VERDI

Commune d'Abbecourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

Table des matières

1 Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme 4

2 Nature des modifications 6

3 Evolutions du PLU dans le cadre de la modification n°1 8

3.1 Ajustements du règlement écrit 8

3.1.1 Article UM 4. Volumétrie et implantation des constructions 8
3.1.2 Article UM 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12
3.1.3 Article UM 7. Stationnement 16
3.1.4 Article UM 8. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées 17
3.1.5 Vocation générale de la zone N. Ajout d'un sous-secteur Nh 18
3.1.6 Article N2. Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 19
3.1.7 Lexique 20
3.1.8 Dispositions générales – Application des règles d'urbanisme 21

3.2 Ajustements des prescriptions et du règlement graphique 22

3.2.1 Suppression de deux emplacements réservés (ER6 et ER10) 22
3.2.2 Modification de deux emplacements réservés (ER1 et ER2) pour la création de parkings en épi 24
3.2.3 Modification d'un emplacement réservé (ER8) pour la création d'un parking face au cimetière d'Abbecourt 26
3.2.4 Création d'un emplacement réservé (ER 13) le long de la rue de Montreuil Mattencourt 27
3.2.5 Création d'un emplacement réservé (ER16) pour agrandir le cimetière 29
3.2.6 Création d'un emplacement réservé (ER14) pour préserver les mares des Patis 30
3.2.7 Création d'un emplacement réservé (ER19) pour réaliser des aménagements hydrauliques 32
3.2.8 Création d'un emplacement réservé (ER17) le long de la rue de Courtil 33
3.2.9 Création d'un emplacement réservé (ER18) le long du chemin des Novalles 34
3.2.10 Création d'un emplacement réservé (ER15) pour des aménagements hydrauliques 35
3.2.11 Modification de la Mare des Patis 36
3.2.12 Ajout d'un élément de patrimoine à préserver 37
3.2.13 Ajout d'éléments hydrauliques à conserver rue Montreuil Mattencourt et rue de Ponchon 38
3.2.14 Ajout d'une interdiction de créer des accès dans la rue de Ponchon 39
3.2.15 Création d'un STECAL (NL) pour des terrains familiaux locatifs 40
3.2.16 Création de l'OAP n°3 : « Rue de Courtil » 41

3.2.17 Création de l'OAP n°4 : « Rue du Bachinet » 43

4 Compatibilité avec les plans et programmes de rang supérieur 45

4.1 Préambule 45

4.2 Le SRADDET des Hauts-de-France 47

4.3 Le SCoT de la Communauté de communes Thelloise 50

4.3.1 Le SCoT du Pays de Thelle (2006) 50

4.3.2 Le SCoT de la Thelloise (2026) 53

4.4 Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 55

4.5 Le PCAET de la Thelloise 57

4.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 58

4.7 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du « Thérain » 59

4.8 Le PADD du PLU d'Abbecourt 60

1 PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune d'Abbecourt dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 mai 2018. Après plusieurs années d'application des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu la nécessité d'ajuster certaines règles qui se sont révélées, dans l'instruction des demandes d'urbanisme, soit bloquantes, soit inadaptées.

Aussi, comme le permet le Code de l'Urbanisme, la Ville a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU. Il s'agit de la première évolution du PLU depuis l'approbation : on parlera de la modification n°1.

Pour rappel, la procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification du PLU est conduite par le Maire de la Commune d'Abbecourt ; elle donne lieu à un dossier constitué :

- d'une notice explicative (présent document)
- des pièces du PLU modifiées, en l'état le règlement écrit, le règlement graphique (plan de zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une fois validé par la Ville, le dossier sera ensuite transmis pour notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette dernière, d'une durée d'un mois, sera ensuite organisée : il s'agit pour le Grand Public de faire part de ses observations et de ses remarques sur les ajustements du PLU prévus dans le cadre de la procédure de modification n°1. Cette enquête est organisée par la Ville après désignation, auprès du Tribunal Administratif, d'un commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées (favorables ou non) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, le Conseil Municipal approuvera, par délibération, la modification n°1 du PLU, après analyse des remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées et pendant la période de l'enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne permettent pas :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

2° Soit de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 dudit Code.

