

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

SOUS-PREFECTURE

13 FEV. 2007

6, rue Georges Fleury
60607 CLERMONT CEDEX

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
Du 29 janvier 2007

Pièce n°4

Exécutoire à compter du



16 MARS 2007



Pour le Maire,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ
Dechaux
Alfred LECLERCQ

1. Contexte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

a- Rappel des principaux éléments caractéristiques de Breuil-le-Sec dégagés par le diagnostic

Points forts	Points faibles
Echelle du territoire communal -coupures agricoles entre Breuil-le-sec et Nointel -Bois de Breuil-le-Sec -répartition tranchée entre les zones agricoles, les zones de boisements, les zones bâties -diversité des paysages - rôle de l'eau présente sous une grande diversité de formes -bourg structurant à l'échelle du secteur Echelle du village : -structure du village répartie entre noyaux anciens denses, et tissu récent plus lâche -vergers à l'intérieur du village	Echelle du territoire communal: - quasi-absence de structures végétales dans les zones agricoles Echelle du village : -flou des entrées et des limites du village -manque de hiérarchisation des voies du tissu récent - isolement de certains quartiers par rapport au bourg, notamment au nord - façade offerte sur la RN 31 -risque d'éclatement spatial du village - zone d'activités mal structurée - monotypologie de l'habitat

Tableau synthétique

b- Objectifs de la commune

i. Bilan par rapport au POS précédent, sur les 10 dernières années

Entre 1990 et 2003, la moyenne de construction de nouveaux logements est de xx par an.

ii. Objectifs et priorités intercommunaux

La commune adhère à la Communauté de Communes du Pays du Clermontois.

Concernant Breuil-le-Sec, on retiendra que sont fixés les objectifs suivants :

- Développement d'industrie lourde au nord de la RN 31.

iii. Objectifs et priorités de la commune pour le nouveau PLU

Le Conseil Municipal de Breuil-le-Sec se donne pour priorité de conserver la qualité de l'espace de vie que propose la commune. La démarche s'inscrit avant tout dans une logique de conservation de l'existant, et de développement limité. Ce développement concerne l'habitat et les activités industrielles.

2. Orientations pour un développement durable : valoriser les qualités existantes de la commune et intégrer le développement des activités industrielles

La commune de Breuil-le-Sec se situe à proximité immédiate de Clermont. Aujourd'hui la vocation de la commune, est double : il s'agit de fournir un cadre d'habitation de qualité ; par ailleurs Breuil-le-Sec assure un rôle moteur en matière d'emploi par l'activité industrielle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Breuil-le-Sec a pour objectif de préserver l'identité de village de la commune tout en permettant un développement des activités et de l'habitat.

Préserver l'identité de village implique notamment de :

- Avoir un certain type de relation avec l'environnement « naturel » : agriculture et boisements
- Permettre que les habitants aient le sentiment d'habiter tous dans le même village
- Permettre de se situer en permanence par rapport à l'ensemble du village, de pouvoir identifier son quartier
- d'utiliser un vocabulaire non-urbain
- de maintenir un mode d'habiter particulier et une bonne mixité sociale

Pour mettre en œuvre les objectifs qu'elle se fixe, la commune dispose, au sein de cette stratégie générale, d'outils de 2 types :

- la réglementation en matière d'urbanisme en favorisant le développement de la commune (c'est-à-dire la construction de nouveaux logements, l'implantation de nouvelles activités...), qui constitue un outil global, diffus mais dépend des initiatives privées, même si celles-ci peuvent être orientées éventuellement par des aides
- l'aménagement de l'espace public comprenant éventuellement de nouvelles acquisitions, constituant un outil plus ponctuel même s'il s'inscrit dans une logique générale

Outil d'aménagement et de développement 1 : la réglementation de l'urbanisation

Dans ce cadre, il est important d'évaluer les possibilités d'extension de l'espace bâti en termes de zones d'habitation ou de zones d'activités :

- en matière d'habitat, le territoire communal est saturé, seule une zone d'extension possible reste à l'est du bourg, en direction de Nointel. Cette zone d'extension permet la construction d'une cinquantaine de logements.
- Le centre bourg compte quelques dents creuses. Celles-ci permettent la construction de xx logements
- En matière d'activités, la plaine picarde peut accueillir une extension de la zone industrielle existante sur 40 ha, ce qui permettrait la construction d'environ 100 000 m² de bâtiments d'activités.

