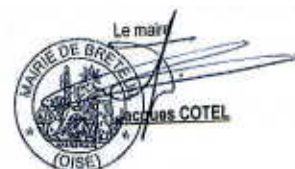


***Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
BRETEUIL - Oise (60 120) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Août 2011



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Breteuil a été approuvé le 27 juin 2007. Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée en date du 28 mai 2008 et d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010.

La commune de Breteuil est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale Oise Picarde. Il convient de rappeler que les dispositions d'un P.L.U. doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui est le cas dans le cadre de cette procédure de modification n°2.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques précisions nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une seconde modification du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette seconde modification du PLU de Chevières approuvé le 27 juin 2007. Ce dossier a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin 2011 au 16 juillet 2011.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Deux types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 10 de la zone UE concernant la hauteur maximale autorisée.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 6 de la zone UF concernant le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

1 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UE CONCERNANT LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

La zone UE 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.

Elle est vouée à accueillir des activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services.

Ces deux zones d'activités sont situées en entrée de ville, le long de la RD1001 pour la zone nord, le long de la RD930 est et de la RD916 pour la zone est. Les dispositions définies au plan veillent à prendre en compte les enjeux d'aménagement de ces emprises en visant à une bonne insertion urbaine et paysagère, plus particulièrement sur les terrains longeant ces axes.

La particularité de la zone d'activités située au sud de la Noye résulte du site dans lequel elle s'inscrit. Ainsi, les terrains se trouvant en partie sud-ouest, autour de la voie ferrée au lieu-dit « Le Fond de l'Abbaye », correspondent à un point bas du territoire communal alors que les terrains situés le long de la route de Montdidier ou de la rue de Chepoix occupent un point plus élevé (voir plan page ci-après). En conséquence, la perception du bâti dans le paysage est différente entre ces deux parties de cette zone d'activités.

La zone d'activités nord se situe sur un point haut du périmètre actuellement urbanisé de la commune justifiant la limitation de la hauteur des constructions à 12 mètres à l'article 10 du règlement de la zone UE.

Il est utile de rappeler que les dispositions du Grenelle de l'Environnement, récemment traduites dans le code de l'urbanisme, conduisent à limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles à des fins urbaines, en prônant une plus forte densité du bâti. Cet objectif concerne autant les secteurs voués au logement que ceux voués aux activités économiques ou aux équipements.

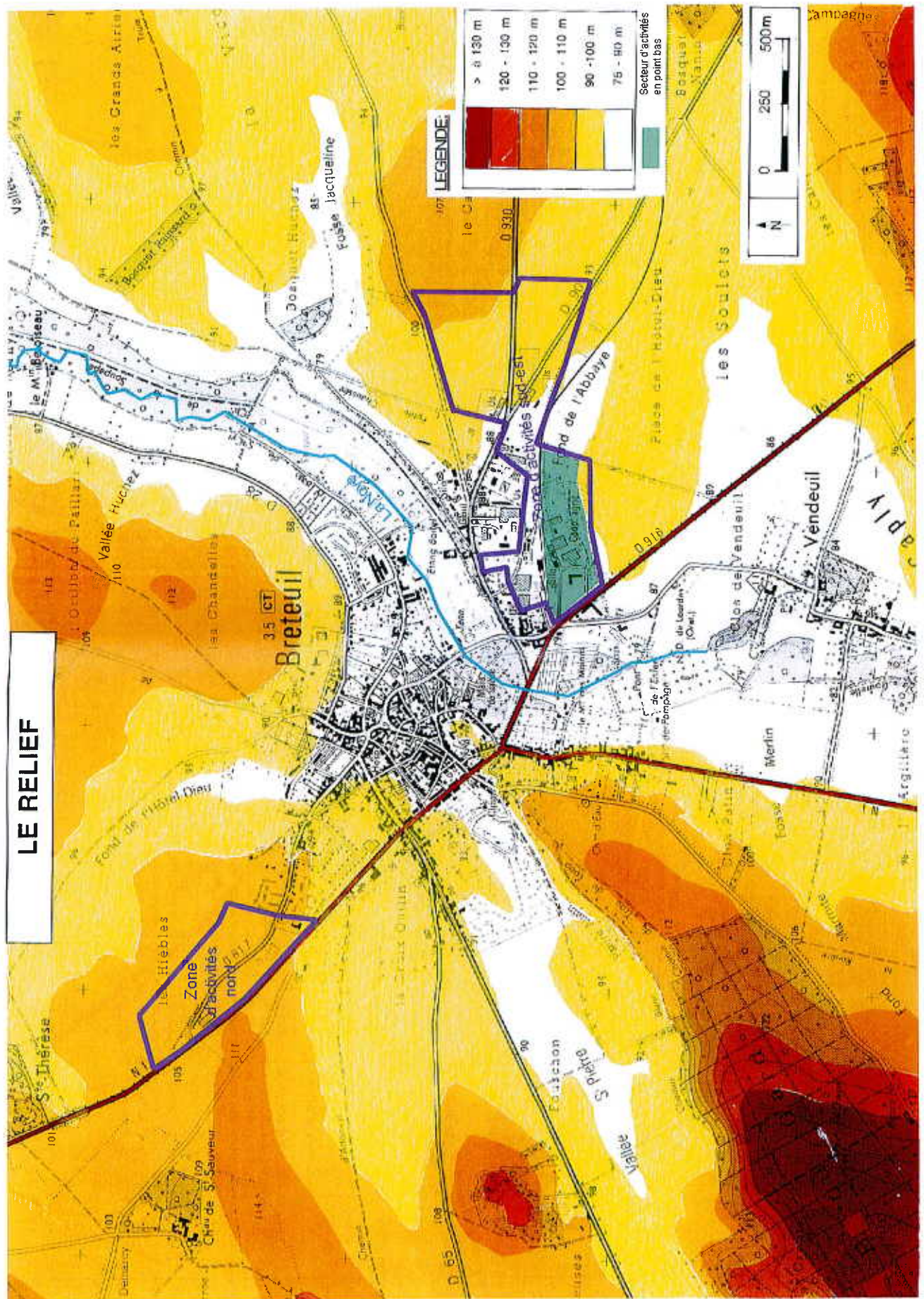
Dans le cadre de projet visant à la restructuration de bâtiments situés autour de la voie ferrée, il semble utile de modifier la règle des hauteurs autorisées afin d'optimiser cet espace voué à des activités économiques pouvant privilégier le transport ferroviaire pour écouler les productions, plus respectueux de l'environnement que le transport routier, en particulier les activités de stockage qui dans un souci de moindre consommation d'espace optent pour des structures verticales.

