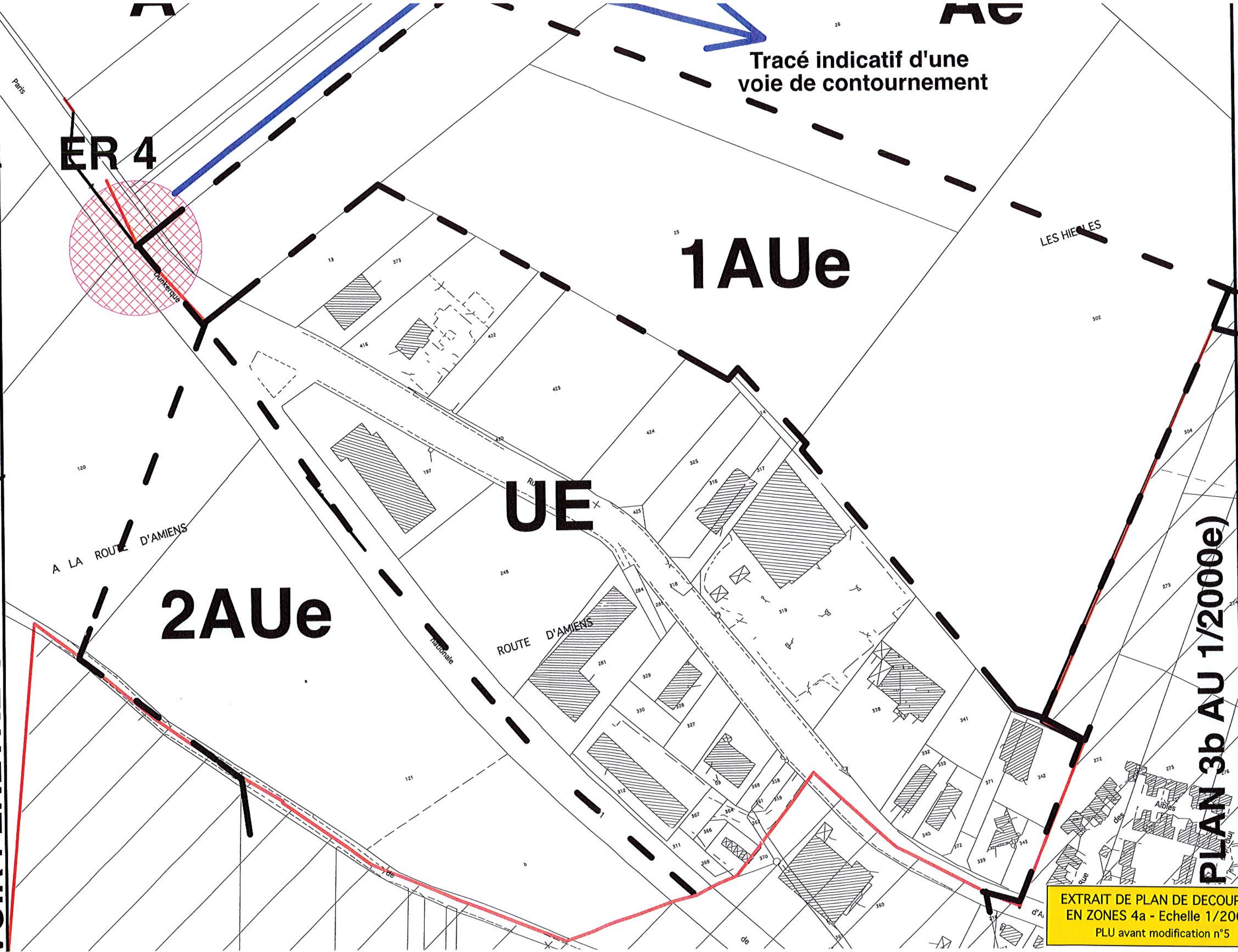


VOIR FENETRE CI-JOINTE (PLAN AU 1/50000e)



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4a - Echelle 1/20000e
PLU avant modification n°5

PLAN 3b AU 1/20000e)

VOIR FENETRE CI-JOINTE (PLAN AU 1/5000e)

