

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

Etude réalisée par :

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
2. CONTEXTE	4
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – LES PLESSES–NORD	4
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE CLOS NORMAND – NORD	6
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – LE CLOS NORMAND – SUD	7
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DE LA PELLETERIE – OUEST	9
5. SECTEUR D'HABITAT N°5 – FOND DE L'IMPASSE DE LA RUE DU DR BRIERE.....	11
6. SECTEUR D'HABITAT N°6 – RUE DU LAVOIR.....	12
7. SECTEUR D'HABITAT N°7 – USINE DU MARTEAU	13
8. SECTEUR D'HABITAT N°8 – FERME DU HAMEAU DU PETIT–CUISINET	14
9. SECTEUR D'ACTIVITES – EXTENSION DE LA Z.A. DU CLOS–FOUQUET	16
3. ORIENTATIONS.....	18
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – LES PLESSES–NORD.....	18
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE CLOS NORMAND – NORD	21
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – LE CLOS NORMAND – SUD	23
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DE LA PELLETERIE – OUEST	26
5. SECTEUR D'HABITAT N°5 – FOND DE L'IMPASSE DE LA RUE DU DR BRIERE.....	28
6. SECTEUR D'HABITAT N°6 – RUE DU LAVOIR.....	30
7. SECTEUR D'HABITAT N°7 – USINE DU MARTEAU	31
8. SECTEUR D'HABITAT N°8 – FERME DU HAMEAU DU PETIT–CUISINET	32
9. SECTEUR D'ACTIVITES – EXTENSION DE LA Z.A. DU CLOS–FOUQUET	34

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

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

- SECTEUR D'HABITAT N°1 – LES PLESSES–NORD
- SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE CLOS NORMAND – NORD
- SECTEUR D'HABITAT N°3 – LE CLOS NORMAND – SUD
- SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DE LA PELLETERIE – OUEST
- SECTEUR D'HABITAT N°5 – FOND DE L'IMPASSE DE LA RUE DU DR BRIERE
- SECTEUR D'HABITAT N°6 – RUE VERTE
- SECTEUR D'HABITAT N°7 – RUE DU LAVOIR
- SECTEUR D'HABITAT N°8 – USINE DU MARTEAU
- SECTEUR D'HABITAT N°9 – FERME DU HAMEAU DU PETIT–CUISINET
- SECTEUR D'ACTIVITES N°10 – EXTENSION DE LA Z.A. DU CLOS–FOUQUET

Les secteurs d'habitat ont principalement vocation à accueillir de nouveaux logements. Cependant, l'implantation d'équipements ou d'activités compatibles avec le caractère résidentiel des lieux y est autorisée.

Il convient de souligner qu'en raison de l'absence de réseau de transport urbain à l'échelle de la commune, les différents sites n'ont pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par leur localisation, les sites localisés dans le bourg de Breteuil bénéficient cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

1. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU comporte plusieurs sites ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat qui devront être aménagés selon l'échéancier suivant :

- OAP 2 et 3 - secteur du Clos Normand,
- OAP 1 - secteur des Plesses-Nord dont l'aménagement ne pourra être commencé qu'à partir de 2021.

Les autres secteurs de développement et de renouvellement urbain peuvent être aménagés immédiatement.

2. Contexte

1. Secteur d'habitat n°1 - les Plesses-Nord



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 3,1 hectares se situe au Nord du bourg de Breteuil et constitue une enclave agricole au cœur d'un quartier résidentiel. Il bénéficie de la proximité de plusieurs équipements publics (école, crèche, gendarmerie, collège, équipements sportifs...). Ces différentes caractéristiques (superficie, localisation, facilité de mise en œuvre opérationnelle en raison de son acquisition par l'EPFN) en font un site stratégique en matière d'urbanisation pour les années futures.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : La configuration du site permet des accès directs depuis les rues des Oiseaux et des Peupliers. Des accès secondaires pour les modes doux peuvent être envisagés depuis les rues du Général de Gaulle et Modeste Leroy.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti occupé par des labours totalement isolés du parcellaire agricole du territoire communal.
- Environnement proche : Secteur entouré par l'urbanisation résidentielle à l'interface entre le quartier de faubourg des Plesses et l'habitat de la seconde moitié du XX^e siècle (quartiers pavillonnaires et habitat collectif).



2. Secteur d'habitat n°2 – Le Clos Normand – Nord



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 1,5 hectare se situe au niveau des rues Creuse et Guillaume le Conquérant. Il s'agit de la seconde phase du lotissement du Clos-Normand en cours de réalisation. Il est à noter que ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager dans le cadre de la première phase du lotissement mais cette partie de l'opération n'a pas encore fait l'objet de travaux de viabilisation.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : depuis les rues Creuse et Guillaume le Conquérant ainsi que depuis le lotissement en cours de réalisation.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti en attente de son urbanisation et n'ayant pas de fonction agricole.
- Environnement proche : Site situé en face d'un quartier pavillonnaire (maisons individuelles et habitat groupé) et du foyer Annie Solange. Il est à noter sa relative proximité avec la zone d'activités du Clos Fouquet et un hangar agricole de stockage.

3. Secteur d'habitat n°3 – Le Clos Normand – Sud



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 2,7 hectares est bordée par la rue Creuse et constitue le prolongement du lotissement du Clos Normand (commercialisation en cours de la phase 1 avec une dizaine d'habitations déjà édifiées). Elle a pour vocation principale d'accueillir un programme de logements et de créer un petit lieu qualitatif valorisant la vie de quartier.

