

**Commune de**

**BREUIL-LE-VERT**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Le Maire



Jean-Philippe VICHARD

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

**11 JAN. 2013**

**4**

Exécutaire à/c du 23 janvier 2013

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**SOMMAIRE**

	<b>Page</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I : la zone 1 AUh de Breuil centre</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE II : la zone 1 AUh de Cannettecourt</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE III : la zone 1 AUh de Rotheleux</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE IV : la zone 2 AUh de Giencourt</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE V : la zone 2 AUh de Cannettecourt</b>	<b>12</b>

## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont attachées à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

- **La zone 1 AUh** inscrite à Breuil centre,
- **La zone 1 AUh** inscrite à Cannettecourt,
- **La zone 1 AUh** inscrite à Rotheleux,
- **La zone 2 AUh** inscrite à Cannettecourt
- **La zone 2 AUh** inscrite à Giencourt.

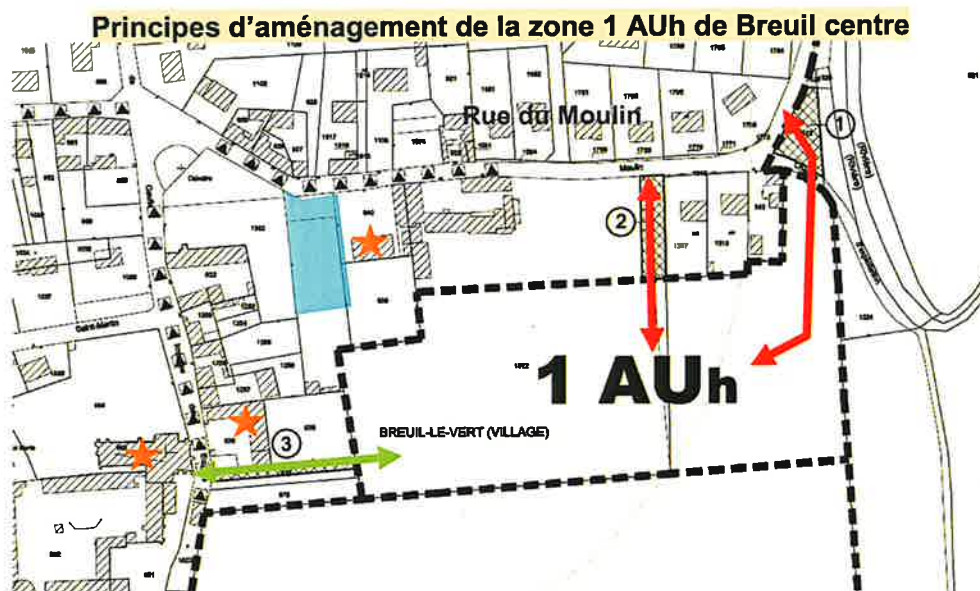
## **CHAPITRE I**

### **Les orientations d'aménagement de la zone 1 AUh Breuil centre**

La zone 1 AUh, d'une superficie de 1 ha 82, s'inscrit à l'arrière Sud de la rue du Moulin, à proximité immédiate de la mairie, de l'école et de l'église. La proximité du cœur du village est un atout essentiel pour l'urbanisation future de cet îlot.

Le diagnostic territorial, réalisé dans le cadre des études du PLU, a permis de dégager une véritable centralité à l'échelle de l'entité Breuil centre par la concentration spatiale des équipements et des espaces publics (mairie, écoles, église, stationnement...). Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à garantir la réussite de la greffe urbaine et à conforter cette notion de centralité. Aussi, l'inscription de la zone 1 AUh dans le prolongement naturel du centre permettra à terme un renforcement de la polarité et confortera l'armature urbaine du village.

De plus, au vu de la localisation de la zone 1 AUh (proximité de la rivière de la Brèche), la municipalité affiche le souhait d'y développer un éco-quartier (maisons écologiques). La notion de mixité de l'habitat a été également annoncée (taille des logements, logement locatif...).



**LEGENDE**

- Principe de liaison viaire à respecter
- Principe de sente piétonne à respecter
- Equipement public existant
- Stationnement public existant

S'agissant de l'aménagement futur de la zone, de grandes orientations sont annoncées (voir schéma ci-après). Elles portent essentiellement sur le principe de desserte de la zone et la nécessité de pouvoir « raccrocher » le futur quartier au reste du village. Aussi, plusieurs Emplacements Réservés (ER) sont inscrits depuis la rue du Moulin pour garantir une desserte cohérente et sécurisée. Une première réserve, d'une largeur de 10 m, est inscrite sur les parcelles n°1812 et n°1814 (partiellement) ; le positionnement de l'ER a été choisi pour pénaliser le moins possible la constructibilité des façades de la rue du Moulin.

