PLU s'est attaché à les classer en zone naturelle ou agricole et à définir des mesures de protection via l'utilisation de la loi Paysage. La zone naturelle du PLU a pour vocation de protéger ces espaces stratégiques et rares sur le territoire et représentant plus d'un tiers de la superficie totale.

  Les prescriptions réglementaires de cette zone visent par ailleurs à limiter très fortement les possibilités de construction permettant ainsi de protéger l'intérêt des milieux. Le règlement de la zone N se veut ainsi restrictif de façon à maintenir le caractère naturel et donc inconstructible de la zone. Il protège les habitats naturels et espèces remarquables (constructions et installations interdites ou fortement conditionnées). L'impact sur la protection des milieux d'intérêt et le fonctionnement écologique global du territoire est ici positif.

- Le PLU crée un secteur naturel de loisirs au niveau des étangs du Prés Beaudouin, de la Poultière, du camping de Breteuil et du Parc des Sept Canaux. Ce zonage a vocation à permettre la création et le développement de structures ou équipements en lien avec le potentiel touristique qu'offre le patrimoine naturel de la commune. Les sites sont ainsi liés à leur environnement. Aussi des prescriptions sont mises en place afin d'éviter toute déstructuration de ces lieux, tant paysagère que naturelle. Des mesures particulières sont par ailleurs prises sur l'éclairage afin de limiter les effets de la pollution nocturne pour les espèces.

  ↳ Les prescriptions réglementaires et opérationnelles visent ainsi à cantonner au strict besoin de l'activité de loisirs les projets de constructions (destination stricte, emprise limitée, hauteur, aspects extérieurs…) et à prévoir des prescriptions permettant de conserver au maximum l'état naturel des lieux (secteur à dominante perméable, maintien du couvert planté…). Au travers des différentes mesures prises, les impacts sur le paysage et l'environnement sont faibles.

- Une majeure partie du territoire est classée en zone agricole. Les prescriptions réglementaires ont pour objet de clarifier les constructions et utilisations du sol. Ainsi, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité

agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des réseaux. Les constructions à usage d'habitations sont par exemple autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité et situées dans l'emprise du site.

↳ Les mesures prises visent à protéger les fonctionnalités écologiques existantes qui pourraient être impactées par l'implantation de bâtiments agricoles. Ce sont particulièrement les secteurs de vallée et de zones humides qui ont ciblé par l'établissement d'une zone agricole protégée (les constructions à usage agricole sont proscrites) ainsi qu'une emprise située à proximité immédiate de la zone Natura 2000. L'impact sur la protection des milieux d'intérêt et le fonctionnement écologique global du territoire est ici positif.

Mesures prises pour assurer la fonctionnalité des milieux

La zone naturelle du PLU se polarise sur la protection des milieux offrant une biodiversité plus intéressante ou nécessitant une mesure de conservation pour raison paysagère par exemple. Le PLU a pour objectif de protéger un ensemble de milieux continus pour assurer leur protection et fonctionnalité. Les zonages de protection réglementaire présents sur le territoire communal ont ainsi été classés en zone naturelle et font l'objet d'une protection juridique au travers de la définition d'Espaces Boisés Classés, assurant ainsi leur non défrichement et déstructuration.

Au regard des différentes mesures prises par le PLU au travers de ses documents graphiques et écrits et des choix communaux en matière de développement les impacts sur les milieux naturels peuvent être jugés faibles.

Les dispositions du PLU ont aussi des impacts positifs sur le fonctionnement des milieux :

- Les éléments naturels particuliers, facteurs d'identité locale, sont protégés dans le cadre du PLU. Certains de ces éléments représentent des gîtes d'accueil sensibles pour la faune et la flore locale et appartiennent au paysage local. Mares, haies, parcs… sont repérés au titre du Code de l'Urbanisme.
- Certaines prescriptions réglementaires ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation visent à recréer des conditions favorables pour la biodiversité sur le territoire communal (essences locales, plantations en limites séparatives, aménagements paysagers globaux…).

Le PLU met en place plusieurs éléments permettant à la biodiversité de se diversifier :

- Travail sur les lisières paysagères qui s'accompagne de plantations de haies composées d'essences locales diversifiées et qui va notamment favoriser son occupation par la biodiversité,
- L'intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation de prescriptions afin travailler au maintien et au développement de la trame verte (espaces verts, zones tampon, surfaces perméables et de gestion hydraulique…),
- L'inscription de certains jardins en zone naturelle pour laisser la place à plus de nature en ville,
- La préservation des espaces boisés classés du territoire.

Le PLU permet de conserver et de renforcer la fonctionnalité écologique de certains milieux via les mesures suivantes :

- Préservation des continuités écologiques existantes dans les zones forestières et les secteurs forestiers (domaine de la forêt de Breteuil) en maîtrisant les possibilités de densification, incitation à la restauration de continuité écologique via l'utilisation de la loi Paysage,
- Reconstruction des structures végétales, porteuses de biodiversité via la constitution d'un réseau de haies en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelles, composées d'essences locales.

Impacts et mesures prises sur les zones humides

Le diagnostic du PLU et les éléments bibliographiques de la DREAL ont fait apparaître des zones humides sur le territoire, en lien direct avec la présence de l'Iton et de son bras forcé. Ces zones ont été définies dans le PLU et font l'objet de mesures de protection. En plus d'être

classées en zones agricoles ou naturelles, les règlements graphique et écrit du PLU y interdit toute construction.

↳ Les zones humides ont fait l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du PLU, elles ont bénéficié de plusieurs prescriptions permettant d'éviter toute construction. Aucun développement de Breteuil ne touche directement les zones humides, on peut alors qualifier les impacts comme nuls.

Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion de l'eau

Les différents projets d'aménagement vont nécessairement entrainer une artificialisation des sols. Afin de limiter l'impact sur le fonctionnement hydraulique et les effets de ruissellement, le PLU

Ces dispositifs alternatifs permettent de diminuer les coûts de pour la collectivité et d'améliorer la prise en compte des risques de ruissellement. En l'absence d'impacts majeurs identifiés, aucune autre mesure n'a été prise dans le PLU.

Impacts et mesures prises dans le projet sur la gestion des risques naturels

Le PLU tient compte de la présence des risques. Aucune zone de risque majeur n'est répertoriée dans les zones pouvant accueillir un développement urbain. Le PLU renforce par ailleurs la connaissance et l'information sur les risques en reportant au document graphique les zones concernées par les risques inondation, carrières souterraine ou indice d'origine karstique. Les mesures prises sont strictes : aucune nouvelle construction sauf exception ne peut prendre place dans ces secteurs identifiés.

Cependant, la zone naturelle de loisirs est concernée par le risque inondation lié au débordement du lit naturel de l'Iton. Le PLU autorise de nouvelles constructions et installations uniquement à vocation de loisirs, de camping et les parcs résidentiels de loisirs. Dans le secteur concerné par le risque, elles sont autorisées sous réserve de prendre l'ensemble des dispositions nécessaires pour la sécurité des biens et personnes et de ne pas entraver la libre circulation des crues.

Globalement, les secteurs à risque ont été évités dans le choix d'urbanisation de la commune. Seuls les aménagements en matière de valorisation touristique des étangs du Prés Beaudouin pourrait davantage exposer des usagers au risque inondation présent à cet endroit. Les dispositions prises dans le règlement permettent une bonne prise en compte de ce risque dans les projets. On peut alors qualifier les impacts comme nuls.

Evolution des zones naturelles : compatibilité du projet avec les documents d'orientations supra-communaux

Le PLU tient compte des principes environnementaux déclinés dans les récents dispositifs législatifs en respectant les dispositions suivantes :

- Identification et préservation des continuités écologiques et de leur fonctionnalité,
- Repérage des zones les plus intéressantes du point de vue écologique afin de les protéger,
- Protection des différents espaces naturels et du petit patrimoine naturel par divers dispositifs : zone naturelle, espaces boisés classés, protection au titre de la loi paysage.

SCOT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton :

- *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.
- *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 toutes 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.

- *En matière d'hébergements touristiques,* le PLU permet de conforter l'offre existante (campings, chambres d'hôtes, gites de groupe…) de fait de leur classement en zone naturelle de loisirs. La création de gites ou chambres d'hôtes est possible au sein des corps de ferme en lien avec l'activité agricole.

Le Schéma Régional de Cohérences écologiques, SRCE

Le PLU tient compte des objectifs de trame verte et bleue définie dans le SRCE. La commune dispose d'un réservoir boisé avec la Forêt de Breteuil réservoirs aquatiques (fond de vallée naturelle de l'Iton, étangs) et corridors humides (zones humides). Autour de ces réservoirs, ont été identifiés des corridors écologiques permettant la circulation des espèces, et notamment celles à fort déplacement. Il est à noter en partie centrale du territoire des corridors boisés pour espèces à fort et faible déplacements et marqué par une discontinuité rurale.

Le PLU prévoit plusieurs mesures :

- Aucune urbanisation n'est dirigée vers ces corridors écologiques. Au contraire le PLU a limité le mitage de ces espaces naturels en actant un principe de non développement pour les hameaux et zones d'habitat isolé à proximité des espaces naturels. Ces espaces sont ainsi strictement préservés (urbanisation restreinte, absence de clôtures minérales…).
- 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. 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.
- 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 SITUES 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 RoussiÞres	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 GUEROULDE	Vannage + Seuil		non
OH192-B08	LA GUEROULDE	Vannage		non
OH193-B09	LA GUEROULDE	Seuil		non
OH194-B10	LA GUEROULDE	Seuil		non
OH195-B11	LA GUEROULDE			non
OH196-B12	LA GUEROULDE			non
OH197-B13	LA GUEROULDE	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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Iton

Le PLU prend certaines mesures et dispositions réglementaires relatives à la prise en compte de l'eau. Outre les 9 orientations principales déclinées ci-avant dans le présent document, le PLU est compatible avec les sous-orientations suivantes :

- *Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives*

Le PLU incite au travers des prescriptions réglementaires à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de voiries et la gestion des eaux pluviales des constructions. Le règlement du PLU fixe par ailleurs certaines prescriptions relatives au maintien dans les espaces libres de surfaces perméables et consacrées à la bonne gestion des eaux.

- *Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques*

Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés. Les mesures précédemment décrites relatives à la gestion de l'eau en milieu urbain participent également à réduire les transferts de polluants vers le réseau hydrographique.

- *Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation*

Certaines mesures ont été mises en place pour limiter l'exposition de la population par rapport à ce risque. En outre, les espaces boisées ainsi que les haies sont protégés dans le PLU, ce qui permet de réguler et limiter les ruissellements au niveau des espaces agricoles.

Les indicateurs

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

Conformément au code de l'urbanisme, le présent chapitre propose des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures compensatoires envisagées au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire,
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU,
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU,
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan.

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unités de mesure	Temporalité de l'évaluation
ORIENTATION 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 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 3 - Préserver et mettre en valeur le cadre	OBJECTIF 1 - Maitriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels	Nombre de logements construits dans les "dents creuses" et dans des	Commune	Nombre	Annuel

environnemental		bâtiments existants			
	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 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
ORIENTATION 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 douces 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