Le site possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi directement par la rue Creuse dont une partie a déjà été reconfigurée dans le cadre du lotissement du Clos Normand. La poursuite de l'aménagement de la voie est prévue avec les travaux de requalification de la route de Damville programmée en 2017. Un accès secondaire peut être aménagé depuis le lotissement en cours de réalisation.
- Occupation actuelle : Emprise non bâtie à la vocation agricole (culture). Le parcellaire est maintenant de propriété communale à la suite d'un portage foncier par l'EPFN.
- Environnement proche : Site situé en limite de l'urbanisation avec des perspectives ouvertes sur l'environnement agricole mais bordé par un lotissement en cours de réalisation. Il est à noter sa proximité avec le centre-bourg (250 mètres) mais il en est séparé par le Parc de l'IPTP totalement clos. Le Foyer Annie Solange se situe également à proximité immédiate.
- Divers : le site dispose d'une agréable perspective sur le clocher de l'église de Breteuil.



4. Secteur d'habitat n°4 – rue de la Pelleterie – Ouest

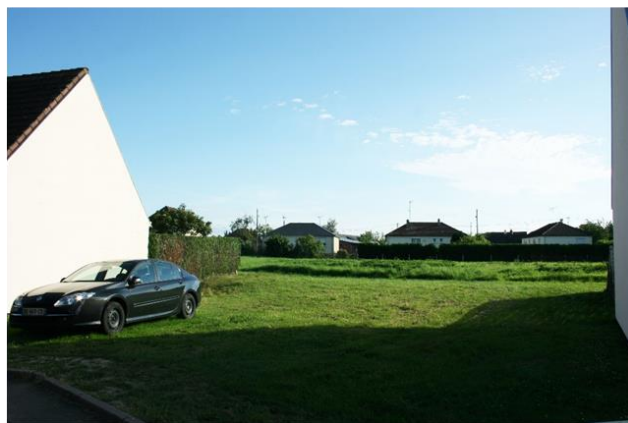


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 7000 m² se situe dans un secteur résidentiel situé au Nord du bourg de Breteuil. Il s'agit d'une parcelle laissée en friche naturelle sans usage agricole. Elle a principalement pour vocation d'accueillir un programme de logements en cohérence avec son contexte.

Le site possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Parcelle desservie par la rue de la Pelleterie et pouvant être accessible par le lotissement des Houx.
- Occupation actuelle : Emprise non bâti sans réelle vocation. Quelques arbres sont présents sur site mais n'ont pas de valeur paysagère et écologique particulière.
- Environnement proche : Site entouré de maisons pavillonnaires et du lotissement des Houes accueillant un programme d'habitat groupé sous la forme de maisons mitoyennes.



5. Secteur d'habitat n°5 – Fond de l'impasse de la rue du Dr Briere



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 3700 m² se situe en frange immédiate de l'urbanisation du cœur historique de Breteuil et borde une des multiples ramifications du bras forcé de l'Iton. Le site est particulièrement contraint en matière d'accès puisqu'il ne dispose que d'une unique entrée depuis un chemin en impasse faiblement aménagé. Elle a principalement pour vocation d'accueillir un programme de logements en cohérence avec son contexte.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès non direct à la rue du Dr Brière par l'intermédiaire d'une voie en impasse
- Occupation actuelle : Emprise occupée par un pré de fauche sans réel usage agricole. Un ancien abri pour animaux est présent au centre de la parcelle. Il est à noter l'existence d'une belle ripisylve le long du cours d'eau.
- Environnement proche : Site entouré par un bâti majoritairement ancien et dense représentatif du bourg de Breteuil. Au sein de l'impasse se trouvent un petit immeuble (RDC+2 étages + combles) édifié dans les années 90 ainsi qu'un hangar municipal servant de dépôt.



6. Secteur d'habitat n°6 – Rue du Lavoir



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 3000 m² se situe dans le secteur de la Poulrière de la commune déléguée de la Guéroulde. Il concerne les bords d'une parcelle de labours enclavée dans l'urbanisation résidentielle. Elle a principalement pour vocation d'accueillir un programme de logements en cohérence avec son contexte.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la rue du Lavoir
- Occupation actuelle : Secteur non bâti accueillant une occupation essentiellement agricole via la présence de labours.
- Environnement proche : bâti majoritairement résidentiel avec à la fois du bâti ancien et des habitations plus récentes. Il est à noter la présence d'une activité artisanale en limite du site mais compatible avec la proximité d'habitations.



7. Secteur d'habitat n°7 – Usine du Marteau



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Ce site se situe dans le secteur du Marteau de la commune déléguée de la Guéroulde. Il s'agit d'un ancien bâtiment à vocation économique située au-dessus du bras forcé de l'Iton. Aujourd'hui sans usage, il a été racheté par la commune et est dans l'attente d'une transformation vers un programme résidentiel (logements, résidences touristiques...).

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la rue du Marteau et le chemin de la Forêt
- Occupation actuelle : Emprise occupée par un bâtiment ayant perdu sa vocation économique initiale et en attente d'une requalification.
- Environnement proche : Contexte bâti dominé par un habitat individuel mais à noter la proximité d'une entreprise située au fond du chemin de la Forêt. Le site présente également un contexte environnemental fort en raison de la présence du bras forcé de l'Iton et de boisements le long du lit de la rivière.



8. Secteur d'habitat n°8 – Ferme du hameau du Petit-Cuisinet



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Ce site d'environ 15000 m² est localisé dans le hameau du Petit Cuisinet, plus grand hameau de la commune déléguée de Cintray et bénéficiant de la proximité de Verneuil-sur-Avre. Il est constitué d'un ancien corps ferme composé de plusieurs bâtiments actuellement sans usage à l'exception d'une habitation. Le site a vocation à accueillir une opération résidentielle (logements ou hébergements touristiques) afin de redonner un nouvel usage aux bâtiments anciens et permettre leur pérennité.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès unique depuis la route du Petit Cuisinet.
- Occupation actuelle : Plusieurs anciens bâtiments agricoles et une habitation organisés autour d'une cour. Le site n'a plus de vocation agricole à l'exception d'un bâtiment de stockage (non inclus dans l'OAP). Il est à noter qu'un des bâtiments est actuellement en ruine (absence de toiture et de pignons) et n'a plus de vocation à être réhabilité. D'un point de vue paysager, il peut être souligné la présence d'une mare et de quelques arbres fruitiers.
- Environnement proche : Contexte bâti dominé par un habitat individuel. A souligner la présence, en limite du site, d'un bâtiment de stockage dont la vocation agricole a été maintenu.



