

Commune de

BRETEUIL-sur-NOYE

**Modification n° 1 du
Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT de
PRESENTATION**

**Dossier à soumettre à
ENQUETE PUBLIQUE**



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'AVENUE VICTOR HUGO - BP 017 - 60021 BEAUVAIS-CÉDEX

TÉL. 03 44 06 50 90 - TÉLÉCOPIER 03 44 06 50 97



Commune de BRETEUIL-SUR-NOYE

Plan d'Occupation des Sols
modification n°1

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le plan local d'urbanisme de la commune de Breteuil-sur-Noye a été approuvé le 27 juin 2007.

oooooooooooo

La commune désire aujourd’hui apporter quelques aménagements à son plan local d'urbanisme, concernant la modification de l'emprise de l'emplacement réservé ER1, et le règlement notamment les articles 11 pour les zones UC, UF, 1 AU et les articles 6 pour les zones UC et UF.

Ces rectifications :

- ◇ ne portent pas atteinte à l’économie générale du document ;
- ◇ ne comportent pas de graves risques de nuisances ;
- ◇ n’ont pas pour effet de supprimer l’emprise ou la portée d’une protection en faveur des espaces boisés classés ;
- ◇ ne réduisent pas les protections édictées en raison de la valeur agricole des terres ou de la qualité des sites , paysages ou milieux naturels .

La procédure de modification du plan local d’urbanisme peut en conséquence être utilisée .

I – Modification de l'emplacement réservé ER1 :

Le plan local d'urbanisme de Breteuil-sur-Noye a prévu un emplacement réservé ER1 d'une superficie de 19690 m² pour la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville d'un parc paysager le long de la Noye. Cet emplacement est situé en zone 1AUI sur les parcelles cadastrées 171, 170, 147, 255, 257 et partiellement sur la 201.

Il existe en zone UC sur la parcelle voisine, un château, l'Oasis, situé sur le site de l'ancienne Abbaye dont la chapelle est classée depuis le 15/05/1883 au titre de la protection des monuments historiques. Deux autres édifices de ce bâtiment ont été inscrits récemment, l'Abbaye depuis le 02/05/1996 et l'entrepôt à vins situé rue d'Amiens depuis le 21/10/1994.



Photo 1 : façade arrière du château



Photo 2 : façade principale du château



Photo 3 : Vue du château de la rue de PARIS

Un projet est en cours d'étude. La zone UC n'interdit pas cette extension. En revanche, il convient de prévoir les places de stationnement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain dont fait objet la demande est situé sur deux zones UC (qui recevra l'extension du bâtiment) et 1AU1. Dans la zone 1AU1, l'auteur du projet souhaite y prévoir le stationnement nécessaire à l'opération. L'article AU1 1 n'interdit pas la création de parking dans cette zone. Au contraire, et conformément à l'article AU1 2, sont autorisés « les aménagements ... lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au publics, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur... à condition d'être convenablement insérés au site ».

Ce parking, qui devra être arboré pour préserver la site, est prévu sur la parcelle cadastrée 257 qui est actuellement située dans un emplacement réservé pour la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville d'un parc paysager le long de la Noye et est répertorié comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7. Toutefois, et conformément à la photo 6 fournie : « espace concerné par la demande », le projet de Parking permettra de nettoyer ce site dont le boisement représente que peu d'intérêt et est mal entretenu à ce jour.

En conséquence, l'emplacement réservé ER 1 est supprimé sur une partie de la parcelle 257.

En contrepartie, un emplacement réservé ER1 sera étendu à la parcelle voisine cadastrée 149 qui sera également concernée par l'article R 123-1-7 : « éléments du paysage à préservé » (conformément au plan).

I I – Modification de l'article 1 AUh11 :

La commune de Breteuil-sur-Noye souhaite autoriser la réalisation de maisons passives sur la zone 1 AUh du PLU. Cela va permettre de développer un quartier écologique dans cette zone en cohésion avec les orientations de la politique sur le développement durable. En revanche, l'article 1 AU 11 du PLU autorise uniquement des toitures à deux pentes pour les constructions principales alors que des toitures terrasses végétalisées sont prévues sur ce type de construction.

En conséquence, l'article 1 AUh est modifié. L'alinéa suivant est ajouté dans le paragraphe concernant les toitures : « les toitures terrasses peuvent être admises si elles contribuent à de meilleurs performances énergétiques des bâtiments et des économies d'énergie ».

