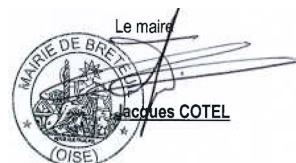


***Modification n°4 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
BRETEUIL - Oise (60 120) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Janvier 2014



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breteuil a été approuvé le 27 juin 2007. Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée en date du 28 mai 2008, d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, d'une procédure de modification n°2 approuvée le 8 septembre 2011, et d'une procédure de modification n°3 approuvée le 27 mars 2012.

La commune de Breteuil est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale Oise Picarde. Il convient de rappeler que les dispositions d'un P.L.U. doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui est le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°4.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., de nouveaux projets impliquent des ajustements au volet réglementaire du PLU. Il s'agit :

- De délimiter un secteur particulier au lieu-dit « Bimont », inscrit en zone naturelle du plan, afin d'autoriser l'installation d'un lieu de formation du jeune chasseur, ce qui implique d'ajuster en conséquence quelques dispositions réglementaires.
- De classer en zone naturelle (secteur jardin, Nj), deux parcelles appartenant à la commune et situées rue du Pont de l'Enfer, ces parcelles étant aujourd'hui vouées à recevoir des jardins familiaux et d'ajuster la disposition réglementaire relative à la taille des abris de jardins dans le secteur UZe (Jardins Familiaux).
- D'ajouter une orientation particulière d'aménagement portant sur le secteur 1AUh au lieu-dit « Les Hièbles » en vue de mieux encadrer les conditions d'urbanisation.

En outre, depuis 2009, la commune est propriétaire des terrains figurant encore en emplacement réservé n°3 au plan. Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

La présente notice a pour objet de présenter cette quatrième modification du PLU de Breteuil approuvé le 27 juin 2007. Cette modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique du 21 octobre 2013 au 21 novembre 2013 ; le commissaire-enquêteur ayant rendu un avis favorable.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Délimitation d'un secteur Ncy (voué à l'accueil d'installations liées et nécessaires à l'activité cynégétique) et ajustement réglementaire à l'article 2 et à l'article 4 de la zone N.
- 2 - Extension du secteur Nj (zone naturelle destinée jardins familiaux) sur deux parcelles situées rue du Pont de l'Enfer, et ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone UZ (secteur UZe) concernant les abris de jardin.
- 3 - Ajout d'une nouvelle orientation particulière d'aménagement (pièce n°3 du dossier PLU) concernant le secteur 1AUh au lieu-dit « Les Hièbles » et précision réglementaire à l'article 2 de la zone 1AU (secteur 1AUh et secteur 1AUe).
- 4 - Suppression de l'emplacement réservé n°3, terrains aujourd'hui acquis par la commune.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas

l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°4 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement, il n'y a donc pas de démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L.121-10 III du code de l'urbanisme.

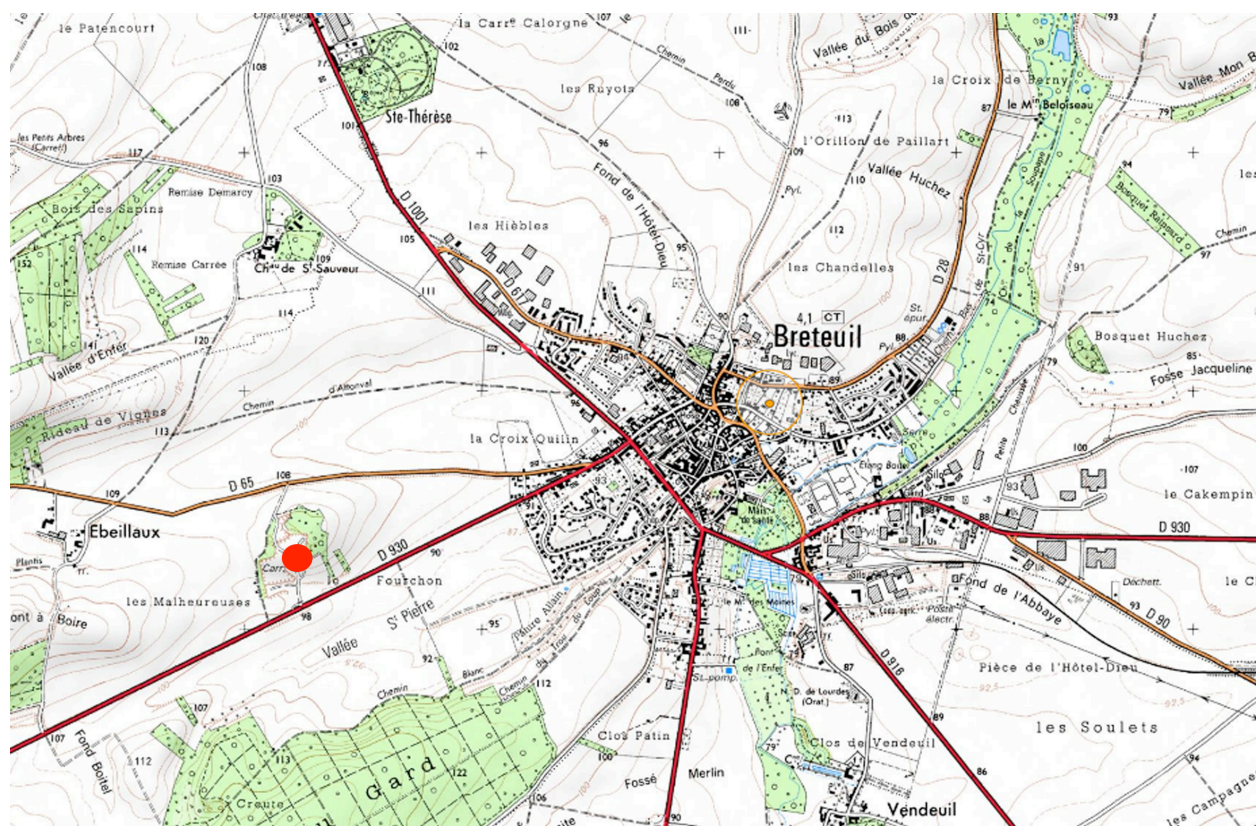
1 – DELIMITATION D'UN SECTEUR Ncy AU LIEU-DIT « BIMONT » ET AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE AUX ARTICLES 2, 4 et 9 DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, en raison de la richesse écologique de certains espaces, ou en raison de l'existence de risques (inondations, coulées de boues, affaissement, etc).