9. Secteur d'activités – Extension de la Z.A. du Clos-Fouquet

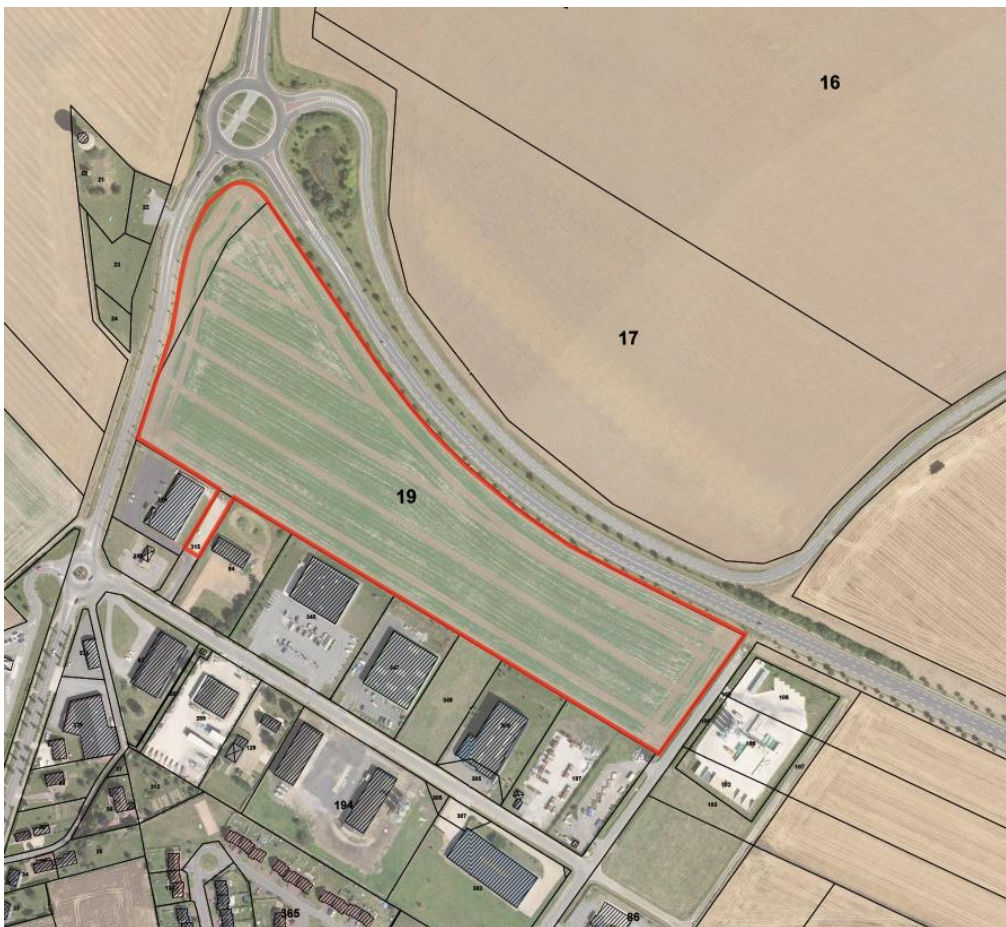


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 6 hectares se situe au Nord du bourg de Breteuil et a actuellement une vocation agricole. Il est bordé au Sud et à l'Est par la zone d'activités du Clos Fouquet, à l'Ouest par la route de Conches et au Nord par la déviation de la RD840. Bénéficiant de l'effet vitrine depuis ce dernier axe et de sa localisation à l'une des principales entrées de ville, il a vocation à accueillir un développement économique au travers de l'extension de la Z.A. existante.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : La configuration du site permet la création de deux raccordements à la Z.A. existante évitant ainsi la création d'accès directs depuis la RD840 et la route de Conches.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti occupé par des labours totalement isolés du parcellaire agricole du territoire communal par la Z.A. et les infrastructures routières.
- Environnement proche :
 - Au Sud et à l'Est : activités économiques principalement à vocation commerciale, artisanale et industrielle.
 - Au nord et à l'Ouest : infrastructures routières accompagnées d'aménagements paysagers (rond-point enherbé, alignements d'arbres le long de la RD...). Au-delà, parcellaire agricole.



3. Orientations

1. Secteur d'habitat n°1 – Les Plesses–Nord

De par la localisation stratégique et de l'importance de l'emprise, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité et garantir la cohérence de l'urbanisation. Il s'agit plus particulièrement de :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements en favorisant les modes doux

- L'opération devra être raccordée au maillage viaire environnant à la fois par la rue des Oiseaux et celle des Peupliers.
- Le réseau interne devra être conçu selon un schéma cohérent qui évite la mise en place de voies en impasse. La desserte des habitations s'effectuera par une voirie présentant un gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons.
- Afin de faciliter les déplacements doux, un réseau de sentes devra être mis en place au sein de l'opération. Ces cheminements devront être pensés dans le but de créer des liaisons interquartiers et notamment vers les équipements publics. En particulier, des liaisons piétonnes seront prévues vers la rue Modeste Leroy (où se situe le groupe scolaire) et vers la rue du Général de Gaulle. Cependant, ces connexions pourraient être mises en place ultérieurement par rapport à la création du quartier en cas d'absence de maîtrise foncière. Néanmoins, les amorces nécessaires pour créer ce maillage doivent être prévues dans l'opération.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour trois logements devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la diversité de l'habitat et répondre aux besoins locaux

- La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'assurer une variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes. Une densité minimum de 18 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire, les formes bâties ainsi que dans l'implantation des constructions.
- Globalement, l'offre de logements devra être à dominante individuelle et correspondre aux besoins des jeunes familles. Néanmoins, la réalisation de petits collectifs n'est pas exclue.
- Afin d'apporter une réponse aux besoins spécifiques des personnes âgées désireuses de s'installer dans le bourg-centre de Breteuil, environ 30 % des logements construits devront être adaptés aux personnes du troisième âge.

