



COMMUNE DE BREGY

Commune du Département de l'Oise

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

DOCUMENT OPPOSABLE

P.A.D.D. Partie 1

La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci doit contenir trois parties distinctes qui se traduisent dans le présent document.

- **La première partie « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »**
- **La seconde partie « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »**
- **La troisième partie « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »**



L'aménagement du territoire

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à définir les orientations pour, à la fois satisfaire les besoins en logements et en emplois, organiser le village et le cadre de vie de demain et sauvegarder les espaces indispensables à la production des denrées renouvelables et au maintien de la biodiversité.

Brégy est une commune rurale aux portes de l'Île-de-France et dominée par les plaines agricoles. L'influence grandissante de la région parisienne sur ses territoires champêtres, contribue à la montée d'une pression immobilière menaçant l'équilibre de la commune. Devant cette situation, l'objectif de la commune est de conserver sa ruralité et de contrôler sa croissance.

Avec des équipements d'ores et déjà bien sollicités, tant en infrastructure (notamment assainissement) qu'en superstructure (mairie, école, etc.) et un budget communal qui ne permet guère de financer leurs extensions, le développement de l'urbanisation devra être contenu pour ne pas dépasser la capacité de ces équipements.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fonde sur un développement mesuré de la commune qui passera par une maîtrise de sa démographie et donc de la constructibilité. Les extensions de l'urbanisation devront être limitées et en complément des potentiels offerts par les possibles mutations du tissu urbain. Ces urbanisations devront permettre de conforter la centralité du village et donc de préserver les terres agricoles à la base de son identité.



L'aménagement du territoire

Par contre, le développement urbain doit s'opérer en matière économique de façon à conforter des possibilités de déploiement des entreprises déjà implantées, évitant ainsi leur délocalisation avec son corollaire de déstabilisation d'un bassin d'emplois déjà fragile, et pour accueillir de nouvelles activités pourvoyeuses d'emplois et de revenus fiscaux.

Au sein d'espaces agricoles forts, les sites représentant un intérêt environnemental nécessitent une sauvegarde. Ceux-ci sont essentiellement liés à la gestion de l'eau ; les milieux humides d'une part, l'alimentation en eau potable et ses périmètres de protection d'autre part.

Ainsi, la commune entend conserver l'équilibre entre :

- **la maîtrise de son développement urbain**, localisée dans son enveloppe villageoise, à la recherche d'un équilibre entre croissance démographique et capacité des équipements,
- **la gestion des espaces naturels** essentiellement fondée sur le maintien de sa ruralité permettant de produire les denrées indispensables à la nation, et sur la protection du paysage et des zones fragiles.



L'urbanisme et l'aménagement

Assurer un développement durable c'est tout d'abord, pourvoir aux besoins des populations actuelles et futures dans des conditions de services publics satisfaisantes, tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

■ Œuvrer pour un équilibre démographique

Brégy a investi dans des équipements indispensables aux habitants et qu'il lui faut financièrement assumer. Il convient donc de veiller à ne connaître une croissance que dans des proportions qui n'obligeront pas la commune à, de nouveau, devoir faire face à une augmentation des services publics à court ou moyen terme.

L'objectif majeur est donc de contenir le seuil démographique à 700/800 habitants, seuil de saturation des équipements.

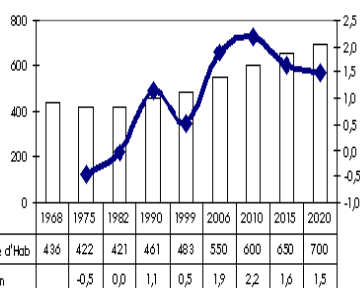
Si l'on considère le moyen terme à l'horizon 2020, cet objectif conduit à organiser une croissance annuelle moyenne n'excédant pas 2%/an, soit environ 3 ou 4 logements par an.

■ Conserver le cadre de vie

Au sein d'une plaine agricole à découvert, quasiment sans bosquets, le village se situe au bout d'une langue boisée, accompagnant un vallon.

Les plantations qui bordent le village, petits bosquets de franges urbaines mais aussi les peupleraies doivent être préservés pour maintenir à la fois la ceinture verte du village et sa liaison paysagère avec le vallon.

Par ailleurs, le charme du village tient à l'harmonie des constructions liées à l'homogénéité des bâtiments. Celle-ci est portée par la forte présence de bâtiments ancestraux notamment ruraux parmi lesquels les constructions plus récentes se sont édifiées en respectant les caractères architecturaux et la volumétrie traditionnels. Le maintien de l'architecture traditionnelle est donc une condition à la conservation du cadre de vie.



