



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRETEUIL-SUR-NOYE

06U11



Modification n°2



Rendu exécutoire
à compter du

ADDITIF-RECTIFICATIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Août 2011

1

PLU approuvé le 27 juin 2007 - Modification n°1 approuvée le 28 mai 2008 ;
Révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010

**APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 8 SEP. 2011**

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: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Général de l'Oise



Les dispositions reprises, dans le règlement, aux articles 6 et 7 visent à maintenir le parti d'aménagement fixé par la ZAC. Le retrait par rapport aux voies varie selon les secteurs. L'implantation des bâtiments est possible à l'alignement ou à au moins 4 à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est même de 8 mètres en le secteur UZe uniquement destiné aux équipements publics qui devront donner un tissu aéré. Le retrait par rapport aux limites séparatives est fixé tantôt par rapport aux limites de la ZAC (vis-à-vis des zones voisines), tantôt par rapport aux limites des terrains créés en suivant des dispositions semblables à celles des autres zones urbaines délimitées au P.L.U.

L'emprise au sol et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) fixent la densité du tissu selon une répartition calée sur la sectorisation. Globalement, les terrains venant sur les franges de la ZAC ont une densité moins élevée que ceux plus centraux (secteurs UZa et UZb). La règle des hauteurs suit le même principe. La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres dans le secteur UZa, soit pas plus que dans la zone UC voisine du P.L.U. (16 mètres au faitage). Une cohérence d'ensemble est donc respectée.

L'aspect extérieur des constructions et le traitement paysagers des espaces libres ont un contenu réglementaire analogue à celui des zones UC et UF du P.L.U. Les règles de stationnement tiennent compte du type de logement dominant dans le secteur sur la base suivante : au moins deux places dans le cas de tissu pavillonnaire, et au moins 1 place dans les autres cas sauf dans le secteur UZe où le stationnement créé répondra aux besoins des installations et constructions admises.

2.1.4 La zone UE

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services. Elle correspond à la zone d'activités économiques existante au nord de la commune (route d'Amiens) et à l'ouest (route de Montdidier) y compris l'emprise du domaine ferroviaire.

Une partie de la zone (route de Montdidier) est également concernée par des dispositions particulières affectant les terrains compris dans les périmètres de protection autour d'un bâtiment relevant des installations classées. Suivant les dispositions appliquées dans ces périmètres relevant des installations classées, le principal objectif est de ne pas augmenter le nombre de personnes soumises au risque. En conséquence, seules sont admises les constructions ou extensions des constructions étant sous la responsabilité du même exploitant de l'établissement à l'origine des périmètres, les nouvelles installations d'activités mettant en œuvre des procédés de nature voisine même si elles relèvent d'un autre exploitant, ou encore les voies nouvelles nécessaires à la desserte des installations autorisées, et les travaux d'entretien des autres biens et activités sans changement d'affectation.

La vocation de cette zone est l'accueil d'entreprises à caractère industriel, de production ou de services ainsi que des entreprises artisanales. Sont également autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire. Les bâtiments à usage agricole ou équestre sont interdits parce qu'ils ne correspondraient à la vocation de la zone en raison notamment des périmètres de protection liés à plusieurs bâtiments d'activités déjà implantés qui pourraient nuire au bon fonctionnement de l'activité agricole. Toutefois, la zone d'activités nord, plus proche des tissus habités, est davantage vouée aux activités commerciales, de services, artisanales et de bureaux, C'est pourquoi, les nouvelles activités de stockage ainsi que les activités industrielles susceptibles de produire des nuisances par rapport aux habitations restent uniquement autorisées sur la zone route de Montdidier dans la continuité de ce qui existe déjà.

La construction de nouveau logement est autorisée si la présence de personnes est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment de manière à éviter tout changement de propriétaire engendrant une incompatibilité entre une construction devenue une habitation individuelle et les activités économiques environnantes. Pour les habitations existantes, leur réfection, leur réparation ou extension limitée à 30 m² d'emprise au sol est tolérée pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Les conditions d'occupation du sol vise à un tissu aéré par des retraits de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des bureaux et postes de gardien pouvant venir à 5 mètres de l'alignement des voies publiques. De même, l'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface totale du terrain, avec une possibilité d'aller à 70% pour les entrepôts. Les constructions ou les installations et les dépôts, autres que ceux nécessaires au fonctionnement du réseau ferroviaire, seront implantés à au moins 3 mètres de la voie de chemin de fer, conformément aux servitudes liées au domaine ferroviaire.

La hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, soit une hauteur qui n'est pas plus importante que celle des constructions à usage d'habitation autorisé dans les autres zones urbaines. Dans la zone d'activités située au sud de la Noye, la hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres dans une bande de 0 à 20 mètres de l'emprise de la D930 et de la D916 dans un souci de bonne insertion paysagère des bâtiments en entrée de ville, jusqu'à 20 mètres au delà de cette bande de 20 mètres pour tenir compte de la présence d'établissements d'entreposage ou de production industrielle. Au sud du chemin de Chepoix, là où les terrains se trouvent en point bas du territoire communal, en raison de la valorisation souhaitable du transport ferroviaire, en particulier dans le cadre d'activités de stockage, la hauteur maximale est portée à 28 mètres au faitage avec des parties de constructions pouvant atteindre 40 mètres.

L'aspect extérieur des constructions visera à l'harmonie des formes, des matériaux et des couleurs des bâtiments. Le nombre de couleurs par bâtiment est d'ailleurs limité à 2 teintes dénués d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées, en particulier pour l'inscription des enseignes des établissements.

Une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui assurent la cohérence des rues et la transition avec l'espace agricole ou naturel qui jouxte la zone. Il est précisé qu'elles seront à dominante végétale (essences locales) et limitées à 2,50 mètres de hauteur (sauf réglementation spéciale liée au type d'activité exercée).

Les espaces libres de construction devront être largement paysagers avec au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface libre. Les dépôts ou citernes seront masqués par des écrans végétaux. Les aires de stationnement se composeront d'au moins un arbre pour 4 places. Enfin, une attention particulière sera donnée au traitement paysager des parties privatives le long de la RD1001 et de la RD930, de manière à former un front paysager cohérent d'une propriété à l'autre et favoriser ainsi l'intégration paysagère des deux zones d'activités économiques dans le site qui se trouve en limites du secteur aggloméré et est donc largement ouvert sur l'espace agricole, et visible depuis les communes voisines. Il est ainsi demandé qu'une haie champêtre soit réalisée sur le pourtour des propriétés venant en limites séparatives de terrains inscrits en zone agricole ou en zone urbaine du P.L.U.