Valoriser le cadre de vie des habitants et assurer l'intégration paysagère des constructions




- Afin de valoriser les sentes piétonnes et favoriser leur usage par un cadre agréable, la commune souhaite que les cheminements créés soient accompagnés d'un traitement végétal pouvant prendre la forme d'une noue paysagère de collecte des eaux pluviales, d'une bande enherbée et plantée...
- Le site actuel comporte une petite mare à proximité du site du Béguinage. Ce point d'eau est actuellement en mauvais état. L'opération devra prévoir le maintien et la valorisation de cette mare par un aménagement paysager et ludique de ces abords. L'utilisation d'essences

locales et adaptées au contexte du terrain devra être privilégié afin d'enrichir la biodiversité locale.


- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. Des aménagements de type noue paysagère, bassin tampon, tranchée d'infiltration devront donc être prévus.
- L'emprise du futur quartier s'inscrit également en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.







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

2. Secteur d'habitat n°2 – Le Clos Normand – Nord

L'objectif est de permettre la concrétisation de cette seconde phase du lotissement du Clos Normand dans le respect du projet initial.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Il est exigé que le maillage viaire soit connecté au réseau existant (rue Guillaume le Conquérant et lotissement en cours de réalisation) afin d'éviter la création de voies en impasse et favoriser la fluidité des circulations.
- Les abords de la rue Guillaume Conquérant et de la rue Creuse devront être aménagés pour accueillir les circulations piétonnes avec un traitement paysager.

Assurer la réalisation de nouvelles habitations

- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il devra être réalisé un minimum de 16 habitations à dominante d'habitat individuel.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et la gestion des eaux pluviales

- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. Des aménagements de type noue paysagère, bassin tampon, tranchée d'infiltration devront donc être prévus.
- Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, **les limites de l'opération font l'objet d'un traitement paysager**. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.



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

3. Secteur d'habitat n°3 – Le Clos Normand – Sud

L'objectif est de poursuivre l'urbanisation de ce secteur de la commune qui bénéficie d'une certaine proximité avec le centre-bourg. Les principes d'aménagement visent à accueillir de nouvelles habitations en valorisant cette situation particulière à proximité du cœur historique et le voisinage avec le parcellaire agricole.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements en favorisant les modes doux

- Il est exigé que le maillage viaire soit connecté au réseau existant (rue Creuse et lotissement en cours de réalisation) afin d'éviter la création de voies en impasse et favoriser la fluidité des circulations.
- Ce réseau devra également anticiper un potentiel prolongement de l'urbanisation à long terme sur les emprises agricoles et naturelles situées en limite du site. Dans cette perspective, l'aménagement du réseau a pour objectif de :
 - Mettre en place une voie centrale devant structurer l'urbanisation de ce secteur dans le temps. Cette voie devra recevoir un traitement paysager spécifique composé d'alignements d'arbres afin de constituer un paysage urbain structuré par le végétal. L'aménagement du carrefour avec la rue Creuse devra garantir une sécurisation des flux automobiles et piétons.
 - Mettre en place une amorce viaire vers les terrains situés au sud du site.
- En dehors de la voie centrale, la desserte des habitations s'effectuera par une voirie présentant un gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons.
- Les abords de la rue Guillaume Conquérant et de la rue Creuse devront être aménagés pour accueillir les circulations piétonnes avec un traitement paysager prolongeant les aménagements déjà effectués.
- Création d'une liaison piétonne centrale. L'objectif est ici d'aménager un espace dédié aux cheminements doux (vélos et piétons) qui valorise la perspective sur le clocher de l'église. La largeur et l'emplacement du cheminement devront être étudiés afin de garantir une perception de cet édifice tout au long du parcours.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour trois logements devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la diversité de l'habitat et répondre aux besoins locaux

- La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'assurer une variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes. Une densité moyenne de 18 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire, les types d'habitat ainsi que dans l'implantation des constructions.
- Globalement, l'offre de logements devra être à dominante individuelle et correspondre aux besoins des jeunes familles. Néanmoins, la réalisation de petits collectifs n'est pas exclue.
- Afin d'apporter une réponse aux besoins spécifiques des personnes âgées désireuses de s'installer dans le bourg-centre de Breteuil, environ 30 % des logements construits devront être adaptés aux personnes du troisième âge.

Valoriser le cadre de vie des habitants et prévoir la gestion des eaux pluviales



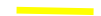

- Le site de l'opération propose une perception singulière sur le clocher de l'église. Afin de valoriser le cadre de vie du quartier, il est souhaité la préservation de cette perspective et sa

valorisation dans le quotidien des habitants en organisant les déplacements doux vers cet élément notable du paysage local.