Les équipements

■ Le maintien d'un équilibre

Le principal objectif en matière d'équipements communaux est le maintien de leur configuration actuelle. Le poids de leur financement dans le budget investissement de la commune impose de limiter l'extension des équipements les plus lourds.

Ainsi la station d'épuration récente devra rester dans sa configuration actuelle.

Une démarche en matière de limitation des rejets d'eaux pluviales permettra de moins solliciter cet équipement.

De plus la partie accueillant les activités localisées légèrement à l'écart du village, ne sera pas raccordée à l'assainissement collectif afin de ne pas surcharger la station d'épuration.

■ Équipements socio-éducatifs

Le fait que ces équipements soient assumés à une échelle intercommunale (Regroupement Pédagogique Intercommunal) doit faciliter la gestion de leur sollicitation et l'adaptation des structures d'accueil en fonction des locaux existants sur chaque commune et de la variation du nombre d'usagers ou d'utilisateurs.

■ L'alimentation en eau potable

Dans un contexte agricole fort et en appui immédiat de l'urbanisation, le forage d'alimentation en eau potable nécessite une protection vis-à-vis des éventuelles pollutions.

Pour éviter tout risque d'atteinte à ces eaux souterraines, il convient d'exclure à la surface les usages susceptibles de générer de façon insidieuse ou accidentelle des pollutions superficielles qui ne pourront, à terme, que se propager aux nappes.



Les espaces naturels, agricoles et forestiers

■ Pérenniser l'économie agricole

Une grande partie du territoire de la commune se tourne vers l'agriculture qui est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres de culture.

Préserver les possibilités de production alimentaire est un enjeu majeur au niveau national. La productivité de ces terres doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

L'agriculture est de plus, le gestionnaire du paysage naturel et assure la qualité du cadre du paysage. Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité de vie et du paysage de la commune.

Il convient donc de veiller à pérenniser l'activité agricole :

- en lui réservant les espaces qui lui sont nécessaires,
- en lui garantissant les possibilités d'adaptation et d'évolution indispensables aux mutations économiques,
- en consommant pour l'urbanisation, de préférence les terres ayant perdu un usage agricole ou de moindre rentabilité ou enserrées dans le tissu urbain,
- en destinant l'inévitable consommation des terres agricoles pour des utilisations qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain existant et donc pour l'accueil d'entreprises.

Cette protection agricole passe donc par :

- le choix d'accueillir les logements nouveaux en les localisant dans l'enveloppe villageoise et donc de limiter l'extension urbaine pour les entreprises qui ont besoin d'espace,
- une consommation économe des terres agricoles les plus performantes et par contre de réserver les espaces qui n'ont plus de vocation agricole au renouvellement ou à l'extension urbaine,
- la prise en compte des contraintes fonctionnelles des fermes comme outil agricole, dès lors que celles-ci participent à l'économie rurale.



Les espaces naturels et écologiques

■ Sauvegarder les espaces naturels

La vaste étendue de terres de culture ne laisse que peu de place à la végétation et la faune autre que celles contrôlées pour la production alimentaire. La seule langue d'espace naturel doit donc être préservée en ce que :

- elle anime le paysage par sa ligne de boisement, notamment à l'horizon du village,
- elle est le lieu d'une relative diversité de la faune et de la flore accompagnant les rives du cours d'eau et les boisements du vallon,
- elle permet la circulation de la faune dans ce secteur où le couvert est extrêmement limité.

Le vallon, milieu humide participant à un ensemble rythmant le versant Nord du ru d'Oissery, est localement un élément fort du paysage et de la diversité environnementale de la commune et nécessite une protection à ces titres.

