

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR 1AU^e AU LIEU DIT "À LA ROUTE D'AMIENS"

LEGENDE

-  Périmètre du secteur concerné par l'orientation d'aménagement
-  Principe de maillage primaire à prévoir
-  Liaison douce à envisager
-  Croisement routier à sécuriser
-  Urbanisation à partir d'une opération d'ensemble
-  Frange paysagère à créer
-  Autre traitement paysager à envisager



Nord
↑

0 100 m

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

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable visent à conforter la zone d'activités nord de la ville en permettant son extension, dans un premier temps au nord de la rue d'Amiens (secteur 1AUe) et à plus long terme au sud de la RD1001 (zone 2AUe).

En lien avec cette extension, il est prévu d'aménager l'entrée de ville nord de Breteuil en prévoyant la création d'un carrefour giratoire permettant de sécuriser le croisement entre la rue d'Amiens (RD597) et la RD1001 (ex RN1). Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2007, ce carrefour giratoire a été aménagé, un peu plus au sud que l'emprise initialement prévue.

Jusqu'alors cet emplacement réservé a été maintenu dans l'hypothèse où une voie de contournement nord et est de Breteuil serait réalisé (notamment entre la RD930 et la RD1001) et viendrait débouché à cet endroit. Cette hypothèse de voie de contournement semble de moins en moins probable, au moins dans les années à venir. Il ne semble donc plus utile de maintenir cet emplacement réservé.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°4.

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

L'emprise de l'emplacement réservé n°4 situé au nord de la trame urbaine (au croisement de la rue d'Amiens et de la RD1001) est supprimé (voir extrait ci-après du plan de découpage en zones 4a avant modification n°5 et après modification n°5). Le zonage n'est pas rectifié.

MODIFICATION APPORTEE A L'ANNEXE EMBLEMES RESERVES

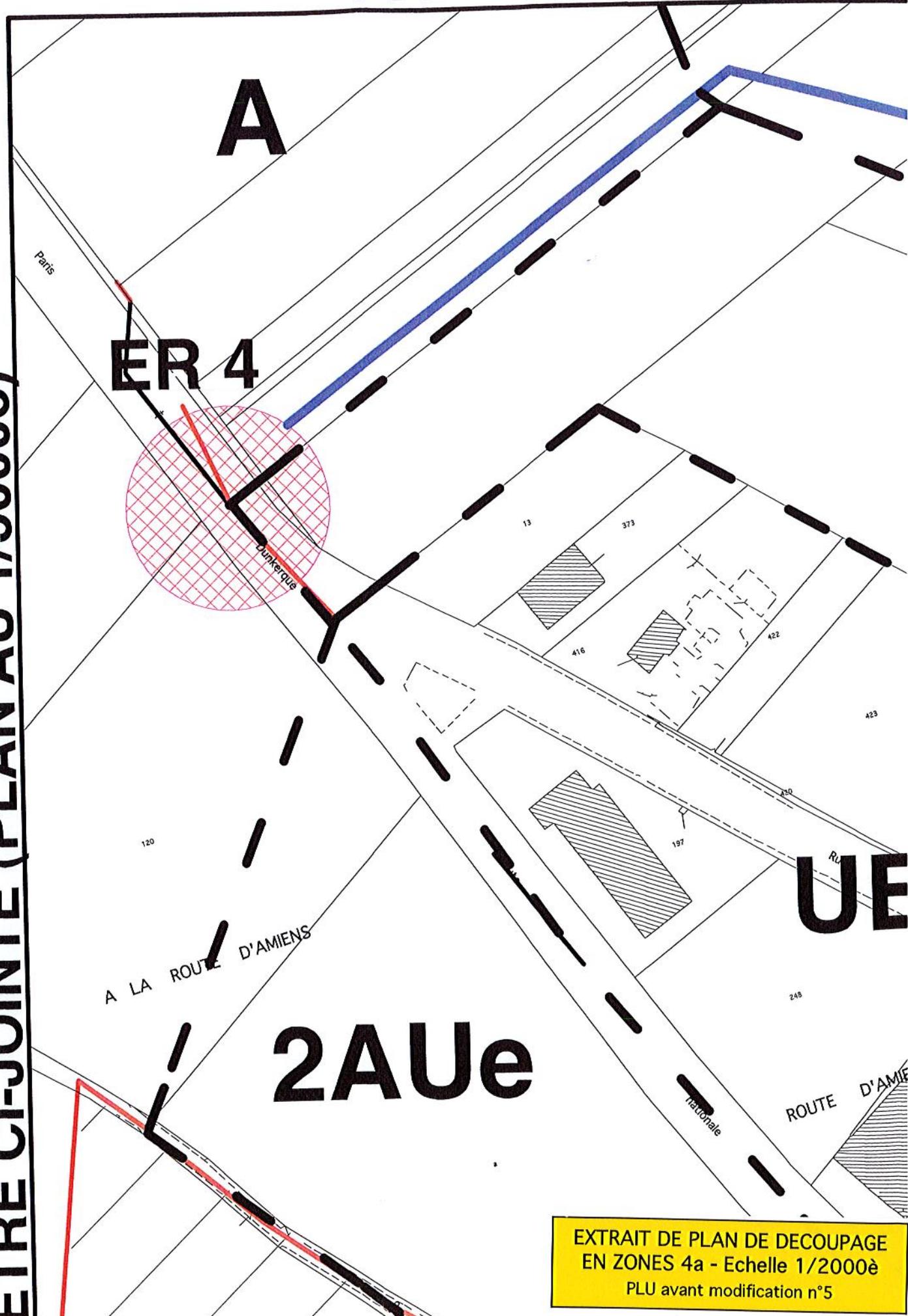
La liste des emplacements réservés est rectifiée en ce qui concerne l'emplacement réservé n°4 en indiquant que celui-ci a été supprimé lors de la modification n°5 du PLU. Le plan au 1/1000^{ème} de l'emplacement réservé n°4 est supprimé en conséquence.