2 NATURE DES MODIFICATIONS

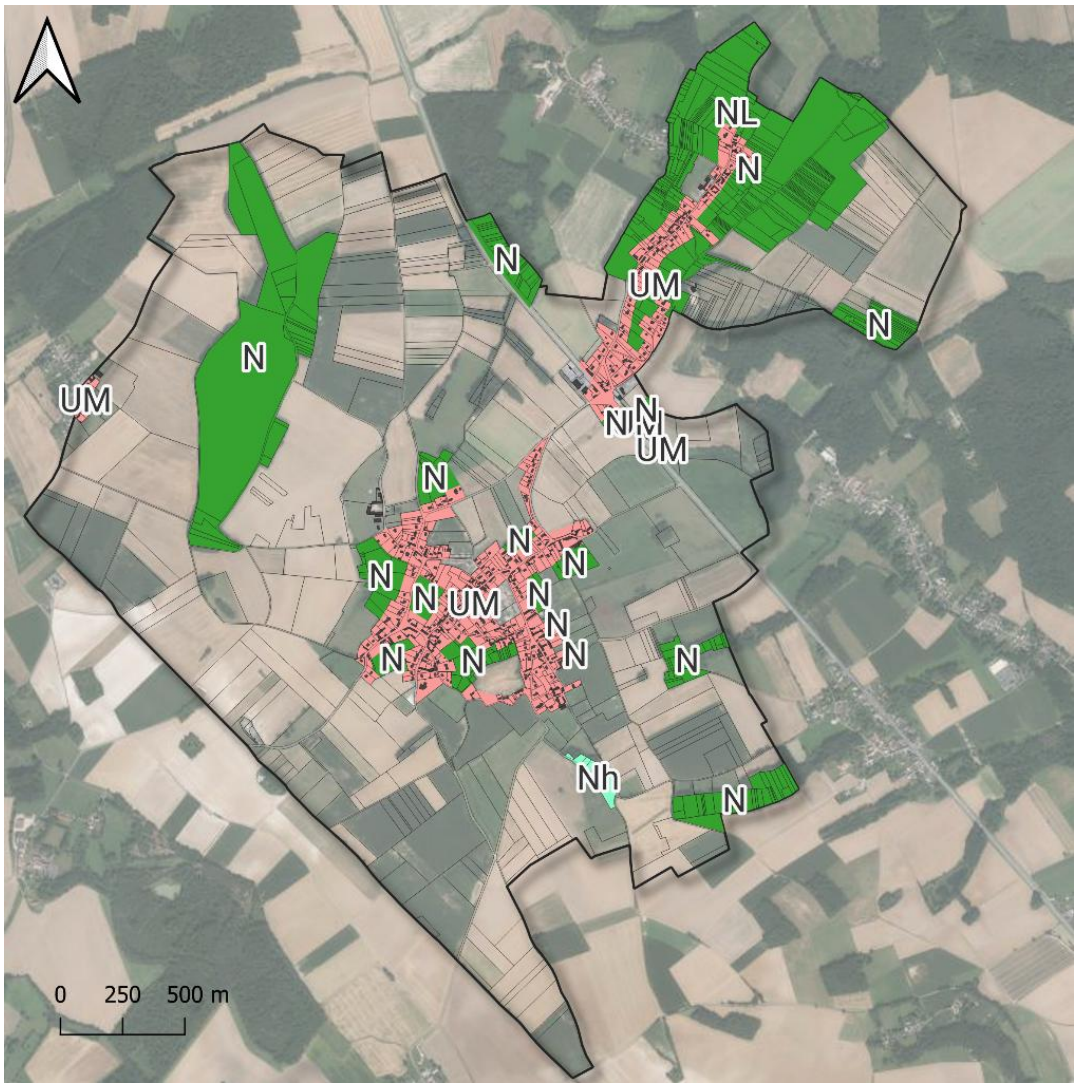
La commune d'Abbecourt poursuit plusieurs objectifs à travers cette modification de son PLU. La présente modification du PLU porte sur des adaptations du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces modifications sont inspirées :

- Des demandes d'urbanisme déposées depuis l'opposabilité du PLU ;
- De la volonté de répondre aux objectifs fixés par la Communauté de Communes Thelloise ;
- De la nécessité de référencer certains éléments hydrauliques et patrimoniaux ;
- De la volonté des élus de créer des emplacements réservés pour appuyer des projets futurs de la commune ;
- De la volonté des élus de contrôler l'urbanisation et la densification des dents creuses ;
- De répondre à des objectifs environnementaux, liés à la gestion des risques et à la préservation des milieux.

Sur la base des objectifs détaillés précédemment, la présente modification du PLU concerne donc :

- L'ajustement de certaines dispositions réglementaires écrites sur les zones UM et N ;
- La création des emplacements réservés n°13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 – sans modification du règlement écrit ;
- La modification des emplacements réservés n°1, 2 et 8 – sans modification du règlement écrit ;
- La suppression des emplacements réservés n°6 et n°10 – sans modification du règlement écrit ;
- Le dédoublement du figuré représentant la Mare des Patis sur le règlement graphique ;
- L'ajout d'un élément du patrimoine bâti d'intérêt local (calvaire n°4) ;
- L'ajout d'éléments hydrauliques à conserver sur le règlement graphique (2 bassins de rétention existants) ;
- L'ajout d'une interdiction de créer des accès dans la rue de Ponchon (hameau de Mattencourt) ;
- La création d'une zone naturelle humide (Nh) autour de la Mare des Patis ;
- L'ajout d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) NL en zone naturelle dans le hameau de Mattencourt pour des terrains familiaux locatifs ;
- L'ajout de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour couvrir des dents creuses en milieu urbain (OAP n°3 et n°4).



Les zones du règlement graphique faisant l'objet de la modification n°1 du PLU d'Abbecourt ©Verdi

Il semble important de préciser que les évolutions des règlements écrit et graphique et des OAP sont assimilables à des ajustements et des précisions qui ne remettent pas en cause la vocation des zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles initialement planifiées par le PLU opposable.

Le règlement écrit et les OAP sont modifiés comme suit : les éléments ajoutés sont en police verte et les éléments supprimés sont en ~~police rouge barrée.~~

3 EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

3.1 AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1 ARTICLE UM 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1.1.1 L'implantation des constructions

Avant modification	Après modification
L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une **bande de 40 mètres** de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée s'inscrit dans la même marge de recul que la construction initiale.	*L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques* Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une **bande de 40 mètres** de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. Seules les annexes de moins de 15m² peuvent être implantées au-delà de la bande des 40 mètres à compter de l'alignement. Les annexes (abri de jardin…) doivent être implantées à l'arrière des constructions principales. Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'implantation figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée s'inscrit dans la même marge de recul que la construction initiale.

- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en torchis et pans de bois, en pierre, ...).	- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique ou en torchis et pans de bois, en pierre, ...).
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	*L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
Les constructions non contigües aux deux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres.	~~Les constructions non contigües aux deux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres~~. Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Justification de l'évolution de la règle

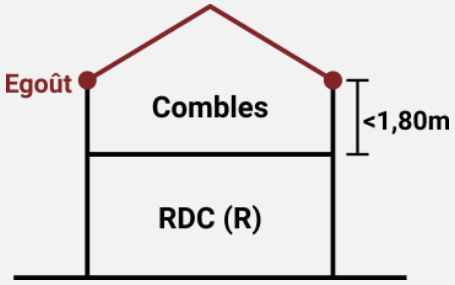
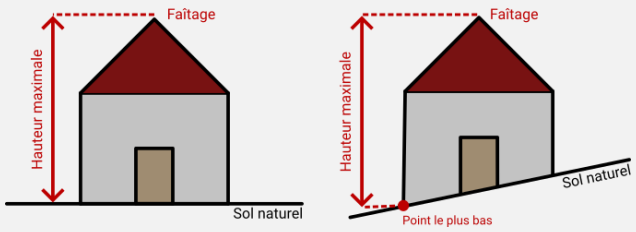
Plusieurs modifications concernent l'article UM 4 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions.