Ces possibilités de création de logements ou de bâtiments d'activités sont les seules envisageables au regard de l'objectif principal de la commune.

Ceci a pour conséquence d'une part de définir les limites d'utilisation de l'outil « réglementation de l'urbanisation », et d'autre part de cadrer dans le temps l'horizon de développement de la commune.

L'horizon de développement de la commune

La commune ayant connu une forte croissance démographique lors des 5 dernières années, il serait souhaitable aujourd'hui de limiter temporairement l'arrivée de nouveaux habitants. De cette manière, la commune pourra intégrer les derniers arrivants, notamment en termes d'effectifs scolaires. Ensuite seulement, elle pourra à nouveau favoriser l'immigration, en laissant construire progressivement de nouveaux logements.

Cette gestion porte la commune à un horizon d'une quinzaine d'années environ. Ensuite, le développement de la commune ne pourra être poursuivi que par densification de l'habitat existant.

Le développement d'activités se fera selon un mode similaire : implantation d'activités en prolongement de la zone industrielle existante. Dans le tissu ancien, quelques reconversions pourront être envisagées pour des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Le principe de restreindre l'urbanisation de la commune aux dents creuses, au secteur Est du bourg et à la zone industrielle, est fondamental pour le renforcement des qualités (préservation des espaces naturels et du patrimoine bâti) et la compensation des faiblesses suivantes :

- préservation de la zone naturelle entre Breuil-le-Sec et Nointel : toute urbanisation est proscrite de cet espace
- renforcement de la structure générale du village, en renforçant la densité du tissu central et en complétant le tissu périphérique plus diffus ;
- renforcement de la mixité urbaine, en permettant l'insertion de nouvelles activités et de logements dans le tissu urbain existant, qui présente lui même déjà une mixité intéressante
- amélioration de la mixité sociale par une diversification de l'offre de logement, en termes de surface et de statut d'occupation
- amélioration des liens entre les centres

Outil d'aménagement et de développement 2 : l'aménagement de l'espace public

Des aménagements viseront à compléter, au sein de la stratégie générale de développement, le développement urbain, sur les points que cet outil ne peut résoudre seul. Cet outil vise à apporter des réponses aux objectifs notamment en matière de :

Scénario	Objectif logements	Objectif m ² activités	Besoins en équipements	Impact prévisible sur l'environnement	Gestion à ans
Développement dans le cadre du <u>bâti actuel</u> + zone d'extension à l'est du bourg + extension de la zone industrielle		Maintien des activités actuelles Développement de la zone d'activités vers le nord	- construction d'un groupe scolaire de 12 classes regroupant les écoles primaires et maternelles	- Augmentation de 20 ha imperméabilisés + logements : 2 500 m ² - diminution proportionnelle du volume de végétation (suppression de zones agricoles) - renforcement actif de la structure générale du village - capacité des réseaux d'eaux usées insuffisante à terme : agrandissement de la station d'épuration de Breuil-le-Sec - réseaux eau potable, eau pluviale et énergie suffisants - réseau de collecte et traitement des déchets suffisant	15-20 ans

3. Quelle image à 15-20 ans ?

La commune se fixe un objectif de développement sous la forme d'une image projetée à 40-50ans. Cette image-objectif s'articule de la manière suivante :

-une zone boisée : elle occupe tout le sud du territoire communal, sur le versant de la falaise d'Ile-de-France

-le Bois de Breuil le Sec

-une zone agricole : elle correspond à l'extrême partie nord du territoire communal, située sur la plaine picarde, et à la coupure entre Breuil le Sec et Nointel.