- Afin de valoriser les déplacements doux et favoriser leur usage par un cadre agréable, la commune souhaite que les cheminements créés soient accompagnés d'un traitement végétal pouvant prendre la forme d'une noue paysagère de collecte des eaux pluviales, ou d'une bande enherbée et plantée...
- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. En particulier, l'aménagement d'un bassin de collecte des eaux devra être prévu. Son traitement paysager et sa configuration doivent permettre d'en faire un lieu agréable dans le quartier. L'utilisation d'essences locales et adaptées au contexte du terrain devra être privilégié afin d'enrichir la biodiversité locale.
- Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, [les limites de l'opération font l'objet d'un traitement paysager](#). Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.








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

4. Secteur d'habitat n°4 – Rue de la Pelleterie – Ouest

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements en favorisant les modes doux

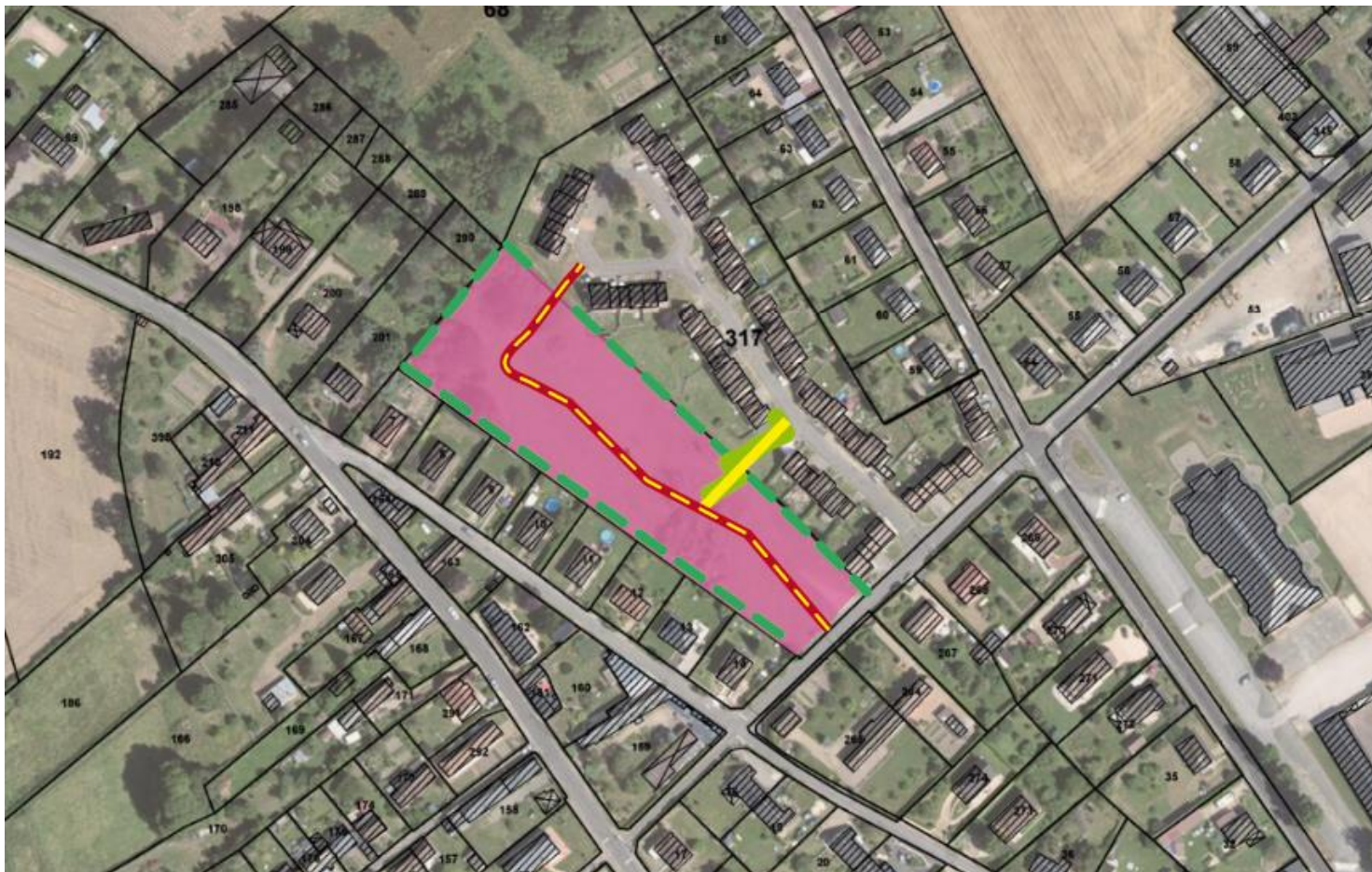
- La desserte des habitations s'effectuera par une voirie présentant un gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons. Le réseau viaire devra être conçu de manière à pouvoir être connecté à plus ou moins long terme à la voirie du lotissement des Houx.
- L'objectif de favoriser les liens entre quartiers et la fluidité dans les déplacements piétons de la commune devra se traduire par la mise en place de liaisons douces avec le lotissement des Houx.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour trois logements devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la diversité de l'habitat et répondre aux besoins locaux



- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'assurer une variété dans le parcellaire pour éviter la mise en place de schémas répétitifs et homogènes. Une densité minimum de 15 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire, les types d'habitat ainsi que dans l'implantation des constructions.
- Globalement, l'offre de logements devra être à dominante individuelle et correspondre aux besoins des jeunes familles. Néanmoins, la réalisation de petits collectifs n'est pas exclue.

Valoriser le cadre de vie des habitants et prévoir la gestion des eaux pluviales


- Afin de valoriser les déplacements doux et favoriser leur usage par un cadre agréable, la commune souhaite que les cheminements créés soient accompagnés d'un traitement végétal pouvant prendre la forme d'une noue paysagère de collecte des eaux pluviales, ou d'une bande enherbée et plantée...
- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. Des aménagements de type noue paysagère, bassin tampon, tranchée d'infiltration devront donc être prévus.
- L'emprise du futur quartier s'inscrit également en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.