Jugée trop contraignante dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, la règle interdisant toute construction au-delà de la bande des 40 mètres évolue pour laisser l'opportunité d'installer des annexes de moins de 15m².

Par ailleurs, le règlement stipule désormais très clairement que les annexes doivent être implantées à l'arrière des constructions principales, afin de préserver l'uniformité des implantations à vocation d'habitat de cette zone. L'objectif est de préserver l'intégrité paysagère de la commune.

Enfin, la règlementation sur la distance aux limites séparatives nécessitait une clarification de formulation pour éviter une mauvaise interprétation du texte. Une marge de recul de 4 mètres minimum est désormais imposée par rapport aux limites séparatives.

3.1.1.2 La hauteur des constructions

Avant modification	Après modification
Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 8.5 mètres au faîtage en R+Combles.	Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale[1] ne peut excéder 8.5 mètres au faîtage en R+Combles (cf. Lexique pour la définition de « Combles »). 
Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 8.5 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage. Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…)	Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 8.5 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage. Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations…) **Schémas pour le calcul des hauteurs maximales autorisées** 

Justification de l'évolution de la règle

[1] Pour rappel, « La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas. » (Partie 1 : Dispositions générales – Article 7 : Application des règles d'urbanisme).

Toujours à propos de l'article UM 4 relatif à la volumétrie et à l'implantation, il a été décidé d'ajouter des schémas pour préciser d'une part la notion de combles (en conformité avec l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation) et d'autre part le calcul des hauteurs maximales autorisées, notamment en cas de terrain en pente. Le but est de simplifier la compréhension du document et son application pour les pétitionnaires et les services d'instruction des autorisations d'urbanisme.

3.1.2 ARTICLE UM 5. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1.2.1 Aspect Extérieur / Façades et revêtements / Annexes / Ouvertures

Avant modification	Après modification
Aspect extérieur Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble. Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande. Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels (construction en briques pleines, en pierre, soubassement en silex, colombages,...).	Aspect extérieur Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines. Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble. Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas, pergolas et carports dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande. Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente un intérêt architectural, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels (construction en briques pleines, en pierre, soubassement en silex, colombages,...).
Façades et revêtements Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement. Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées : - soit en matériaux traditionnels locaux, - soit en matériaux destinés à être recouverts, - soit en matériaux écologiques (bois, ...) Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre). Les bâtiments à usage d'activités, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés : - soit en matériaux traditionnels - soit en matériaux destinés à être recouverts, - soit en bois,	*Façades et revêtements* Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement. Les constructions à usage d'habitation et de commerces seront réalisées : - soit en matériaux traditionnels locaux, - soit en matériaux destinés à être recouverts, - soit en matériaux écologiques (bois, ...) Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de beige, sable, ocre). Les bâtiments à usage d'activités, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés : - soit en matériaux traditionnels - soit en matériaux destinés à être recouverts, - soit en bois,

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement. L'emploi de brique de teinte type « léopard flammée » est interdite.	Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement. L'emploi de brique de teinte type « léopard flammée » est interdite. En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU et un dépassement de l'emprise au sol autorisée, uniquement sur l'unité foncière de la construction (cf. Lexique pour la définition de « Unité foncière »). Toute surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et respecter les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment tout en veillant à une bonne intégration avec le bâti environnant.
Annexes L'utilisation de tôles ondulées galvanisées et des bacs aciers comme matériau constituant une annexe (abri de jardin,…) est proscrite.	*Annexes* L'utilisation de tôles ondulées galvanisées et des bacs aciers comme matériau constituant une annexe (abri de jardin,…) est proscrite. Le bardage en bois est autorisé.
Fenêtres En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux garages.	~~*Fenêtres*~~ ~~En façade sur rue, les baies des constructions seront plus hautes que larges.~~ ~~Cette disposition ne s'applique pas aux garages.~~
[…]	*Ouvertures* Les couleurs vives sont interdites pour les portes de garages. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec les constructions existantes et le paysage urbain environnant. **[…]**

Justification de l'évolution de la règle

L'absence d'information quant aux dispositifs d'isolation par l'extérieur était jugée problématique par la municipalité d'Abbecourt. Un paragraphe a donc été ajouté pour préciser la règlementation et la tolérance d'un dépassement sous conditions de certaines règles d'implantation pour permettre l'isolation par l'extérieur de bâtis existants.

Les dispositions sur les fenêtres ont été supprimées car jugées trop restrictives, ne permettant pas la réalisation de baies vitrées plus larges que hautes. En revanche, une rubrique plus générale sur les ouvertures a été insérée, interdisant les couleurs vives pour les portes de garage, afin de maintenir une sobriété dans les couleurs choisies, en harmonie avec les constructions et le paysage environnants.

3.1.2.2 Toitures

Avant modification	Après modification
Toitures La pente des toitures des habitations neuves et des annexes est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal., sauf pour le cas des vérandas. Les toitures terrasses sont interdites. La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation. Excepté pour les vérandas, les toitures seront faites de manière à respecter l'aspect de tuiles plates en terre cuite ou l'aspect tuiles mécaniques, ou bien l'aspect de l'ardoise de teinte bleue (naturelle ou de synthétique). Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,…) sont proscrites. **[…]** Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à partir du moment où ils ne sont pas disposés sur le sol. Lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction ou d'une voie privée, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter, dans la mesure du possible, les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.	*Toitures* La pente des toitures des habitations neuves et des annexes (hors abri de jardin, véranda, carport et pergola) est comprise entre **40° et 45°** sur l'horizontal~~, sauf pour le cas des vérandas.~~ Les toitures terrasses sont interdites. ~~La pente pourra être réduite à **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.~~ Excepté pour les vérandas, les pergolas et les carports, les toitures seront faites de manière à respecter l'aspect de tuiles plates en terre cuite ou l'aspect tuiles mécaniques, ou bien l'aspect de l'ardoise de teinte bleue (naturelle ou de synthétique). Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles ~~en terre cuite~~ sont le brun, le rouge-orangée et l'ardoise. Les teintes claires (blanc, jaune,…) sont proscrites. **[…]** Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à partir du moment où ils ne sont pas disposés sur le sol. ~~Lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction ou d'une voie privée, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter, dans la mesure du possible, les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.~~ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

Justification de l'évolution de la règle

Plusieurs modifications ont été apportées au règlement écrit de la zone UM concernant les toitures. Tout d'abord, les prescriptions sur la pente des toitures ne devront pas s'appliquer aux abris de jardin, vérandas, carports et pergolas afin de permettre une plus grande liberté de choix aux pétitionnaires pour des équipements pour lesquels les règles de pente s'avèrent trop contraignantes.

