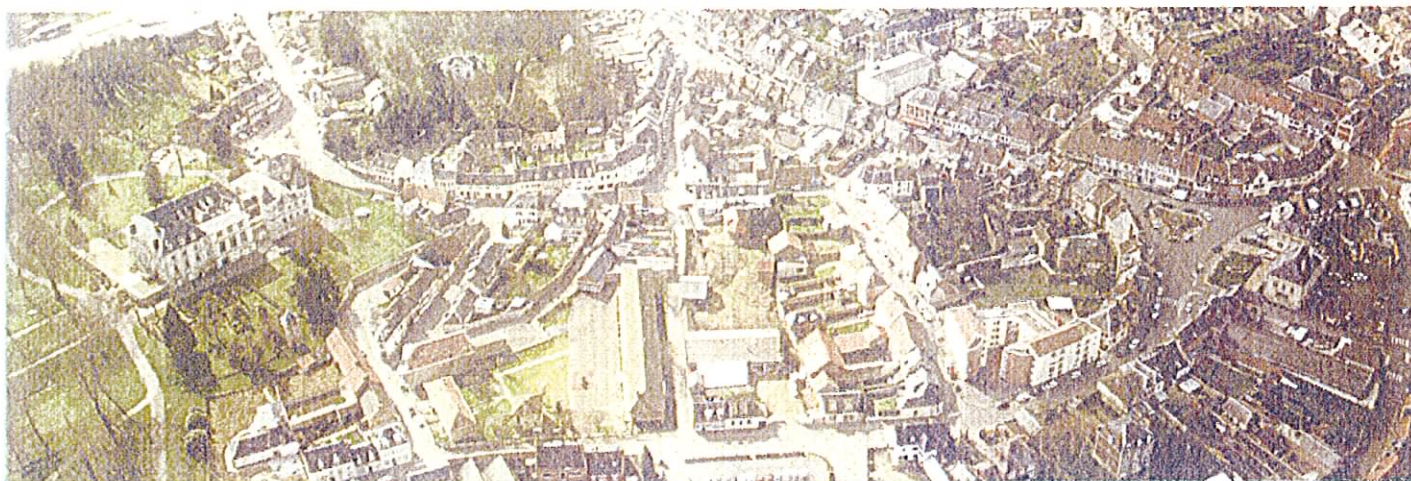




PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRETEUIL-SUR-NOYE

05U09



Révision Simplifiée n°1

Rendu exécutoire
à compter du

COMPTE-RENDU DE REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Date d'origine :
Mai 2010

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 : Préfecture de l'Oise, Conseil Général de l'Oise



Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

Révision Simplifiée n°1 du PLU de Breteuil

Nos réf : 05U09/nt

Compte rendu de réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du 4 mai 2010

Présents :	M.	COTEL	Maire de Breteuil
	M.	CAUWEL	Adjoint au Maire de Breteuil - Conseiller Général de l'Orse
	Mme	AUBET	Adjointe au Maire de Breteuil
	Mme	LESQUIER	Conseiller municipal
	M.	DEFFONTAINE	Conseiller municipal
	M.	MARIAGE	Conseiller municipal
	M.	RICARD	Conseiller municipal - Représentant de la Chambre d'Agriculture
	M.	BORDEAUX	Directeur Général des Services
	Mme	DEGOIS	Service Urbanisme de la Ville de Breteuil
	Mme	DELAHAYE	DDT -SAT Beauvais
	M.	THIMONIER	ARVAL Urbanisme bureau d'études
Excusés :	M.	GUENOUN	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
	M.	MARCOTTE	Adjoint au Maire de Breteuil
	Mme	COIFFIER	Conseil municipal de Breteuil
	Mme	SENECHAL	Conseil municipal de Breteuil

OBJET DE LA RÉUNION : Examen conjoint des personnes publiques associées concernant le dossier de révision simplifiée n°1 du P.L.U.

pour action délais

Ouverture de la réunion

- M. Cotel, maire de Breteuil, ouvre la séance en rappelant l'objet de la réunion, le contenu et les motifs de la procédure engagée.
- M. le Maire rappelle notamment qu'il a semblé utile d'organiser une nouvelle réunion d'examen conjoint concernant la procédure en cours, suite aux conclusions de la première réunion tenue le 2 octobre 2009.
- La parole est donnée au bureau d'études Arval pour présenter les principales caractéristiques du dossier de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Présentation du dossier de révision simplifiée n°1