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

5. Secteur d'habitat n°5 – Fond de l'impasse de la rue du Dr Briere

Dans l'hypothèse d'une urbanisation de cette parcelle, il a été fixé certains principes d'aménagement afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération. En conséquence, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements en favorisant les modes doux

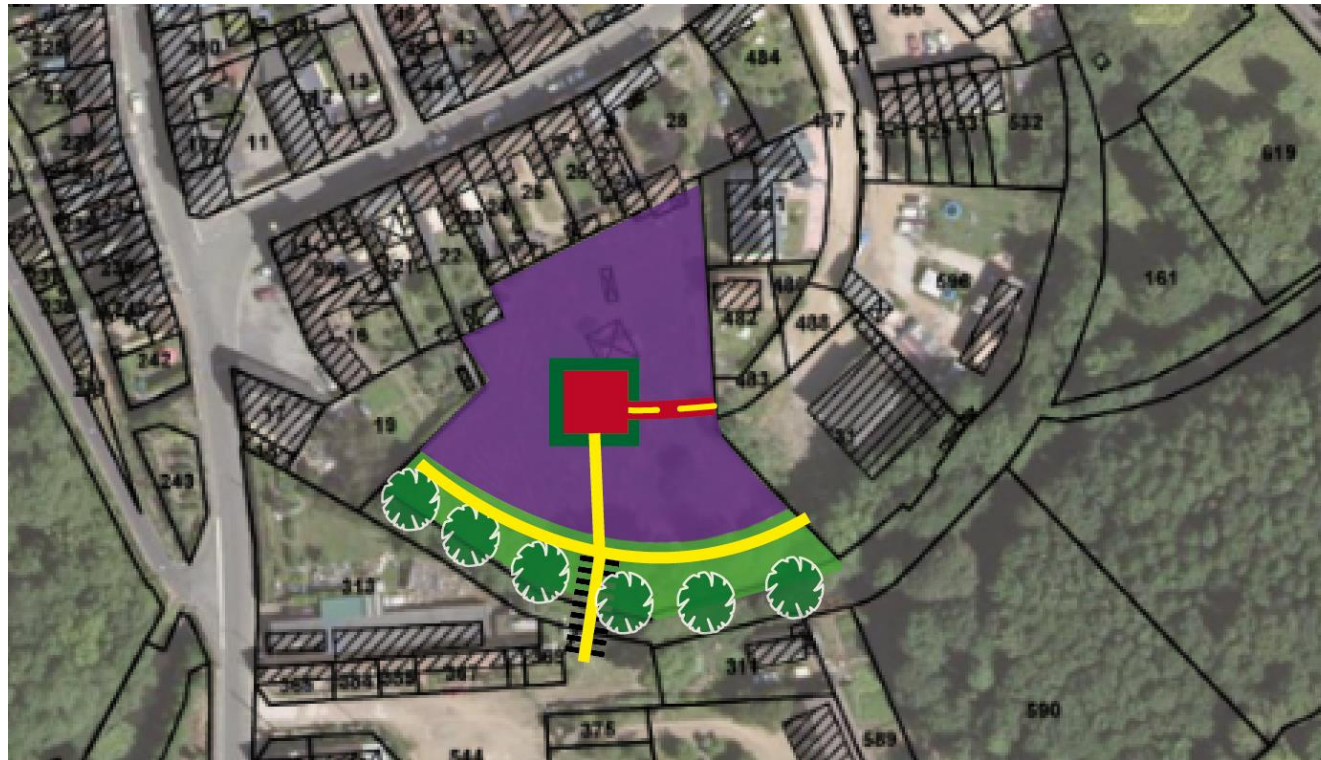
- La desserte des habitations s'effectuera par une voirie présentant un gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons.
- L'opération devra prévoir la mise en place d'une petite aire de retournement type placette végétalisée. Elle a aussi vocation à permettre la création de quelques places de stationnement visiteur ainsi qu'une aire mutualisée pour les déchets.
- Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publiques pour trois logements devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.
- Afin de favoriser la découverte de la rivière située aux abords de la parcelle, un espace de promenade devra être aménagé dans le respect du cadre environnemental du site. Un franchissement pourra être envisagé afin de faciliter les déplacements doux entre le secteur du camping et le centre-bourg de Breteuil.

Garantir la mise en œuvre d'une opération pertinente au regard de son contexte urbain





- La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Il s'agit également d'assurer une densité bâtie cohérente par rapport au contexte de l'opération. Au regard de sa situation à proximité immédiate du centre-bourg, une densité minimum de 25 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire, les types d'habitat ainsi que dans l'implantation des constructions.
- Globalement, l'offre de logements devra prendre la forme d'un habitat collectif ou individuel dense. Il sera notamment privilégié la création de maisons groupées, logements intermédiaires ou petits collectifs.

Valoriser les bords du bras forcé de l'Iton et garantir le maintien de la ripisylve


- L'aménagement de ce site constitue une opportunité rare dans le centre-bourg de valoriser les bords du bras forcé de l'Iton. A cet endroit, ils présentent un caractère préservé avec la présence d'une belle ripisylve. Afin de favoriser l'accès à la rivière, un espace paysager accessible au public devra être aménagé sur une largeur d'environ 10 mètres.
- Afin de préserver le fonctionnement écologique existant, la ripisylve devra être maintenue. Afin de faciliter l'aménagement de ce site et sa valorisation, le remplacement de certains éléments par d'autres essences ainsi que l'abattage ponctuel de quelques éléments arborés pourront être cependant envisagés dans la mesure que ces actions ne remettent pas en cause la pérennité de la ripisylve.
- Dans l'objectif de valoriser le cadre de vie, l'aménagement de la placette devra prévoir un traitement paysager (bandes fleuries, plantations d'arbres...).