Tracé indicatif d'une
voie de contournement

1AUe

1AUm

UE

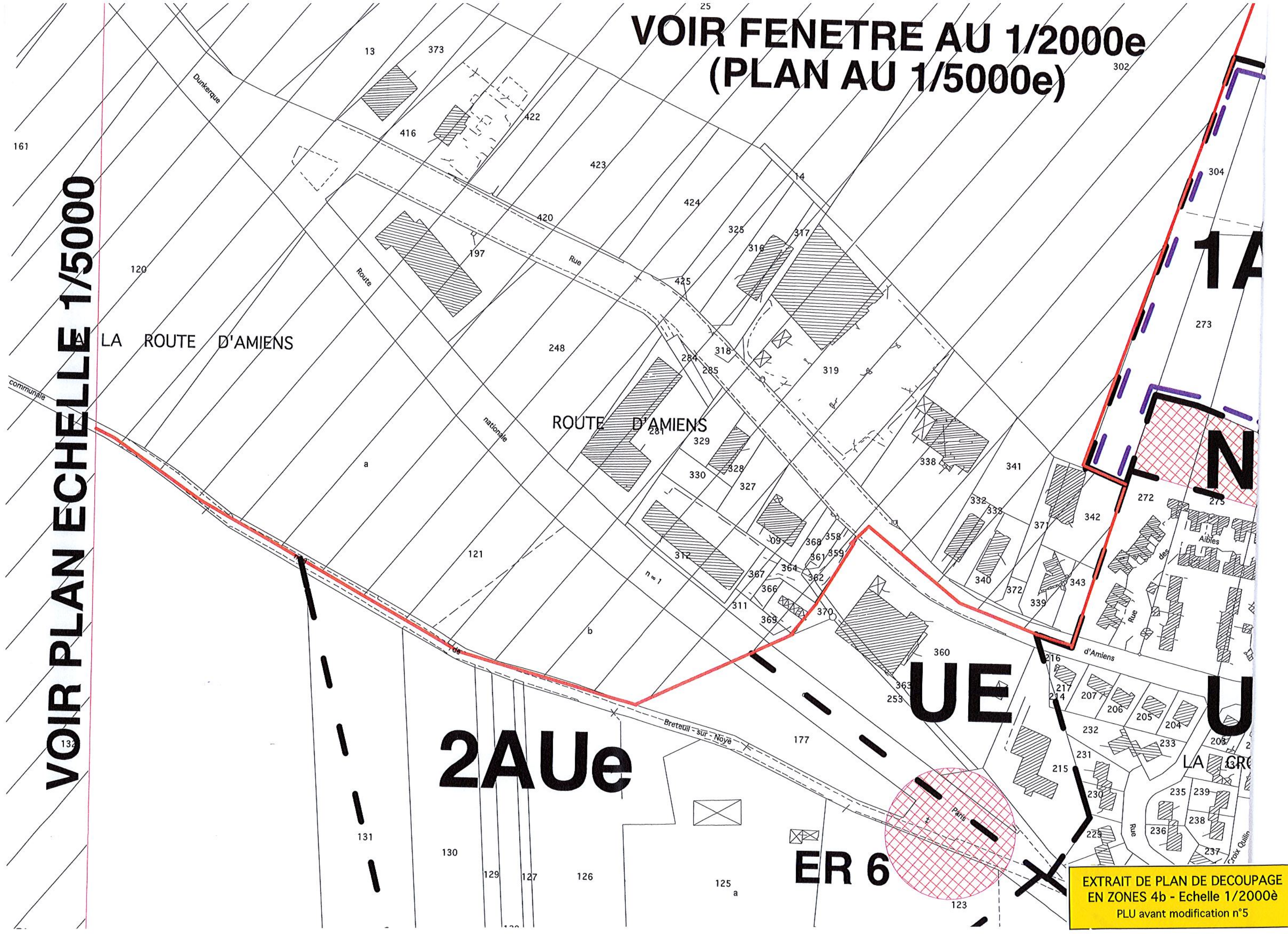
1AUea

PLAN 3b AU 1/2000e)

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4a - Echelle 1/2000e
PLU après modification n°5

VOIR FENETRE AU 1/2000e
(PLAN AU 1/5000e)

