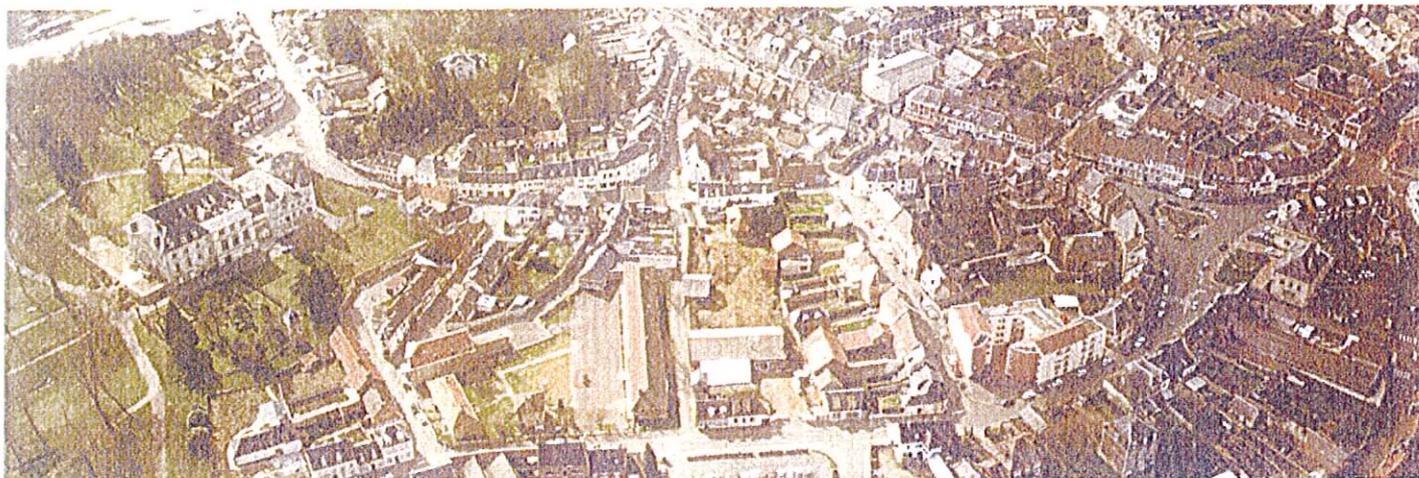




PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRETEUIL-SUR-NOYE

05U09



Révision Simplifiée n°1

Rendu exécutoire
à compter du

RAPPORT DE PRESENTATION : ADDITIF-RECTIFICATIF

Date d'origine :
Mai 2010

1

PLU approuvé le 27 juin 2007 - Modification n°1 approuvée le 28 mai 2008

**APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du**

Urbanistes : Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-94-72-01
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Général de l'Oise



2. LA JUSTIFICATION DU DECOUPAGE EN ZONES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Breteuil divise le territoire de la commune en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U) sont équipées, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable. Elles sont déjà urbanisées en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.
- Les zones à urbaniser (AU) sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation suivant la capacité des réseaux existants à la périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par ailleurs.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les jardins, ainsi que le siège des exploitations ou les constructions isolées liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques. Les nouvelles constructions sont interdites, sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures, les abris pour animaux, de jardins ou de pêche.

2.1 LES ZONES URBAINES

Elles sont au nombre de quatre : la zone UC, la zone UF, la zone UE et la zone UZ.

2.1.1 La zone UC

Elle regroupe les tissus les plus anciens de la commune comportant de l'habitat, des activités et les équipements publics.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre l'avenue du Général Frère et la rue Basse Saint Cyr, entre la Noye et la rue René Dechaumont, ainsi que l'ensemble des extensions antérieures à la seconde guerre mondiale (rue de Crèvecoeur, rue de Beauvais, rue Jean Jaurès, rue Voltaire). Dans cette zone, une certaine densification du bâti est autorisée venant renforcer son caractère central et allant dans le sens du renouvellement urbain. Elle comprend un secteur UCa voué au développement d'un pôle de santé pluridisciplinaire dans une partie du parc de l'ancienne abbaye (parc de l'Oasis) présentant un intérêt patrimonial et environnemental.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES	
	ancien P.O.S.	P.L.U.
UC	UB : 53,95	55,24
UF	UC : 78,52	107,30 Dont UFa : 5,65
UE	UF : 72,56	60,19
UZ	ZAC du Val Romain : 11 (hors POS)	11,86
TOTAL DES ZONES URBAINES	205,03	234,59

les surfaces sont calculées au planimètre

2.1.5 Evolution de la répartition des superficies

Les zones urbaines du P.L.U. compte 28 ha de plus que celles du P.O.S. approuvé en 2001. Cette différence s'explique par l'ajustement des limites de zones, le passage en zone urbaines de la ZAC du Val Romain précédent hors POS et la création d'un secteur UFa englobant des terrains inscrits en zone NC du POS.

Il faut noter qu'une partie de la zone UF du POS (activités économiques) est aujourd'hui inscrite en zone UF du PLU (habitat périphérique au centre) expliquant la différence de superficie entre UE du PLU et UF du POS.

Les zones U représentent 13,53% du territoire communal, ce qui garantit le maintien d'un équilibre entre le secteur urbanisé et les espaces non bâtis.