Elle correspond à l'ensemble des terrains du fond de vallée de la Noye présentant un réel intérêt paysager et environnemental. Elle englobe également les terrains formant le massif du Bois du Gard venant au contact du secteur aggloméré (vallée du Trou du Loup), les terrains aux lieux-dits "Le Mont à Boire" et "La Pente d'Ebeillaux" ainsi que les terrains aux lieux-dits "Les Grives" et "Le Rideau des Vignes" qui contribuent au cadre paysager et champêtre du hameau d'Ebeillaux. Elle contient aussi les terrains situés au nord du centre Jules Verne et de la rue Jean Jaurès qui présente un risque d'affaissement lié à la présence de cavités souterraines.

Elle comprend un secteur Na correspondant aux terrains voués à des activités piscicoles et de parcours de pêche (fond de vallée de la Noye), un secteur Nca présentant un gisement rocheux ayant déjà fait l'objet d'une activité de carrières, un secteur Nj destiné aux jardins familiaux, un secteur Ni correspondant à l'ensemble des terrains équipés à des fins de loisirs, situés dans le fond de vallée de la Noye.

Sur le secteur Nca, une partie de l'emprise a déjà été exploitée en carrières (parcelles cadastrées section F n°210 et n°212) notamment. La Fédération de chasse est propriétaire de la parcelle F n°210 qui ne fait pas l'objet d'un usage défini, tandis qu'est observé un stockage de matériaux nécessaires aux revêtements routiers sur la parcelle n°212 appartenant au Conseil Général de l'Oise.



A l'échelle du territoire communal, localisation du site concerné par le projet (extrait carte IGN au 1/25000^{ème}).

Il est aujourd'hui envisagé d'y implanter un lieu de formation du jeune chasseur, projet à caractère public porté par la Fédération Départementale de la Chasse, sous contrôle de l'Office National de la Chasse (ONC). Ce projet visant également à promouvoir la conservation de la faune et de la flore, implique la réalisation de quelques installations propres à l'activité

autorisée, il est également souhaitable qu'un logement de gardien puisse être réalisé sachant qu'il existe déjà au moins trois bâtiments. La desserte en eau potable existe déjà depuis le réseau public (route d'Ebeillaux), l'assainissement autonome être préconisé, tandis que la défense incendie et l'alimentation électrique seront à envisager par le porteur du projet.



Emprise du projet à l'échelle du secteur Nca délimité par le zonage du PLU actuel (source : IGN Géoportail).

La réalisation de ce projet permet un nouvel usage à caractère public de ce site actuellement libre d'occupation et qui à l'avantage d'être suffisamment éloigné des secteurs habités pour ne pas créer de gênes ou de nuisances, tout en bénéficiant d'une bonne accessibilité par sa desserte depuis la RD930.

La présence d'un écran boisé qui entoure le site, permet d'envisager une bonne insertion paysagère des installations et aménagements qui seraient réalisés. Il peut être ajouté que le caractère encaissé du site est favorable pour limiter les problèmes de sécurité au regard de l'activité envisagée.

Afin d'autoriser la mise en œuvre de ce projet, il convient d'apporter quelques ajustements au volet réglementaire du PLU. Ainsi, il est proposé de délimiter un secteur Ncy dans lequel seront admises les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité cynégétique (lieu de formation du jeune chasseur). L'emprise de ce nouveau secteur, en zone naturelle du PLU, est de 9,8 ha.

En conséquence, l'article 2 de la zone naturelle est à compléter afin de préciser ce qui est admis dans le secteur Ncy nouvellement délimité. En outre, la réglementation de l'article 4

est à rectifier en ce qui concerne la desserte électrique en précisant que celle-ci peut résulter d'un dispositif autonome dans le secteur Ncy.

En effet, l'article 2 du règlement indique les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans la zone N (et secteur Nca). Dans le secteur Nca, ne sont ainsi admis que des aménagements, installations et constructions liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol (ouverture et exploitation de carrières, constructions légères sauf bureaux nécessaires à l'activité de carrières, modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement) ainsi que les aménagements, ouvrages, constructions ou installations (dont les dépôts de matériaux) nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas adapté à l'activité de formation du jeune chasseur envisagée.

Il est donc proposé de délimiter sur l'emprise des parcelles cadastrées section F n°15, n°210 et n°212, un secteur Ncy dans lequel seront admis : les aménagements et installations à caractère public liés et nécessaires à l'activité de formation des chasseurs ; une construction destinée au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité de formation des chasseurs autorisée. Afin de garantir le caractère naturel de cet espace, il convient de préciser que l'ensemble des surfaces construites ne dépassera pas 150 m² d'emprise au sol. Suite au courrier du Conseil Général de l'Oise en date du 4 novembre 2013, rappelant l'existence d'une parcelle utilisée pour le stockage de matériaux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières, il convient, par ailleurs, d'autoriser dans le secteur NCy nouvellement délimité, les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

A l'article 4 (desserte par les réseaux) de la zone naturelle, il convient de préciser que dans le secteur Ncy, la desserte électrique pourra être assurée à partir d'un dispositif autonome non rattaché au réseau électrique public.

MODIFICATION APPORTEE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/5000^{ème} (pièce 4a du dossier PLU)

