

**Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme**

Commune de
BRETEUIL - Oise (60 120) -

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

Mars 2012



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, d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, et d'une procédure de modification n°2 approuvée le 8 septembre 2011.

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°3.

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 troisième modification du P.L.U. L'enquête publique s'est déroulée du 18 janvier au 18 février 2012. Elle implique deux ajouts à la modification n°3 du PLU :

- au premier point, ajustement réglementaire à l'article UC6 et à l'article UC7,
- ajout d'un point 3/ précisant que l'aménagement de piscine est admis en zone A.

La présente notice a pour objet de présenter cette troisième modification du PLU de Breteuil approuvé le 27 juin 2007.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Deux types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 1, à l'article 3, à l'article 6 et à l'article 7 de la zone UC concernant la réalisation des groupes de garage non liés à un ensemble d'habitations.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 12 de la zone UE et à la zone 1AU concernant le nombre de stationnement nécessaire pour les constructions à usage de commerces.
- 3 - Complément apporté à l'article 2 de la zone A.

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 AUX ARTICLES 1, 3, 6 et 7 DE LA ZONE UC CONCERNANT LA RÉALISATION DE GROUPES DE GARAGES NON LIÉS À UN ENSEMBLE D'HABITATIONS

La zone UC est une zone mixte (habitat, activités et équipements) déjà urbanisée et équipée correspondant à la centralité de Breteuil. Elle regroupe principalement les constructions anciennes le plus souvent implantées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle englobe les 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.

L'article 1 du règlement indique les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone UC. Il est ainsi interdit de réaliser des groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations. Cette disposition prise au moment de l'élaboration du PLU en 2007 vise à autoriser l'aménagement de quelques garages pour répondre aux besoins de stationnement de véhicules ne pouvant trouver place sur l'emprise de la propriété qui reçoit la construction, tout évitant un risque de multiplication des groupes de garages individuels sur les rares espaces restés libres de construction ou en cas de mutation d'un bâtiment existant, au détriment de la réalisation de constructions à usage de logements, d'activités ou d'équipements répondant aux besoins de la population et aux objectifs du Grenelle de l'Environnement visant à encourager la densité urbaine.

L'article 3 du règlement de la zone précise, par ailleurs, que pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale et ils seront accompagnés d'une cour d'évolution pour faciliter les manœuvres des véhicules. Cette disposition vise à tenir compte de la sécurité routière en limitant la multiplication des accès directs des garages créés en groupe sur la voie qui les dessert.

L'article 6 du règlement de la zone fixe des dispositions réglementaires visant à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit. Il est notamment demandé d'implanter la construction à l'alignement de la rue dès lors que le terrain est compris entre deux terrains où le bâti est lui-même implanté à l'alignement.

L'article 7 du règlement de la zone définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en demandant notamment au premier alinéa que sur les façades de moins 10 mètres, les constructions implantées à l'alignement sur la rue soient édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Il s'avère que ces dispositions sont contraignantes dans la zone UC où les besoins en garages non liés à une habitation sont de plus en plus importants face à l'accroissement constant du nombre de véhicules par ménage et au regard de la densification de l'offre en logement au sein de cette zone résultant notamment de la division de construction existante en plusieurs logements.

La conséquence de ce manque de garage est le report systématique du stationnement des véhicules sur les voies et emprises publiques, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de circulations et de sécurité routière (conflit d'usage entre la voiture et les piétons, croisement délicat des véhicules en cas de stationnement sur la chaussée, etc.). La commune se voit donc dans l'obligation de traiter ces difficultés sur un sujet d'intérêt général, à savoir la prise en compte des déplacements et des circulations dans la ville.

Il est donc proposé de ne pas interdire la réalisation de groupes de garages individuels qui ne sont pas directement liés à un ensemble d'habitations, quel que soit leur nombre et de supprimer la disposition fixée à l'article 3 limitant leur desserte à un seul accès sur la voie qui oblige à ce que le terrain en mesure de les recevoir soit profond, ce qui n'est pas toujours le cas.

A l'article 6, il est proposé de compléter la dernière phrase du premier alinéa qui précise que 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, en ajoutant ainsi que lors de la réalisation de groupes de garages non liés à un ensemble d'habitation.

A l'article 7, il est proposé de préciser au premier alinéa, que l'édification des constructions de limites séparatives à limites séparatives, sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façades, ne concernent que les constructions à usage d'habitat ou d'activités.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

• La rédaction de l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) de la zone UC est modifiée en supprimant le 11^{ème} alinéa (« les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations»). La nouvelle rédaction est donc la suivante :

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 affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- La rédaction de l'article 3 (accès et voirie) de la zone UC est modifiée de la manière suivante (suppression du second alinéa) :
- 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.

- 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.

• La rédaction de l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UC est modifiée de la manière suivante (ajout au premier alinéa) :

- 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 flot ou lors de la réalisation de groupes de garages non liés à un ensemble d'habitation.