Une seconde réserve est programmée sur la parcelle n°1523 pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé, au niveau du coude de la rue du Moulin (pan coupé...).

Un troisième emplacement réservé est inscrit pour l'aménagement d'une sente piétonne vers l'impasse des Ecoles ; cette dernière sécurisera les déplacements des enfants pour rejoindre directement le site des écoles. L'accessibilité à l'église sera également facilitée pour l'ensemble des habitants.

## **CHAPITRE II**

### **Les orientations d'aménagement de la zone 1 AUh Cannettecourt**



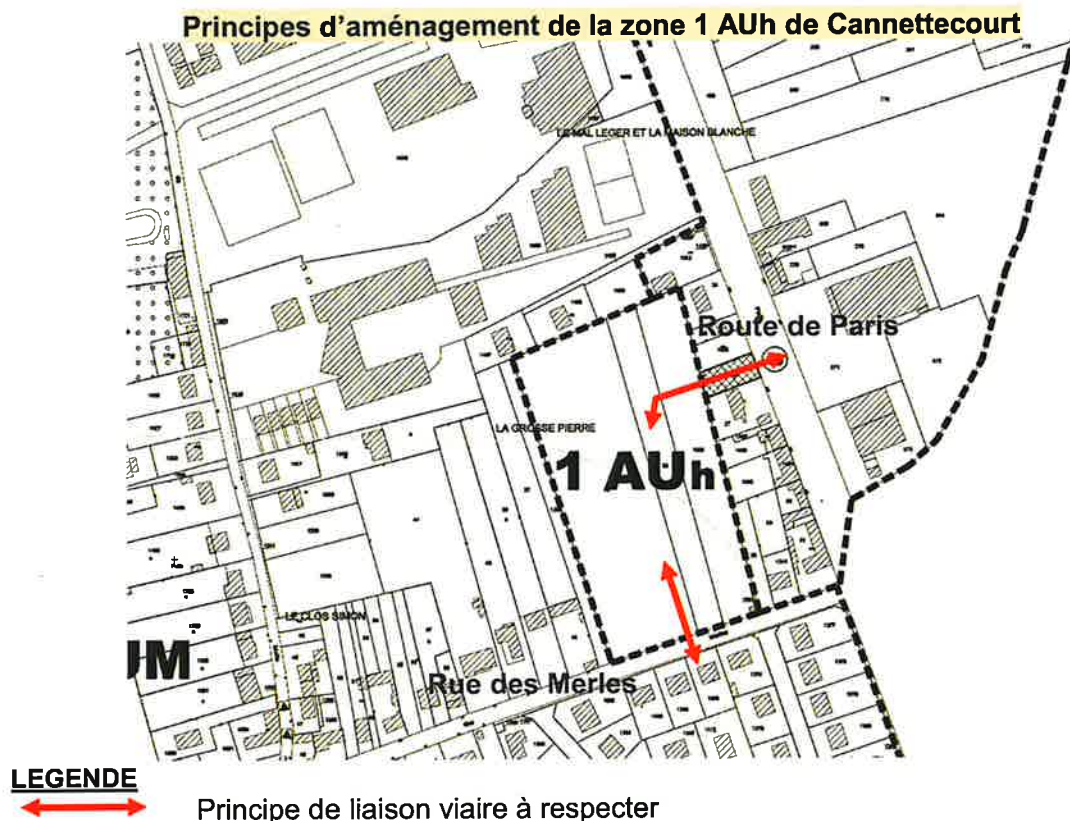
La zone 1 AUh, d'une superficie de 1 ha 58, s'inscrit entre la route de Paris, la rue des Merles et la rue de la Motte.

Nous sommes en présence d'un véritable îlot intra-urbain : cette enclave est directement sous influence urbaine avec la proximité immédiate d'une trame bâtie constituée. Il convient également de souligner la concentration spatiale des structures scolaires avec la présence de l'école, du collège et du lycée professionnel. L'artère économique de la route de Paris jouxte également la zone 1 AUh.

Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à garantir la réussite de la greffe urbaine. Aussi, l'inscription de la zone 1 AUh sur un « vide » à l'intérieur de la ville offre l'avantage de conforter l'armature urbaine de Cannettecourt.

