

## Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

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

Etude réalisée par :

# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>LA TRADUCTION DES ENJEUX DANS UN PROJET POLITIQUE.....</b>	<b>2</b>
<b>RAPPEL DES ENJEUX.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LES ATOUTS ET OPPORTUNITES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LES FAIBLESSES ET MENACES.....</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>AXE 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>5</b>
<i>Orientation n°1 : Engager une nouvelle dynamique démographique par le renouvellement et l'accroissement du parc de logements.....</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle et économe en foncier.....</i>	<i>5</i>
<i>Orientation n°3 : Répondre aux besoins de la population par une réponse adéquate du parc de logements.....</i>	<i>6</i>
<b>AXE 2 : CONFORTER LA VOCATION ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET DE SERVICES DE COMMUNE STRUCTURANTE DU BASSIN DE VIE.....</b>	<b>7</b>
<i>Orientation n° 1. Favoriser le développement économique.....</i>	<i>7</i>
<i>Orientation n°2 : Affirmer la vocation touristique de Breteuil.....</i>	<i>7</i>
<i>Orientation n° 3 : Conforter l'offre commerciale et de services.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques.....</i>	<i>8</i>
<b>AXE 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>9</b>
<i>Orientation n°1 : Maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels.....</i>	<i>9</i>
<i>Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°3 : Renforcer la place de la biodiversité dans le cadre de vie.....</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques.....</i>	<i>10</i>
<b>AXE 4 : VALORISER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE NOUVELLE.....</b>	<b>11</b>
<i>Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux.....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire.....</i>	<i>11</i>
<i>Orientation n°3 : Agir sur la qualité des espaces publics, des entrées de ville et des abords des sites touristiques.....</i>	<i>12</i>
<b>AXE 5 : TENDRE VERS UNE AMELIORATION DES MOBILITES.....</b>	<b>13</b>
<i>Orientation n°1 : Favoriser la découverte du territoire et les déplacements doux.....</i>	<i>13</i>
<i>Orientation n°2. Initier un nouvel usage des transports motorisés.....</i>	<i>13</i>

# PREAMBULE



## La traduction des enjeux dans un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Selon l'article L. L151-5 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

En d'autres termes, il s'agit d'un document cadre qui expose le projet d'aménagement pour le territoire. Il a pour objet de définir une politique d'ensemble du développement communal et d'apporter des réponses aux éléments de diagnostic et aux enjeux locaux identifiés. Le PADD fournit donc **une vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme.**

Les autres pièces du PLU, notamment les prescriptions graphiques et réglementaires traduisent ses dispositions et doivent permettre d'atteindre les objectifs affichés. C'est donc à partir de ce document que seront définies les règles d'urbanisme qui s'imposeront dans les années à venir sur la commune.

# RAPPEL DES ENJEUX



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les déplacements, les activités économiques et l'emploi... Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique.

Grâce à la démarche, le diagnostic a permis de faire émerger une vision élargie des enjeux du territoire de la commune nouvelle tout en prenant en compte les particularités de chaque commune déléguée.

Il est rappelé ci-après pour mémoire la synthèse du diagnostic.

## **1. Les atouts et opportunités**

---

- Le rapprochement entre Breteuil-sur-Iton, 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, du bras forcé de Breteuil, rus, 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 communes 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 apparaît 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 XX<sup>ème</sup>. Au niveau du bourg de Breteuil, l'urbanisation récente a enclavé plusieurs emprises agricoles qui offrent aujourd'hui un fort potentiel urbain qu'il convient d'utiliser intelligemment.

## 2. Les faiblesses et menaces

---

- Le tissu industriel a perdu de nombreux emplois, fragilisant l'économie locale. Pour l'instant, les sites ont majoritairement 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 capacités de stationnement dans le centre sont globalement suffisantes. Mais la concentration d'usagers sur la place Lafitte (employés, habitants, clients, co-voitureurs) nuit au bon fonctionnement du parking et à la dynamique commerciale du centre-ville. Il conviendrait de mettre en place les outils pour mieux réguler les usages de ce parking et favoriser l'utilisation des stationnements environnants.
- Les risques et les sources de nuisances (inondabilité, risques technologiques...) sont présents et doivent être pris en compte dans les choix de la commune.