- une zone d'activités: elle occupe une partie du bas de versant en face du village et une partie du plateau

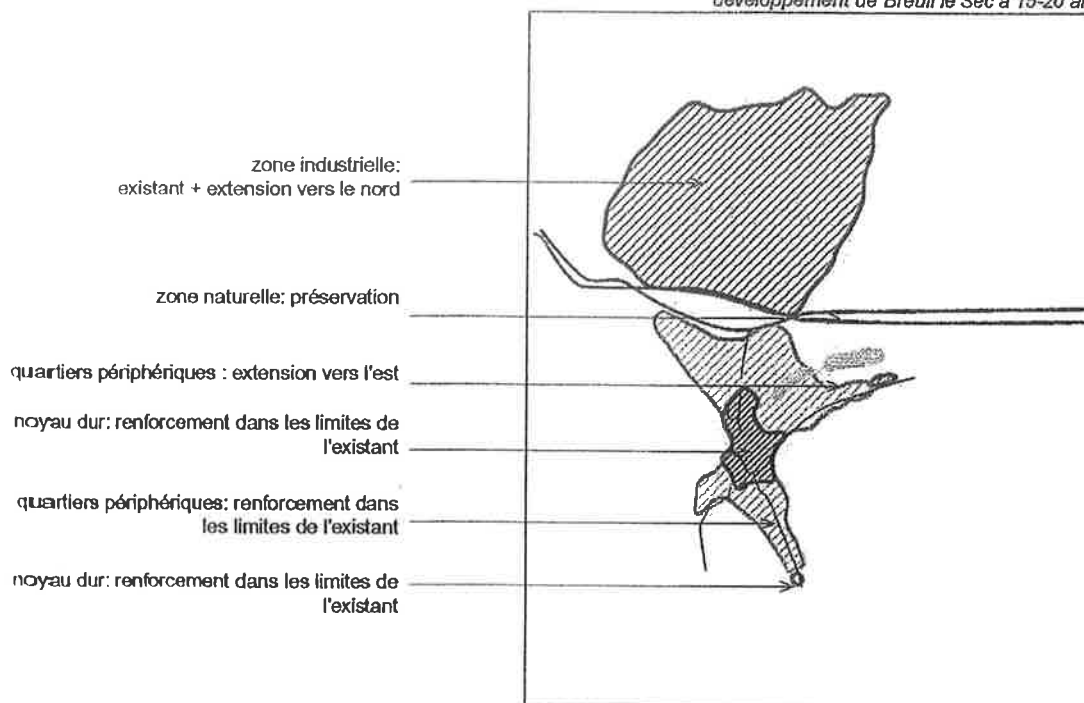
-le village, qui se structure dans l'opposition entre 2 types de tissus : les "centres" denses et les "périphéries" plus diffuses.

Il s'agit de délimiter clairement la place que l'on affecte à chacun de ces tissus urbains. La limite entre eux fait l'objet d'un traitement particulier, qui s'inscrit dans l'objectif de développement des circulations piétonnes.

- des noyaux durs: le centre-bourg, Crapin, Autreville, re-délimités de manière plus franche. Les bâtiments sont assez bas, et constituent un front minéral dense sur rue. Il s'agit essentiellement de les densifier en construisant dans les dents creuses, et de veiller au maintien de ses caractéristiques lors de modifications apportées à l'existant.

En tant que noyaux structurants, introduisant une dynamique dans l'espace urbain, ces zones doi-

Schéma d'orientation :
développement de Breuil le Sec à 15-20 ans



vent concentrer les activités, et notamment les commerces et services de proximités, ainsi que les équipements publics.

Le travail sur les trajets piétonniers, dans ces zones, compte tenu de l'étroitesse des voies, se traduit par un travail sur les trottoirs, et sur les stationnements.

-un ensemble de quartiers "périphériques" : il s'agit d'un tissu diffus, qui relie les centres durs. Cette zone englobe la nouvelle urbanisation à l'est du bourg.

Elle se caractérise par des gabarits de bâti plus hauts que ceux du centre-bourg. Les façades principales ne sont pas alignées sur rue. Les jardins entourent les bâtiments. Cette zone est relativement perméable au regard.

Le travail sur les trajets piétonniers, dans ces zones, compte tenu de la largeur des voies, qui souvent incite les automobilistes à une trop grande vitesse, se traduit surtout par un travail sur le gabarit réel (largeur des trottoirs et chaussées) et visuel (plantations) des voies.

En tant que "tissu-lien", ces zones sont essentiellement résidentielles.