S'agissant de l'aménagement futur de la zone, de grandes orientations sont annoncées (*voir schéma ci-après*). Elles portent essentiellement sur le principe de desserte de la zone et la nécessité de pouvoir « raccrocher » le futur quartier au reste de la ville.

Dans cette optique, le PLU peut d'ores et déjà annoncer quelques grands principes : le principe d'un bouclage entre la route de Paris et la rue des Merles est retenu. Le schéma viaire permettra une meilleure diffusion des flux de circulation. La route de Paris et la rue des Merles joueront un rôle tuteur pour les voies nouvelles à créer. A ce titre, un emplacement réservé est inscrit route de Paris pour ne pas hypothéquer l'aménagement d'une voie pénétrante.





## **CHAPITRE III**

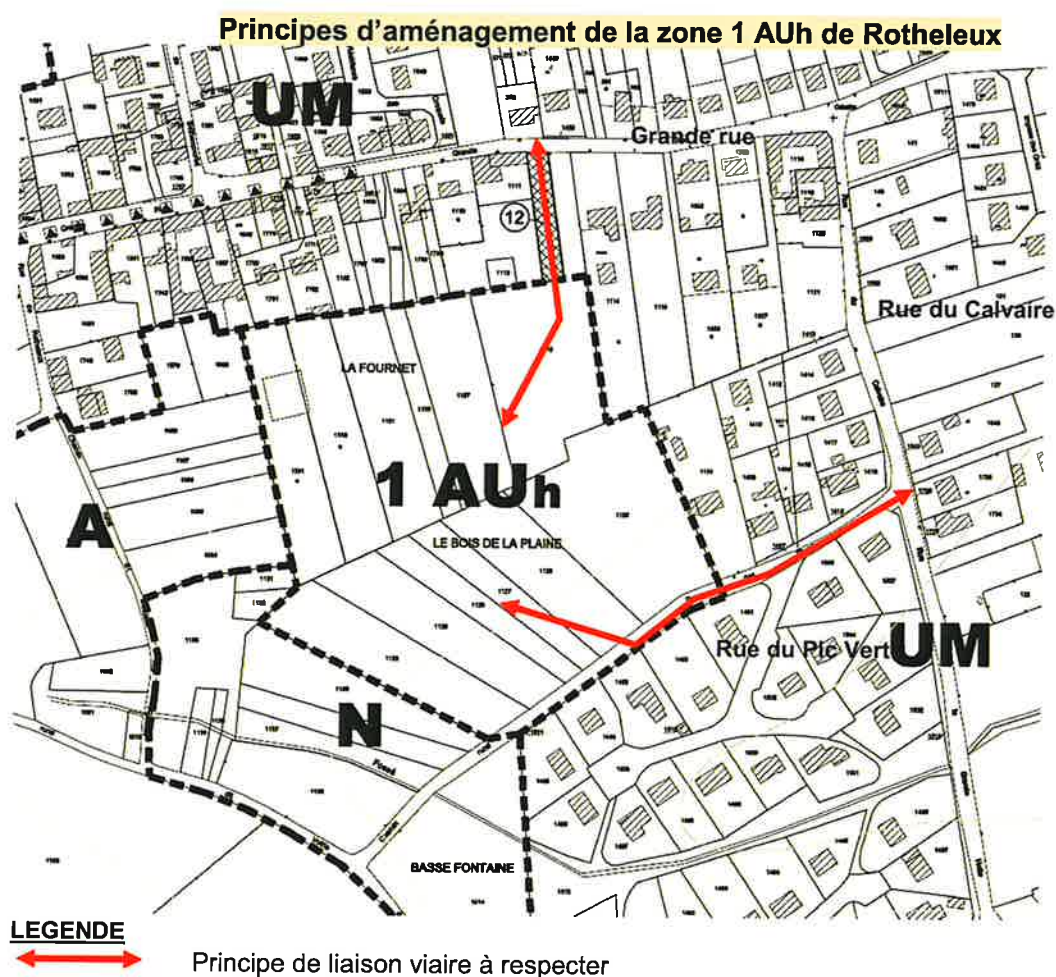
### **Les orientations d'aménagement de la zone 1 AUh Rotheleux**

La zone 1 AUh est inscrite dans la partie Nord de Rotheleux, à l'arrière de la Grande rue et de la rue du Calvaire.

D'une superficie de 3 ha 26, elle se positionne dans un contexte urbanisé : le cœur d'îlot est directement encerclé sur ses limites Nord et Sud par le bâti.

