

Commune de

BRETEUIL-sur-NOYE

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

REGLEMENT

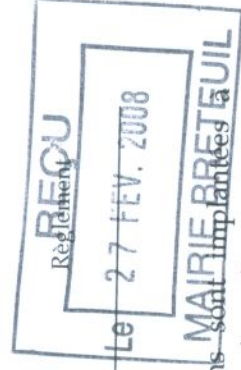
**Dossier à soumettre à
ENQUETE PUBLIQUE**



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

L'ADMINISTRATEUR DU COE BP 417 60021 REUVREUX CÉDEX

Tél. 03 44 06 30 90 - TÉLÉCOPIER 03 44 06 30 95



Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur les terrains compris entre deux terrains où les constructions (façade ou pignon), complétée si l'alignement de la rue, la totalité ou une partie de la construction (façade ou pignon), complétée si besoin par un mur de 1,80 mètre de hauteur au minimum, sera elle-même édifiée à l'alignement de manière à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit. Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises lors de la réalisation d'une opération d'ensemble intéressant la totalité d'un îlot.
- Si le terrain présente une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires ou si le terrain n'est accessible que par la RD930, la construction pourra ne pas être édifiée à l'alignement. Elle sera alors implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans ce cas, une clôture à dominante minérale de 1,80 mètre de hauteur minimum pouvant être complétée d'un bâtiment annexe implanté à l'alignement, devra être édifiée sur la totalité de la façade du terrain afin de conserver une continuité visuelle.
- Dans tous les cas, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale qui dessert sur toute voie desservant le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade, en laissant la possibilité d'aménager un accès pour véhicule à l'arrière du terrain.
- Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives. La construction principale devra alors être située à au moins 3 mètres de l'autre limite.
- Sur les terrains qui présentent une façade sur rue de plus de 20 mètres linéaires, les constructions pourront alors être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m2 édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une extension, limitée à 30 m2 d'emprise au sol, d'une construction principale existante avant l'entrée en vigueur du P.L.U.
- Aucune nouvelle construction, installation ou plantation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges de la Noye.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 100% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales, ainsi que dans le cas d'une extension limitée à 30 m2 d'emprise au sol pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement, des portes de garage et des ouvertures nécessaires aux activités économiques). Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, ou en bois, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont ~~tolérés admis~~, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur ~~pour les façades donnant sur l'espace public~~. Les couleurs des menuiseries et des volets seront de teintes dénuées d'agressivité et en harmonie avec les couleurs de la façade.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 30° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Sur 20% au maximum de la toiture, la pente pourra être portée à 60° dans la mesure où cela répond à des motifs architecturaux ou fonctionnels.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale. Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

~~Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect et couleur. Elles seront implantées côté jardin ou cour (et non côté rue) et éventuellement en pignon si la construction est en retrait de l'alignement.~~

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (grise, verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue seront réalisés en maçonnerie (murs pleins) ou correspondront à des murs bahuts d'au moins 0,80 mètre de hauteur surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage, ou simplement doublés d'une haie végétale composée d'essences de pays. Ils seront en harmonie avec la construction principale en étant composés de brique rouge de Pays ou de matériaux enduits accompagnés d'éléments

Article UF 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes ou des extensions liées aux constructions existantes en prolongement des bâtiments existants.
- Lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être admises dans les ensembles d'habitations.
- Dans tous les cas, aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement ~~sur la voie principale appartenant au réseau public qui dessert~~ **sur toute voie desservant** le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UF 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives avec, dans ce cas, un retrait d'au moins 3 mètres des autres limites.
- Sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade, les constructions pourront être implantées sur chacune des deux limites latérales séparatives.
- Si la construction ne vient pas en limite séparative, elle sera alors édifée en retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé ou accolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative.
- Aucune nouvelle construction, installation ou plantation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges de la Noye.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.

Article UF 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'activités artisanales ou agricoles, et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

- Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une extension ou d'un ajout d'annexe limitée à 30 m² d'emprise au sol sur les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.

Article UF 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut de la construction, comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction. Les combles seront aménageables sur un seul niveau.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

~~Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect et couleur. Elles seront implantées côté jardin ou cour (et non côté rue) et éventuellement en pignon si la construction est en retrait de l'alignement.~~

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (grise, verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs donnant sur les emprises publiques seront réalisés avec des murs bahuts d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum, surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage, ou simplement doublés d'une haie végétale composée d'essences de pays. Ils seront en harmonie avec la construction principale. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnerie du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale. Au-delà les clôtures devront avoir un caractère végétal dominant.

Les clôtures en plaques de béton armé restent autorisées uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

La pente des toitures principales des constructions sera comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles ou plus fortes (dans la limite de 60°), ou une partie du toit en toiture-terrasse, pourront être autorisées sur les constructions répondant à des exigences techniques environnementales (chauffage solaire, panneaux photovoltaïques, etc.) ou formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, et sur les bâtiments d'activités.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée ou tout autre matériau de substitution de teinte dans la masse et d'appareillage identique, en tuiles mécaniques rouges ou en ardoises naturelles ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle.

Les couvertures des bâtiments d'activités ou des équipements seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades).

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront à capucine, pendante dite meunière, ou à pignon implantées juste au-dessus de la ligne d'égout. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture seront encastrés.

Les cheminées des habitations doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles contribuent à des meilleures performances énergétiques des bâtiments et à des économies d'énergies.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

~~Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect et couleur. Elles seront implantées côté jardin ou cour (et non côté rue).~~

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (grise, verte ou brune). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Dans les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AU, les clôtures seront de formes suivantes :

- sur la façade donnant sur l'emprise publique : murs pleins en pierres ou en briques rouges de Pays d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ; barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays ou en parpaings enduits en harmonie avec le bâtiment principal, doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre au maximum ;
- sur les limites séparatives : murs pleins en pierres, en briques rouges de Pays ou en matériaux enduits avec une teinte en harmonie avec la façade de la construction principale,

d'une hauteur de 2 mètres et sur une profondeur maximale de 15 mètres comptés depuis l'arrière de la construction principale ; barrière, grillage ou barreaudage sur soubassement en pierres, en briques rouges de Pays, en matériaux enduits en harmonie avec le bâtiment principal, ou en plaques de béton armé uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise), doublés ou non d'une haie vive. Le soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre maximum et il pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux. La clôture peut également se composer d'un grillage foncé fixé sur poteaux métalliques fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive.

Dans les secteurs 1AUe, les clôtures seront de formes suivantes :

- haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique). Le soubassement pourra être réalisé en plaques de béton armé uniquement si elles sont teintées dans la masse (en dehors d'une teinte grise).

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Des murs végétalisés seront autorisés dans le cas de constructions de bâtiments à énergies passives.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - au minimum 2 places par logement et une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) pour les constructions comptant au moins 120 m²,
 dans les opérations groupées, il sera également prévu des places supplémentaires pour l'accueil des visiteurs sur la base d'au moins 1 place pour 4 lots ou 4 logements créés
- pour les constructions à usage de bureaux et de services :
 - au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé
- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :
 - au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs
- pour les hôtels et les restaurants :
 - au moins 1 place pour 1 chambre,
 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :
 - au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :
 au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction
 les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs