



**Modification n°5 du  
Plan Local d'Urbanisme**

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

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

Septembre 2016



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, d'une procédure de modification n°3 approuvée le 27 mars 2012 et d'une procédure de modification n°4 approuvée le 4 février 2014.

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°5.

Depuis la mise en œuvre du PLU, la zone d'activités nord s'est particulièrement développée. La totalité des terrains inscrits en zone UE est aujourd'hui urbanisée et une grande partie de ceux inscrits en zone 1AUe le sont également. Ce développement des activités s'est d'autant plus facilement effectué qu'un giratoire d'entrée de ville nord a été réalisé sur la RD1001 optimisant l'accessibilité à ce site d'activités au rayonnement intercommunal.

En lien avec la qualité de la desserte depuis la RD1001 et compte tenu d'une exposition favorable depuis cet axe structurant entre le sud de l'Oise et l'agglomération amiénoise, il est souhaité rendre possible aujourd'hui l'aménagement de la partie de la zone 2AUe située côté sud de la RD1001 afin de permettre l'accueil de nouvelles activités économiques répondant aux besoins des habitants et offrant des emplois locaux. Il est, par ailleurs, souhaité diversifier l'usage des sols sur les emprises encore disponibles du secteur 1AUe nord en proposant une inscription pour partie en secteur 1AUm.

La présente notice a pour objet de présenter cette cinquième modification du PLU de Breteuil approuvé le 27 juin 2007. Le projet de modification n°5 du PLU a été mis à enquête publique du 18 juin 2016 au 18 juillet 2016. Le commissaire-enquêteur a conclu à un avis favorable en précisant qu'aucune observation n'a été émise.

## CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

Cinq types de modification sont apportés :

- 1 - Inscription en sous-secteur 1AUea (réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques) au lieu de 2AUe, d'une partie des terrains situés au lieu-dit « A la Route d'Amiens » (entre la RD1001 et la voie communale de Breteuil-sur-Noye à Villers-Vicomte).
- 2 - Ajout d'une nouvelle orientation particulière d'aménagement (pièce n°3 du dossier PLU) concernant le sous-secteur 1AUea nouvellement délimité au lieu-dit « A la Route d'Amiens » portant ajustement à l'étude d'entrée de ville figurant en annexe 9 du dossier PLU.
- 3 - Suppression de l'emplacement réservé n°4, aménagement réalisé.
- 4 - Ajustements au règlement de la zone 1AU (secteur 1AUe) liés à la création du sous-secteur 1AUea.
- 5 – Inscription en secteur 1AUm (usage mixte) d'une partie du secteur 1AUe au lieu-dit « Les Hièbles ».

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.

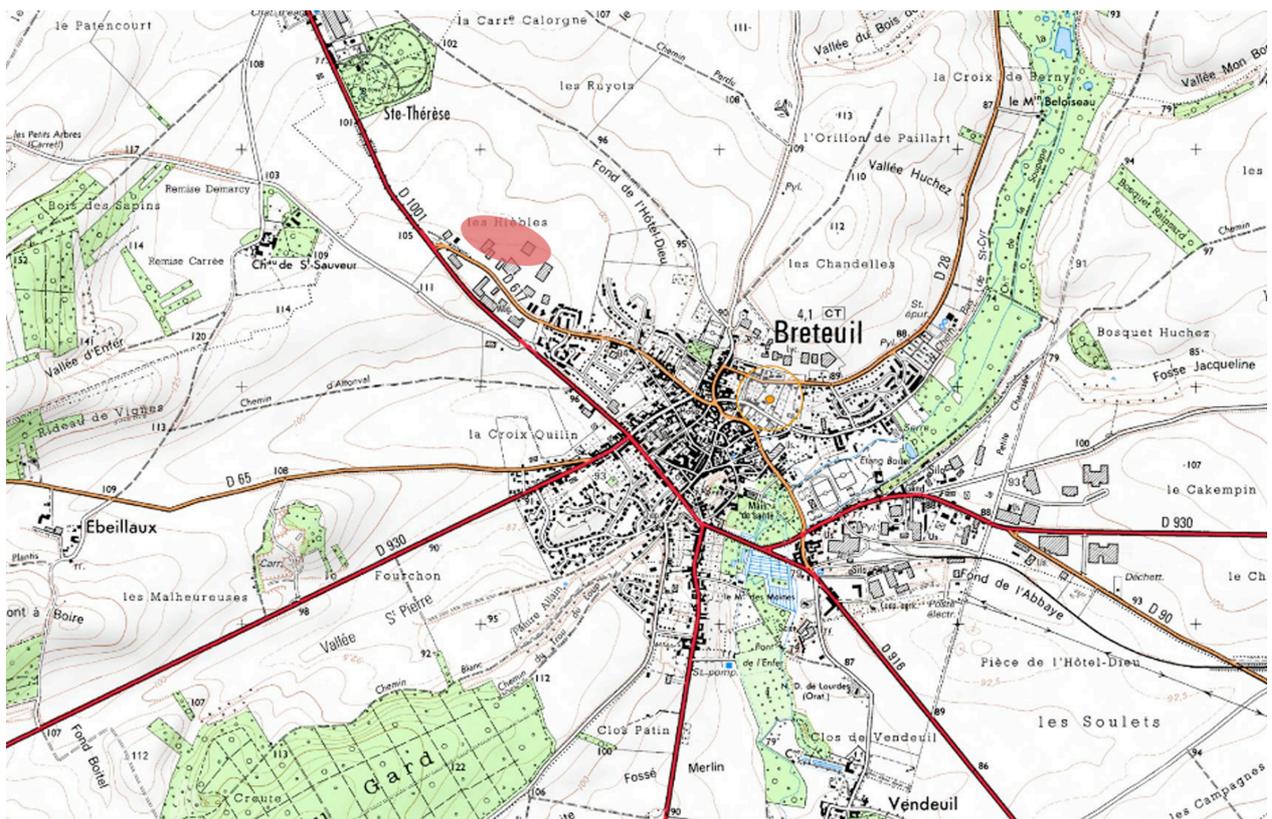
***Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°4 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement, il n'y a donc pas 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 – INSCRIPTION EN ZONE 1AUe (SOUS-SECTEUR 1AUea) AU LIEU DE 2AUe D'UNE PARTIE DES TERRAINS SITUÉS AU LIEU-DIT « A LA ROUTE D'AMIENS », AU SUD DE LA RD1001**