Il convient de rappeler que cette partie de la commune se situe dans un point bas du territoire (voir carte ci-après), ce qui limite l'impact visuel des constructions et installations qui auraient des hauteurs plus importantes que celles actuellement autorisées.

La modification de la règle des hauteurs dans cette partie de la zone d'activités incitera, par ailleurs, à une requalification du site par la réalisation de nouveaux bâtiments aux teintes plus en harmonie avec le milieu environnant et à un traitement paysager de qualité. Les installations nouvellement réalisées respecteront en outre les normes nécessaires à garantir la sécurité des biens et des personnes situés dans les environs.



Vue depuis la D916, sur le bâti actuel occupant les terrains autour de la voie ferrée.



En conséquence, il est proposé d'ajuster l'article 10 de la zone UE. En effet, celui-ci limite à 12 mètres la hauteur maximale des constructions situées sur la zone nord. En raison de la topographie, il semble préférable de confirmer cette hauteur maximale dans cette partie de la trame urbanisée qui vient chapeauter la ville. La hauteur des mâts ou totems est limitée à 10 mètres ; il convient de conserver cette règle dans l'ensemble de la zone UE.

La hauteur maximale autorisée dans la zone d'activités située au sud de la Noye (zone industrielle) peut être portée à 15 mètres.

Dans cette zone d'activités soumises à plusieurs enjeux d'aménagement (entrée de ville par la D930, accueil d'activités à caractère industriel et d'une coopérative agricole pouvant nécessiter des hauteurs importantes nécessitées par les fonctionnements de l'activité, situation en point bas de la commune pour la partie la plus au sud-ouest directement desservie par la voie ferrée à valoriser), il est proposé d'ajuster la réglementation sur la hauteur des bâtiments de la manière suivante :