Le PLU, dans ses orientations, s'est attaché à garantir la réussite de la greffe urbaine. Aussi, l'inscription de la zone 1 AUh sur un « vide » à l'intérieur de la ville offre l'avantage de conforter l'armature urbaine de Rotheleux.

S'agissant des conditions d'aménagement de la zone, plusieurs options viaries peuvent être annoncées : la réalisation d'une voie d'accès depuis la Grande rue avec l'inscription d'un emplacement réservé de 10 m de large sur une partie de la parcelle n°1113 (parcelle non bâtie) et une desserte au Sud depuis la rue des Piverts (voie déjà existante).



## **CHAPITRE IV**

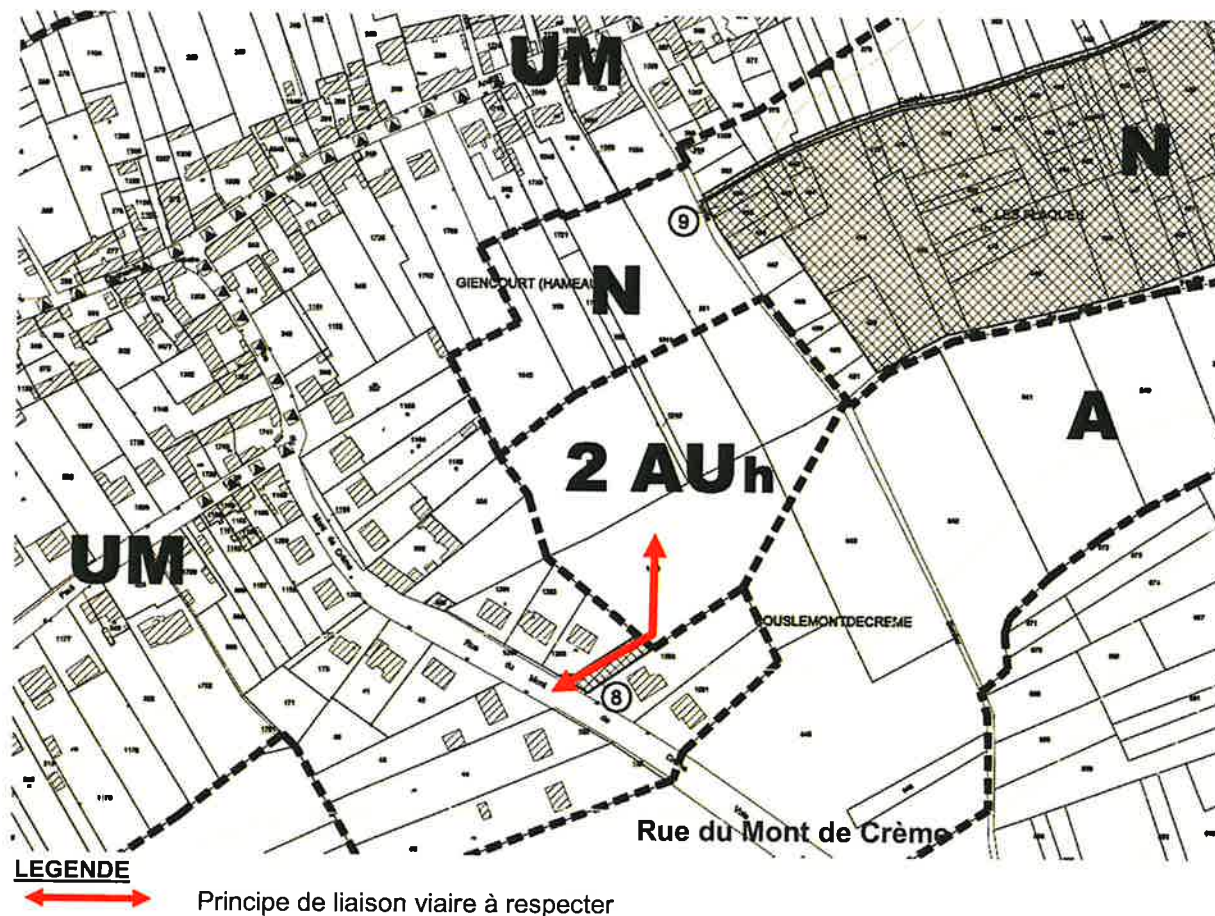
### **Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUh de Giencourt**



D'une surface de 1 ha 03, la zone 2 AUh se situe sur Giencourt, à l'arrière Est de la rue du Mont de Crème.