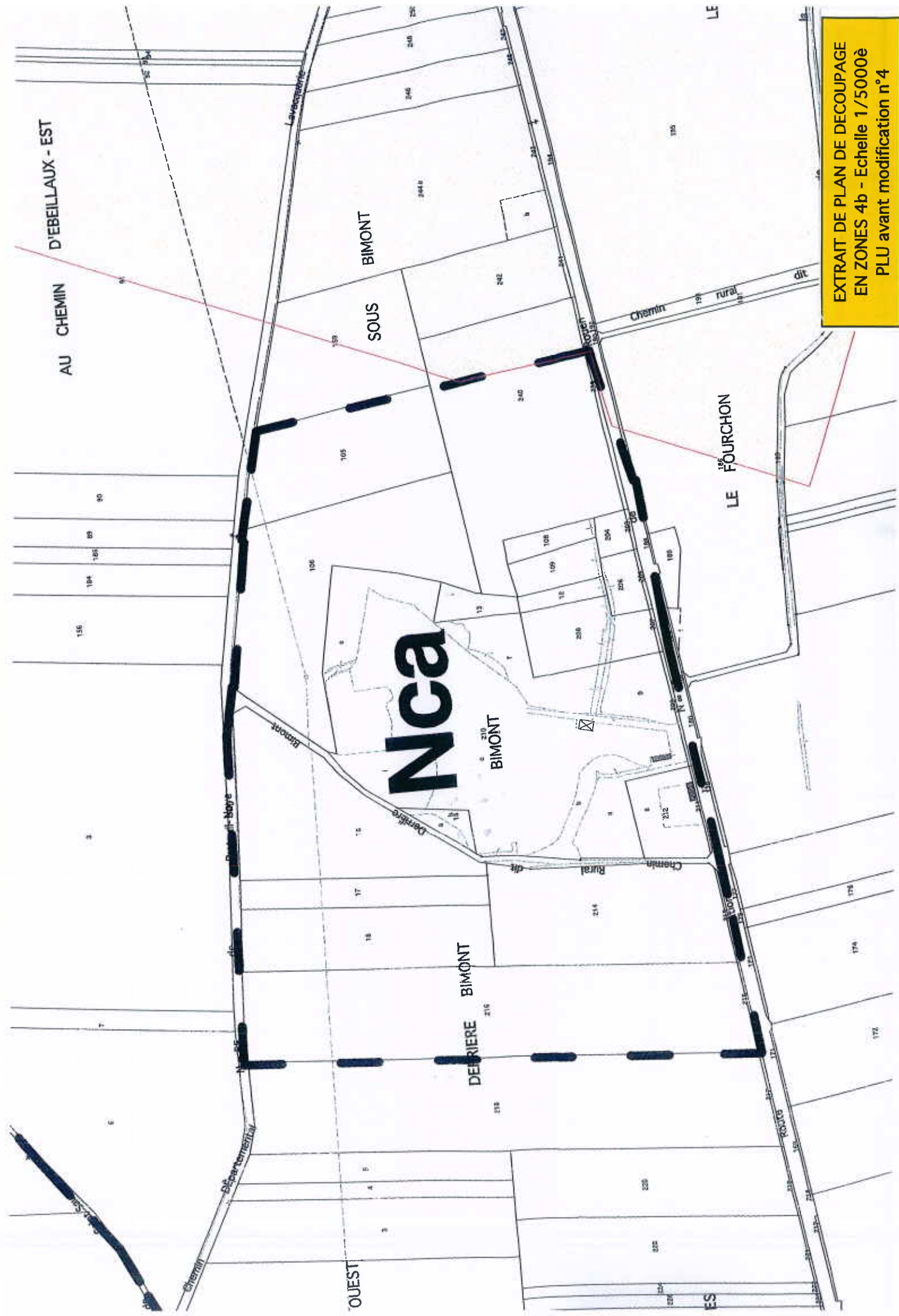
Il est délimité un secteur Ncy au lieu-dit « Bimont », sur la totalité de l'emprise des parcelles cadastrées section F n°15, n°210 et n°212, pour une superficie totale de 9,8 ha (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones 4a avant modification n°4 et après modification n°4). Le reste de l'emprise du secteur Nca n'est pas modifié.

La superficie totale du secteur Nca passe de 38,23 ha à 28,43 ha (voir tableau en annexe de la présente notice). En revanche, la superficie totale de la zone naturelle reste inchangée.

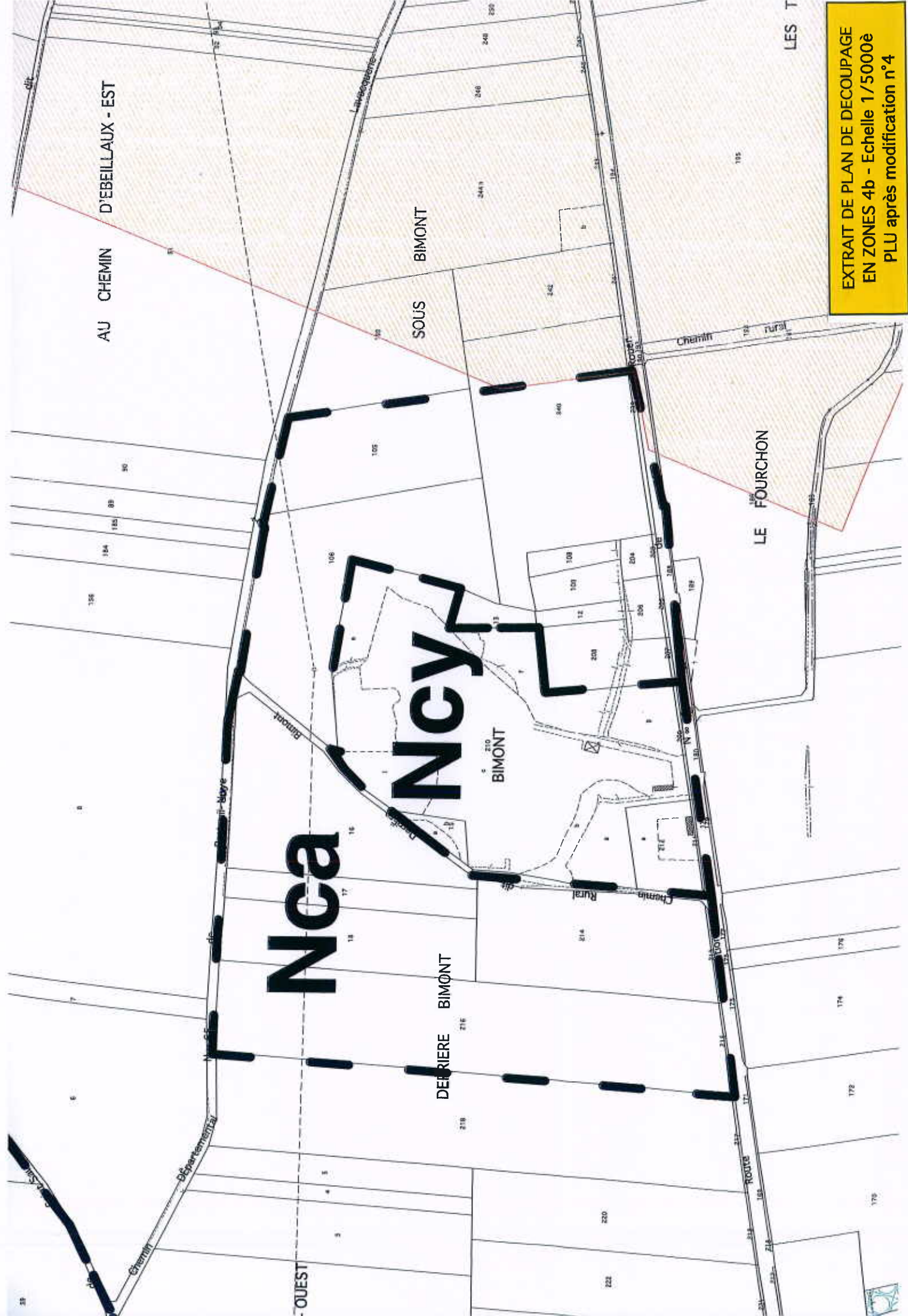
MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

Le caractère général de la zone est complété en précisant qu'il est délimité un secteur Ncy voué à accueillir un lieu de formation du jeune chasseur.