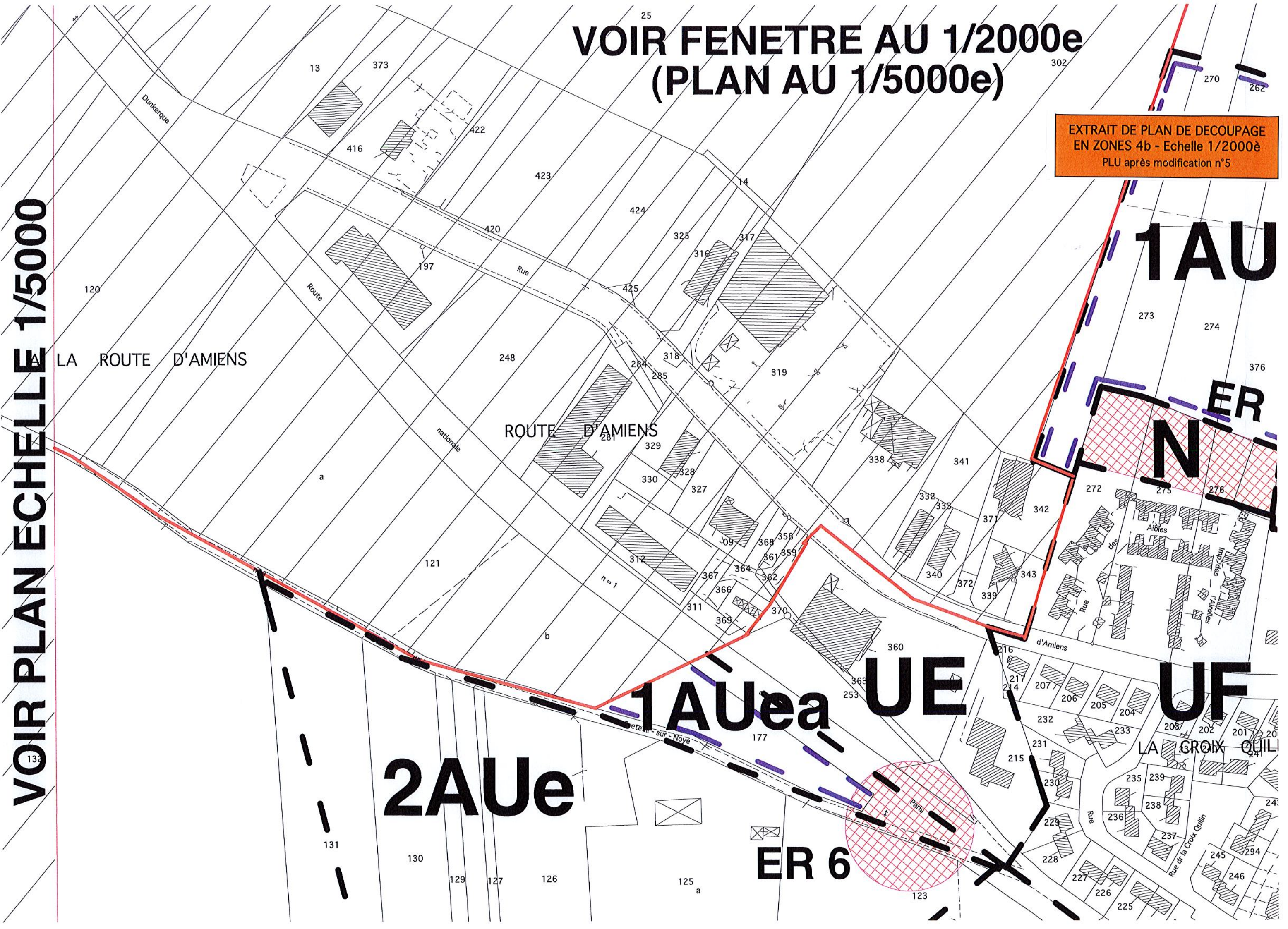
VOIR PLAN ECHELLE 1/5000



VOIR PLAN ECHELLE 1/5000

VOIR FENETRE AU 1/2000e (PLAN AU 1/5000e)

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES 4b - Echelle 1/2000e
PLU après modification n°5



2 – 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 1AUI et celle vouée à recevoir une occupation mixte inscrite en secteur 1AUM.

Trois secteurs (1AUha dit « du Pont de l'Enfer », 1AUe « Entrée de ville Est » et 1AUh « Les Hièbles ») font l'objet d'orientations particulières d'aménagement 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 nouvellement inscrit en 1AUea au lieu-dit « A la Route d'Amiens » tout en actualisant les dispositions issues de l'étude d'entrée de ville permettant de lever la non constructibilité dans une bande de 75 mètres depuis l'axe de la RD1001, il est proposé d'ajouter des orientations particulières d'aménagement sur ce secteur.