- Arval rappelle que cette révision simplifiée a pour objet d'apporter une extension limitée de la zone constructible UC, dans l'emprise du parc de l'ancienne abbaye situé au sud du centre ville. Ce parc est traversé par la Noye et des rus affluents, constituant une zone à dominante humide dans sa partie sud.
- Les bâtiments de l'ancienne abbaye (classée monuments historiques) et ses abords figurent en zone UC du P.L.U. regroupant l'ensemble de la trame urbaine la plus ancienne de la ville. La partie sud est inscrite en secteur 1AUI destiné à recevoir un aménagement de type parc urbain valorisant les bords de la Noye.
- Les bâtiments de l'ancienne abbaye sont aujourd'hui occupés par un établissement de santé dont il est proposé une extension venant répondre pleinement aux orientations du PADD et au développement de l'offre en équipements et services de santé en milieu rural. Il est prévu dans un premier temps, un nouveau bâtiment en frange est de la zone UC avec accès depuis la rue de Paris. Une seconde tranche est à prévoir dès à présent, en rendant possible la construction de nouveaux bâtiments le long de la rue de Paris.
- Cette extension porte sur 3 parcelles représentant une emprise totale 9000 m2 environ, figurant au P.L.U. approuvé en juin 2007 en zone 1AUI, avec une trame "Eléments de paysage à préserver" au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sur les parties boisées du parc. En outre, un emplacement réservé voué à la création d'un parc paysager public couvre toute la frange sud/sud-est du parc de l'ancienne abbaye.
- Il est proposé d'inclure ces 3 parcelles en zone UC (secteur UCa permettant des dispositions réglementaires adaptées à la sensibilité patrimoniale et paysagère du site), de supprimer l'emplacement réservé du fait que la commune mène actuellement un projet de création d'un pôle "Nature" à l'est du stade, le long de la Noye conduisant à abandonner le projet initial de parc paysager public, à réduire l'emprise de la trame "Eléments de paysage à préserver" tout en conservant le caractère planté dans une large partie sud du parc. En outre, le secteur 1AUI est totalement abandonné faisant que l'extension de la zone UC est compensée par la création d'une zone naturelle (N) de 4,63 ha à la place du secteur 1AUI résiduel.
- Ce classement en zone N de la partie sud du parc est d'autant plus justifié que le lit de la Noye est aujourd'hui inventorié en périmètre de ZNIEFF dans la traversée du parc de l'ancienne Abbaye.
- Plusieurs dispositions réglementaires de la zone UC (caractère général de la zone, articles 4, 7, 9, 10 et 11) sont remaniées avec la création du secteur UCa correspondant à l'emprise du parc de l'ancienne abbaye concernée par les aménagements liés à ce pôle santé.
- Cette extension limitée de la zone constructible implique un ajustement du plan de découpage en zones au 1/2000è, un complément au règlement de la zone UC (articles 4, 7, 9, 10 et 11), une rectification du tableau de répartition des superficies de zone sachant que la zone N (naturelle) est augmentée de 4,63 ha (soit 1,2% de son emprise totale par rapport au P.L.U. approuvé en juin 2007), la zone UC est augmentée de 0,9 ha (soit 0,4% de l'emprise totale des zones urbaines du P.L.U.), la zone 1AU est réduite de 5,73 ha. L'annexe Emplacements Réservés est également rectifiée (suppression ER n°1) ainsi que le document graphique du P.A.D.D. à l'échelle du secteur aggloméré.