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, 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.

VOIR FENETRE CI-JO

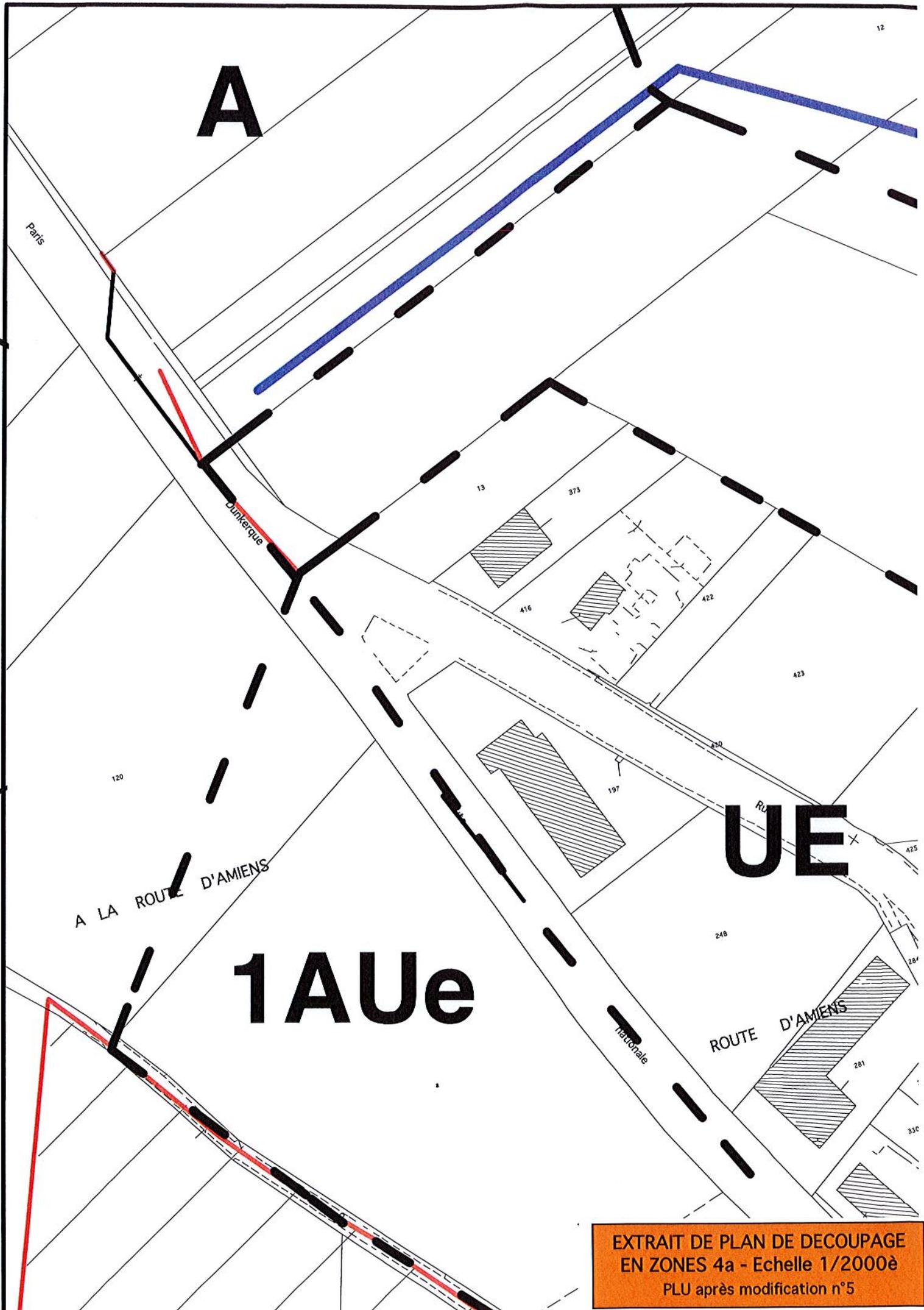
ETRE CI-JOINTE (PLAN AU 1/5000e)