Les élus, sur la base d'une large réflexion ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur territoire construit autour de plusieurs grands thèmes :

- La **politique d'habitat** (croissance démographique, choix d'organisation du développement territorial...),
- La **politique plus globale de développement et d'équipement** (vocation économique et touristique du territoire, services et commerces, évolution des technologies numériques et énergétiques...),
- La **préservation et la valorisation de l'environnement** (trame verte et bleue, risques...),
- Le maintien du **caractère des communes historiques et du cadre de vie** (préservation du cadre de vie, de son paysage, de son architecture...),
- La **politique des mobilités** (déplacements doux, itinéraires de découverte, usage de l'automobile, transports collectifs...)

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 30 septembre 2016.

# LES ORIENTATIONS DU PADD



## **Axe 1 : Accueillir une nouvelle croissance démographique**

---

### Objectifs

Retrouver une croissance démographique pour renouveler la population et favoriser le maintien des services  
Définir un développement adapté à chaque commune historique et structurer l'organisation du territoire pour éviter son mitage.

### **Orientation n°1 : Engager une nouvelle dynamique démographique par le renouvellement et l'accroissement du parc de logements**

L'objectif des élus de Breteuil est de tendre vers **une augmentation de la population de 10% sur 10 ans** afin de redonner une vitalité démographique au territoire et assurer la pérennité des services existants. Il s'agit ainsi de participer pleinement 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 comme Breteuil et de limiter la croissance des communes rurales en l'absence d'équipements, services et commerces.

Les élus envisagent donc d'atteindre une population de 5000 habitants, ce qui correspond à l'accueil d'environ **450 habitants supplémentaires d'ici les dix prochaines années**. Cette ambition implique la construction **d'environ 200 logements neufs sur le territoire**.

Ces objectifs ont été définis au travers des paramètres suivants :

- Le nombre d'habitants et de résidences principales,
- Les phénomènes de décohabitation (hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages fixée à 2,2 contre 2,27 actuellement),
- L'hypothèse d'une diminution de la vacance dans le parc privé avec la remise sur le marché d'une cinquantaine de logements vacants,
- La prise en compte de l'évolution des résidences secondaires sur le territoire.

Ces objectifs sont donc des données brutes ne tenant pas compte par exemple des hypothèses de rétention foncière.

Les élus sont conscients que l'attractivité résidentielle ne résulte pas uniquement de la création d'une offre foncière. Afin de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages, la politique d'accueil s'accompagne des actions complémentaires suivantes :

- Développement de petits équipements (aire de jeux, espace de verdure de proximité...),
- Insertion des nouveaux quartiers dans leur environnement par un maillage cohérent de liaisons douces.

### **Orientation n°2 : Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle et économe en foncier**

Au cours des quinze dernières années, les communes historiques de La Guéroulde et de Cintray ont accueilli de nombreux nouveaux habitants alors que celle de Breteuil-sur-Iton a connu une baisse de sa population en l'absence d'une offre foncière permettant l'accueil de nouvelles familles. Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent mettre en place **un développement plus équilibré prenant en compte la vocation et le niveau d'équipements de chaque territoire**. Ce choix vise à favoriser l'implantation des nouveaux habitants dans les espaces les mieux pourvus en équipements et en services tout en créant une offre complémentaire dans les bourgs ruraux afin de répondre à la diversité des attentes des ménages.

Ainsi, les élus se fixent l'objectif d'accueillir la croissance démographique entre chaque commune déléguée selon la répartition suivante :

- 75 % sur Breteuil-sur-Iton soit la construction d'environ 150 logements,
- 15 % sur La Guéroulde, soit la construction d'environ 30 logements,
- 10 % sur Cintray soit la construction d'environ 20 logements.

Cette répartition permet de conforter le rôle de Breteuil-sur-Iton comme bourg structurant tout en permettant un développement de deux communes rurales mais en modérant leur croissance par rapport aux dernières années.

