

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE CHOISEL

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ARRETE LE

Le 28 juin 2016

APPROUVE LE

Le 16 septembre 2019

MODIFIE LE

Le 11 décembre 2020

PIECE DU PLU

2



Cittànova



# Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

## QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-5 :

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

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.»*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

# Organisation du PADD

## UN PROJET QUI SE DÉCLINE À DES ÉCHELLES MULTIPLES

A travers ce qui suit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Choisel est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires, à travers les ateliers PADD, les projets et documents cadres en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le plan de Parc, le Porter à Connaissance de l'Etat et le SDRIF.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial. Elles sont organisées en trois axes transversaux.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce 3 du PLU) constitueront le troisième volet en déclinant le PADD à l'échelle du quartier et des secteurs de projet.

**AXE 1 - MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ**

**AXE 2 - CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES**

**AXE 3 - AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES**

Ces orientations sont complétées par plusieurs documents graphiques qui les spatialisent sur le territoire de Choisel.

## Axe 1

# MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGEANT UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

*La commune de Choisel, inscrite dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, bénéficie d'un cadre paysager et environnemental riche, que son socle hydrologique et topographique lui confère. De la diversité des paysages découlent des enjeux spécifiques à chaque entité marquant le territoire communal : le plateau agricole, les prairies en frange de boisement et d'urbanisation, les coteaux boisés, le fond de vallée et les espaces jardinés. Malgré ces disparités, ces paysages sont reliés les uns autres par des continuités écologiques, le réseau viaire et des vues paysagères générant des interactions visuelles entre ces entités.*

**Axe 1.1 - Entre plateau agricole et vallons boisés, une diversité de paysages à valoriser**

**Axe 1.2 - Aux portes de l'agglomération parisienne, un socle naturel et agricole à ménager**

**Axe 1.3 - Des continuités territoriales, support de liens entre les différentes entités paysagères, à conforter**

## AXE 1.1 - ENTRE PLATEAU AGRICOLE ET VALLONS BOISÉS, UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES À VALORISER

### MAINTENIR LE SOCLE AGRICOLE SUPPORT D'UNE ACTIVITÉ PRODUCTRICE MAINTENANT LES PAYSAGES DE PLATEAU

Faciliter l'évolution des activités agricoles en place grâce une gestion fonctionnelle, paysagère et patrimoniale des fermes existantes.



Préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.



Préserver les éléments support de biodiversité tels que les mares, mouillères, arbres isolés, remises et haies à travers des dispositions réglementaires adaptées à un espace agricole productif.



Protéger les espaces naturels remarquables tel que le Bois de Houlbran et le réseau de mouillères identifiées par le PNR.



Veiller à la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole.

### PROTÉGER LES PRAIRIES EN FRANGE D'ESPACES AGRICOLES ET URBANISÉS



Préserver de l'enfrichement et de l'urbanisation les espaces prairiaux en frange d'espaces agricoles et urbanisés.

Permettre sur ces secteurs le développement d'une agriculture de proximité.

Favoriser le maintien d'une ceinture jardinée sur les pourtours et à l'intérieur des espaces urbanisés.

### PRÉSERVER LES COTEAUX EN TANT QU'ESPACE NATUREL REMARQUABLE



Protéger les réservoirs de biodiversité et les boisements remarquables identifiés par le PNR (ZNIEFF, ZIEC, SBR...).

(ZIEC) (SBR)

Préserver les lisières forestières au contact des espaces urbanisés, notamment au niveau d'Herbouvilliers et de La Ferté.



Limiter l'enfrichement des espaces boisés participant à la fermeture paysagère des coteaux.

Veiller à ne pas supprimer d'accès aux massifs boisés en identifiant un réseau de chemins adaptés à la circulation des camions porte-engins et porte-grume de fort tonnage.

### PROTÉGER LES FONDS DE VALLÉES DE L'ENFRICHEMENT

Maintenir les ouvertures paysagères au sein des espaces jardinés en limitant l'enfrichement.

Favoriser le maintien des espaces ouverts, notamment les prairies, en fond de vallon.

Rechercher une réappropriation des étangs et de l'Ecosse Bouton en limitant le développement de la végétation rivulaire et en maintenant une porosité visuelle.



## ENCADRER L'ÉVOLUTION DES ESPACES JARDINÉS, ESPACES DE LOISIRS MAJEURS DE LA COMMUNE

Assurer une frange paysagère lors de construction en limite d'espaces agricoles ou boisés.

Encadrer et accompagner le traitement des limites séparatives (clôtures et plantations), en particulier lorsqu'elles sont au contact des milieux agricoles ou naturels. Limiter le développement des murs en front de rue.



Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville à travers un règlement adapté.

Préserver les arbres remarquables de la commune.

## AXE 1.2 - AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE, UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE A MÉNAGER

### LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

Modérer la consommation d'espace agricole, naturel et forestier en limitant à 5% l'extension des espaces urbanisés de la commune à horizon 2030.

Maintenir des coupures d'urbanisation en transversal de la vallée en favorisant des aménagements paysagers.

### FAVORISER UN URBANISME PEU CONSOMMATEUR D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER OPTIMISANT LA GESTION DES RESSOURCES

Veiller à une utilisation optimisée des espaces de projets tout en préservant des formes cohérentes et des espaces de respiration.

Permettre un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques tout en respectant les caractéristiques de l'environnement bâti.

Limiter l'imperméabilisation des sols et garantir la gestion des eaux de pluie à la parcelle à travers le règlement.

## AXE 1.3 - DES CONTINUITÉS TERRITORIALES, SUPPORT DE LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS PAYSAGÈRES, À CONFORTER

### RECONNECTER LES ESPACES BOISÉS



Maintenir les continuités entre les espaces ouverts et préserver la trame verte herbacée de la commune.



Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant les haies et les autres espaces relais tel que le bois de Houlbran et le bois de la Culotte.

### METTRE EN VALEUR LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE MARQUANT CHAQUE ENTITÉ PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE



Préserver le cours d'eau de l'Ecosse Bouton, le ru d'Herbouvilliers et celui de la Prédecelle ainsi que leurs abords tout en limitant l'enfrichement.

Mettre en place une protection stricte pour les milieux humides les plus remarquables.



Mettre en valeur le patrimoine bâti associé tel que le lavoir du bourg, la fontaine Saint-Paul et l'abreuvoir d'Herbouvilliers.

Redéfinir les contours des espaces bâtis pour mieux prendre en compte les zones humides et assurer une transition harmonieuse avec ces milieux sensibles.

### MAINTENIR ET FAVORISER LES PERCEPTIONS PROCHES ET LOINTAINES DU PAYSAGE

Maintenir et recréer les ouvertures paysagères et percées visuelles.



Préserver et régénérer les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux de la commune.

Réfléchir dans l'aménagement et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleurs.



### FACILITER LES DÉPLACEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS URBAINES



Permettre les déplacements doux entre le hameau de La Ferté et le bourg par la reconnexion des deux tronçons du Chemin des Ruettes.



Mettre en place des itinéraires cyclables et pédestres entre le bourg et les hameaux ainsi qu'avec les communes limitrophes.

Tenter de limiter les déplacements pendulaires par l'aménagement d'une aire de covoiturage.



Mettre en valeur les chemins et sentiers ruraux au sein des boisements et du plateau agricole sans entraver la préservation des espaces naturels.



Prévoir la réalisation d'un espace de stationnement dans l'écart du Buisson.

Sécuriser les déplacements dans le bourg et les hameaux en limitant le stationnement de véhicules sur les trottoirs et la voirie.

## Axe 2

# CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES

*La commune de Choisel bénéficie d'un cadre patrimonial et paysager riche participant à l'attractivité de la commune. Choisel est touché par le vieillissement de sa population mais connaît depuis quelques années un renouvellement de celle-ci. Un des enjeux majeurs du PLU sera donc de trouver un équilibre entre le maintien du cadre de qualité de la commune et un développement urbain et démographique modéré permettant l'accueil d'une population intergénérationnelle.*

**Axe 2.1 - Organiser le développement de la commune à partir des noyaux historiques du bourg, de La Ferté et d'Herbouvilliers**

**Axe 2.2 - Encadrer les évolutions des espaces bâtis afin de préserver une structure urbaine cohérente**

**Axe 2.3 - Préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales constitutives de l'identité communale**

**Axe 2.4 - Conforter les éléments participant au dynamisme communal**

## AXE 2.1 - ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE À PARTIR DES NOYAUX HISTORIQUES DU BOURG, DE LA FERTÉ ET D'HERBOUVILLIERS

CONFORTER LES TROIS POLARITÉS DE LA COMMUNE EN COHÉRENCE AVEC LEURS SPÉCIFICITÉS



Confirmer le bourg comme carrefour structurant de la vie locale.