L'image à terme prise comme objectif de développement pour Breuil-le-Sec comporte donc, à la fois, la densification de tissus existants sous la forme de construction dans les dents creuses, et, par ailleurs, une construction nouvelle établie sur une zone aujourd'hui cultivée.

4. Orientations d'aménagement par secteurs

Une réflexion plus poussée a été menée afin d'affiner l'utilisation des outils « urbanisation » et aménagement sur xx secteurs où les enjeux sont particulièrement importants :

- ici liste des zooms

5. Tableaux récapitulatifs des orientations

ACTIVITES ECONOMIQUES		
C	• permettre le développement de nouvelles activités	
<i>échéance</i>	<i>Cibles</i>	<i>moyens</i>
C	- accueillir l'industrie	- agrandir la zone industrielle
L	Objectifs : permettre le maintien des activités existantes et de leur diversité	
<i>échéance</i>	<i>Cibles : objectifs de niveau 3</i>	<i>moyens</i>
M	- commerce en centre village	- Travail sur le stationnement et la circulation - (mesures réglementaires)
L	- maintenir la mixité urbaine des activités	(mesures réglementaires)
L	- maintenir la zone industrielle existante	(mesures réglementaires)

SOCIAL		
M	Objectifs : favoriser la mixité sociale	
<i>échéance</i>	<i>Cibles</i>	<i>moyens</i>
M	- l'offre d'habitat : Diversifier les types de logements	- favoriser les petits logements et le locatif
		- rendre possible la reconversion des corps de fermes
		- ré-instituer un droit de préemption urbain

TRANSPORT		
M	Objectifs : garantir une bonne sécurité routière aux piétons, cyclistes et automobilistes dans le bourg et permettre le maintien des transports en commun existants	
<i>échéance</i>	<i>Cibles</i>	<i>moyens</i>
C	- stationnement	- dégager l'espace public : stationnement à l'intérieur des propriétés - création de places de stationnement public
C	- personnes handicapées : faciliter leur circulation et le stationnement des véhicules	Prévoir les espaces nécessaires (cf. stationnement)
M	- faciliter la circulation	- organiser la hiérarchie des voies : voies de transit et voies de dessertes différenciées (gabarits, plantations..) - travailler les entrées de ville: sur la nationale - prévoir la réalisation d'un plan de circulation et de stationnement sur l'ensemble de Breuil-le-Sec
M	- améliorer la sécurité routière sur la RN 31	- Prévoir un réaménagement de la voie après construction de la déviation
M	* commun Laisser possible le développement de nouveaux transports en	
<i>échéance</i>	<i>Cibles :</i>	<i>Moyens</i>
M	- lignes de bus	- laisser possible la création d'un nœud sur les sites d'activité : prévoir des gabarits de voies et des espaces adaptés
M	- voie ferrée existante, actuellement inutilisée pour le transport en commun	- laisser possible l'aménagement de points de desserte le long de la voie ferrée

ENVIRONNEMENT

CML	Objectifs : Prendre en compte les risques technologiques	
<i>échéance</i>	<i>Cibles</i>	<i>moyens</i>
CML	- risques liés aux industries	- limiter l'implantation de bâtiments autres qu'industriels au nord du bourg
L	préserver et gérer les espaces naturels de qualité	
	<i>Cibles :</i>	<i>Moyens</i>
L	- Bois des Côtes	- protection et gestion : autorisation de défrichage - EBC
L	- milieux humides : étang à l'ouest du village	- protection et gestion
M	- cressonnières	- pérennisation des caractéristiques du paysage et du milieu : espace dégagé, forte présence des bassins comme éléments structurants, présence forte des arbres hauts qui referment l'espace
L	- corridors biologiques : zone agricole à l'est du village	- protection et gestion : proscrire l'urbanisation de la zone
L	orienter la gestion des espaces ordinaires de manière à en améliorer la qualité	
	<i>Cibles :</i>	<i>moyens</i>
L	- espaces de lisières	- traiter notamment la lisière nord du bois des cotes au contact du bourg : protection de la lisière, tissu urbain adapté à la frange
M	- zones de vergers	- promouvoir une gestion adaptée - développer la ceinture de vergers autour du centre dense