De plus, les élus souhaitent garantir [une urbanisation cohérente par rapport à la protection des paysages et espaces naturels et favoriser la compacité de l'habitat](#) en définissant des limites à l'urbanisation pour le développement de l'habitat :

- Sur Breteuil-sur-Iton : limitation du développement de l'habitat vers le Sud du bourg au-delà de la voie ferrée,
- Sur La Guéroulde au niveau de la Croix-Rouge : préservation des lisières boisées située au-delà de l'urbanisation existante,
- Sur Cintray : non développement des emprises situées au Nord de la RD 567 afin de maintenir les vues vers la vallée de l'Iton.

Par le choix des sites à urbaniser dans les dix prochaines années, l'objectif des élus consiste également 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'urbanisation du secteur de la Pelleterie/Plesses-Nord ainsi que Le Clos Normand.
- Sur Cintray, par le développement du village à proximité du groupe scolaire et les équipements sportifs.

Les élus ont pris conscience de l'impact de l'urbanisation sur le morcellement des terres agricoles et naturelles. Afin de limiter ces prélèvements fonciers et les impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles, les élus se fixent plusieurs principes dans leurs choix de développement de :

- [Densifier les espaces déjà urbanisés](#) en utilisant de façon prioritaire les espaces disponibles au sein du tissu existant (dents creuses et/ou divisions parcellaires par exemple),
- Réfléchir à un habitat individuel plus économe en foncier (taille des parcelles, implantation des constructions plus diversifiées notamment en limite de parcelle, maisons groupées...),
- Créer de nouveaux logements dans le bâti ancien ayant été acquis par la collectivité (réhabilitation du moulin du Marteau à La Guéroulde par exemple),
- Modérer l'impact des développements urbains en [privilégiant l'urbanisation des emprises agricoles enclavées](#) dans l'urbanisation par rapport aux extensions sur les franges agricoles.
- Proscrire l'urbanisation des hameaux accueillant des exploitations agricoles et modérer le développement de hameaux les plus importants à la densification de leur enveloppe existante.

### **Orientation n°3 : Répondre aux besoins de la population par une réponse adéquate du parc de logements**

La commune de Breteuil se caractérise par un parc de logements diversifiés (taille variée, présence d'un parc locatif privé et public...). Elle est également concernée par un vieillissement prononcé de sa population. Ainsi, les élus souhaitent favoriser [la venue de primo-accédants](#) pour retrouver une vitalité, ce qui induit la mise en place d'une offre de logements en accession à la propriété.

Les élus souhaitent également répondre [aux besoins des personnes âgées](#) qui accordent une grande importance à la proximité des commerces et services dans leur choix résidentiel. Dans ce but, un projet de 14 logements est actuellement en cours de réalisation dans le centre-bourg de Breteuil. Dans les prochaines années, il est envisagé de poursuivre cette politique en privilégiant la réalisation de ce type d'opérations dans le centre-bourg de Breteuil ou à ses abords.

## **Axe 2 : Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie**

---

### Objectifs

Favoriser l'emploi local par le maintien des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises  
Renforcer la dimension touristique de Breteuil en poursuivant les actions de valorisation du patrimoine historique et des sites naturels de loisirs  
Conforter le statut de pôle structurant du canton de Breteuil par une politique appropriée en matière d'offre commerciale et d'équipements publics.

### **Orientation n° 1. Favoriser le développement économique**

En raison de son appartenance au Pays d'Ouche, l'économie de Breteuil fut pendant longtemps dominée par l'industrie métallurgique. Cependant, la commune a été fortement touchée par le déclin de cette activité avec la fermeture de plusieurs sites industriels. Afin d'éviter les écueils d'un territoire uniquement dortoir, les élus recherchent au travers de leur projet à mettre en place les conditions pour retrouver [une dynamique économique](#) en :

- Réalisant l'extension du Clos Fouquet qui bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la RD 840 tout en étant attentif à l'intégration paysagère des nouvelles activités,
- Permettant l'évolution des sites économiques existants afin d'offrir la possibilité aux entreprises du territoire de poursuivre leur développement le cas échéant.