- La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone naturelle (N) est complétée en indiquant que ce qui est admis dans le secteur Ncy, nouvellement délimité. La nouvelle rédaction est donc la suivante :



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4b - Echelle 1/50000è
PLU avant modification n°4



LES T

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4b - Echelle 1/5000è
PLU après modification n°4

Ncoy

BIMONT

AU CHEMIN D'EBEILLAUX - EST

SOUS BIMONT

LE FOURCHON

DEARRIERE BIMONT

- OUEST

ROUTE

Chemin

Départemental

Chemin Rural

Bimont

Chemin rural

(...)

dans le secteur Ncy :

- Les aménagements et installations à caractère public liés et nécessaires à l'activité de formation des chasseurs, ainsi qu'à la conservation de la faune et de la flore.
- Une construction destinée au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité de formation des chasseurs autorisée.
- L'ensemble de ces constructions et installations sont admises, dans la mesure où la totalité de leurs surfaces ne dépassera pas 150 m² d'emprise au sol.
- Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières.

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

- La rédaction de l'article 4 (desserte par les réseaux) de la zone N est complétée de la manière suivante en ce qui concerne la rubrique « Electricité et autres réseaux » :

(...)

Electricité et autres réseaux :

- Pour les constructions nouvelles, l'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public. Dans le secteur Ncy, il est, par ailleurs, admis un dispositif autonome d'alimentation électrique non rattaché au réseau électrique public.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008, du 8 septembre 2011 et du 27 mars 2012, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

2 – EXTENSION DU SECTEUR Nj CHEMIN DU PONT DE L'ENFER ET AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UZ (SECTEUR UZe)

La zone naturelle et forestière est à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement, en raison de la richesse écologique de certains espaces, ou en raison de l'existence de risques (inondations, coulées de boues, affaissement, etc).

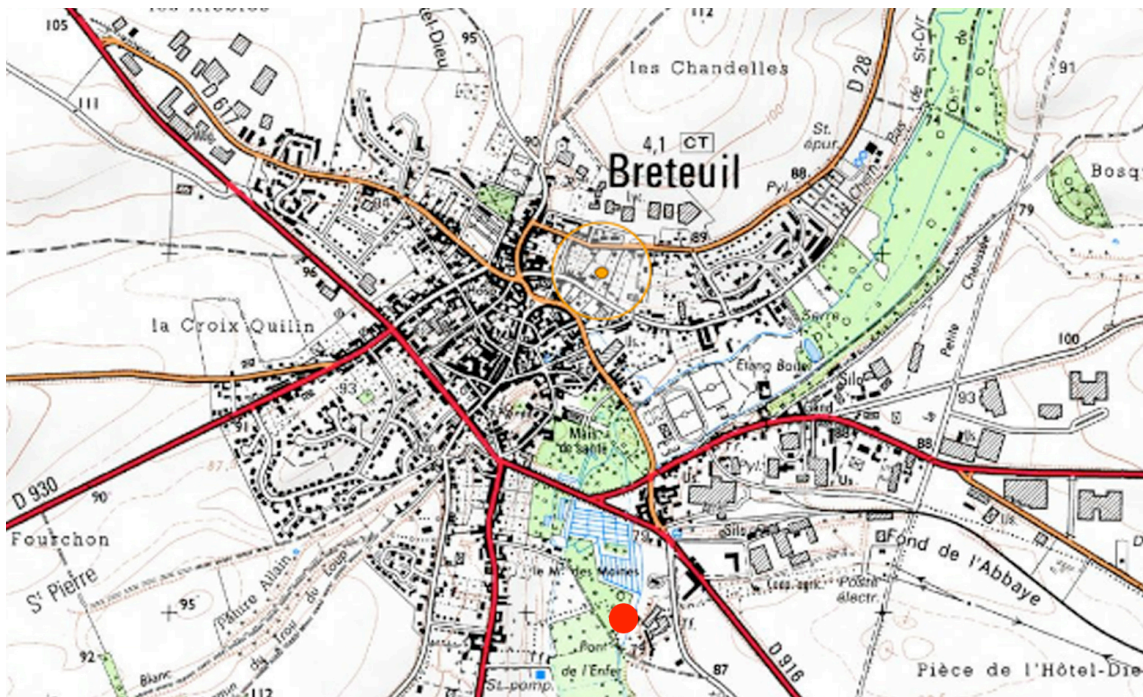
Elle correspond à l'ensemble des terrains du fond de vallée de la Noye présentant un réel intérêt paysager et environnemental. Elle englobe également les terrains formant le massif du Bois du Gard venant au contact du secteur aggloméré (vallée du Trou du Loup), les terrains aux lieux-dits "Le Mont à Boire" et "La Pente d'Ebeillaux" ainsi que les terrains aux lieux-dits "Les Grives" et "Le Rideau des Vignes" qui contribuent au cadre paysager et champêtre du hameau d'Ebeillaux. Elle contient aussi les terrains situés au nord du centre Jules Verne et de la rue Jean Jaurès qui présente un risque d'affaissement lié à la présence de cavités souterraines.

Elle comprend un secteur Na correspondant aux terrains voués à des activités piscicoles et de parcours de pêche (fond de vallée de la Noye), un secteur Nca présentant un gisement rocheux ayant déjà fait l'objet d'une activité de carrières, un secteur Nj destiné aux jardins familiaux, un secteur Ni correspondant à l'ensemble des terrains équipés à des fins de loisirs, situés dans le fond de vallée de la Noye. Au point n°1 de la présente modification n°4 du PLU, est proposée la création d'un secteur Ncy voué à recevoir des activités cynégétiques.