De même, par souci de modernité tout en conservant une sobriété dans les couleurs des toitures, l'ardoise est ajoutée dans les gammes de couleurs autorisées.

Concernant les panneaux solaires, les prescriptions sont également allégées, permettant la pose de panneaux solaires dans tous les cas de figure hors pose au sol, afin de ne pas empêcher les projets de production locale d'énergie solaire.

Enfin, dans le même esprit que pour les façades et revêtements, la mise en place d'une isolation par surélévation est autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

3.1.2.3 Clôtures

Avant modification	Après modification
Clôtures Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1.80 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, à l'exception des plaques de béton armées constituant le soubassement d'un grillage thermo soudé. L'emploi de grillage simple torsion est interdit.	*Clôtures* Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1.80 m. La hauteur des piliers des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites, à l'exception des plaques de béton armées constituant le soubassement d'un grillage thermo soudé. L'emploi de grillage simple torsion est interdit, de même que les brises vues en toile. Tous les autres types de brises vues sont interdits uniquement en limite des voies et emprises publiques.

Justification de l'évolution de la règle

Quelques précisions à propos des clôtures ont été ajoutées pour répondre à des problèmes soulevés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU :

- Hausse permise de la hauteur des piliers jusqu'à 2 mètres maximum, ces derniers pouvant donc être plus hauts que les clôtures ;
- Ajout de l'interdiction des brises vues en toile, ainsi que de tous autres types de brises vues aux limites des voies et emprises publiques, afin de permettre aux pétitionnaires de mettre en place des protections face au vis-à-vis qui s'inscrivent harmonieusement dans le paysage rural existant.

3.1.3 ARTICLE UM 7. STATIONNEMENT

Avant modification	Après modification
Nombre de places de stationnement - *Constructions à usage d'habitation :* au minimum **3 places de stationnement par logement, dont une couverte** - *Constructions à usage de commerce et d'activités de service* : **1 place de stationnement par tranche de 50 m²** de surface de plancher - *Constructions à usage de bureaux:* **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher Dans le cadre d'une réhabilitation/division de bâti existant, il doit être prévu : - **3 places de stationnement par logement, dont une couverte** pour *les constructions à usage d'habitation* - **1 place de stationnement par tranche de 50m²** de surface de plancher *pour les constructions à usage de commerces et services* - **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher *pour les constructions à usage de bureaux* L'édification de place couverte de type « carport » est proscrite.	*Nombre de places de stationnement* - *Constructions à usage d'habitation :* au minimum **3 places de stationnement par logement, dont une couverte et close** - *Constructions à usage de commerce et d'activités de service* : **1 place de stationnement par tranche de 50 m²** de surface de plancher - *Constructions à usage de bureaux:* **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher Dans le cadre d'une réhabilitation/division de bâti existant, il doit être prévu : - **3 places de stationnement par logement, dont une couverte et close** pour *les constructions à usage d'habitation* - **1 place de stationnement par tranche de 50m²** de surface de plancher *pour les constructions à usage de commerces et services* - **1 place de stationnement par tranche de 30 m²** de surface de plancher *pour les constructions à usage de bureaux* L'édification de ~~place couverte de type~~ « carport » est ~~proscrite~~ autorisée à condition que celui-ci ne soit pas à l'avant des constructions et qu'il ne remplace pas la place couverte et close obligatoire pour les constructions à usage d'habitation.

Justification de l'évolution de la règle

Il est précisé que la place obligatoire couverte doit également être close, permettant de prévoir les garages dans les futures constructions et d'éviter autant que possible les stationnements sur la voie publique.

Au niveau des stationnements, la règle évolue aussi en faveur des places de parking couvertes de type « carport » sous condition que ces dernières ne soient pas à l'avant des constructions et qu'elles ne remplacent pas la place couverte et close obligatoire. L'objectif est de préserver l'intégrité paysagère de la commune en évitant que ces dispositifs ne soient trop visibles depuis la voie publique.

3.1.4 ARTICLE UM 8. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Avant modification	Après modification
Accès Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.	Accès Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La largeur des accès ne pourra être inférieure à ~~3,50~~ 5 mètres.

Justification de l'évolution de la règle

La largeur minimale obligatoire des accès aux terrains constructibles est augmentée, passant de 3,50 mètres à 5 mètres. Le but est d'assurer une desserte convenable et suffisante aux constructions.

3.1.5 VOCATION GENERALE DE LA ZONE N. AJOUT D'UN SOUS-SECTEUR NH

Avant modification	Après modification
La zone « N » est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire : notamment le Bois d'Abbecourt, les bois situés sur les lieux dits Ric Peine, La Mare des Patis et au Sud du village d'Abbecourt. La zone N comprend aussi les lieux dits Les Novalles, Mattencourt et plusieurs zones situées autour du village d'Abbecourt.	La zone « N » est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. Elle couvre l'ensemble des boisements répartis sur le territoire : notamment le Bois d'Abbecourt, les bois situés sur les lieux dits Ric Peine, La Mare des Patis et au Sud du village d'Abbecourt. La zone N comprend aussi les lieux dits Les Novalles, Mattencourt et plusieurs zones situées autour du village d'Abbecourt. Elle comporte également un sous-secteur Nh, désignant la zone naturelle humide de la Mare des Patis, et un sous-secteur NL, destinée à des terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage.