■ Préserver la qualité de l'eau

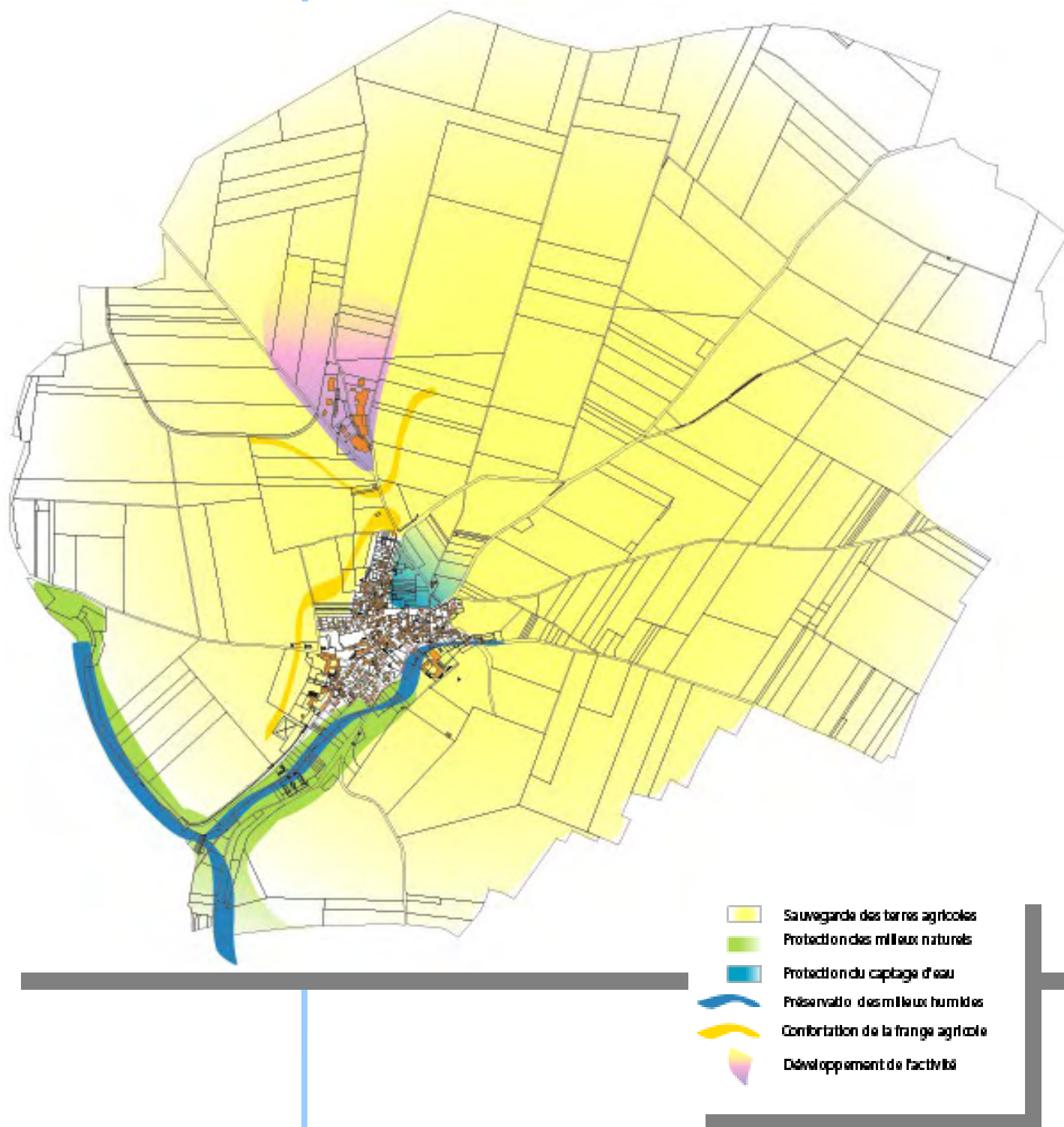
Les rus de Brégy et d'Oissery, lorsqu'ils traversent des milieux naturels, sont protégés au titre de la symbiose qu'ils entretiennent avec le vallon, ses boisements, ses prairies, ses animaux, etc.

Les secteurs connus pour les débordements des ruisseaux, le lieu d'accumulation d'eau de ruissellement, mais aussi pour ses remontées de nappes affleurantes, ne doivent pas recevoir d'urbanisation de façon à :

- ne pas faire courir des risques aux biens des habitants futurs,
- ne pas favoriser la réalisation de constructions humides peu saines,
- ne pas inciter au drainage progressif asséchant ponctuellement un site et donc déséquilibrant l'hydrométrie du sol en augmentant les apports en aval.



Orientations d'aménagement



P.A.D.D. Partie 2

La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci doit contenir trois parties distinctes qui se traduisent dans le présent document.

- La première partie « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »
- **La seconde partie « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »**
- La troisième partie « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »



L'habitat

■ Favoriser le logement pour tous

Pour faire de Brégy un bourg vivant et avenant, la croissance démographique passe par un épanouissement de toutes les tranches d'âges de la population.

Pour préserver la structure familiale qui fait la particularité de la démographie communale, il convient de permettre aux foyers familiaux de trouver un logement dans lequel ils vont pouvoir rester et s'investir. Ceci passe par l'offre de logements confortables, de moyenne ou grande taille qui, le plus souvent, prend la forme d'habitat individuel.

Du fait de l'absence de transports collectifs et de l'éloignement des premiers bourgs offrant services et commerces les potentialités d'installation des personnes supposent l'utilisation d'un véhicule personnel. Toutefois pour que la composition sociale ne se réduise pas aux foyers d'actifs, il faut aussi veiller à développer une offre de logements permettant le maintien ou l'arrivée de jeunes ménages mais aussi, même si cela est de façon plus marginale, des habitations pour les plus âgés.