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

6. Secteur d'habitat n°6 – Rue du Lavoir

Afin de permettre un traitement cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Garantir la création d'un maillage cohérent à long terme


- Le secteur de développement envisagé ne concerne qu'une partie de la parcelle. Il est nécessaire de maintenir des accès possibles depuis la rue du Lavoir pour une éventuelle urbanisation future de l'ensemble de site à long terme et maintenir à court terme un accès au reste de l'emprise ayant encore un usage agricole. L'accès central devra avoir une largeur d'au moins 5 mètres. L'objectif est ici de maintenir un espace non constructible pour assurer à terme un maillage cohérent. L'accès Est devra quant à lui permettre un élargissement de l'accès existant en limite d'opération. L'objectif est ici de maintenir la circulation agricole et de favoriser une fluidité voir, à terme, un sens de circulation au sein de l'opération.
- Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la création d'une offre nouvelle de logements


- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. En adéquation avec le statut de bourg rural de la Guéroulde, une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'un maintien d'un accès pour une urbanisation future

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié – densité de 12 logts/ha en moyenne

7. Secteur d'habitat n°7 – Usine du Marteau

Afin de permettre un traitement cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Redonner une vocation à cet élément du patrimoine bâti



- La commune souhaite permettre la pérennité de ce bâtiment caractéristique de l'histoire industrielle de la commune historique de la Guéroulde. L'objectif est ici d'y établir un programme à vocation résidentielle pouvant prendre la forme :
 - soit de trois logements,
 - soit d'un lieu d'hébergements touristiques (gites, chambres d'hôtes...).
- Afin de permettre la concrétisation de ce projet, une démarche de réhabilitation et d'adaptation du bâti est à mettre en place. Elle pourrait, le cas échéant, comprendre la destruction des parties les moins qualitatives du bâtiment et être remplacées par une nouvelle construction prenant place dans la continuité du bâti existant. Dans ce cas, la bâti neuf devra présenter des caractéristiques évoquant l'architecture du bâti (usage de la brique par exemple).

Préserver le cadre naturel du site

- La réhabilitation du site devra être compatible avec le maintien de la ripisylve qui borde le bras forcé de l'Iton.



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

8. Secteur d'habitat n°8 – Ferme du hameau du Petit-Cuisinet

Ce site correspond à un ancien corps de ferme n'ayant plus de vocation agricole. Afin de favoriser la préservation de cet ensemble bâti typique de l'histoire rurale de la commune historique de Cintray, la commune souhaite permettre redonner une nouvelle vocation aux bâtiments existants vers un programme principalement à vocation résidentielle (logements, hébergements touristiques...) tout en mettant en place des principes d'aménagement pour conserver le caractère du lieu.

Assurer un fonctionnement en cohérence avec les caractéristiques du site

- L'opération devra conserver un chemin existant et l'ensemble des nouvelles habitations prenant place au sein du corps de ferme seront desservis par cet accès unique.
- Ce corps de ferme se caractérise par une organisation des bâtiments autour d'une cour centrale. Afin de conserver cette caractéristique, cet espace restant dans le domaine privé ne devra pas être morcelé et conserver son unicité. Cet espace collectif devra être aménagé avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Quelques aménagements privatifs (par exemple espace végétalisé d'agrément) en front des futurs logements peuvent toutefois être admis afin de favoriser l'intimité des résidents.
- Au sein de cette cour, le stationnement extérieur devra être regroupé. Dans ce but, il devra être aménagé une zone correspondant à au moins trois emplacements voitures. Ce principe n'interdit pas la mise en place de garages individuels pour le stationnement des véhicules des résidents.

Redonner une vocation aux édifices bâtis

- La commune souhaite favoriser la pérennité des bâtiments caractéristiques de ce corps de ferme. L'objectif est de permettre leur réhabilitation pour y établir un programme à vocation résidentielle pouvant prendre la forme :
 - soit de trois logements au maximum,
 - soit d'un lieu d'hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...).

Conserver les structures paysagères et architecturales existantes et affirmer le caractère rural

- Il existe aujourd'hui une mare au sein du corps de ferme. Elle constitue un élément du paysage local et un témoignage de l'histoire des lieux. Elle représente également un micro-habitat qui participe à son échelle au bon fonctionnement écologique du territoire. Pour ces différentes raisons, cette mare doit être préservée dans le cadre de cet aménagement et ne doit pas être rebouchée. En cas d'aménagement de ces abords, ces essences végétales caractéristiques des milieux humides doivent être privilégiées.
- Afin de valoriser l'espace collectif de la cour, un traitement paysager devra être prévu. Il devra être réalisé simplement dans le respect du caractère champêtre et rural du lieu : arbre central, plates-bandes enherbées ou fleuries...
- L'opération doit permettre la création de jardins privatifs pour l'ensemble des habitations. Ce principe se traduira par l'aménagement et la division des espaces extérieurs périphériques du corps de ferme. Des clôtures végétales sous la forme de haies composées d'arbustes ou d'arbres seront prévues afin de garantir l'intimité de chaque résident.
- Ce site s'inscrit également en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

9. Secteur d'activités – Extension de la Z.A. du Clos-Fouquet

Ayant fait l'acquisition foncière, l'intercommunalité souhaite engager l'extension de la Z.A. du Clos Fouquet dans les années à venir afin de permettre un nouveau développement économique sur le territoire de Breteuil. Les principes d'aménagements suivants seront à respecter afin de garantir la cohérence et la qualité de l'opération.