En effet, au moment de la réalisation de l'étude sur les entrées de ville, était envisagée une possible déviation ouest de Breteuil venant se connecter au carrefour giratoire d'entrée de ville nord. Les élus ne souhaitent pas l'abandon de ce projet même à très long terme, mais sont conscients que sa mise en œuvre éventuelle n'interviendra pas à l'horizon 2020 qui correspond à l'échéance du projet communal décliné dans le PADD du PLU actuel.

Dans le même temps, l'ouverture à l'urbanisation proposée des terrains situés au sud de la RD1001 ne peut se traduire pas un accès direct sur cette voie à grande circulation, pour des raisons évidentes de sécurité routière (c'est déjà le cas des terrains situés côté nord pour lesquels l'accès se fait depuis la rue d'Amiens et non depuis la RD1001). Il convient donc de prévoir une desserte de ce secteur depuis le carrefour giratoire d'entrée de ville nord, puis d'organiser la desserte interne de la zone en fonction du nombre de lots réalisés et du type d'activités qui viendraient s'implanter. Il ne paraît donc pas souhaitable de préfigurer dans les orientations d'aménagement le tracé et le profil de la voie interne à réaliser. La question de sa connexion éventuelle avec la voie communale de Breteuil-sur-Noye à Villers-Vicomte semble également prématurée à traiter. En revanche, il semble important que les orientations d'aménagement précisent que le profil de la voie d'accès aménagé du giratoire nord à l'emprise nouvellement inscrite en secteur 1AUe soit suffisamment bien dimensionné pour préfigurer l'embranchement éventuel d'une déviation ouest de Breteuil souhaitée.

Concernant la prise en compte des nuisances, il n'est pas utile d'ajouter de nouvelles dispositions par rapport à celles figurant déjà dans l'étude annexée au dossier au PLU (pièce n°9). Les terrains nouvellement ouverts à l'urbanisation restent suffisamment éloignés des premières habitations pour que les activités qui s'y implanteraient ne créent pas de nuisances significatives supplémentaires.

Concernant la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages, sont confirmées l'essentiel des dispositions proposées par l'étude sur les entrées de villes annexée au dossier PLU. Il convient d'ajuster le traitement paysager le long de la RD1001. Effectivement, celui-ci doit permettre d'assurer une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations qui pourraient s'implanter tout en préservant « l'effet vitrine » constituant le principal attrait de cette emprise. Peut ainsi être privilégiée la plantation de type haies basses ponctuées de quelques arbres de taille moyenne.

Les dispositions réglementaires prévues au PLU avant modification satisfont à la qualité de l'urbanisme (implantation avec un recul suffisant des emprises publiques évitant de constituer un front bâti trop marquée, normes de stationnement fixées en fonction du type d'activités, emprise au sol des constructions limitée à 50% de la superficie totale du terrain laissant une

large part au traitement paysager) et à la qualité architecturale (pas plus de deux teintes autorisées sur les bâtiments, clôtures à dominante végétale). En revanche, il semble utile d'ajuster la hauteur maximale autorisée en raison de la situation de ces terrains venant légèrement en surplomb de la RD1001 et s'inscrivant dans un paysage très ouvert (voir point n°4).



Vue sur l'emprise ouverte à l'urbanisation (à droite) depuis la RD1001 en regardant vers le sud.

En conséquence, il est proposé de compléter la pièce n°3 du dossier PLU avec des orientations particulières d'aménagement (schéma et texte) portant sur le sous-secteur 1AUea nouvellement délimité au lieu-dit « A la Route d'Amiens ».

MODIFICATION APPOREE AUX ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

La pièce n°3 du dossier PLU est complétée d'un nouveau schéma précisant les modalités d'aménagement du sous-secteur 1AUea nouvellement délimité, situé au lieu-dit « A la Route d'Amiens » (voir document ci-après).

MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/5000^{ème} – FENETRE AU 1/2000^{ème} (pièce 4a du dossier PLU) ET AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4b du dossier PLU)

Sur le sous-secteur à urbaniser (1AUea « A la Route d'Amiens »), il est ajouté un contour renvoyant dans la légende au fait que cette emprise est soumise à des orientations particulières d'aménagement 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.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008, du 8 septembre 2011, du 27 mars 2012 et du 4 février 2014, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.