L'activité agricole tient également une place importante dans la vocation économique du territoire. Le maintien d'un territoire aux composantes agricoles fortes passe [par la préservation des espaces agricoles](#), qu'ils soient de labours ou de prairies. C'est pourquoi les élus souhaitent maintenir le bon fonctionnement de l'activité agricole et faciliter le développement des exploitations en préservant tant le foncier agricole qu'en [affirmant la présence des exploitations](#). L'objectif est également de favoriser une bonne cohabitation pour tous (nuisances, chemins ruraux, absence d'urbanisation nouvelle autour des exploitations en activités...).

### **Orientation n°2 : Affirmer la vocation touristique de Breteuil**

L'[activité touristique](#) tient une place particulière dans la stratégie économique des élus. L'objectif est d'en faire [un véritable levier de développement local en s'appuyant sur les atouts présents](#) : cadre naturel et paysager préservés, petit patrimoine bâti riche, offre d'hébergement varié, lieu de valorisation de l'histoire et des savoir-faire locaux... Dans ce but, les élus ont pour objectif de :

- Poursuivre la valorisation des étangs, notamment en aménageant les étangs des Prés Beaudouin,
- Mettre en place un parcours de découverte du patrimoine dans le bourg de Breteuil et assurer sa pérennité en protégeant le patrimoine mentionné,
- En complément de l'offre existante, favoriser la création d'une offre nouvelle d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes),
- Développer les espaces d'accueil pour les promeneurs (point de vue, table de pique-nique, aire de stationnement...).

### **Orientation n° 3 : Conforter l'offre commerciale et de services**

Les équipements et les services à la population sont des éléments essentiels dans le fonctionnement de la commune et pour son attractivité auprès des habitants du canton. Il s'agit également d'un enjeu important pour garantir une attractivité résidentielle au territoire en adéquation avec les objectifs de croissance démographique.

Les élus se donnent pour ambition de conforter l'activité commerciale du bourg de Breteuil en veillant au maintien des commerces en centre-bourg. En effet, ils ont conscience de la nécessité de maintenir un équilibre entre l'offre commerciale du centre-bourg et celle située en périphérie de ville afin de préserver un centre-bourg dynamique et vivant. Pour cela, l'implantation des petits commerces dans les zones d'activités sera limitée.

En matière d'équipements et services à la population, les réalisations récentes d'une médiathèque et d'un multi-accueil pour la petite enfance...ont permis de compléter l'offre existante déjà bien pourvue. En dehors du renforcement des structurantes existantes, les élus envisagent la réalisation de nouveaux équipements, notamment à destination de la jeunesse avec la création d'une aire de jeux et la mise en place d'une ludothèque itinérante. En outre, dans le cadre de la création de la nouvelle communauté de communes, il est programmé la mise en place d'un pôle enfance/jeunesse au sein de la Fondation. Une des volontés fortes des élus est également de maintenir un pôle scolaire et jeunesse partagé entre La Guéroulde et Cintray, De plus, l'évolution de l'intercommunalité entrainera une évolution des services communautaires qui doit être anticipée.

### **Orientation n°4 : Prévoir l'adaptation du territoire aux nouvelles technologies numériques et énergétiques**

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.

Bien que 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.

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 (énergie solaire, géothermie, bio-masse...). 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.

## **Axe 3 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental**

### **Objectifs**

Modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels  
Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique  
Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel et sensibiliser à la protection de la biodiversité  
Protéger les personnes et les biens

### **Orientation n°1 : Maîtriser la consommation sur les espaces agricoles et naturels**

- Bilan de l'existant, analyse de la consommation foncière depuis les dix 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.

Le bilan de la consommation foncière entre 2005 et 2015 fait état au global de l'utilisation d'environ 27 hectares dont 18,7 hectares sur des emprises naturelles ou agricoles. 20,5 hectares – dont 12,8 hectares sur des emprises naturelles ou agricoles – ont été consommés pour de l'habitat, soit une densité moyenne à l'échelle de la commune nouvelle de 7,1 logements/hectare. Plus précisément, la densité moyenne est de 5,3 logements/hectare sur Cintray, de 5,5 logements/hectare sur la Guéroulde et de 11,2 logements/hectare sur Breteuil.