- Dans une bande de 0 à 20 mètres de l'emprise de la D930 et de l'emprise de la D916 qui soulignent l'arrivée sur la trame urbanisée de la commune, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 15 mètres. Un dépassement de la hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, etc.).
Cette disposition permet de garantir le maintien d'un gabarit de constructions adapté dans un souci de traitement qualitatif d'entrée de ville. En effet, une hauteur de bâtiment à 15 mètres peut aisément être accompagnée par des plantations d'arbre de hauteur au moins similaire.
- Au delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 mètres au faîtage de la construction. Un dépassement de la hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, etc.).
Cette disposition permet d'optimiser le foncier déjà urbanisé ou encore disponible sur la zone d'activités, dans un souci de limiter la consommation future d'espaces agricoles ou naturels, tout en demandant à ce que ces constructions plus hautes ne soient pas directement implantées à proximité de la voie afin de limiter leur incidence paysagère et urbaine.
- La hauteur maximale peut être portée à 28 mètres au faîtage avec la possibilité d'atteindre 40 mètres pour des raisons techniques ou fonctionnelles (tour, colonne, cheminée, silo, etc.) sur les constructions et installations vouées à du stockage et situées dans l'emprise de la zone UE située au sud du chemin de Chepoix ; la construction sera à au moins 75 mètres de l'axe de la D916.
Cette disposition est justifiée du fait que l'emprise concernée se trouve dans la partie où l'altitude est la plus basse ce qui limite l'impact visuel des bâtiments qui pourraient être réalisés tout en veillant à maintenir un recul suffisant par rapport à la voie soulignant l'arrivée sur la ville. L'implantation de bâtiments de stockage dans cette partie de la zone d'activités est justifiée par la présence de la voie ferrée qui peut utilement être utilisée comme mode de transport privilégié, tout en visant à optimiser la consommation d'espaces en privilégiant la hauteur du bâti souvent nécessaire pour le stockage.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

La rédaction de l'article 10 (hauteur des constructions) de la zone UE est modifiée de la manière suivante :

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage.
- Dans la partie de la zone UE située au sud de la Noye (zone industrielle) :
 - la hauteur maximale des constructions et installations peut être portée à 15 mètres dans une bande de 0 à 20 mètres de l'emprise de la D930 et de l'emprise de la D916,
 - au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions et installations peut être portée à 20 mètres au faîtage,
 - au sud du chemin de Chepoix, la hauteur maximale des constructions et installations peut être portée à 28 mètres au faîtage avec la possibilité d'atteindre 40 mètres sur des parties des constructions et installations vouées à du stockage, notamment pour des raisons techniques ou fonctionnelles ; la construction ou installation restera alors à au moins 75 mètres de l'axe de la D916.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres.
- Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminée, colonne d'aération, sas de sécurité, tour, colonne, etc.).

Le reste du règlement de la zone UE reste inchangé.

MODIFICATION APPORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

La rédaction de la page 128 du rapport de présentation (pièce 1 du dossier) PLU est rectifiée afin de tenir compte des nouvelles règles de hauteur définies. Ainsi, il sera ajouté que, 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 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 faîtage avec des parties de constructions pouvant atteindre 40 mètres.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008 et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

2 – AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UF

La zone UF correspond à la zone mixte où l'habitat récent domine. Cette zone est principalement destinée à recevoir de l'habitat, mais aussi des commerces, des activités agricoles, artisanales ou des équipements collectifs. La réglementation vise à garder un tissu aéré.

L'article 6 de la zone UF fixe des principes de recul par rapport aux voies et emprises publiques en proposant des règles visant à conserver l'esprit de la trame urbaine actuelle : implantation de bon nombre des constructions en retrait de l'alignement des voies et sur une profondeur maximale dépassant rarement les 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain.

Ainsi, il est notamment demandé que toute construction soit implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement et qu'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 le terrain.

Il s'avère que ces règles posent un problème d'application au moins dans deux cas. Le premier correspond à l'aménagement des bâtiments existants qui ne seraient pas situés à au moins 6 mètres de l'alignement sur la voie publique. En effet, il est nécessaire de ne pas empêcher les projets d'aménagement de bâtiments existants.

Le second résulte de l'application de la règle des 30 mètres pour les constructions et installations publiques où il est admis qu'il convient d'optimiser le foncier existant dans un souci de maîtrise des dépenses de la collectivité publique et afin de répondre correctement aux projets d'aménagement et d'extension des équipements présentant un intérêt général pour la collectivité. C'est notamment le cas sur le site de la gendarmerie où de nouveaux locaux vont être réalisés et s'accompagner de logements plus adaptés pour les gendarmes.

Il convient donc de préciser cette règle d'une part au second alinéa, en ajoutant que le retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ne s'applique ni aux aménagements des bâtiments existants qui seraient situés à moins de 6 mètres de l'alignement, ni aux extensions de ces bâtiments venant en prolongement de celui-ci.

D'autre part, il est proposé d'ajouter que la règle des 30 mètres ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation, excepté celles venant en complément d'un équipement public d'intérêt général.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

La rédaction de l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UF est modifiée de la manière suivante :

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain.
- Cette disposition ne s'applique ni sur les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des annexes, ni sur les travaux d'aménagements impliquant des débords de toiture. Elle ne s'applique pas non plus lors de l'aménagement d'un bâtiment existant qui serait situé à moins de 6 mètres de l'alignement ainsi que lors de l'extension de ce bâtiment venant en prolongement de celui-ci.
- 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 à usage d'habitation ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale appartenant au domaine public qui dessert le terrain, à l'exception d'une part, d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot, d'autre part des constructions à usage d'habitation venant en complément d'un équipement public d'intérêt général.