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.

Ces extensions peuvent être réalisées dès l'entrée en vigueur du PLU (classement en zone 1AU) ou à plus long terme, après modification du PLU (classement en zone 2AU).

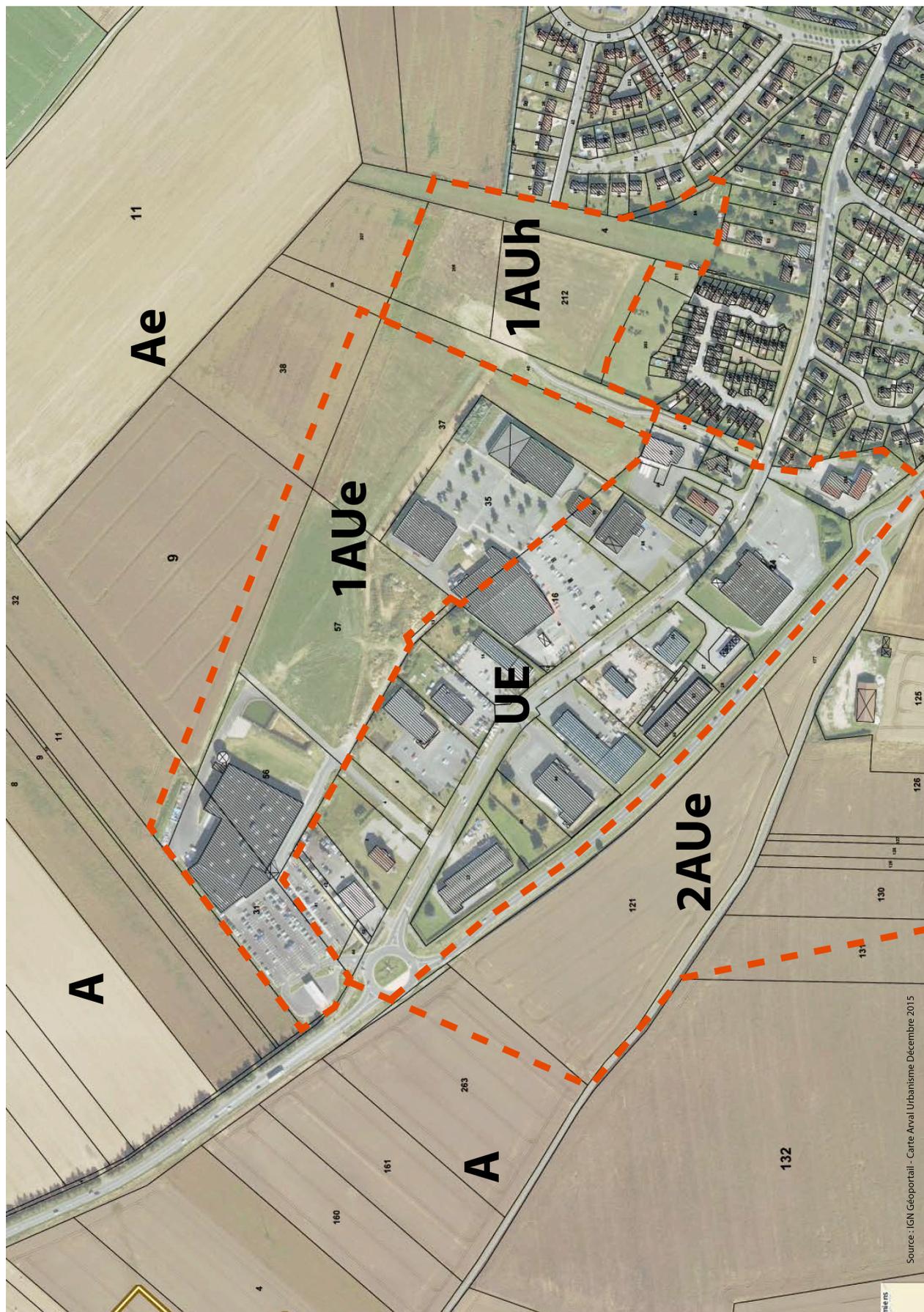
Le secteur 1AUe est réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques. Il englobe les terrains venant dans la continuité des deux zones d'activités économiques déjà existantes sur le territoire communal : zone du chemin de Montdidier et zone de la route d'Amiens. La zone d'activités nord s'est particulièrement développée. La totalité des terrains inscrits en zone UE est aujourd'hui urbanisée et une grande partie de ceux inscrits en zone 1AUe le sont également. Ce développement des activités s'est d'autant plus facilement effectué qu'un giratoire d'entrée de ville nord a été réalisé sur la RD1001 optimisant l'accessibilité à ce site d'activités au rayonnement intercommunal.



