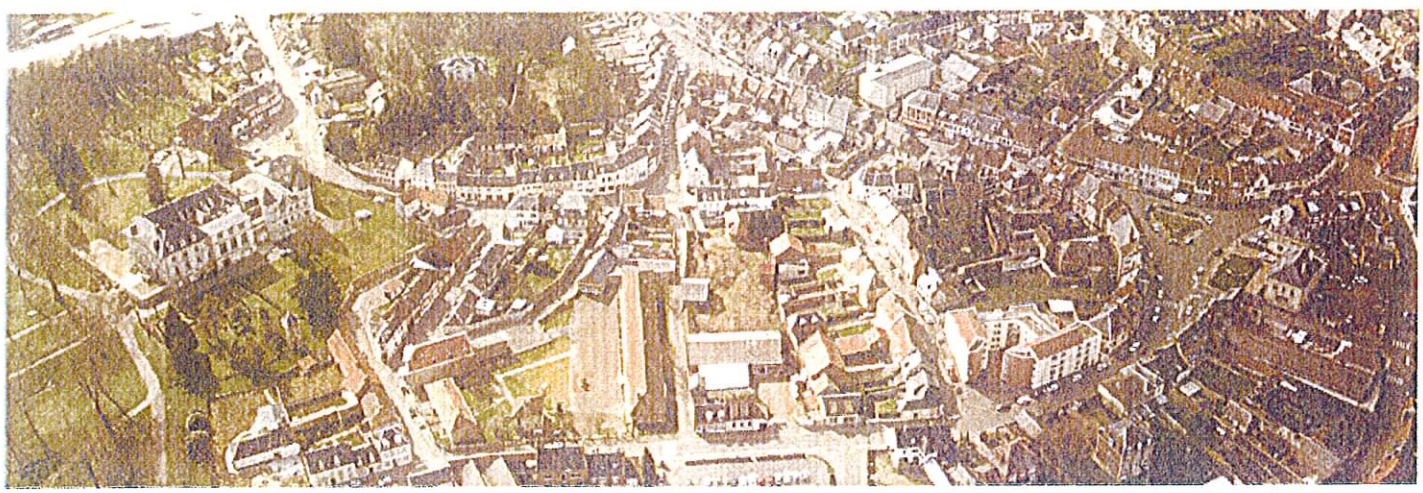
Commune de Breteuil-sur-Noye

Rue Raoul Huchez
60120 BRETEUIL-SUR-NOYE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRETEUIL-SUR-NOYE

05U09



Rendu exécutoire à compter du

Révision Simplifiée n°1

REGLEMENT : ADDITIF - RECTIFICATIF

Date d'origine : Mai 2010

4 c

PLU approuvé le 27 juin 2007 - Modification n°1 approuvée le 28 mai 2008

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du .....

Urbanistes : Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis. Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-94-72-01
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : **Conseil Général de l'Oise**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit de la centralité de Breteuil.Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques, y compris agricoles.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre l'avenue du Général Frère et la rue Basse Saint Cyr, entre la Noye et la rue René Dechaumont, ainsi que l'ensemble des extensions antérieures à la seconde guerre mondiale (rue de Crèvecoeur, rue de Beauvais, rue Jean Jaurès, rue Voltaire). Dans cette zone, une certaine densification du bâti est autorisée venant renforcer son caractère central et allant dans le sens du renouvellement urbain.

Il est délimité un secteur UCa correspondant à une partie du parc de l'ancienne abbaye où il est prévu de développer un pôle de santé pluridisciplinaire ainsi que des équipements et services collectifs, en mesure de répondre aux besoins du territoire et visant à valoriser le site par un usage approprié.

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole autres que ceux autorisés sous conditions à l'article UC2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les postes de distribution de carburant.
- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

- L'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

- Dans la trame jardin à conserver en zone urbaine suivant les dispositions de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme, il n'est autorisé par unité foncière qu'un seul abri de jardin limité à 18 mètres carrés d'emprise au sol.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

a) les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou qu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, éolienne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc...),

b) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,

c) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Pour les constructions et installations publiques d'intérêt général, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 10 et 11 suivants, sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé.

Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 30 m de la RD1001 – voie classée de type 4 sur la totalité de la traversée de l'agglomération - , et situés dans une bande de 100 m de la RD1001 – voie classée de type 3 de la sortie de l'agglomération nord de Breteuil jusqu'au territoire d'Esquennoy (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999) , devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.

- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale. Ils seront accompagnés d'une cour d'évolution pour faciliter les manœuvres des véhicules.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.

- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale (emprise globale) de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Dans le secteur UCa, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet en milieu naturel. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

- Sur les terrains compris entre deux terrains où les constructions sont implantées à 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 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 situé 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 (sauf liée au franchissement du cours d'eau sans entraver son libre écoulement) ou plantation ne peut être implantée à moins de 4 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. Dans le secteur UCa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

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.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au chêneau de l'acrotère et ne devra pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau. Dans le secteur UCa, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout du toit ou au chêneau de l'acrotère, sans dépasser 15 mètres au faîtage.

- La hauteur peut néanmoins être portée à 11 mètres à l'égout du toit et à 16 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, quand le niveau donnant directement sur la voie publique qui dessert le terrain est destiné au stationnement des véhicules des occupants de la construction. Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc. à l'exception de toutes installations citées au point dispositions diverses de l'article 11 de la zone) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues et entre deux bâtiments, etc.), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales réalisée pour les communes de l'Oise Picarde, dans le cadre de l'OPAH. Cette plaquette est annexée au présent règlement et est consultable en mairie.

- Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou mœllons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone : la teinte rouge brique de Pays est dominante dans la zone ou ton sable ocré (voir plaquette annexée au règlement).

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. En cas de réalisation de stationnement en rez-de-chaussée de la construction, la façade correspondante sera traitée avec autant de soin (ouvertures, matériaux utilisés, etc.) que la partie de façade qui lui est supérieure.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser (rouge brique de Pays, gamme de brun, ton sable ocré) devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

- 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 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, des pentes plus faibles ou une toiture-terrasse sont autorisées notamment lorsqu'elles répondent à des exigences techniques environnementales (panneaux photovoltaïques, toiture végétalisée, etc.) contribuant à des meilleures performances énergétiques des bâtiments et à des économies d'énergie.

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 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

d'appareillage ou de modénatures en brique rouge de Pays ou rappelant la brique rouge de Pays. Leur hauteur sera d'au moins 1,80 mètre sans dépasser 2,20 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont admises sur les limites séparatives 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.

Article UC 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 :

une place par tranche de 60 m2 de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au moins une place par logement,
au moins une place par tranche de 40 m2 de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m2 de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m2 de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'il s'assure que ces places seront réservées aux attributaires des logements réalisés.

Il pourra, par ailleurs, être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à R.332-23 du dit code.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace paysager correspondant à au moins 20% de l'emprise foncière totale.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées : se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au présent règlement et consultable en Mairie.

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.