PAYSAGE

L	Objectifs : Renforcer les facteurs de qualité	
échéance	Cibles	moyens
L	- conservation de la répartition des grands éléments constitutifs du paysage : agriculture, boisements, bâti	- conserver les boisements - renforcer l'aspect groupé du bâti
L	- conservation du principe de structure du village : cœur dense / périphéries diffuses	- construire dans les dents creuses, notamment dans le centre ancien - renforcer le contraste entre les deux types de tissus : conserver les gabarits et implantations définis dans le diagnostic - marquer la limite du centre dense (vergers)
L	- conservation de la structure du centre	- qualité des rues : bâtiments alignés, fronts denses sur rue - rapport minéral/végétal - gabarits des rues, hauteur des bâtiments - extension du village vers l'est en bord des plans d'eau
M	- mettre en valeur les éléments de patrimoine	- protection - traitement urbain adapté
M	• atteindre un niveau égal de qualité pour les parties plus délaissées	
	Cibles :	moyens
C	- structurer les franges urbaines	- stopper le développement urbain le long des axes, et notamment le long de la route de pied de côte
C	- structurer les entrées de villes	- structurer les franges urbaines, notamment frange nord - établir des séquences le long des axes
M	- améliorer les liaisons entre les différents pôles : bourg centre, hameaux	- valorisation des cheminements piétons, vélos, équestres existants, voire création de nouveaux - constructions dans les dents creuses - utiliser le projet d'extension Est pour relier les quartiers est et le centre du village, les plans d'eau
M	- améliorer les liaisons entre le centre et les plans d'eau à l'est et les étangs à l'ouest	- valorisation des cheminements piétons, vélos, équestres existants, voire création de nouveaux