■ Équilibrer renouvellement sur le bâti et extension

Le village est originellement composé de fermes et de logements ruraux entre lesquels s'est constitué un tissu plus ou moins lâche de maisons individuelles. Cette configuration offre des possibilités de remplissage, de réhabilitation et de reconversion. L'accueil des logements nouveaux devra donc se faire essentiellement sous plusieurs formes :

- des constructions nouvelles (essentiellement individuelles), en remplissage des terrains à l'intérieur ou en frange, dans l'enveloppe villageoise,
- la réhabilitation de bâtisses anciennes.



L'équipement commercial

■ Maintenir le commerce du centre village

Favoriser le maintien des quelques commerces existants pour :

- assurer le service aux habitants ayant du mal à se déplacer (notamment les personnes les plus âgées),
- répondre aux besoins des personnes travaillant sur la zone industrielle (notamment la restauration de midi),
- maintenir une animation du centre village.

■ Œuvrer avec l'intercommunalité pour diversifier l'accès aux commerces

Développer les solutions alternatives pour l'accès aux commerces visant :

- soit à développer les services de livraison à domicile,
- soit à offrir des transports vers les sites commerciaux.

L'économie

■ Assurer emplois et ressources sur la commune

Le maintien et le déploiement de la zone d'activités existante sont essentiels à double titre.

- Les emplois offerts sont pour partie, pourvus par des habitants de la commune qui ainsi réduisent les déplacements domicile/travail. Pour les autres ils induisent une fréquentation des services (notamment la restauration et le commerce de dépannage) sur le centre bourg et sont donc indispensables à leur maintien.
- Ces activités sont une source de revenus fiscaux indispensables pour assumer le renforcement des équipements que la commune a dû mettre en œuvre ces dernières années.

L'objectif est donc de :

- maintenir les entreprises existantes en leur offrant des conditions favorables à leur évolution sur place (diversification, extension, etc.),
- accueillir des entreprises nouvelles en appui des pôles économiques existants pour poursuivre cette synergie positive entre le développement villageois (habitat et commerces) et l'emploi.



Les loisirs

- Conforter les équipements sportifs existants en entrée de village.
- Offrir des loisirs culturels et ceux nécessitant des équipements plus importants dans le cadre de l'intercommunalité.



Transports et déplacements

■ Optimiser les liaisons douces

À l'intérieur du village, l'étroitesse des voies et les courtes distances ne rendent pas nécessaire un réseau cycle développé. Par contre la circulation piétonne doit être favorisée.

Brégy dispose de nombreuses liaisons piétonnes qui doivent être préservées. Les nombreuses voies étroites qui font le charme et le caractère du village, mais qui ne permettent pas de séparer les circulations, doivent être maintenues en voirie mixte.

Par contre, les opérations futures devront intégrer des trottoirs ou des chemins vers le centre village et vers les équipements suffisamment dimensionnés pour recevoir une circulation piétonne.

■ Créer une liaison village / zone d'activités

Le village et la zone d'activités distants de seulement quelques centaines de mètres doivent pouvoir se relier par un mode de déplacement autre qu'automobile. Des aménagements devront donc faciliter les circulations douces sécurisées.

■ Les transports collectifs

Enfin c'est dans le cadre intercommunal qu'il faut œuvrer pour optimiser les transports collectifs, condition sine qua non à la diversification des tranches d'âges sur la commune.



Développement des communications numériques

- La commune étant particulièrement bien couverte en réseaux de télécommunication, il convient que les extensions urbaines quelle que soit leur vocation, soient desservies par le réseau de télécommunication haut débit.

P.A.D.D. Partie 3

La Loi Engagement National pour l'Environnement a défini le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci doit contenir trois parties distinctes qui se traduisent dans le présent document.

- La première partie « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »
- La seconde partie « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »
- **La troisième partie « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »**



Consommation de l'espace

■ Limiter la consommation de l'espace agricole aux vocations pour lesquelles c'est indispensable.

La consommation de l'espace agricole est limitée aux usages qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain ou dans des espaces en déprise car inhérents à la configuration géographique urbaine : c'est le cas des possibilités d'extension préservées pour les entreprises industrielles qui doivent rester performantes et donc pouvoir faire évoluer leur processus de production et corrélativement leurs bâtiments et leurs abords. Or, elles sont cernées par des terres agricoles et ne peuvent se déployer qu'en consommation sur ces espaces.

■ Limiter la consommation des terres pour l'habitat

Pour le développement urbain, les terrains constructibles sont limités spatialement et localisés sur des espaces qui ne présentent pas de potentiel en matière de production de denrée. Ils sont circonscrits pour répondre strictement aux besoins de développement démographique de la commune qui restent très modérés