	pour action	délais
Il est indiqué que, depuis la première réunion d'examen conjoint du 2 octobre 2009, le permis de construire du bâtiment SSR a été accordé suite à la décision de la commission régionale du patrimoine et des sites en date du 19 octobre 2009. En revanche, le projet a été légèrement modifié puisque d'une part, le stationnement initialement prévu au nord de la voie d'accès à l'ancienne abbaye depuis la rue de Paris, a été déplacé au sud de la Noye et limité à une trentaine de places, les autres besoins en stationnement étant satisfaits sur les parkings publics le long de la rue de Paris et du stade. D'autre part, le projet à plus long terme accueillera une maison de santé et une crèche. Le dossier de révision simplifiée n°1 du PLU a été ajusté en conséquence sans que cela ne remette en cause les rectifications réglementaires vues lors de la première réunion d'examen conjoint du 2 octobre 2009.		
Tour de table afin de prendre note des observations des personnes publiques M. le Maire indique qu'aucune observation n'a été transmise à la mairie concernant ce projet de révision simplifiée au regard de la notice explicative envoyée avec chacune des invitations à cette réunion, à l'exception du courrier de M. l'Architecte des Bâtiments de France (lecture est faite en séance) souhaitant que les arbres alignés le long de la voie d'accès à l'ancienne abbaye depuis la rue de Paris soient conservés, de même que les grands arbres au sud de l'ancienne abbaye et à l'ouest du bâtiment SSR, formant un écran autour de l'abbaye. A ce titre, l'ABF demande leur repérage au PLU comme "alignement à conserver ou à créer". M. le Maire signale que cela est prévu au permis de construire accordé comme l'atteste le plan masse du projet présenté. - Afin de garantir la pérennité de cet alignement d'arbres et des grands arbres situés à l'articulation entre les bâtiments de l'ancienne abbaye et le futur bâtiment SSR, il est décidé d'ajouter au plan de zonage du PLU après révision simplifiée, une trame "Eléments de paysage à conserver" au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, répondant en cela au souhait de l'ABF. - Mme Delahaye, représentant la DDT, fait part de la remarque de l'ABF concernant le fait qu'aucune servitude d'utilité publique ne concerne le secteur de la révision (p.12 du dossier) alors que le classement au titre des Monuments Historiques de plusieurs éléments de l'ancienne abbaye induit bien une servitude. - Il est décidé de corriger la dernière phrase de la p.12 de la notice en précisant "aucune autre servitude d'utilité publique ..." étant donné qu'il est bien rappelé en début de p.11 le classement et l'inscription au titre des Monuments Historiques de plusieurs éléments de l'ancienne abbaye. - Mme Delahaye fait part des autres observations formulées par les services de la DDT. Cela implique de rectifier la formulation de l'avant dernier paragraphe de la p.5 précisant que la révision simplifiée, outre l'implantation du bâtiment SSR, permet à plus long terme la réalisation de la maison médicale et de la crèche. En page 11, il sera également précisé que la bande d'au moins 6 mètres non constructibles le long de la Noye peut être réduite à 4 mètres comme proposé dans le cadre de la révision simplifiée n°1, laissant un espace suffisant pour garantir la circulation le long du cours d'eau et son entretien. En page 12, il sera ajouté que les boisements du parc de l'ancienne abbaye appartiennent à un massif de plus de 4 ha (ensemble boisé du fond de vallée de la Noye), à ce titre, les coupes sont soumises à autorisation auprès des services compétents. Enfin, il est rappelé que cette partie du fond de vallée de la Noye est repérée comme zone à dominante humide dans le SDAGE, ce qui implique dans la notice de révision simplifiée, un peu plus de précisions sur les incidences environnementales du projet envisagé. - Il est décidé, au sujet de ce dernier point, d'ajouter qu'aucune modification du cours d'eau et des différents bras n'est apportée dans le cadre de ce projet limitant ainsi de perturber la fonctionnalité de la rivière ; que la partie de la zone la plus humide correspond à ce qui est conservée au sud du parc et rendue à la zone naturelle (au lieu de zone 1AUL) dans le cadre de cette révision simplifiée suivant le principe de mesures compensatoires à l'extension de la zone UC (secteur UCa), le classement en zone naturelle permettra une conservation plus forte de la zone à dominante humide ; et que le projet vise à limiter les surfaces imperméabilisées réduisant alors la gestion des eaux de ruissellement et leur rejet direct dans le cours d'eau et ses bras. - Aucune autre observation n'est émise par les personnes présentes. - Il est précisé qu'il est toujours possible d'apporter des observations jusqu'à la fin de l'enquête publique.	Arval	mai-10
	Arval	mai-10
	Arval	mai-10
	Arval	mai-10
	Arval	mai-10
Suite de l'étude - Il est prévu d'organiser l'enquête publique à compter de fin mai 2010. Prendre contact avec le commissaire-enquêteur pour fixer les dates, en tenant compte de l'obligation de faire paraître dans la presse (annonces légales) l'avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le premier jour de l'enquête. - Arval prépare deux dossiers pour l'enquête publique. - L'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU peut être prévue au conseil municipal de septembre 2010.	Commune	mai-10
	Arval	mai-10