- Objectifs pour le PLU

Dans le cadre du présent PLU, les élus s'engagent à limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels. Les élus se fixent notamment les objectifs suivants :

- **Limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles pour de l'habitat à 7 hectares**, soit une réduction de 45% par rapport aux dix dernières années et ce, malgré un objectif de renforcement de la croissance démographique. Les prélèvements sur les emprises agricoles seront effectués préférentiellement sur des emprises enclavées au sein de l'urbanisation existante afin de limiter l'impact sur le fonctionnement agricole.
- Augmenter la densité moyenne des opérations liées à l'habitat en fonction des caractéristiques des communes historiques :
  - Tendre vers une densité moyenne de 18 logements/hectare dans le bourg de Breteuil-sur-Iton contre actuellement 11 logements/hectare,
  - Tendre vers une densité moyenne de 12 logements/hectare dans le bourg de la Guéroulde et de Cintray contre actuellement moins de 6 logements/hectare.
- **Réduire les zones ouvertes à l'urbanisation** par rapport au POS en :
  - Supprimant les réserves foncières à long terme (22,2 ha),

- Réduisant d'au moins 50% les zones d'extension pour les activités économiques,
- Réduisant les zones d'extension pour les équipements aux besoins ayant été identifiés.

## **Orientation n°2 : Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue**

Les milieux diversifiés qui composent le territoire naturel sont des supports de continuités écologiques d'intérêt local et régional. En particulier, le diagnostic engagé à l'échelle de la commune nouvelle a permis de mettre en évidence des grands massifs boisés, des nombreux bosquets ainsi que des milieux humides aux abords de l'Iton et de ses annexes hydrauliques. Ces milieux constituent des lieux d'habitat et de déplacements pour nombre d'espèces animales. Les élus souhaitent que le PLU puisse décliner les protections nécessaires pour maintenir ces liens naturels et plus particulièrement :

- Prendre en compte le contexte patrimonial naturel existant (Natura 2000),
- Affirmer la préservation et la fonctionnalité des massifs forestiers ainsi que des milieux humides liés au réseau hydraulique de l'Iton (étangs, cours d'eau, zones humides),
- Protéger les micro-habitats (haies, mares...),
- Etablir des zones tampon inconstructibles entre les milieux naturels et les secteurs urbanisés de la commune.

## **Orientation n°3 : Renforcer la place de la biodiversité dans le cadre de vie**

La commune se distingue également par la présence de vastes espaces jardinés et arborés (parc...) situés au sein des espaces bâtis. Ces espaces de verdure participent à l'ambiance végétale et aux marqueurs paysagers du territoire. La commune souhaite donc les maintenir en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie et de protection patrimoniale. Il s'agira également de préserver la biodiversité locale en œuvrant à la plantation d'espèces locales en cas de reboisement.

La qualité écologique et paysagère future du territoire est liée à celle des nouvelles opérations et des pratiques des habitants. Pour favoriser des maillages verts fonctionnels et qualitatifs en milieu urbain, les élus ont pour objectif d'enrichir la biodiversité en milieu urbain en favorisant l'utilisation d'essences locales, en incitant à la plantation dans les nouvelles opérations et en mettant en place des bassins de collecte des eaux pluviales pouvant servir d'espaces d'agrément.

La valorisation de la biodiversité dans le cadre de vie des habitants peut également se traduire par la mise en place d'actions de sensibilisation auprès du grand public. A ce titre, la municipalité de Breteuil a engagé des réflexions avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) pour mettre en place des visites guidées sur le site de la motte castrale où plusieurs espèces d'oiseaux rares ont été identifiées. C'est plus globalement les liens entre environnement, pédagogie et tourisme/loisirs qu'il convient de renforcer dans la poursuite des actions qui ont été mises en place sur le site de la Poulrière.