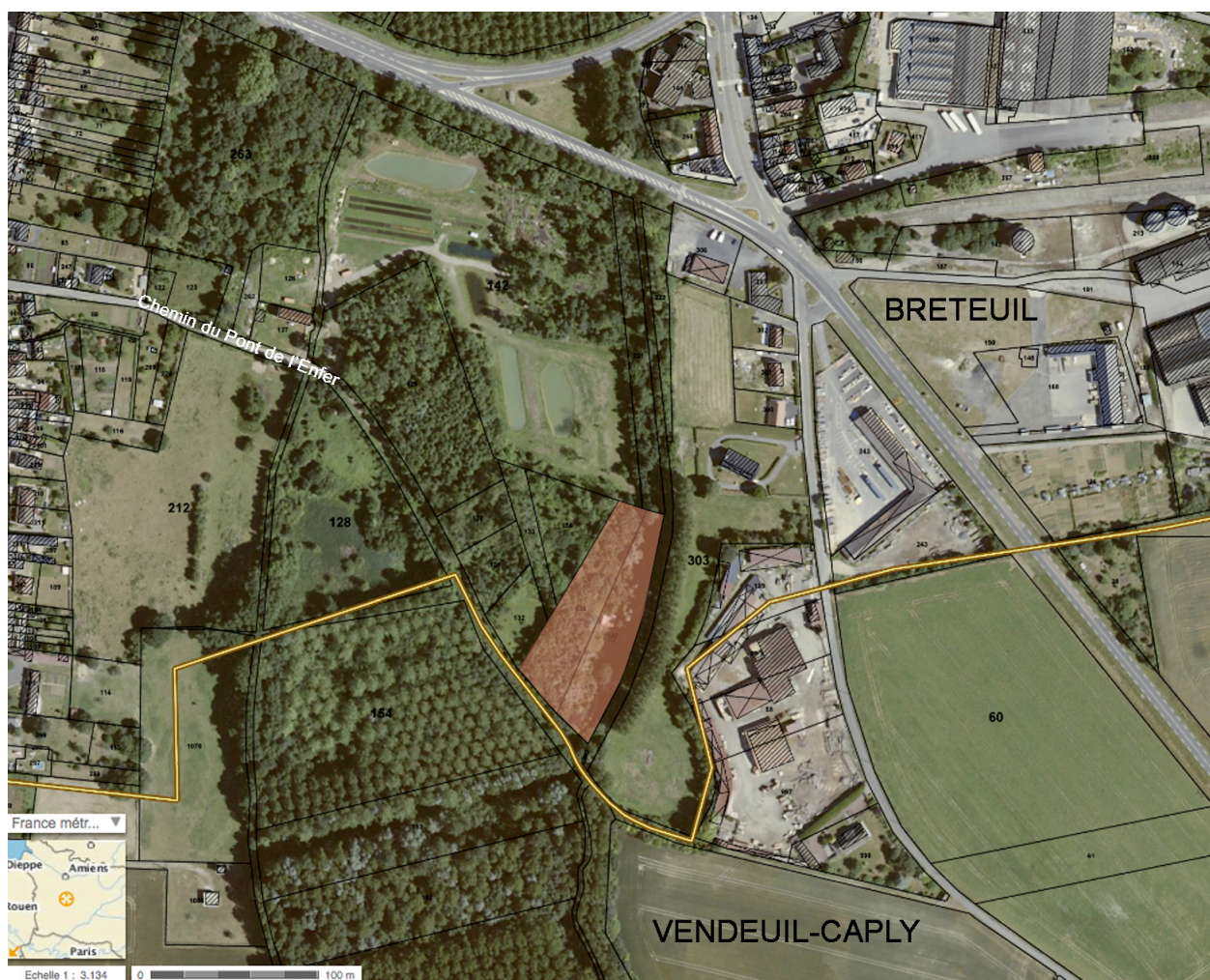
Le secteur Nj englobe les terrains occupés par des jardins familiaux situés d'une part au nord du centre ville (à l'arrière du parc du Jeu de Paume), d'autre part en limite sud du territoire communal au lieu-dit « Le Fond de l'Abbaye ». Des jardins familiaux ont également été créés dans le secteur UZe (emprise vouée à recevoir des équipements publics suivant le plan de la Zone d'Aménagement Concerté du Val Romain).

Ces jardins familiaux connaissent un franc succès sur la commune. L'ensemble des emprises vouées à cet usage est aujourd'hui occupé.

En conséquence, la commune souhaite permettre la réalisation d'une nouvelle emprise en mesure d'accueillir des jardins familiaux. Pour cela, elle met à disposition les parcelles cadastrées section AD n°136 et n°137, d'une superficie totale de 6 200 m², situées au sud du chemin dit du Pont de l'Enfer. Ces parcelles communales sont partiellement occupées par une végétation essentiellement spontanée, du fond de vallée de la Noye.



A l'échelle du territoire communal, localisation du site concerné (extrait carte IGN au 1/25000^{ème}).



En orange, les deux parcelles concernées par leur classement en secteur Nj (Source : IGN Géoportail).

Elles demeurent facilement accessibles par le chemin rural dit du Pont de l'Enfer. L'occupation envisagée restera limitée à des jardins sur lesquels pourront être réalisées un abri limité à 12 m² d'emprise au sol (par unité foncière de jardin) suivant la réglementation existante qui n'est pas modifiée. Les incidences paysagères et environnementales (proximité de la Noye et proximité du périmètre éloigné du point de captage de l'eau potable) seront très limitées.

Il est donc proposé de délimiter un secteur Nj sur les parcelles cadastrées section AD n°136 et n°137, situées dans la zone naturelle du plan. Il est rappelé que, suivant la réglementation de la zone naturelle, ne peuvent être admis sur ces terrains qu'une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par unité foncière (ou unité de jardin).

Par ailleurs, la zone UZ correspond à une zone mixte, où l'habitat est la destination dominante. Elle résulte de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val Romain créée en 1997 et aujourd'hui en cours d'achèvement. L'aménagement de ce quartier est défini par un plan qui délimite un secteur UZe destiné aux équipements publics.

L'article 2 de la zone UZ précise que, dans le secteur UZe, les abris de jardin sont admis dans la mesure où ils sont limités à 12 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière. Dans la mesure, où d'autres types d'équipements peuvent également être réalisés dans le secteur UZe, la notion « d'unité foncière » est traduite ici de manière stricte, renvoyant le plus souvent à l'unité de propriété. Cela pose problème sur la partie du secteur UZe occupée par des jardins familiaux dont la totalité ne forme qu'une seule unité foncière. En conséquence, l'application de

la règle n'autorise qu'un seul abri de jardins pour l'ensemble des jardins familiaux qui constitue l'unité foncière.

Il convient d'ajuster cette disposition réglementaire de l'article 2, en ajoutant que dès lors que l'unité foncière délimitée dans le secteur UZe est occupée par des jardins familiaux, il est admis un abri de jardin d'au maximum 12 m² d'emprise au sol par lot de jardin délimité. En conséquence, il sera possible de répondre à la demande des jardins familiaux en permettant à chaque jardin d'avoir un abri limité à 12 m² d'emprise au sol. En effet, la règle actuelle autorise une emprise au sol de 18 m² pour les abris de jardins, ce qui paraît excessif ; il est donc proposé d'ajuster cette emprise avec celle admise dans le secteur Nj (zone naturelle de jardins).

MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4b du dossier PLU)

Il est délimité une nouvelle emprise de secteur Nj au lieu-dit « Breteuil sud », sur la totalité de l'emprise des parcelles cadastrées section AD n°136 et n°137, pour une superficie totale de 0,62 ha (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones 4a avant modification n°4 et après modification n°4), actuellement inscrite en zone naturelle au plan (sans secteur particulier).

La superficie totale du secteur Nj passe de 2,83 ha à 3,45 ha (voir tableau en annexe de la présente notice). En revanche, la superficie totale de la zone naturelle reste inchangée.

MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT

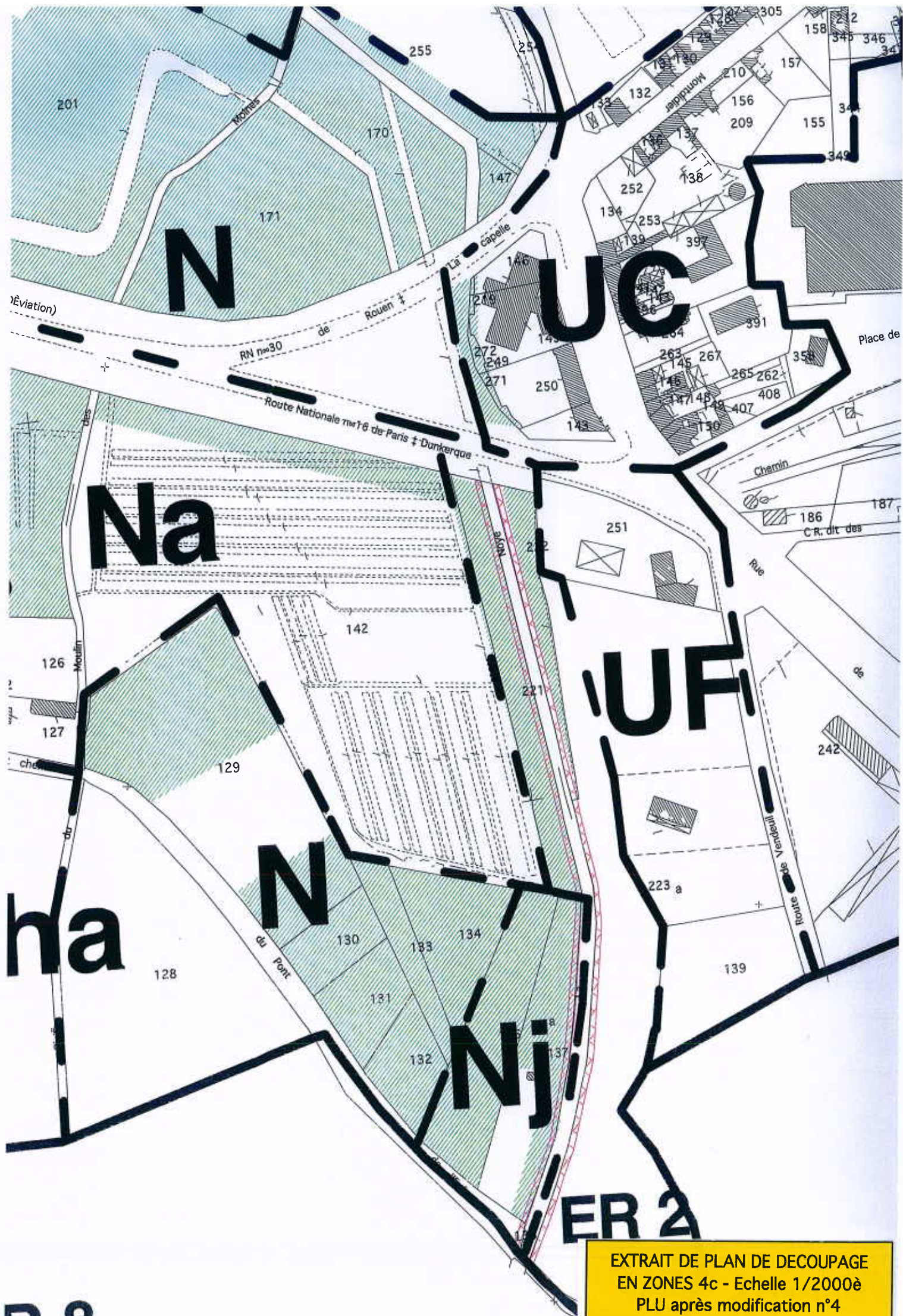
La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone urbaine UZ est complétée en ce qui concerne le second alinéa relatif aux abris de jardin autorisés dans le secteur UZe. La nouvelle rédaction la suivante :

1) Sont admises mais soumises à des conditions particulières les occupation et utilisations du sol ci-après :

- Les annexes isolées autorisées dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UZa, auront une emprise au sol limitée à 12 m² au maximum.
- Par unité foncière et dans le secteur UZe, les abris de jardin dans la mesure où ils sont limités à 12 m² d'emprise au sol. Dans le secteur UZe, dès lors que l'unité foncière est vouée à l'accueil de jardins familiaux, il sera autorisé un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol par lot de jardin délimité.
- Dans le secteur UZe, les équipements légers et installations légères de loisirs sont admis dès lors qu'ils présentent un caractère public.

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008, du 8 septembre 2011 et du 27 mars 2012, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°4

3 – AJOUT D'UNE ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET COMPLÉMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU

Le projet communal traduit dans le PADD du PLU approuvé le 27 juin 2007 retient plusieurs emprises vouées à recevoir une urbanisation future, en distinguant celles qui seront à dominante d'habitat inscrites en secteur 1AUh, celles à dominante d'activités économiques inscrites en secteur 1AUe, celles à dominantes d'équipements de sports et de loisirs inscrites en secteur 1AUl et celle vouée à recevoir une occupation mixte inscrite en secteur 1AUm.

Deux secteurs (1AUha dit « du Pont de l'Enfer » et 1AUe « Entrée de ville Est ») font l'objet d'orientations d'aménagement particulières détaillées sous forme de schéma, en pièce n°3 du dossier PLU. Ces orientations visent à définir des principes de conception du secteur qui devront être respectés par le porteur du projet.

Dans un souci de rendre cohérent l'aménagement du secteur 1AUh au lieu-dit « Les Hièbles », la commune souhaite ajouter des orientations d'aménagement particulières. En effet, ce secteur se trouve à l'articulation du quartier d'habitat récent du Val Romain et de la zone d'activités commerciales et artisanales situées route d'Amiens, il s'agit de veiller à la bonne connexion entre ces quartiers, comme le rappellent les schémas figurant en page 100 du rapport de présentation du PLU approuvé le 27 juin 2007. Il convient de rappeler que le contenu du rapport de présentation n'est pas opposable au tiers.

En outre, il s'agit de veiller à la bonne articulation entre les différentes opérations ou différentes tranches d'opérations qui pourraient être réalisées sur l'ensemble de ce secteur 1AUh « Les Hièbles ».

En conséquence, il est proposé de compléter la pièce n°3 du dossier PLU avec des orientations d'aménagement particulières (schéma et texte) portant sur le secteur 1AUh « Les Hièbles ».

Au regard de la jurisprudence récente sur les orientations d'aménagement d'un dossier PLU, de manière à donner plus formellement un caractère d'opposabilité au tiers du contenu de ces orientations particulières d'aménagement définies en pièce n°3 du dossier PLU de Breteuil, il convient de les évoquer dans le volet réglementaire du dossier PLU (pièce n°4).