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

VOIR FENETRE CI-JOINT

A



A LA ROUTE D'AMIENS

1AUe

UE

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

4 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE AUX DISPOSTIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUe LIÉS À LA DÉLIMITATION DU SOUS-SECTEUR 1AUea

La zone 1AU est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune dans le cadre d'une opération d'aménagement organisée suivant un schéma d'ensemble, établi pour chaque secteur, suivant lequel les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans le schéma d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, les extensions destinées à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs, les extensions vouées aux activités économiques.

Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il englobe les terrains venant dans la continuité des deux zones d'activités économiques déjà existantes sur le territoire communal : zone du chemin de Montdidier et zone de la route d'Amiens. La zone d'activités nord s'est particulièrement développée.

Suivant le point n°1 de cette modification n°5 du PLU, il est créé un sous-secteur 1AUea correspondant à l'emprise ouverte à l'urbanisation au sud de la RD1001, qui viennent en continuité de la zone d'activités nord de Breteuil.

Cette emprise s'inscrit dans un paysage largement ouvert (visible depuis la RD1001 en arrivant du nord, ainsi que depuis la RD930 en arrivant de l'ouest) d'entrée de ville. L'étude sur les entrées de ville annexée au dossier PLU approuvé en juin 2007 reste d'actualité, comme cela est évoquée au point n°2 de cette modification qui prévoit déjà une Orientation Particulière d'Aménagement visant à encadrer les conditions de l'aménagement de cette emprise.

Il semble utile d'apporter deux précisions au règlement actuel du secteur 1AUe, portant donc uniquement sur ce sous-secteur 1AUea nouvellement délimité, dans le but de contribuer à la bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions et installations qui pourraient s'implanter sur cette entrée de ville.

La première vise à interdire dans le sous-secteur 1AUea, l'implantation d'activités de stockage et de dépôts de matériaux qui ne seraient pas nécessaires à l'activité commerciale, artisanale, de services ou de PME-PMI par ailleurs admises. Sont ainsi à exclure, des activités telles qu'une centrale à enrobé ou à béton, des unités de stockage à l'air libre de produits ou de matériaux, etc. En effet, en entrée d'agglomération nord de la ville de Breteuil, il n'est pas souhaitable d'autoriser l'installation de ce type d'activités qui n'a pas nécessairement besoin de profiter d'une « effet vitrine ». Il convient de privilégier ici des activités commerciales, de services, artisanales ou PME-PMI qui bénéficieront de cet effet en étant implantées le long de l'axe principal qui traverse la trame urbaine tout en pouvant proposer des constructions ayant un aspect valorisant pour l'entrée de ville nord de Breteuil.

La seconde consiste à l'ajustement de 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

La hauteur maximale actuellement autorisée sur les bâtiments situés côté nord de la RD1001 est de 12 mètres. Il est proposé de la réduire à 10 mètres pour les futures constructions et installations qui seraient réalisées côté sud sur l'emprise du sous-secteur 1AUea, ce qui permet de mieux tenir compte du talus existant par rapport à la RD1001 et de proposer un étagement des hauteurs des bâtiments et installations implantées de part et d'autre de cet axe routier.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU (pièce 4c du dossier PLU)

- Le caractère général de la zone est complété en précisant que le secteur 1AUe contient un sous-secteur 1AUea correspondant aux terrains situés à l'est de la RD1001 en entrée nord de l'agglomération de Breteuil, sur lesquels des dispositions réglementaires spécifiques sont apportées afin de faciliter l'insertion des bâtiments sur cette entrée de ville.

- L'article 1 du règlement de la zone 1AU (pour la partie qui concerne le secteur 1AUe) est complété de la manière suivante :

(...)

Dans le secteur 1AUe, sont, par ailleurs interdits :

- Les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

(partie ajoutée)

En outre, dans le sous-secteur 1AUea, sont interdits :

- *Les dépôts de matériaux à ciel ouvert.*
- *Les installations de type centrale à enrobé ou à béton.*
- *Les entrepôts de logistique.*
- *Les bâtiments de production industrielle, autres que ceux relevant d'une Petite ou Moyenne Industrie (PMI).*

- La rédaction de l'article 10 du règlement de la zone 1AU est complétée de la manière suivante, en ce qui concerne le secteur 1AUe :

(...)

Dans le secteur 1AUe :

- *La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres, réduite à 10 mètres dans le sous-secteur 1AUea. Celle des autres constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des totems ou des mâts est limitée à 10 mètres.*

La suite de la rédaction 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, 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.