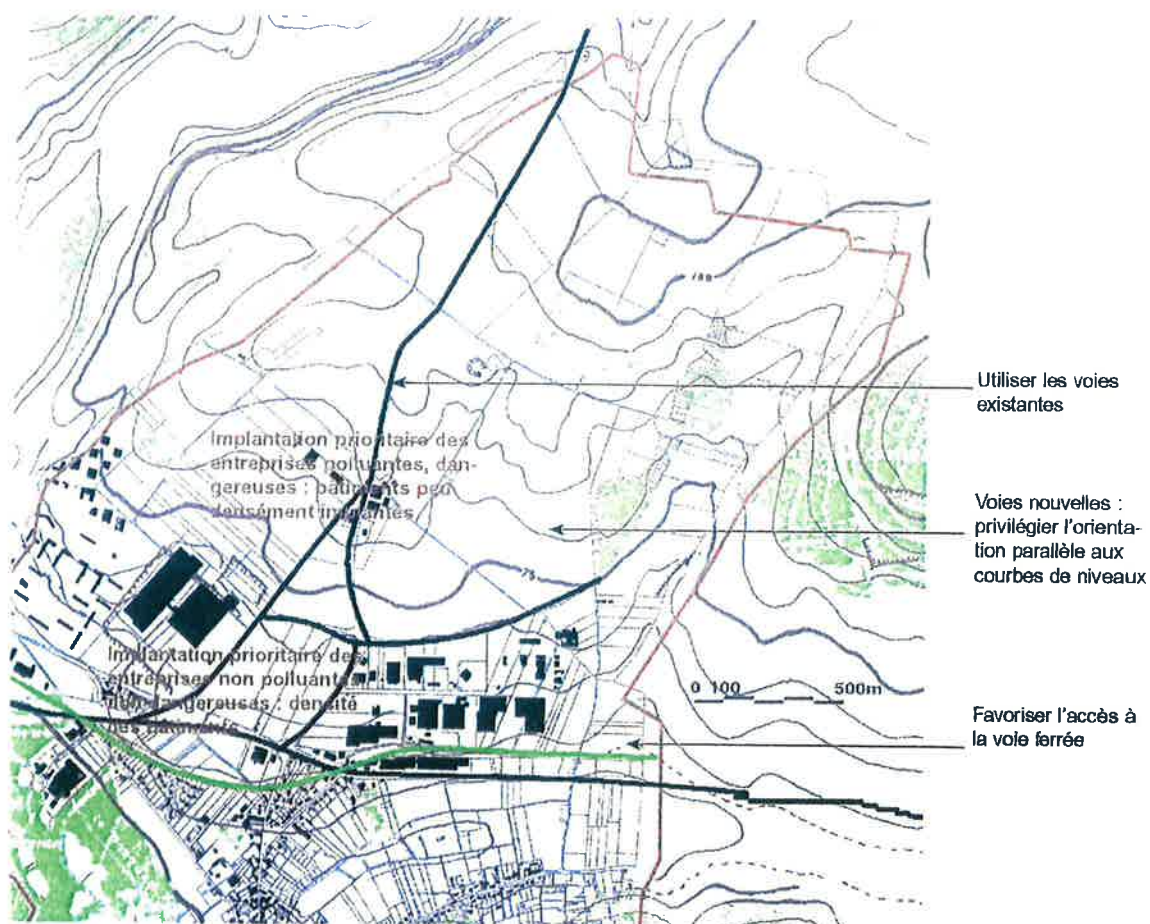
Orientations d'aménagement de secteurs

Mettre en place une stratégie globale pour la zone d'activités

S'il reste difficile de prévoir l'évolution de la zone, compte tenu notamment des évolutions probables liées au développement de l'utilisation de la voie ferrée, il est possible de fixer des règles d'organisation qui fournissent un cadre général à cette évolution. Il s'agit d'anticiper, par une réflexion préalable, et de fixer les priorités de la commune quant à l'évolution de la zone d'activités.

Ces règles s'appuient sur quelques principes simples:

- rationaliser les infrastructures de dessertes
- répartir les entreprises selon leur type d'activité
- favoriser l'accès du plus grand nombre d'entreprises possible à la voie ferrée
- maîtriser le paysage qui fait face au bourg, et l'image que la commune renvoie lorsqu'on la traverse par l'actuelle RN 31



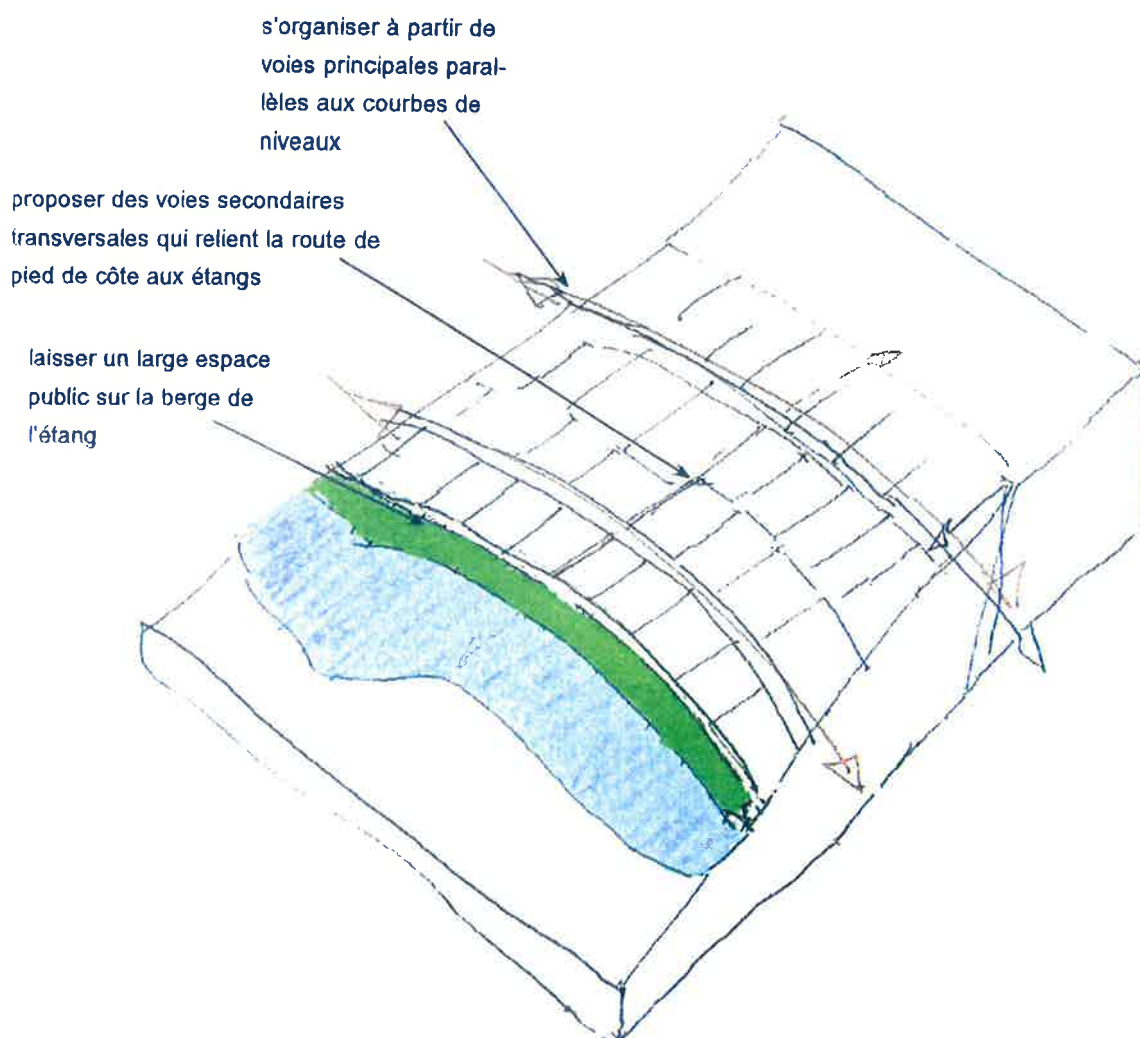
Principes pour l'extension du village vers l'est

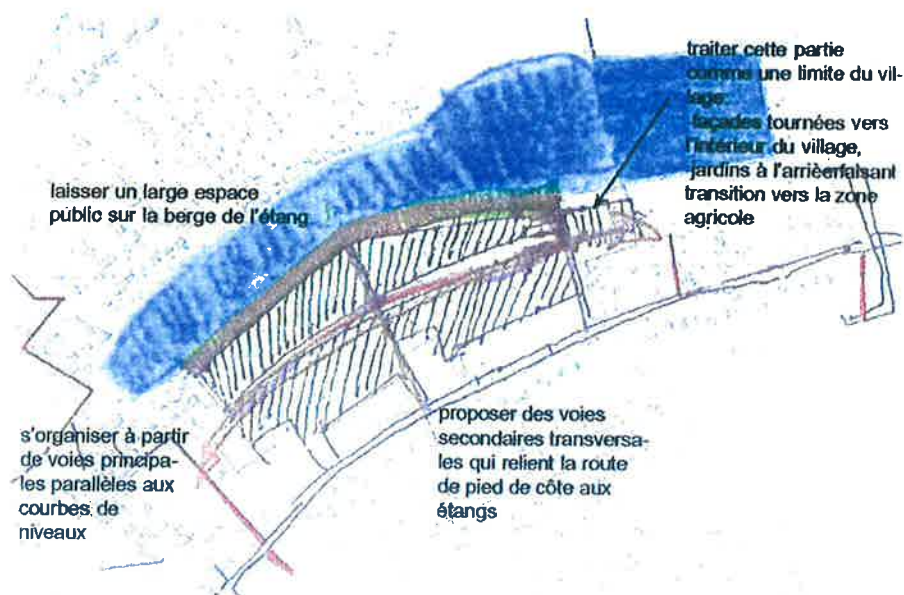
La zone à l'est du bourg est une opportunité de relier les quartiers est, notamment les maisons alignées entre le centre bourg et Autreville, aux étangs et au centre du village.

Pour cela, les caractéristiques fondamentales que les constructions devront présenter sont les suivantes:



Rappel : principes de développement pour les quartiers périphériques





Principes d'organisation du lotissement

La qualité du lotissement repose aussi sur le respect des objectifs suivants:

- Utiliser un vocabulaire non-urbain:
- Etre vigilant quant au mobilier, aux plantations, au traitement des espaces publics
- utiliser des essences locales
- conserver le profil et le gabarit des rues du bourg
- utiliser les matériaux et couleurs simples, adaptés au site
- créer des sentes