Il est donc proposé d'ajouter une indication sur le plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} (pièce 4c) sur chacun des 3 secteurs 1AUh concernés par des orientations d'aménagement particulières : secteur 1AUh « Les Hièbles », secteur 1AUha dit « du Pont de l'Enfer », secteurs 1AUe et 2AUe « Entrée de ville Est ».

Cette indication précisera que ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement particulières telles que définies au troisième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme applicable au moment de son entrée en vigueur.

En outre, il est proposé de compléter la rédaction de l'article 2 de la zone 1AU, en précisant que, dans le secteur 1AUh et dans le secteur 1AUe, l'opération sera adaptée aux orientations d'aménagement particulières fixée par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier).

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES

La pièce n°3 du dossier PLU est complétée d'un nouveau schéma et d'une note écrite précisant les modalités d'aménagement du secteur 1AUh situé au lieu-dit « Les Hièbles » (voir document ci-après).

MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème}
(pièce 4b du dossier PLU)

Sur chacun des 3 secteurs à urbaniser (1AUh « Les Hièbles », secteur 1AUha dit « du Pont de l'Enfer », secteurs 1AUe et 2AUe « Entrée de ville Est »), il est ajouté un contour renvoyant dans la légende au fait que ces emprises sont soumises à des orientations d'aménagement particulières suivant le troisième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme applicable au moment de l'entrée en vigueur du PLU et détaillées en pièce n°3 du dossier PLU.

MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT

La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone 1AU est complétée à la fin du point 1), en ce qui concerne le secteur 1AUh et en ajoutant un quatrième alinéa en ce qui concerne le secteur 1AUe, de la manière suivante :

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

(...)

En outre, dans le secteur 1AUe :

(...)

- L'aménagement du secteur repéré au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumis aux orientations d'aménagement particulières fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier PLU).

En outre, dans le secteur 1AUh :

- L'urbanisation des secteurs repérés au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) est nécessairement soumise à une opération d'ensemble. Cette opération sera adaptée aux orientations d'aménagement particulières fixées par le P.L.U. (pièce n°3 du dossier PLU).

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008, du 8 septembre 2011 et du 27 mars 2012, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUh « LES HIEBLES » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme comprend une orientation particulière d'aménagement définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement relative à la zone AU, secteur 1AU, située en frange nord-ouest de la ville, au lieu-dit « Les Hièbles », vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie du quartier du Val Romain urbanisé ces dernières années.

En effet, suivant les orientations du projet communal, l'urbanisation de ce secteur est autorisée, à court et moyen terme.

Le secteur aménageable se situe dans la continuité nord de la centralité de la ville caractérisée par ses équipements publics et sa structure commerciale, et à proximité de la zone d'activités commerciales. L'aménagement à envisager devra chercher à créer du lien entre la zone d'activités commerciales rejoignant la route d'Amiens (RD1001) et le quartier récent du Val Romain, quartier d'habitat récent développé à proximité du centre ville.

Le secteur sera à desservir à partir d'un maillage primaire identifié au schéma du PADD (le secteur aggloméré) comme axe fort de désenclavement au nord du périmètre urbanisé de la ville.

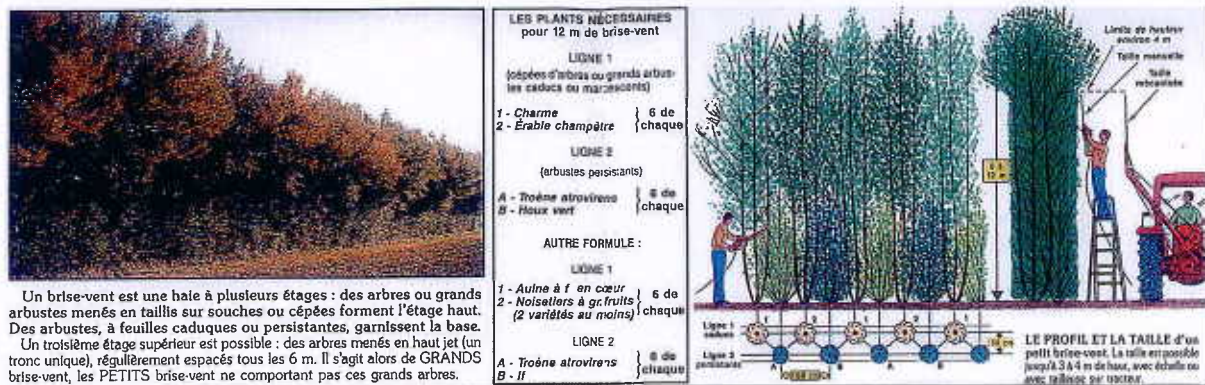
Il s'avère donc utile de définir un certain nombre de principes relatifs aux conditions d'urbanisation de cette zone. Ils figurent sur le schéma ci-après.

Les éléments à retenir sont :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble d'au moins 10 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur pourrait être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.
- Il est identifié une partie où l'urbanisation sera réalisée à partir d'une opération d'ensemble (orange sur le schéma joint) et une partie où l'urbanisation est limitée, de part et d'autre du maillage primaire à réaliser, à au plus 5 logements sur l'ensemble de l'emprise (orange clair sur le schéma joint).
- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur en prolongeant vers l'ouest la voie située sur l'emprise de la ZAC du Val Romain, pour former un axe primaire qui pourra se poursuivre au travers de la zone 1AUe (extension nord de la zone d'activités commerciales) pour rejoindre la route d'Amiens (RD1001). Cet axe primaire est à dimensionner en conséquence en le bordant d'un mail planté dont l'objectif est double : concourir à l'aspect paysager du secteur ; en vision lointaine, accompagner par des plantations le pied des éoliennes implantées dans l'espace agricole plus au nord.
- Un autre maillage est à envisager du secteur à aménager jusqu'à la rue d'Amiens, dans l'espace disponible entre le secteur d'habitat existant et les premiers bâtiments de la zone d'activités commerciales.