De même, la commune souhaite autoriser les murs végétalisés. Le règlement sera donc complété en conséquence

III– Modification des articles UC11, UF11 et 1 AU11 :

Les articles UC, UF et 1 AU11 autorisent uniquement « les vérandas qui respectent les éléments architecturaux des bâtiments d'origine : aspect et couleur. Elles doivent être implantées côté jardin ou cour (et non côté rue) et éventuellement en pignon si la construction est en retrait de l'alignement ». Cette prescription est supprimée car elle ne permet pas la



Photo 4 : façade coté du château



Photo 5 : Pigeonnier



Photo 6 : Espace concerné par la demande

Le bâtiment, qui appartient à la FNCPG- GATM Fédération Nationale des Combattants prisonniers de Guerre, est un établissement de soins de suite de 64 lits situé dans un parc de 8 hectares. La commune souhaiterait permettre la réalisation de l'extension de cet établissement

Un projet est en cours d'étude. La zone UC n'interdit pas cette extension. En revanche, il convient de prévoir les places de stationnement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain dont fait objet la demande est situé sur deux zones UC (qui recevra l'extension du bâtiment) et 1AU1. Dans la zone 1AU1, l'auteur du projet souhaite y prévoir le stationnement nécessaire à l'opération. L'article AU1 1 n'interdit pas la création de parking dans cette zone. Au contraire, et conformément à l'article AU1 2, sont autorisés « les aménagements ... lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au publics, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur... à condition d'être convenablement insérés au site ».

Ce parking, qui devra être arboré pour préserver la site, est prévu sur la parcelle cadastrée 257 qui est actuellement située dans un emplacement réservé pour la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville d'un parc paysager le long de la Noye et est répertorié comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7. Toutefois, et conformément à la photo 6 fournie : « espace concerné par la demande », le projet de Parking permettra de nettoyer ce site dont le boisement représente que peu d'intérêt et est mal entretenu à ce jour.

En conséquence, l'emplacement réservé ER 1 est supprimé sur une partie de la parcelle 257.

En contrepartie, un emplacement réservé ER1 sera étendu à la parcelle voisine cadastrée 149 qui sera également concernée par l'article R 123-1-7 : « éléments du paysage à préservé » (conformément au plan).

I I – Modification de l'article 1 AUh11 :

La commune de Breteuil-sur-Noye souhaite autoriser la réalisation de maisons passives sur la zone 1 AUh du PLU. Cela va permettre de développer un quartier écologique dans cette zone en cohésion avec les orientations de la politique sur le développement durable. En revanche, l'article 1 AU 11 du PLU autorise uniquement des toitures à deux pentes pour les constructions principales alors que des toitures terrasses végétalisées sont prévues sur ce type de construction.

En conséquence, l'article 1 AUh est modifié. L'alinéa suivant est ajouté dans le paragraphe concernant les toitures : « les toitures terrasses peuvent être admises si elles contribuent à de meilleurs performances énergétiques des bâtiments et des économies d'énergie ».

De même, la commune souhaite autoriser les murs végétalisés. Le règlement sera donc complété en conséquence

III – Modification des articles UC11, UF11 et 1 AU11 :

Les articles UC, UF et 1 AU11 autorisent uniquement « les vérandas qui respectent les éléments architecturaux des bâtiments d'origine : aspect et couleur. Elles doivent être implantées côté jardin ou cour (et non côté rue) et éventuellement en pignon si la construction est en retrait de l'alignement ». Cette prescription est supprimée car elle ne permet pas la

construction de véranda de type traditionnelle (notamment pour les matériaux en toiture) et les règles d'implantations sont trop restrictives, notamment par rapport à leur exposition..

L'article UC 11 autorise uniquement « les volets roulants à condition que leurs coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur ». Cette prescription, trop contraignante, est remplacée par « les volets roulants sont admis, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur pour les façades donnant sur l'espace public ».

IV– **Modification des articles UC6, UF6 :**

La commune de Breteuil-sur-Noye souhaite éviter les constructions à usage d'habitation en double rideaux. Les articles UC et UF 6 alinéa 3 interdisent ces constructions « à plus de 40 mètres (UC 6) et 30 mètres (UF6) de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot ». Or, cet article autorise les habitations au delà de la bande de 30 (ou 40) mètres d'une voie secondaire desservant le terrain. En conséquence, cette prescription est modifiée de la façon suivante : « dans tous les cas, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à plus de 40 mètres (pour l'article UF 6) ou 30 mètres (pour l'article UC 6) de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur toute voie desservant le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot ».

oooooooo

Commune de BRETEUIL-SUR-NOYE