Permettre un renforcement du hameau de La Ferté qui préserve la cohérence patrimoniale de la rue principale en privilégiant un épaississement autour du Chemin des Ruettes.

Favoriser un développement endogène d'Herbouvilliers contribuant à la qualification paysagère de ses franges et de l'entrée de la rue Frelon.

PERMETTRE UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DES AUTRES ESPACES URBANISÉS DE LA COMMUNE MAINTENANT LEUR CARACTÈRE OUVERT ET PAYSAGER



Éviter le développement de bâtis isolés.



Permettre un renforcement ciblé le long de la route de la Rimorière, en cohérence avec les enveloppes urbaines définies par le plan de Parc.

Accompagner l'évolution des sites en mutation sur le territoire communal.

## AXE 2.2 - ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AFIN DE PRÉSERVER UNE STRUCTURE URBAINE COHÉRENTE

PRÉVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MÉNAGES

Maîtriser l'évolution de la population autour de 0,55% de croissance annuelle, en conformité avec le SDRIF et la charte du PNR.

Permettre l'installation de jeunes familles sur la commune à travers une offre foncière et immobilière adaptée.

Permettre une cohabitation intergénérationnelle en favorisant l'adaptation des logements et des secteurs résidentiels.

## PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT EN CONFORTANT LE BOURG ET LES HAMEAUX

Viser la création de 1 à 2 logements par an, soit un objectif d'une vingtaine de nouveaux logements à horizon 2030.



Favoriser la création de nouvelles maisons sur des espaces interstitiels au sein des enveloppes urbaines, en prenant en compte les sensibilités paysagères et environnementales.

Encadrer la création de nouvelles maisons ou d'extensions sur des parcelles déjà bâties dans les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial.

Permettre la création de nouvelles maisons sur des parcelles déjà bâties dans les espaces préférentiels de densification lorsque cela n'entrave pas la qualité patrimoniale et paysagère du site.

## AXE 2.3 - PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PATRIMONIALES CONSTITUTIVES DE L'IDENTITÉ COMMUNALE

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES TISSUS HISTORIQUES ET DU BÂTI ANCIEN TOUT EN VEILLANT AU MAINTIEN DE SON INTÉGRITÉ PATRIMONIALE

 Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du bourg et des hameaux (volumes, matériaux, modes d'implantation, respect de la charte du PNR...). Préserver le caractère des ensembles bâtis historiques tels que celui de la Maison Forte, du coeur d'Herbouvilliers ou de la Ferté.

Protéger les bâtiments les plus remarquables tout en donnant des usages d'évolution ou de reconversion adaptée.

Veiller au maintien de murs anciens et autres éléments architecturaux patrimoniaux par des dispositions intégrant les besoins d'évolution de l'espace bâti.

 Identifier et préserver les monuments historiques tel que le Château de Breteuil, l'église et les éléments de «petit patrimoine» dispersés au sein des tissus urbanisés et agricoles.

ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES DES BÂTIS ANCIENS TELS QUE LES FERMES, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LEUR DIMENSION PATRIMONIALE

 Permettre la reconversion des bâtiments agricoles inscrits dans les hameaux. Veiller à une reconversion respectueuse du bâti ancien et adaptée aux caractéristiques architecturales et paysagères.

 Préserver les bâtiments agricoles ainsi que les éléments paysagers associés les plus intéressants et accompagner leurs possibles évolutions qu'imposent les mutations technologiques et/ou les techniques agricoles ou d'élevage.

## AXE 2.4 - CONFORTER LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT AU DYNAMISME COMMUNAL

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Permettre l'installation d'artisans sur la commune et favoriser l'implantation au sein du tissu bâti des activités de petite échelle compatibles avec la proximité d'habitations.

Permettre le développement de l'offre en hébergement touristique de la commune.

Conforter les activités agricoles, notamment en permettant le développement de l'agriculture de proximité.

Prendre en compte dans l'aménagement le potentiel à venir des communications numériques en facilitant le télétravail et le travail à domicile.