Diffusion : - Commune de Breteuil (pour diffusion générale)
- DDT-SAT de Beauvais (Mme DELAHAYE)
- Arval (membres de l'équipe)

Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

Révision Simplifiée n°1 du PLU de Breteuil

Nos réf. : 05U09/nt

Compte rendu de réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du 2 octobre 2009

Présents :	M.	COTEL	Maire de Breteuil
	M.	CAUWEL	Adjoint au Maire de Breteuil
	Mme	AUBET	Adjointe au Maire de Breteuil
	Mme	DEGOIS	Service Urbanisme de la Ville de Breteuil
	Mme	DELAHAYE	DDEA -SAT Beauvais
	M.	THIMONIER	ARVAL Urbanisme bureau d'études
Excusés :	M.	GUENOUN	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
	M.	BILY	DDASS
	M.	DELANNOY	Conseil Général de l'Oise - Direction du Développement des Territoires
	M.	DIERICK	Chambre d'Agriculture

OBJET DE LA RÉUNION : Examen conjoint des personnes publiques associées concernant le dossier de révision simplifiée n°1 du P.L.U.

	pour action	délais
Ouverture de la réunion M. Cotel, maire de Breteuil, ouvre la séance en rappelant l'objet de la réunion, le contenu et les motifs de la procédure engagée. M. le Maire rappelle notamment que le projet est soutenu par l'ARH et devient urgent au regard des autorisations obtenues auprès des administrations de la santé. - Il est également rappelé que le dossier fait l'objet d'une concertation publique depuis septembre 2009 : diffusion d'une note sur le contenu de la révision simplifiée dans la lettre municipale et ouverture d'un registre en mairie. L'enquête publique est programmée sur la période novembre-décembre 2009. - La parole est donnée au bureau d'études Arval pour présenter les principales caractéristiques du dossier de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Présentation du dossier de révision simplifiée n°1 - Arval précise que cette révision simplifiée a pour objet d'apporter une extension limitée de la zone constructible UC, dans l'emprise du parc de l'ancienne abbaye situé au sud du centre ville. Ce parc est traversé par la Noye et des rus affluents, constituant une zone à dominante humide dans sa partie sud. - Les bâtiments de l'ancienne abbaye (classée monuments historiques) et ses abords figurent en zone UC du P.L.U. regroupant l'ensemble de la trame urbaine la plus ancienne de la ville. La partie sud est inscrite en secteur 1AUI destiné à recevoir un aménagement de type parc urbain valorisant les bords de la Noye. - Les bâtiments de l'ancienne abbaye sont aujourd'hui occupés par un établissement de santé dont il est proposé une extension venant répondre pleinement aux orientations du PADD et au développement de l'offre en équipements et services de santé en milieu rural. Il est prévu dans un premier temps, un nouveau bâtiment en frange est de la zone UC avec accès depuis la rue de Paris. Une seconde tranche est à prévoir dès à présent, en rendant possible la construction de nouveaux bâtiments le long de la rue de Paris. - Cette extension porte sur 3 parcelles représentant une emprise totale 9000 m2 environ, figurant au P.L.U. approuvé en juin 2007 en zone 1AUI, avec une trame "Eléments de paysage à préserver" au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sur les parties boisées du parc. En outre, un emplacement réservé voué à la création d'un parc paysager public couvre toute la frange sud/sud-est du parc de l'ancienne abbaye. - Il est proposé d'inclure ces 3 parcelles en zone UC (secteur UCa permettant des dispositions réglementaires adaptées à la sensibilité patrimoniale et paysagère du site), de supprimer l'emplacement réservé du fait que la commune mène actuellement un projet de création d'un pôle "Nature" à l'est du stade, le long de la Noye conduisant à abandonner le projet initial de parc paysager public, à réduire l'emprise de la trame "Eléments de paysage à préserver tout en conservant le caractère planté dans une large partie sud du parc. En outre, le secteur 1AUI est totalement abandonné faisant que l'extension de la zone UC est compensée par la création d'une zone naturelle (N) de 4,63 ha à la place du secteur 1AUI résiduel. - Ce classement en zone N de la partie sud du parc est d'autant plus justifié que le lit de la Noye est aujourd'hui inventorié en périmètre de ZNIEFF dans la traversée du parc de l'ancienne Abbaye. - Plusieurs dispositions réglementaires de la zone UC (caractère général de la zone, articles 4, 7, 9, 10 et 11) sont remaniées avec la création du secteur UCa correspondant à l'emprise du parc de l'ancienne abbaye concernée par les aménagements liés à ce pôle santé. Point à rappeler en page 7 de la notice. - Cette extension limitée de la zone constructible implique un ajustement du plan de découpage en zones au 1/2000è, un complément au règlement de la zone UC (articles 4, 7, 9, 10 et 11), une rectification du tableau de répartition des superficies de zone sachant que la zone N (naturelle) est augmentée de 4,63 ha (soit 1,2% de son emprise totale par rapport au P.L.U. approuvé en juin 2007), la zone UC est augmentée de 0,9 ha (soit 0,4% de l'emprise totale des zones urbaines du P.L.U.), la zone 1AU est réduite de 5,73 ha. L'annexe Emplacements Réservés est également rectifiée (suppression ER n°1) ainsi que le document graphique du P.A.D.D. à l'échelle du secteur aggloméré.	Arval	nov-09