- A l'intérieur du secteur à aménager, d'autres maillages peuvent être envisagés uniquement dans la partie où l'urbanisation se fera à partir d'une opération d'ensemble (orange sur le schéma joint).
- La pointe sud-ouest du secteur occupée actuellement par des jardins, conservera cet usage comme cela est indiqué au schéma.
En frange nord du secteur à aménager, il est demandé de réaliser une frange paysagère sous forme de haies brise-vent composées d'essences de Pays, pouvant jouer un rôle d'écran (visuel et sonore) par rapport aux éoliennes tout en limitant la pénétration des vents froids qui viennent du nord (plateau dégagé) sur les bâtiments qui seraient réalisés, ce qui s'inscrit dans la recherche d'une bonne performance énergétique de ces bâtiments. Cette haie brise-vent pourra également avoir un rôle écologique pour l'avifaune et la petite faune, en constituant un espace refuge.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AUh AU LIEU DIT "LES HIEBLES"

LEGENDE

-  Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement
-  Principe de maillage primaire à prévoir
-  Autre maillage à envisager
-  Urbanisation à partir d'une opération d'ensemble
-  Urbanisation limitée à un lot de part et d'autre du maillage primaire
-  Emprise de jardin à conserver
-  Frange paysagère à créer

Nord



LES HIEBLES

1/2000e
0e)

FOND DE L'HOT

ZAC créée par d
municipal en dat
Dossier de réalis

1 AUh

ER 7

UF

LA GROSSE QUILLIN

**EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°4**

1 1/2000e
000e)

ZAC créée p
municipal en
Dossier de r

1 AUh

ER 7

UF

LA CROIX-QUILLIN

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°4

4 – SUPPRESSION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à conforter la coulée verte formée par le fond de vallée de la Noye qui traverse la partie sud du périmètre aggloméré de la commune de Breteuil, notamment en permettant aux équipements existants de se développer sur place et en réalisant un cheminement le long de la vallée de la Noye. Le projet communal prévoit notamment de valoriser un pôle « Nature », en aval du stade municipal (voir p.105 du rapport de présentation). De nouveaux équipements sportifs et de loisirs seront réalisés, pouvant correspondre à une restructuration du terrain de camping et ses abords, en aménageant un équipement plus adapté mélangeant les activités de loisirs, sportifs, touristiques et celles liées à la découverte du milieu naturel.

Dans ce sens, l'emplacement réservé n°3 situé à l'est du stade municipal a pour objet l'extension des équipements sportifs et de loisirs. La commune est devenue propriétaire de ces terrains en 2009.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°3 permettant ainsi à la commune d'envisager la réalisation des aménagements projetés.

MODIFICATION APPORTEE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} 4b LE SECTEUR AGGLOMERE

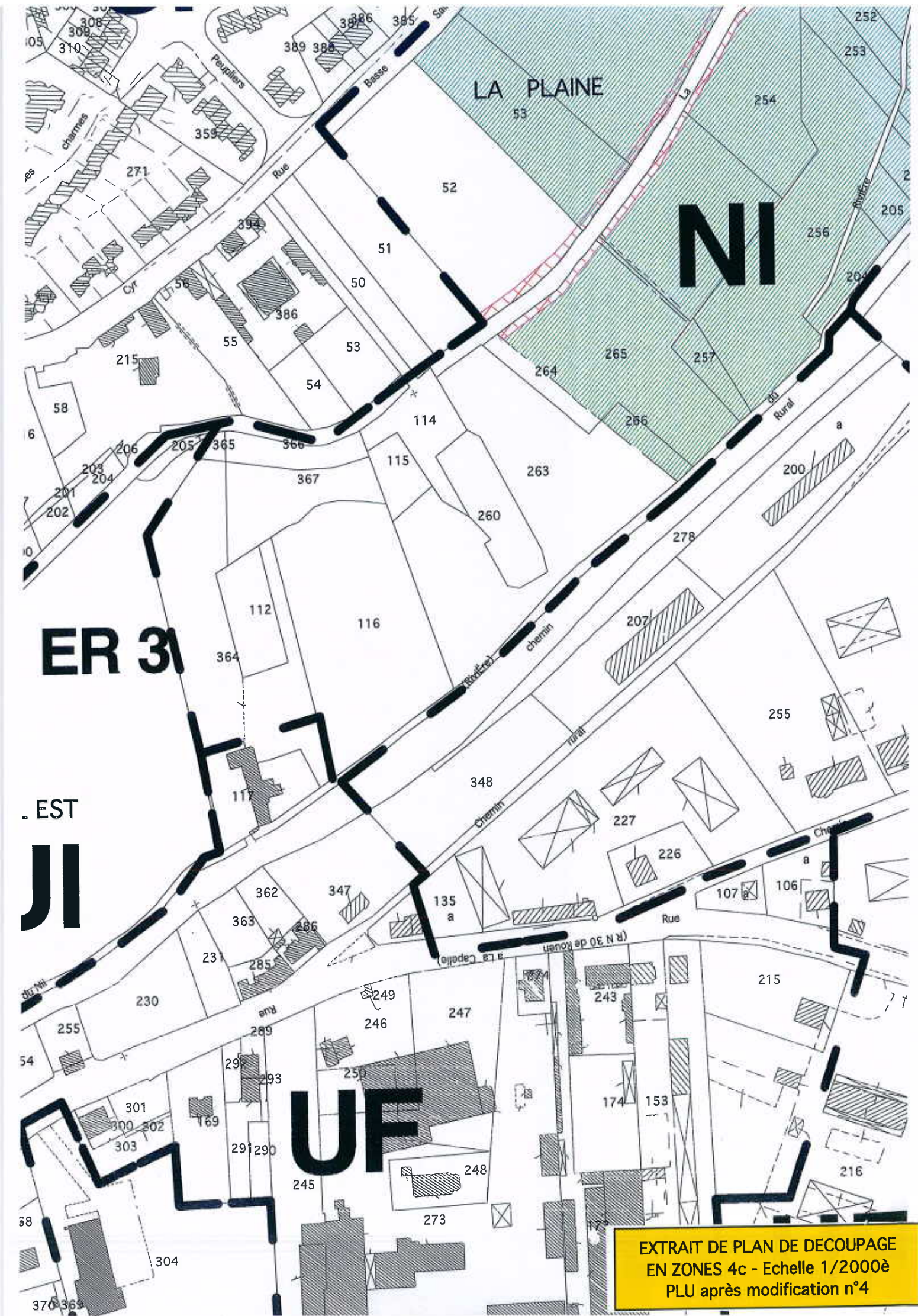
L'emprise de l'emplacement réservé n°3 situé à l'est du stade municipal est supprimé (voir extrait ci-après du plan de découpage en zones 4b avant modification n°4 et après modification n°4). Le zonage NI n'est pas rectifié.

MODIFICATION APPORTEE A L'ANNEXE EMBLEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est rectifiée en ce qui concerne l'emplacement réservé n°3 en indiquant que celui-ci a été supprimé lors de la modification n°4 du PLU. Le plan au 1/1000^{ème} de l'emplacement réservé n°1 est supprimé en conséquence.

Cette rectification n'appelle pas d'autre modification des différentes pièces qui composent le dossier P.L.U.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008, du 8 septembre 2011 et du 27 mars 2012, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.



ANNEXE

1 - Tableaux récapitulatifs des superficies de la zone naturelle (avant modification n°4 et après modification n°4).

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
(Avant modification n°4)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES 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

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
(Après modification n°4)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES ancien P.O.S.	SUPERFICIES EN HECTARES 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 : 28,43 Ncy : 9,8 Nj : 3,45 NI : 19,98
TOTAL DES ZONES	1427,36	1417,20

les surfaces sont calculées au planimètre