Elle est occupée actuellement par des terres cultivées. L'emprise de la zone se doit d'être expliquée : la partie située au Nord ne peut être intégrée à la zone constructible pour des motifs de sensibilité hydraulique (passage d'un talweg drainant). Quant à la limite Sud, il semble délicat d'aller au-delà, sous peine d'enclaver l'assise agricole voisine.

### Principes d'aménagement de la zone 2 AUh de Giencourt



Pour assurer de bonnes conditions de desserte de la zone 2 AUh, un emplacement réservé (ER 8) est inscrit depuis la rue du Mont de Crème. Il est précisé que l'urbanisation de la zone reste conditionnée par l'aménagement de la rue du Mont de Crème qui apparaît trop étroite pour supporter des flux de circulation plus denses (situation déjà problématique aujourd'hui).

## **CHAPITRE V**

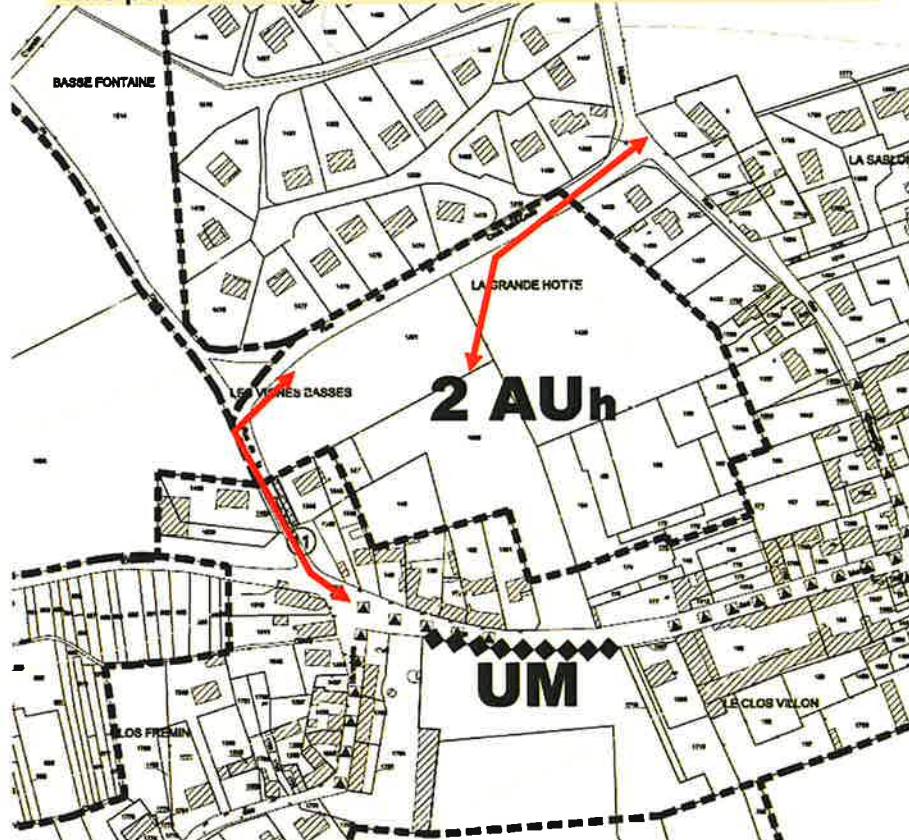
### **Les orientations d'aménagement de la zone 2 AUh Cannettecourt**

D'une surface de 2 ha 70, la zone 2 AUh affiche une vocation dominante d'habitat.

Inscrite dans la partie Ouest de Cannettecourt, l'îlot considéré correspond à un vide à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

Le contexte urbain est fortement marqué : la zone 2 AUh est directement encerclée par le bâti de la rue des Merles au Sud et par le lotissement du Pic Vert au Nord. L'orientation d'étendre l'urbanisation sur cette portion de la ville s'inscrit dans une démarche de composition urbaine (idée de « refaire la ville sur la ville »). A terme, la zone permettra de « terminer » la lisière urbaine.

### Principes d'aménagement de la zone 2 AUh de Cannettecourt



#### LEGENDE

↔ Principe de liaison viaire à respecter

L'ouverture à l'urbanisation de la zone reste conditionnée par l'aménagement de la rue de la Croix Saint-Louis. Dans ce contexte, un emplacement réservé est inscrit dans la rue de la Croix Saint-Louis ; ce dernier permettra l'élargissement et l'aménagement de la voie existante (qui est plus comparable à un chemin non aménagé).

Le futur quartier offrira également un point d'accroche avec la partie « haute » de la rue de La Croix Saint-Louis pour se connecter ensuite sur la rue du Calvaire.