Justification de l'évolution de la règle

La zone de la Mare des Patis est un secteur humide avéré. Il a été jugé nécessaire et pertinent de préciser son classement en zone naturelle humide pour que les règles s'y appliquant soient adaptées à une vocation dédiée à la préservation et à la mise en valeur de la mare et des bois qui l'entourent.

Par ailleurs, dans une volonté de répondre aux objectifs de la Communauté de communes Thelloise, la parcelle B761 a été classée en secteur NL, en tant que STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées, afin de fixer durablement sa fonction d'aire d'accueil des gens du voyage ou de terrain familial locatif. L'idée à travers ce zonage est aussi de préserver cette parcelle de tout autre type d'occupation, tout en répondant aux besoins d'espaces dédiés aux gens du voyage sur le territoire de la Thelloise.

3.1.6 ARTICLE N2. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
Ne sont admises que :	Ne sont admises que :
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;	- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;
-Les annexes (abris de jardin, remise de matériel, bûchers,...) liées aux habitations existantes en zone U voisine, dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher et dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de la façade arrière de l'habitation située en zone U, objet de la demande ;	-Les annexes (abris de jardin, remise de matériel, bûchers,...) liées aux habitations existantes en zone U voisine, dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher et dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de la façade arrière de l'habitation située en zone U, objet de la demande ;
-Les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et que leur surface au sol n'excède pas 20 m^2.	-Les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et que leur surface au sol n'excède pas 20 m^2.
	- En sous-secteur Nh, uniquement les aménagements nécessaires à la gestion du site, à son accès au public et à sa mise en valeur pédagogique et ludique, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas ses qualités paysagères et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux humides.
	- En sous-secteur NL, uniquement l'installation ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

Justification de l'évolution de la règle

Les dispositions réglementant l'occupation et l'utilisation du sol pour les sous-secteurs Nh et NL sont ajoutées, en cohérence à ce qui s'applique généralement dans ce type de zone.

Le sous-secteur Nh ne doit admettre que des aménagements susceptibles de protéger le milieu humide et de le valoriser auprès des habitants.

Le sous-secteur NL n'est dédié qu'aux aires d'accueil des gens du voyage ou aux terrains familiaux locatifs, ne remettant pas à cause l'occupation actuelle du sol de la parcelle, qui accueille d'ores et déjà, une construction et des habitations mobiles et/ou démontables.

3.1.7 LEXIQUE

Avant modification	Après modification
	Combles Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que l'encuvement de maçonnerie ne dépasse pas 1,80 mètres. Conformément à l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1,80 mètres, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction (R+1, R+2,...). **Unité foncière** L'unité foncière désigne un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Justification de l'évolution de la règle

La modification du lexique vise à introduire la définition de « Combles » afin de mieux réglementer la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que la définition d'une « Unité foncière » afin de clarifier les prescriptions énoncées dans le règlement.

3.1.8 DISPOSITIONS GENERALES – APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Avant modification	**Après modification**
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas : - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) - aux clôtures et murs de soutènement - aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm) - aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie. La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas. La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires. *Article 7 : Stationnement* *[…]*	*Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions* Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas : - aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) - aux clôtures et murs de soutènement - aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm) - aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie. La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas. La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires. *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* Tout pétitionnaire pourra utilement se référer à la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle, puis au carnet de territoire de la Thelloise lorsque ce dernier sera publié. *Article 7 : Stationnement* *[…]*

Justification de l'évolution de la règle

Sur les recommandations de la Communauté de communes de la Thelloise, une mention aux recommandations architecturales du territoire a été ajoutée dans les dispositions générales, afin d'inciter les pétitionnaire à s'y référer pour leurs projets. Ainsi, la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle élaborée par le CAUE de l'Oise a été mentionnée, mais également le prochain document en cours d'élaboration par anticipation, qui doit se dénommer « Carnet de territoire de la Thelloise ».

3.2 AJUSTEMENTS DES PRESCRIPTIONS ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1 SUPPRESSION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES (ER6 ET ER10)

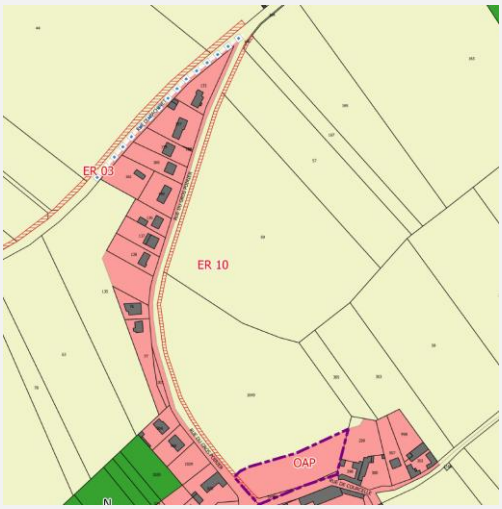
Avant modification	Après modification

Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt.

Source : Géoportail de l'urbanisme

Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1

Source : VERDI (QGIS)



Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt.

Source : Géoportail de l'urbanisme

Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1

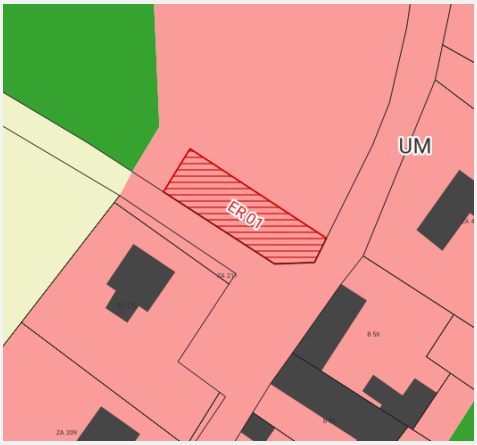
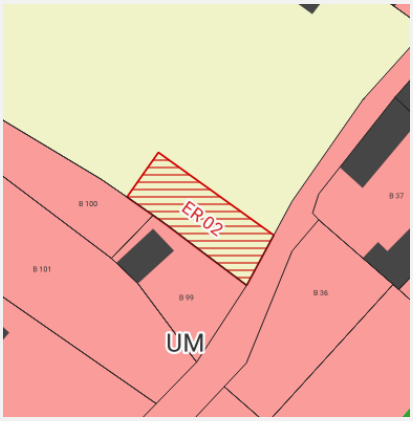
Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

L'emplacement réservé n°10 est supprimé après réalisation des aménagements prévus.