## Axe 3

# AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES

*Afin de permettre un maintien de l'attractivité communale, plusieurs sites de projets ont été identifiés. Ces différents secteurs font l'objet d'une réflexion d'ensemble en vue de créer ou de conforter des points de développement urbain ou économique. Les sites sélectionnés bénéficient d'une situation stratégique à l'échelle de la commune.*

**Axe 3.1 - Renforcer et diversifier le parc de logement en permettant le développement de secteurs clés**

**Axe 3.2 - Encadrer les possibilités de mutation ou d'évolution des principaux sites économiques de la commune**

**Axe 3.3 - Requalifier et aménager des lieux publics structurants contribuant à la qualité des espaces urbains de la commune**

### AXE 3.1 - DÉVELOPPER DE NOUVEAUX POINTS D'INTENSITÉ URBAINE AU COEUR DES HAMEAUX

PERMETTRE LA DENSIFICATION DE NOYAUX D'URBANISATION AFIN DE DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENT DIVERSIFIÉE AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DES HAMEAUX



Prévoir la création d'une opération de quelques logements en frange du hameau d'Herbouvilliers en intégrant une requalification paysagère de l'entrée de la commune.



Permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur un secteur du Chemin des Ruettes à proximité de la ferme de la Ferté, en préservant la frange boisée à l'arrière des parcelles.

#### ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES GRANDES PROPRIÉTÉS

Anticiper l'évolution des grandes propriétés en se réservant la possibilité d'une réflexion d'ensemble afin de préserver ces sites et d'assurer le maintien des vues.

### AXE 3.2 - ENCADRER LES POSSIBILITÉS DE MUTATION OU D'ÉVOLUTION DES PRINCIPAUX SITES ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE



Permettre une diversification touristique du domaine de Breteuil tout en s'assurant de la préservation patrimoniale du site



Prévoir la reconversion de la scierie autour d'un projet de «lieu-étape» incluant par exemple une offre de vente directe, de restauration, d'hébergement et d'intermodalité prenant en compte la sensibilité paysagère du site



Anticiper le devenir de la pépinière Thuilleaux en permettant la reconversion du bâti agricole vers des activités économiques à périmètre constant. Soutenir le développement d'une agriculture de proximité sur le site de la pépinière en privilégiant le maintien d'activités agricoles sur le site.

### AXE 3.3 - REQUALIFIER ET AMÉNAGER DES LIEUX PUBLICS STRUCTURANTS CONTRIBUTANT À LA QUALITÉ DES ESPACES URBAINS DE LA COMMUNE



#### AMÉNAGER UN PARC MUNICIPAL MULTIFONCTIONNEL AUTOUR DE LA MAIRIE



Créer des espaces de détente et de loisirs autour de mairie.

Préserver les arbres remarquables du parc de la mairie.

Veiller à l'accessibilité du site à tous les publics.

#### REDONNER AU CARREFOUR PRINCIPAL DU BOURG UN ASPECT DE PLACE DE VILLAGE



Retravailler le fonctionnement et l'aspect du croisement en recherchant une cohérence patrimoniale avec les édifices qui l'entourent.

Inciter à travers l'aménagement à une conduite pacifiée et à une bonne cohabitation entre les différents usagers.

#### RETRAVAILLER LES ESPACES PUBLICS DE L'ENTRÉE EST DU BOURG



Ouvrir les paysages sur le clocher, le ruisseau, le lavoir et le château de Breteuil.



# DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## AXE 1 - MAINTENIR ET METTRE EN VALEUR UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE EN PROTÉGÉANT UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DIVERSIFIÉ

### Axe 1.1 - Entre plateau agricole et vallons boisés, une diversité de paysages à valoriser

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Préserver les espaces agricoles   |                  | Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville à travers un règlement adapté.  |
|  | Préserver les éléments support de biodiversité à travers des dispositions réglementaires adaptées à un espace agricole productif. |                  | Protéger les réservoirs de biodiversité et les boisements remarquables des vallons identifiés par le PNR (ZNIEFF, ZIEC, SBR...).                                |
|  | Protéger les espaces naturels remarquables tel que le Bois de Houlbran et le réseau de mouillères identifiées par le PNR.         | <br>(ZIEC) (SBR) | Préserver les lisières forestières au contact des espaces urbanisés, notamment au niveau de Herbouvilliers et de La Ferté.                                      |
|  | Vigiler la qualité des transitions entre espace bâti et espace agricole.  |                  | Favoriser le maintien des espaces ouverts, notamment les prairies, en fonds de vallon.  |
|  | Préserver de l'enfrichement et de l'urbanisation les espaces prairiaux en frange d'espaces agricoles et urbanisés.                |                  | Rechercher une réappropriation des étangs et de l'Ecosse Bouton en limitant le développement de la végétation rivulaire et en maintenant une porosité visuelle. |