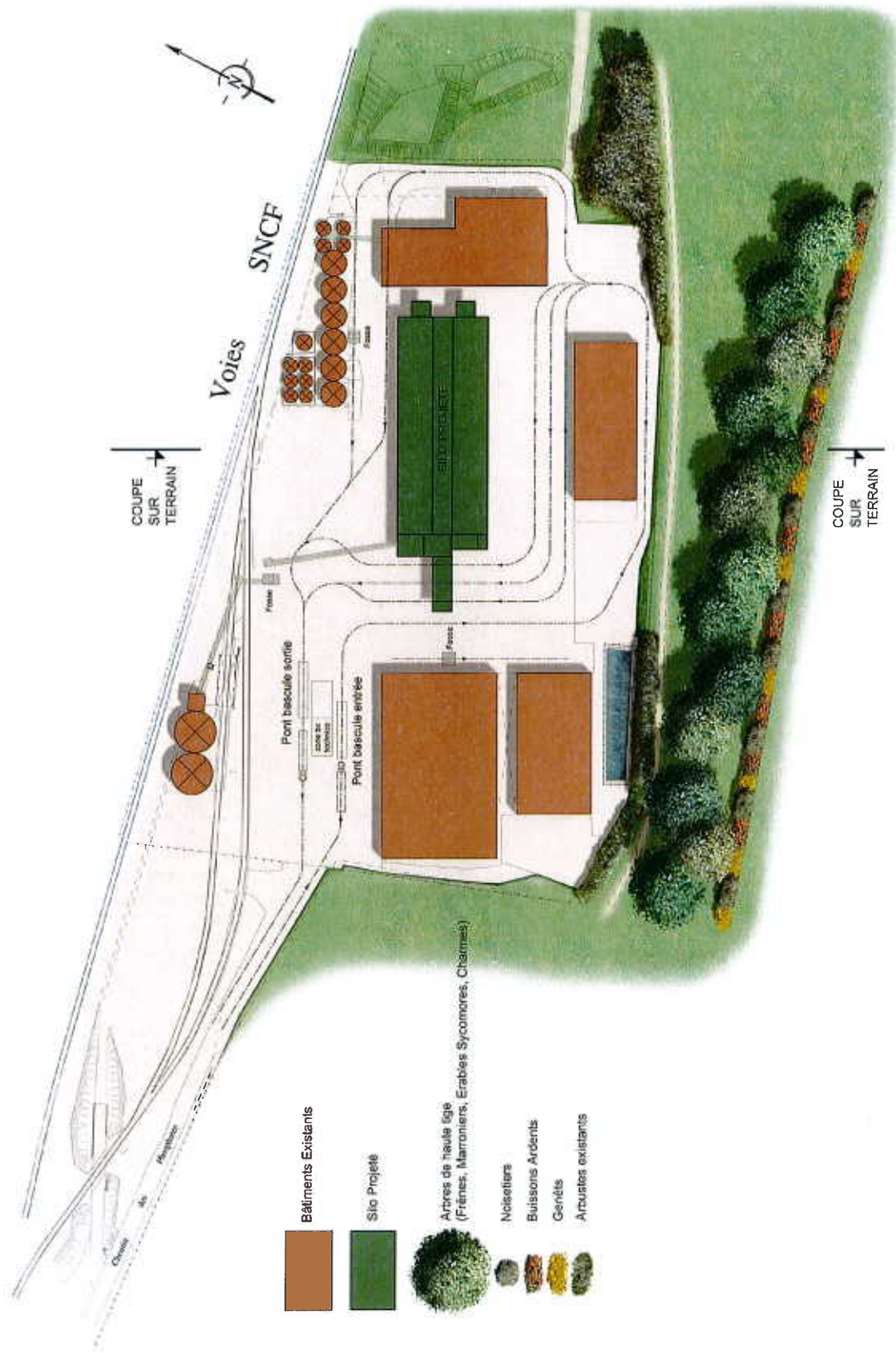
Le reste du règlement de la zone UF reste inchangé.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008 et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

ANNEXE

1 – ELEMENTS DU PROJET DE RESTRUCTURATION DU SITE DE LA
COOPERATIVE AGRICOLE

Rénovation BRETEUIL : Plan de masse du projet.





Existant



Projeté