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES	
	ancien P.O.S.	P.L.U.
1AU	1NA : 66,32	45,37
Dont	Dont	Dont
1AUh	1NAa : 7,53	11,25
	1NAc : 10,42	
1AUe	1NAf : 28,06	24,99
1AUm	1NAg : 4,2	2,79
1AUI	1NAI : 16,11	6,74
2AU	2NA : 18,1	29,6
Dont 2AUh		11,53
Dont 2AUe	Dont 2NAc : 18,1	18,07
TOTAL DES ZONES A URBANISER	84,42	74,97

les surfaces sont calculées au planimètre

La superficie des zones à urbaniser est inférieure de 10 ha à celle délimitée dans le POS puisque le nouveau projet communal vise à définir de nouveaux terrains voués à l'urbanisation tout en intégrant en zone urbaine une partie des zones d'activités aujourd'hui urbanisées. Les terrains voués à une urbanisation à long terme, à confirmer par modification du P.L.U. augmente sensiblement : la superficie des zones 2AU du P.L.U. est de 11 ha supérieure à celle prévue au POS, avec notamment le secteur 2AUh (Croix Quilin) qui ne figurait pas au POS.

L'emprise du secteur 1AUh est inférieure de 15 ha correspondant à une nouvelle répartition de ces secteurs par rapport au POS : Croix Quilin, Les Hièbles et le Pont de l'Enfer ne figuraient pas au POS. Le secteur d'équipements est légèrement plus important puisqu'il autorise aussi de l'habitat au lieu-dit "Les Chandelles". En revanche, le secteur de loisirs est réduit d'un peu plus de 3 ha correspondant à une partie inscrite en zone N du PLU. Les secteurs voués aux activités économiques sont réduits de 18 ha du fait de leur passage en zone U ou de la diminution de leur emprise (frange est de la zone située Route de Montdidier).

La zone AU représente 4,7% du territoire communal dans le PLU contre 4,8% dans le POS. Elle respecte donc un principe d'équilibre entre les surfaces agricoles et naturelles d'une part, la surface à urbaniser d'autre part.

du milieu naturel, panneaux d'information touristique, aire de pique-nique, etc. limités à 4 m² d'emprise au sol et fermés au maximum sur trois côtés, entrant dans le cadre de la valorisation touristique ou de loisirs de la zone. Les abris pour animaux sont également autorisés en dehors des secteurs délimités, afin de tenir compte de la présence de pâturage. Leur emprise est limitée à 50 m² et ils seront fermés sur trois côtés au maximum.

Les conditions d'occupation du sol visent à préserver les paysages et à prévenir les risques. Il est notamment fixé un recul minimal de 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés de manière à ce que les nouvelles constructions ne soient pas touchées par d'éventuelles chutes d'arbres, de branches, etc. Le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, de même que les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site. Les règles de recul par rapport à la Noye suivent les dispositions des servitudes le long des cours d'eau non domaniaux ou celles du règlement sanitaire départemental pour les bâtiments recevant des animaux.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES	
	ancien P.O.S.	P.L.U.
A	NC : 1087,46 dont NCa : 8,2 NCb : 1,45 NCj : 5,58	1036,81 dont Ae : 235,76
N	ND : 339,9 dont NDa : 4,93	380,39 dont Na : 1,82 Nca : 38,23 Nj : 2,83 NI : 19,98
TOTAL DES ZONES	1427,36	1417,20

les surfaces sont calculées au planimètre

Comparé au découpage du POS (zone NC et ND), le total de la zone A et de la zone N est inférieur de 15 ha qui correspondent principalement aux terrains figurant en zone agricole du POS passant en zone 2AUh au PLU. La zone A perd ainsi 50 ha entre le zonage du POS et celui du PLU.

La zone N du PLU compte 35 ha de plus que la zone ND du POS compte tenu de la création d'un secteur carriérable (Nca) au PLU correspondant pour une large partie à des terres figurant en zone NC du POS.

Plus des 4/5 (82%) du territoire communal restent en zone agricole et zone naturelle au PLU, ce qui garantit un bon équilibre entre la préservation des espaces agricoles ou naturels et les projets de développement urbain de la ville. Le PLU réduit de moins d'un point la part de la zone agricole et de la zone naturelle par rapport au POS.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.
Total des zones urbaines	205,03	234,59
Total des zones à urbaniser	84,42	74,97
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	1427,36	1417,2
TOTAL	1727	1727
dont espace boisé classé	238,11	189,43
dont éléments de paysage à préserver		51,1
Dont trame jardin		2

les surfaces sont calculées au planimètre

Le PLU préserve un juste équilibre entre d'une part les espaces urbanisés ou à urbaniser qui occupent 18,2% du territoire communal, d'autre part les espaces agricoles ou naturelles qui couvrent 82% du territoire, soit seulement un point de moins que le zonage du POS de 2001. Les incidences sur l'environnement du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Breteuil ne sont pas plus importantes que celles du POS de 2001. Elles visent même à une meilleure prise en compte des milieux naturels compte tenu d'une augmentation de la zone naturelle par rapport à la zone ND du POS.

En outre, la superficie des espaces boisés classés est réduite de 48 ha par rapport à celle figurant au POS. Cela s'explique par l'inscription en éléments de paysage à préserver, et non plus en espace boisé classé, des boisements du fond de vallée de la Noye sur une emprise totale de 50,4 ha. La superficie totale des boisements entre le POS et le PLU passe ainsi de 238 ha à 240 ha, soit une légère augmentation de 2 ha. Ces boisements occupent 13,9% de la surface totale du territoire. S'ajoutent aussi dans le PLU les jardins à préserver au titre de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme pour une emprise totale de 2 ha.

3. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 LA VOIRIE

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Participation Voiries et Réseaux, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le propriétaire et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 3d) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics.

ER n°1 : Supprimer suite à la révision simplifiée n°1 du PLU.

ER n°2 : Aménagement d'un cheminement piétonnier le long de la Noye.

ER n°3 : Extension des équipements sportifs et de loisirs.

ER n°4 : Aménagement routier d'entrée de ville nord entre la RD1001 et la rue d'Amiens.

ER n°5 : Création d'un accès au secteur 1AUh "Croix Quilin" depuis la route d'Ebeillaux.