Assurer l'accessibilité du site

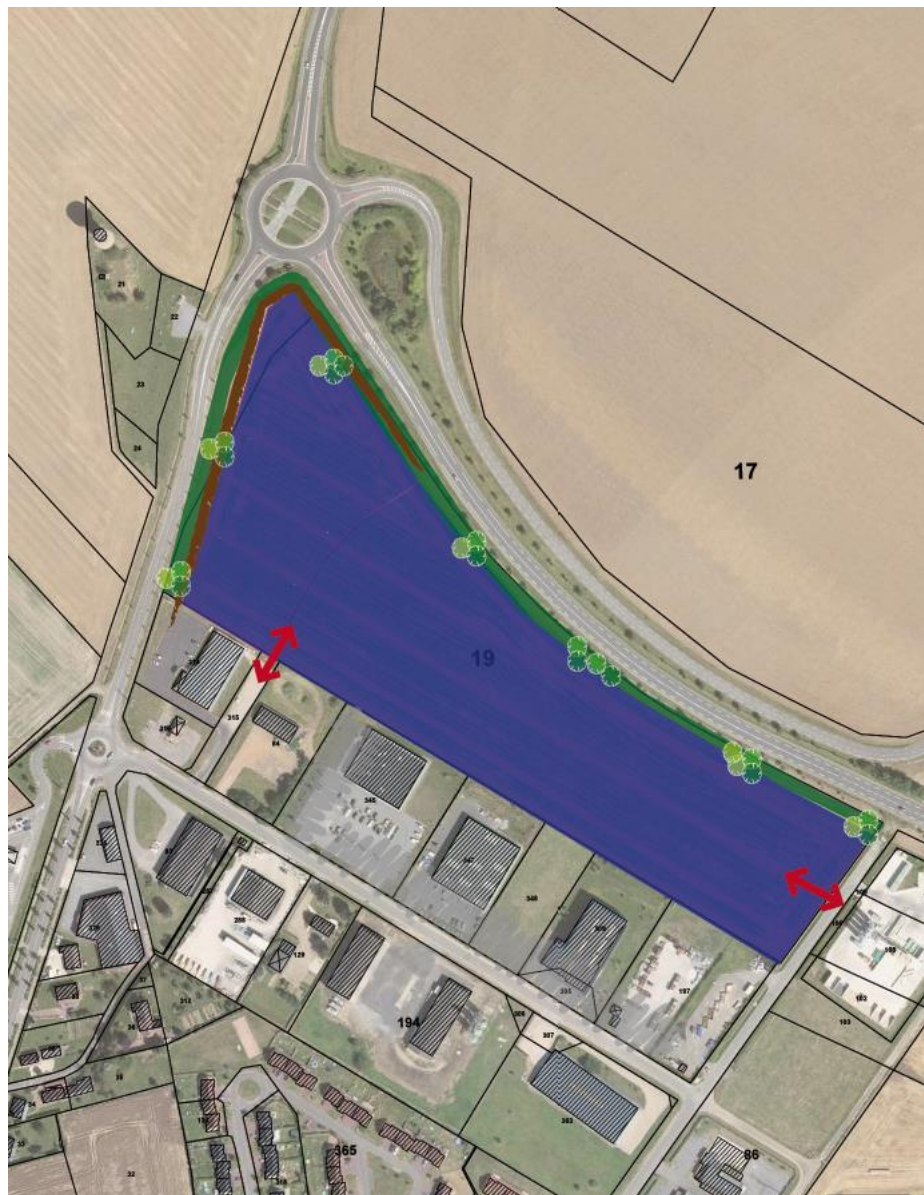
- Aucun nouvel accès depuis la RD 840 et la route de Conches ne sera réalisé. Ainsi, le réseau viaire sera connecté à celui de la zone d'activités existante.
- Deux raccordements doivent être prévus afin de permettre un bouclage de la voirie et éviter la création d'une voirie en impasse.

Permettre l'accueil des activités économiques présentant un traitement spécifique


- Ce secteur d'environ 6 hectares a pour vocation l'accueil des activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles et entrepôts).
- L'aménagement du secteur devra être traité de manière homogène vis-à-vis de l'éclairage public, du mobilier urbain, de la signalétique, des aménagements paysagers, etc.

Assurer l'intégration des futures constructions et la création d'une entrée de ville qualitative


- Une attention particulière devra être portée sur le traitement du bâti pour les parcelles situées à proximité du rond-point (intersection entre la RD840, la route de Conches et la déviation) afin de favoriser la création d'une entrée de ville harmonieuse. Au niveau de ces emplacements stratégiques, les constructions sont en effet porteuses à la fois de l'image de l'entreprise et celle de la commune. Certains des espaces techniques et de stockage (show-room, entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone et de l'entrée de ville une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces et constructions doivent être positionnés de manière à les rendre peu visibles depuis la RD840 et la voie d'entrée de ville (route de Conches).
- Un espace tampon d'une profondeur de 5 mètres devra être aménagé entre la déviation de la RD 840 et la zone d'activités. Cet espace accueillera des aménagements paysagers destinés à favoriser la qualité paysagère des perceptions sur la zone d'activités. Ces aménagements sont à rechercher dans les gammes d'essences des strates végétales basses type arbustes, bande engazonnée, prairie fleurie afin de qualifier la zone tout en permettant le maintien de l'effet vitrine de la zone économique. Ces aménagements seront accompagnés de quelques arbres de haute tige plantés sous la forme de bosquets afin d'assurer de favoriser la création d'un paysage verdoyant.
- L'aménagement de la voirie ne devra pas faire l'objet d'un traitement exclusivement minéral et strict. Ainsi, la voie principale de desserte sera agrémentée par le végétal pouvant prendre la forme d'arbres de haute tige, de noues paysagères, de bandes fleuries...
- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et l'infiltration. Des aménagements de type noue paysagère, bassin tampon, tranchée d'infiltration devront donc être prévus.




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...