A l'échelle du territoire communal, localisation du secteur 1AUe nord (extrait carte IGN au 1/25000<sup>ème</sup>).

En effet, les terrains figurant en zone 1AUe sont ceux situés à l'arrière des terrains aujourd'hui en totalité urbanisés au nord-est de la rue d'Amiens ; un peu plus de 4 ha a été urbanisé depuis l'entrée en vigueur du PLU (plus 2 ha sur les terrains inscrits en zone UE). Il reste réellement un terrain (parcelle n°57) présentant un caractère aménageable dans la mesure où son accès depuis la rue d'Amiens serait réalisé. La parcelle n°37 est principalement vouée à une éventuelle extension des activités commerciales qui se sont développées sur les parcelles

n°16 et n°35 (voir plan ci-après) ou à un autre usage pas nécessairement économique (voir point n°5).



Urbanisation de la zone d'activités nord et zonage du PLU actuel (source : IGN Géoportail).

Dès lors, afin d'offrir de nouvelles possibilités d'accueil d'activités économiques sur ce site répondant aux besoins des habitants et permettant de conforter l'offre d'emplois locaux, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe située au sud de la RD1001, au lieu-dit « A la Route d'Amiens » (parcelles n°263 (en partie), n°121 et n°177), pour une superficie totale d'environ 5,8 ha. Cette ouverture à l'urbanisation impliquant l'inscription en zone 1AUe (au lieu de 2AUe) des terrains ainsi concernés, respecte les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui identifie ces terrains en tant que secteur voué à l'accueil d'activités économiques à l'horizon 2020. Du fait de l'application de dispositions réglementaires spécifiques (voir point n°5), cette partie de la zone 1AUe est délimitée en sous-secteur 1AUea.

Cette ouverture à l'urbanisation est d'autant plus justifiée que ces terrains bénéficient aujourd'hui d'une bonne desserte depuis la RD1001, à partir du carrefour giratoire aménagé en entrée de ville nord de Breteuil. En outre, en tant qu'axe structurant entre le sud de l'Oise et l'agglomération amiénoise, les terrains situés en bordure de la RD1001 bénéficient d'une bonne exposition, propice au déploiement d'activités économiques.

Toutefois, il convient de rappeler que ces terrains, actuellement situés en dehors de l'espace urbanisé de la commune, se trouvent, au moins en partie, dans une bande de 75 mètres de la RD1001, route classée à grande circulation, faisant que s'appliquent les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 (ancien article L.111-1-4) du code de l'urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 27 juin 2007, une étude d'entrées de ville a été annexée (pièce n°9) au dossier afin de lever cette règle de non constructibilité dans cette bande de 75 mètres. Il convient aujourd'hui d'apporter quelques ajustements à cette étude compte tenu des aménagements de voirie réalisés et des évolutions constatées sur les projets routiers autour de Breteuil. Ces ajustements sont proposés dans l'ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au dossier PLU (voir point 2/ de cette modification n°5 du PLU).

#### MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/5000<sup>ème</sup> – FENETRE AU 1/2000<sup>ème</sup> (pièce 4a du dossier PLU) ET AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000<sup>ème</sup> (pièce 4b du dossier PLU)

Les parcelles cadastrées section F n°177 en totalité, n°121 (en totalité) et n°263 (en partie), pour une superficie totale de 5,8 ha (voir extraits ci-après des plans de découpage en zones 4a et 4b avant modification n°5 et après modification n°5) passent de zone 2AUe à zone 1AUe (sous-secteur 1AUea). Le reste de l'emprise de la zone 2AUe n'est pas modifié.

La superficie totale du secteur 1AUe passe de 24,99 ha à 28,49 ha (2,3 ha du secteur 1AUe passe en secteur 1AUm, voir point n°5) et dans le même temps, la superficie totale de la zone 2AUe passe de 18,07 ha à 12,27 ha (voir tableaux en annexe de la présente notice). En revanche, la superficie totale de la zone à urbaniser reste inchangée.

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.