L'emplacement réservé n°6 est supprimé après réalisation des aménagements prévus et les parcelles sont aujourd'hui comprises dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3)

3.2.2 MODIFICATION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES (ER1 ET ER2) POUR LA CREATION DE PARKINGS EN EPI

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

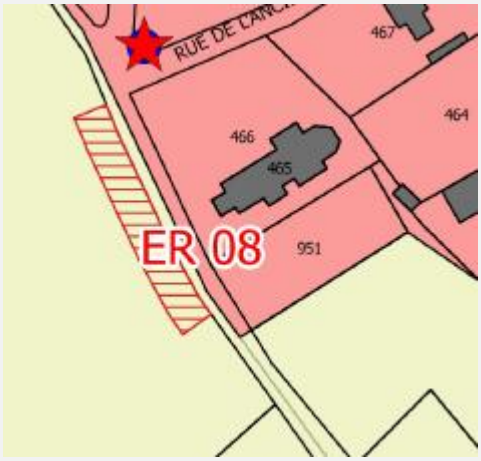
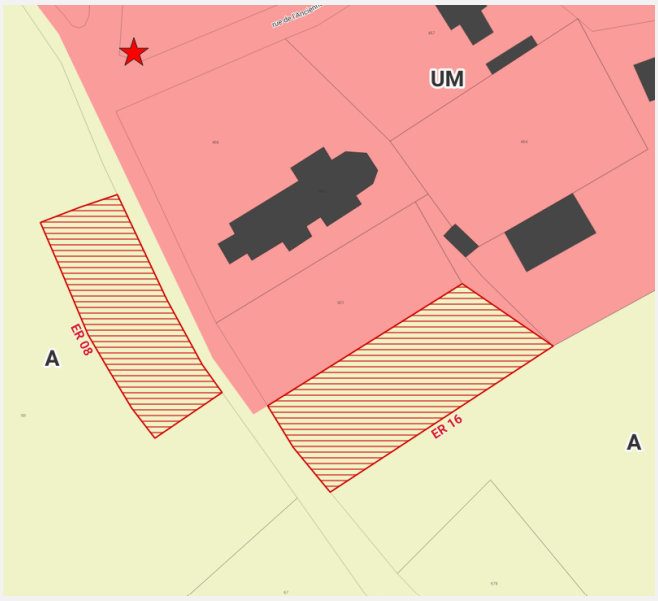
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de modifier le périmètre des deux emplacements réservés ER1 et ER2, respectivement situés sur les parcelles Section UM n°ZA31 et Section A n°ZA30.

Les dimensions de ces emplacements réservés ont été revues afin de permettre la réalisation de parkings en épi d'une dizaine de places chacun. Les nouvelles dimensions se fondent sur des plans d'aménagement fournis par la mairie :

- 220 m² pour l'ER1 (au lieu de 208 m²) ;
- 367 m² pour l'ER2 (au lieu de 180 m²).

3.2.3 MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER8) POUR LA CREATION D'UN PARKING FACE AU CIMETIERE D'ABBECOURT

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

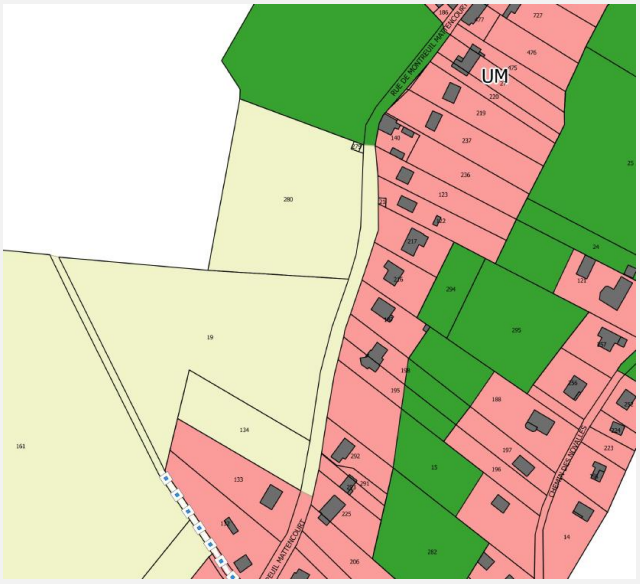
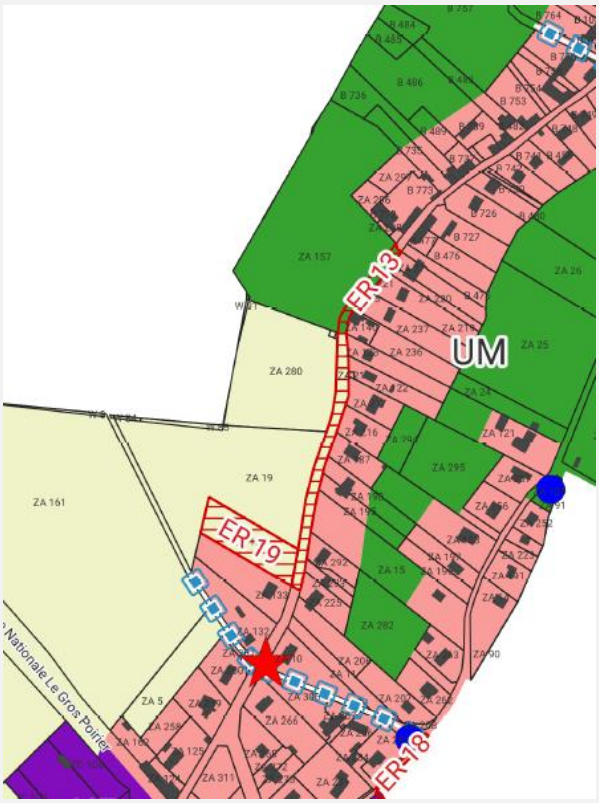
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de modifier le périmètre de l'emplacement réservé n°8 situé sur la parcelle Section A n° ZB68.