## **Orientation n°4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les risques**

Certains risques sont présents sur le territoire et se trouvent encadrés de prescriptions à respecter. Afin de protéger au mieux les personnes et les biens et tenir compte des ressources naturelles, les élus se fixent pour objectifs de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Mettre en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés dans le paysage pour les nouvelles urbanisations (noues paysagères, bassin tampon...),
- Protéger les zones d'extension des crues des cours d'eau,
- Proscrire l'urbanisation autour des anciennes marnières,
- Interdire les constructions de logements aux abords de la RD 840.

## Axe 4 : Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle

---

### Objectifs

Permettre le maintien de l'identité des lieux et des témoins de l'histoire des trois communes historiques  
Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux qui participent à la mémoire des lieux  
Mettre en valeur les espaces stratégiques de la commune (entrée de ville, sites touristiques, espaces publics...)

### **Orientation n°1 : Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux**

L'histoire des trois communes déléguées a laissé comme héritage de nombreuses richesses patrimoniales qu'il convient de pérenniser pour conserver l'identité et le caractère de chaque territoire. Le maintien de l'authenticité des éléments du patrimoine bâti passe par des mesures de protection de certains emblèmes du territoire actuellement non protégés par les dispositifs réglementaires existants. La commune a ainsi pour objectif de favoriser la protection du patrimoine, facteur d'identité territoriale.

Maisons de caractère, fontaines, murs, corps de ferme, ouvrages hydrauliques, logis, bâti industriel... sont par exemples des éléments particuliers auquel il convient d'assurer une reconnaissance au travers de protections particulières dans le cadre du PLU.

De par leur silhouette et leur localisation, certains emblèmes constituent des éléments singuliers dans le paysage. Il convient donc de conserver les perspectives vers les édifices remarquables (clochers des églises de Saint-Sulpice de Breteuil et de Saint-Martin de Cintray...). En outre, le paysage du territoire est riche de quelques belles perspectives paysagères à l'image de l'Allée des Plesses...

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 le Moulin 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.

### **Orientation n°2 : Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire**

Le territoire se caractérise par de larges perceptions (sur l'espace agricole, les boisements, les espaces bâtis) 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.

Les franges d'urbanisation constituent des lieux de contact entre l'espace bâti constitué et l'espace agricole. Elles peuvent permettre de constituer des silhouettes paysagères de qualité en créant une transition « naturelle » entre les espaces. Par contre, l'absence de traitement spécifique peut parfois desservir la qualité des lieux, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement en frange de l'urbanisation. Ainsi, dans le cadre d'opérations de logements, les élus se donnent pour conduite de veiller à l'établissement de ceintures vertes (constituées de haies d'essences locales, bosquets, jardins, vergers...) lors des nouvelles urbanisations pour pérenniser les silhouettes paysagères et contribuer à l'enrichissement de la biodiversité locale.

De même, le territoire se caractérise par une identité architecturale spécifique grâce à des formes d'habitat typique de la région, l'emploi de matériaux locaux ainsi que par un traitement singulier des façades. Ainsi, les nouvelles formes urbaines et architecturales prenant place dans le bâti constitué seront définies afin de s'insérer dans le respect de leur environnement urbain.

### **Orientation n°3 : Agir sur la qualité des espaces publics, des entrées de ville et des abords des sites touristiques**

La qualité des espaces publics, l'harmonie des entrées de ville participent grandement à la perception que peuvent se faire les visiteurs mais aussi les habitants d'un territoire. 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. Pour ce faire, ils se donnent pour conduite de veiller au respect des principes suivants :

- Préserver les alignements d'arbres remarquables du territoire,
- Favoriser l'établissement d'entrées de ville plus urbaines par la requalification des voiries : l'objectif est de mettre en place des espaces plus structurés et accueillants notamment par un traitement paysager et arboré à l'image des aménagements qui ont été effectués sur la Route de Conches. Dans ce domaine, la commune a programmé, pour l'année 2017, les travaux de requalification de l'entrée Est sur la route de Damville,
- Veiller à la qualité des abords de la déviation de la RD 840,
- Maintenir les ambiances arborées et verdoyantes aux abords des sites de promenade et d'accueil touristique comme sur les sites de la Poulrière, des étangs de Breteuil et étangs des Prés Beaudoin...