### Axe 1.3 - Des continuités territoriales support de liens entre les différentes entités paysagères à conforter

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Maintenir les continuités entre les espaces ouverts et préserver la trame verte herbacée de la commune. |  | Faciliter les déplacements entre les entités urbaines   |
|  | Favoriser la connectivité de la trame arborée en maintenant les haies et les autres espaces relais      |  | Permettre les déplacements doux entre le bourg et les hameaux, par la reconnexion des deux tronçons du Chemin des Ruettes.                        |
|  | Préserver les cours d'eau et leurs abords tout en limitant l'enfrichement.                              |  | Mettre en place des itinéraires cyclables et pédestres entre le bourg et les hameaux et les communes limitrophes.                                 |
|  | Mettre en valeur le patrimoine bâti associé.  |  | Mettre en valeur les chemins et sentiers ruraux au sein des boisements et du plateau agricole sans entraver la préservation des espaces naturels. |
|  | Préserver les vues qualitatives vers le grand paysage et les éléments patrimoniaux de la commune.       |  | Prévoir la réalisation d'un espace de stationnement dans l'écart du Buisson.  |
|   |   |  |   |

## AXE 2 - CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL EN S'INSCRIVANT DANS LES SPÉCIFICITÉS ARCHITECTURALES ET URBAINES DES NOYAUX HISTORIQUES

### Axe 2.1 - Organiser le développement de la commune à partir des noyaux historiques du bourg, de La Ferté et d'Herbouvilliers



Confirmer le bourg comme carrefour structurant de la vie locale.



Permettre un renforcement du hameau de La Ferté qui préserve la cohérence patrimoniale de la rue principale



Favoriser un développement endogène d'Herbouvilliers contribuant à la qualification paysagère de ses franges



Limiter le développement des secteurs bâtis isolés.



Permettre un renforcement ciblé le long de la route de la Rimorière, en cohérence avec les enveloppes urbaines définies par le plan de Parc.

### Axe 2.2 - Encadrer le développement de la commune afin de préserver une structure cohérente



Favoriser la création de nouvelles maisons sur des espaces interstitiels au sein des enveloppes urbaines, en prenant en compte les sensibilités paysagères et environnementales.

### Axe 2.3 - Préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales constitutives de l'identité communale



Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du bourg et des hameaux. Préserver le caractère des ensembles bâtis historiques tels que celui de la Maison Forte, du cœur d'Herbouvilliers ou du village-rue de la Ferté.



Permettre la reconversion des bâtiments agricoles inscrits dans les hameaux. Veiller à une reconversion du bâti ancien respectueuse et adaptée aux caractéristiques architecturales et paysagères.



Identifier et préserver les monuments historiques et les éléments de «petit patrimoine» dispersés au sein des tissus urbanisés et agricoles.



Préserver les bâtiments agricoles ainsi que les éléments paysager associés les plus intéressants et accompagner leurs possibles évolutions.

## AXE 3 - AMORCER DES PROJETS RÉSIDENTIELS, ÉCONOMIQUES ET D'ESPACES PUBLICS CIBLÉS EN INVESTISSANT DES SITES STRATÉGIQUES

### Axe 3.1 - Développer de nouveaux points d'intensité urbaine au cœur des hameaux



Prévoir la création d'une opération de quelques logements en frange du hameau d'Herbouvilliers en intégrant une requalification paysagère de l'entrée de la commune.



Permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur un secteur du Chemin des Ruettes à proximité de la ferme de la Ferté, en préservant la frange boisée à l'arrière des parcelles.

### Axe 3.2 - Encadrer les possibilités de mutation ou d'évolution des principaux sites économiques de la commune



Permettre une diversification économique du domaine de Breteuil tout en s'assurant de la préservation patrimoniale du site



Anticiper le devenir de la pépinière Thuilleaux en permettant la reconversion du bâti agricole. Soutenir le développement d'une agriculture de proximité sur le site de la pépinière en privilégiant le maintien d'une activité agricole sur le site.



Prévoir la reconversion de la scierie autour d'un projet de «lieu-étape» incluant par exemple une offre de vente directe, de restauration, d'hébergement et d'intermodalité prenant en compte la sensibilité paysagère du site

### Axe 3.3 - Requalifier et aménager des lieux publics structurants contribuant à la qualité des espaces urbains de la commune



Recréer des espaces de détente et de loisirs autour de mairie.



Ouvrir les paysages sur le clocher, le ruisseau et le lavoir.



Retravailler le fonctionnement et l'aspect du croisement en recherchant une cohérence patrimoniale avec les édifices qui l'entourent.