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

• La rédaction de l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) de la zone UC est modifiée de la manière suivante (ajout au premier alinéa) :

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions, à usage d'habitat ou d'activités, 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.

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008 et du 8 septembre 2011, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

2 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UE ET DE LA ZONE 1AU

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.

La zone 1AU est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune suivant le projet d'aménagement et de développement durable défini. Elle comprend un secteur 1AUh destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément, un secteur 1AUe réservé au développement et à l'implantation d'activités économiques dans la continuité de chacune des deux zones existantes (route d'Amiens au nord, route de Montdidier à l'ouest), un secteur 1AUI correspondant aux terrains recevant les principaux équipements de sports et de loisirs et à leur développement, 1 secteur 1AUm voué à une urbanisation mélangeant des équipements, des services et de l'habitat.

L'article 12 du règlement de chacune de ces deux zones définit les conditions de stationnement des véhicules. Il est notamment rappelé que les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. Il est ainsi fixé des nombres de places de stationnement à réaliser suivant les différentes catégories de construction autorisées dans la zone.

Pour la zone UE, il est ainsi demandé pour les constructions à usage de commerces :

- . au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m²,
- . au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 100 m² et 1000 m².
- . au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 1000 m².

Dans la zone 1AU, il est ainsi demandé 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.

Il s'avère que ces dispositions s'appliquent aussi bien pour les commerces de type alimentaire qui, effectivement peuvent nécessiter des aires de stationnement relativement importantes au regard des taux de fréquentation régulier, que pour les commerces non alimentaires où il est observé un taux de fréquentation quotidien ou hebdomadaire moins élevé même si la superficie de la construction peut être importante. En conséquence, la règle actuelle oblige les commerces non alimentaires à réaliser des aires de stationnement surdimensionnées par rapport aux besoins réels, ce qui consomment inutilement de l'espace ou encore accentue les emprises imperméabilisées, s'inscrivant en contradiction avec les enjeux du développement durable.

En outre, le surdimensionnement de ces aires de stationnement peut constituer un frein à l'implantation de commerces non alimentaires au regard du coût foncier impliqué, alors que ce type d'activités permet de créer des emplois et de répondre à des besoins locaux, répondant en cela à des objectifs de développement économique présentant un intérêt général pour la collectivité publique.

Il est donc proposé d'ajuster la règle de l'article 12 de la zone UE et de la zone 1AU en précisant que les dispositions actuelles sur les constructions à usage de commerces, s'appliquent aux commerces alimentaires, et d'ajouter que pour les commerces non

alimentaires, il est demandé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente, cela quelle que soit la superficie totale de la construction.

MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT

La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone UE est modifiée de la manière suivante :

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- 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.

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

- 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,

- pour les constructions à usage de commerces alimentaires :

. au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 100 m²,

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale comprise entre 100 m² et 1000 m².

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieure à 1000 m².

- pour les constructions à usage de commerces non alimentaires :

. au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

. au moins 1 place par chambre,

. au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les logements de fonction :

. au moins 1 place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La rédaction de l'article 12 (stationnement des véhicules) de la zone 1AU est modifiée de la manière suivante :

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 alimentaires de plus de 100 m² de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de commerces non alimentaires :

. au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

- 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

De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008 et du 8 septembre 2011, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.

3 – COMPLÉMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE A

La zone A est non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur Ae correspondant aux terrains situés dans le périmètre de 500 mètres autour du champ éolien ; les constructions et installations autorisées devront avoir des gabarits et des destinations compatibles avec la présence d'éoliennes.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés à l'extérieur du secteur aggloméré, à l'exception des terrains classés en zone N car situés au débouché de vallées sèches et présentant en cela des risques pour toutes constructions ou installations qui y seraient réalisées, ainsi que des terres agricoles occupant des secteurs présentant un intérêt paysager majeur à l'échelle du territoire communal. Ne sont autorisées dans cette zone que des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à l'activité agricole.

L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières. Il est notamment autorisé au second alinéa (pour l'ensemble de la zone A sauf le secteur Ae), les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

Il s'avère que cette formulation n'est pas suffisamment complète en ne précisant pas la possibilité de réaliser des annexes qui constituent le complément normal d'une construction à usage d'habitation, comme par exemple un garage, un abri de jardins ou encore une piscine, etc.

Il est donc proposé de compléter la rédaction de cet alinéa en précisant que les annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.) aux constructions à usage d'habitation situées en zone agricole sont autorisées.

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

La rédaction de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone A est modifiée au deuxième alinéa portant pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ae. La nouvelle rédaction est donc la suivante :

Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur Ae :

(...) La rédaction reste inchangée.

Dans le reste de la zone :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

(...) La rédaction de la suite de l'article n'est pas modifiée.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 27 juin 2007, modifié en date du 28 mai 2008 et du 8 septembre 2011, et ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 août 2010, restent inchangées.