## **Axe 5 : Tendre vers une amélioration des mobilités**

### Objectifs

Faciliter les déplacements doux dans les pratiques du quotidien  
Favoriser la découverte du territoire de la commune nouvelle  
Initier de nouveaux modes de déplacements plus économes en énergie

### **Orientation n°1 : Favoriser la découverte du territoire et les déplacements doux**

Des itinéraires de promenade sont existants et pratiqués par les habitants et visiteurs (chemins agricoles, GR 222...). Toutefois, ces éléments n'apparaissent pas suffisamment mis en valeur et connectés entre eux ; L'objectif des élus vise également de prendre l'évolution territoriale induite par la fusion des trois communes historiques afin de faciliter les déplacements entre les différents pôles bâtis. Cette volonté se traduit par la mise en place des actions suivantes :

- S'appuyer sur l'ancienne voie ferrée pour établir une liaison structurante à l'échelle de la commune nouvelle en privilégiant une réflexion intercommunale de création d'une voie verte,
- Maintenir et valoriser les chemins ruraux permettant la randonnée sur le territoire,
- Améliorer les jonctions entre le centre-ville de Breteuil et les chemins de randonnées en campagne.

Les élus tiennent également à valoriser les modes doux pour les déplacements quotidiens. En particulier, les actions suivantes ont été définies :

- Aménagement d'espaces agréables et sécurisés pour les piétons/vélos dans les rues principales au niveau du bourg. Pour cela, il est envisagé notamment une évolution du marquage au sol afin d'accorder davantage de place aux modes doux.
- Etablissement des continuités douces, sûres et agréables vers les équipements (école, collège, jardin public...). Dans cet objectif, les secteurs de projet apparaissent stratégiques pour compléter le maillage de cheminements doux entre différents secteurs d'équipements.

### **Orientation n°2. Initier un nouvel usage des transports motorisés**

En l'absence d'une offre de transport collectif performante, la voiture occupe une place prépondérante dans le quotidien des habitants et donc dans le fonctionnement du territoire. Cependant, un nouvel usage de l'automobile est possible avec l'évolution des technologies et des pratiques en matière de déplacements individualisés (covoiturage...). De même, les élus ont recensé un besoin de matière de déplacements collectifs qui n'est pas pourvu à ce jour. Ainsi, face à ces constats, la commune se fixe les objectifs suivants :

- Etablir une aire de covoiturage spécifique à proximité de la RD 840,
- Favoriser le co-voiturage par une meilleure identification des parkings pouvant permettre l'accueil de voitures,
- Faciliter la création d'un réseau de transport à la demande qui pourrait être mis en place par la nouvelle intercommunalité.

Commune de Breteuil  
Documents d'Urbanisme  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables**

**1. Accueillir une nouvelle croissance démographique**

Définir une politique d'urbanisation cohérente à l'échelle de la commune nouvelle

- Conforter prioritairement le bourg-centre de Breteuil-sur-Iton
- Poursuivre le développement des bourgs de Cintray et la Guéroulde
- + Permettre un développement modéré des hameaux principaux

**2. Conforter la vocation économique, commerciale et de services de commune structurante du bassin de vie**

- Favoriser le développement économique
- Maintenir l'activité agricole
  - Préserver l'espace agricole et ses ressources
  - ▲ Affirmer la présence des exploitations agricoles
- ✳ Affirmer la vocation touristique de Breteuil
- ⊙ Conforter l'offre commerciale

**3. Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental**

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain

**4. Valoriser le patrimoine et le cadre de vie de la commune nouvelle**

- Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux
- ★ Favoriser l'établissement d'entrées de ville plus urbaines

**5. Tendre vers une amélioration des mobilités**

Favoriser la découverte du territoire et les liaisons douces entre les différentes communes déléguées

- S'appuyer sur l'ancienne voie ferrée pour établir une liaison structurante
- Maintenir et valoriser les chemins ruraux permettant la randonnée
- Etablir une aire de covoiturage à proximité de la RD 840