	pour action	délais
- Aucune autre incidence réglementaire ou portant sur les annexes ne résulte de cet ajustement. Les autres pièces du dossier P.L.U. restent inchangées. Tour de table afin de prendre note des observations des personnes publiques M. le Maire indique qu'aucune observation n'a été transmise à la mairie concernant ce projet de révision simplifiée au regard de la notice explicative envoyée avec chacune des invitations à cette réunion, à l'exception du courrier de M. l'Architecte des Bâtiments de France émettant un avis défavorable au projet de révision simplifiée envisagé. Lecture de ce courrier est faite en séance. - Il est notamment reproché au projet de venir détruire la perspective monumentale de la façade principale du logis donnant vers l'Est, une hauteur autorisée (13 mètres) excessive, une déréglementation de la pente des toitures préjudiciable à la préservation du patrimoine architectural de Breteuil, et rappelle que le projet n'a pas été étudié en liens étroits avec l'Architecte des Bâtiments de France. - Il est donc demandé des adaptations du projet permettant la préservation de toute construction au droit de la façade est de l'ancienne abbaye avec maintien de la trame "Eléments de paysage à préserver" dans cette partie du parc, compensée par une réduction de cette trame le long de la Noye. En outre, les articles 10 et 11 sont à rédiger afin de mieux respecter les intérêts du patrimoine architectural de Breteuil. M. le Maire aurait souhaité la présence à cette réunion de M. l'Architecte des Bâtiments de France afin d'étudier des solutions adaptées, en rappelant que le décalage du projet vers le sud entre en contradiction avec la préservation d'une zone à dominante humide clairement demandée par les orientations du SDAGE et pourrait porter atteinte à l'équilibre écologique de la Noye, classée ici en ZNIEFF. - Il est également rappelé qu'un permis de construire pour ce projet a déjà fait l'objet d'une demande avec un avis défavorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France, la commune ayant déposée une requête auprès du Préfet de Région. En attente de la décision. - Dans l'attente de la suite donnée à cette requête, et au regard de l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet de révision simplifiée, il est proposé de décaler le lancement de l'enquête publique. - Il est par ailleurs, convenu de se rapprocher du porteur de projet pour lui communiquer la position de M. l'Architecte des Bâtiments de France, et étudier dans quelles mesures des adaptations sont envisageables en tenant compte, par ailleurs, des enjeux environnementaux dans la partie sud du parc. - Aucune autre observation n'est émise par les personnes présentes. - Il est précisé qu'il est toujours possible d'apporter des observations jusqu'à la fin de l'enquête publique.	Commune	nov-09
	Commune/ Arval	oct-09

Diffusion : - Commune de Breteuil (pour diffusion générale)
- DDEA-SAT de Beauvais (Mme DELAHAYE)
- Arval (membres de l'équipe)