L'objectif est de créer un parking de 42 mètres sur 15 mètres pour fournir une offre de stationnement adéquate aux personnes visitant le cimetière d'Abbecourt. L'ER8 présente donc désormais une superficie de 675 m² (au lieu de 440 m²).

A noter qu'à la suite des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, puis par le public au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 22 juin au 23 juillet 2026, la municipalité souhaite préciser que l'exploitant agricole de la parcelle sera consulté en amont de tout aménagement sur l'emplacement réservé, dans le but de concevoir un projet qui n'engendre aucun problème d'accès ou de manœuvre pour l'activité agricole. Cette concertation a, par ailleurs, déjà été menée pour d'anciens projets d'aménagement d'ouvrages d'intérêt général et de services publics sur la commune, notamment pour la sente du Gros Poirier par exemple.

3.2.4 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER 13) LE LONG DE LA RUE DE MONTREUIL MATTENCOURT

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

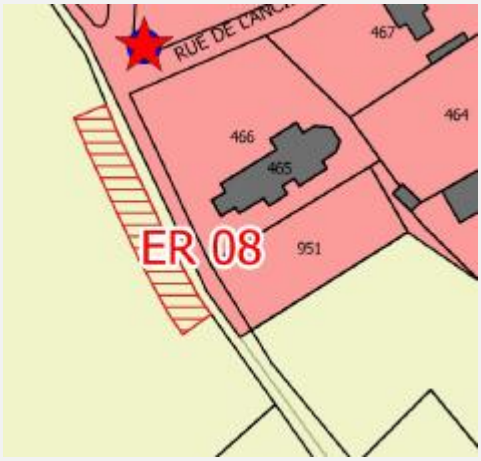
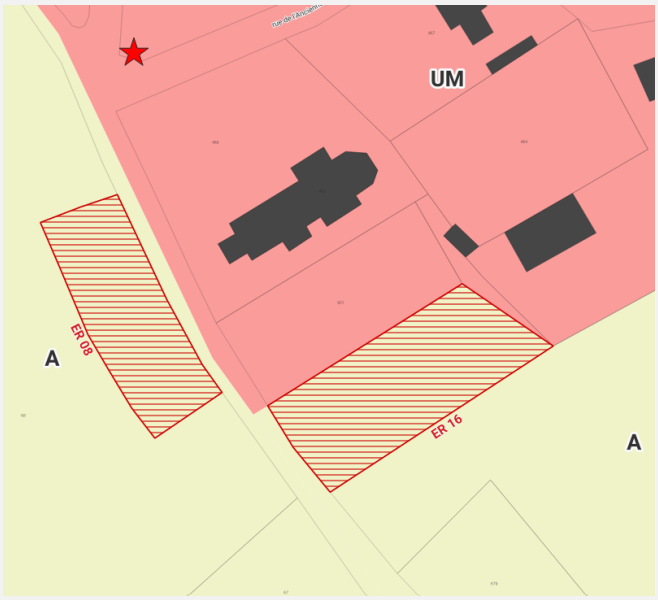
La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé n°13 situé sur les parcelles Section A n°ZA19, Section A n°ZA280 et Section N n°ZA157.

Cet emplacement réservé est créé en vue de réaliser une sente piétonne qui permette aux riverains de se balader en sécurité, à l'écart de la voirie, à l'image des aménagements réalisés à travers l'ER10 du PLU opposable, rue du Gros Poirier.
Il présente une superficie de 2501 m².

A noter qu'à la suite des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, puis par le public au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 22 juin au 23 juillet 2026, la

municipalité souhaite préciser que l'exploitant agricole de la parcelle sera consulté en amont de tout aménagement sur l'emplacement réservé, dans le but de concevoir un projet qui n'engendre aucun problème d'accès ou de manœuvre pour l'activité agricole. Cette concertation a, par ailleurs, déjà été menée pour d'anciens projets d'aménagement d'ouvrages d'intérêt général et de services publics sur la commune, notamment pour la sente du Gros Poirier par exemple.

3.2.5 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER16) POUR AGRANDIR LE CIMETIERE

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

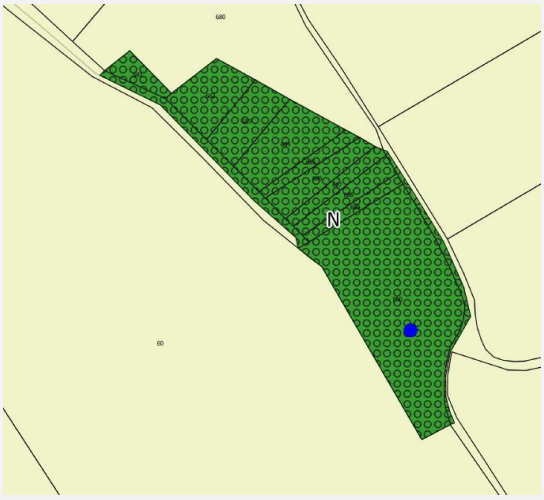
La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé n°16 situé sur la parcelle Section A n°C952.

L'objectif de cet emplacement réservé est d'anticiper l'agrandissement futur du cimetière pour répondre à une saturation capacitaire à venir.

Il présente une superficie de 891 m².

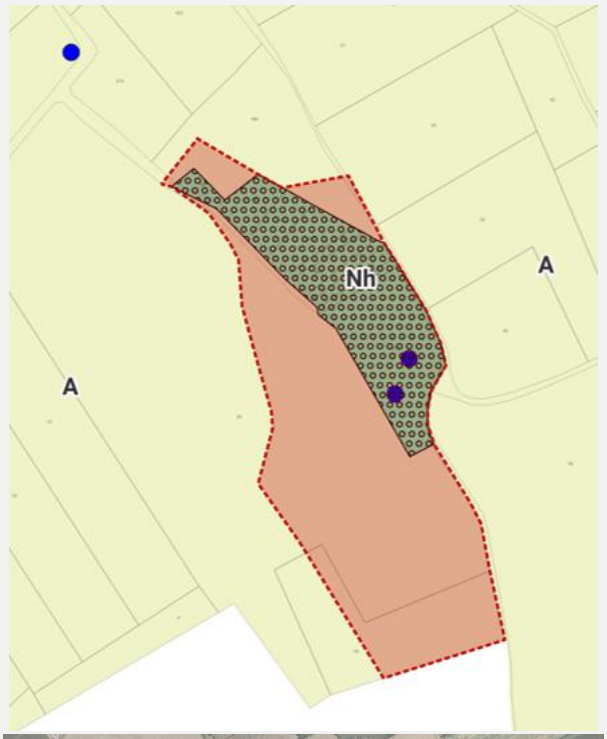
3.2.6 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER14) POUR PRESERVER LES MARES DES PATIS

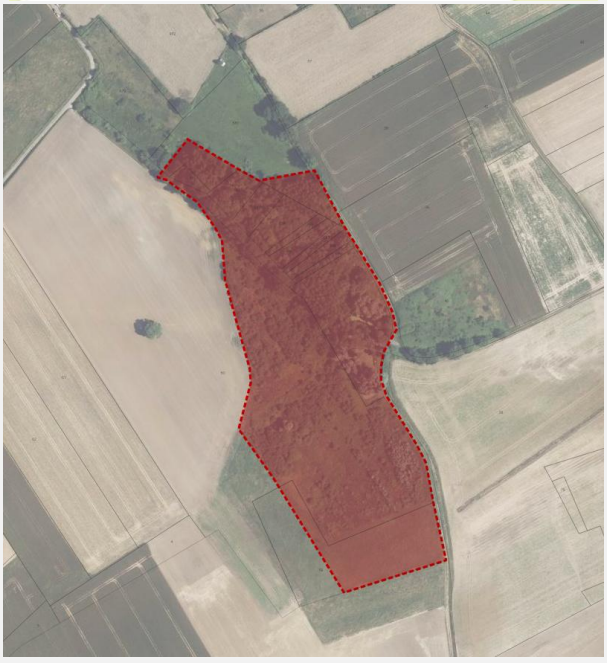
Avant modification	Après modification



Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt.

Source : Géoportail de l'urbanisme





Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1

Source : VERDI (QGIS)

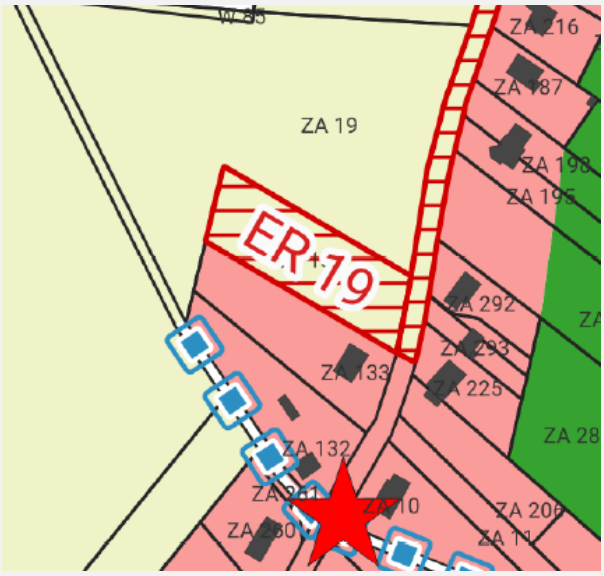
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé 14 situé sur les parcelles Section ZB n°38, 59, 60 ; les parcelles Section C n°680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690 ; et la parcelle Section W n°131.

Cet emplacement réservé est dédié à un projet de renaturation de la Mare des Patis à des fins de préservation et d'aménagements ludiques et pédagogiques pour sa mise en valeur. Une partie du périmètre se situe en zone Nh et une autre en zone A. Toutefois, le périmètre se limite aux espaces boisés jusqu'aux limites communales, conservant les parties correspondant à des sols agricoles libres pour d'éventuelles futures exploitations agricoles.

Il présente une superficie de 52 531 m², soit 5,25 hectares.

3.2.7 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER19) POUR REALISER DES AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

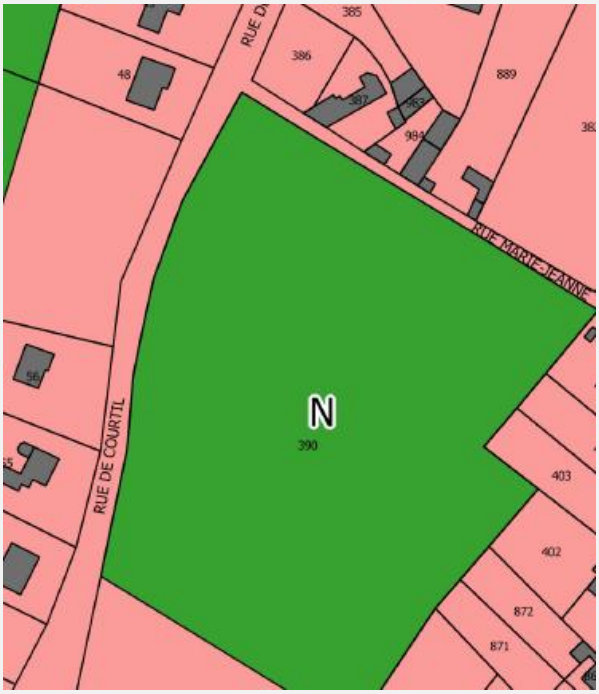
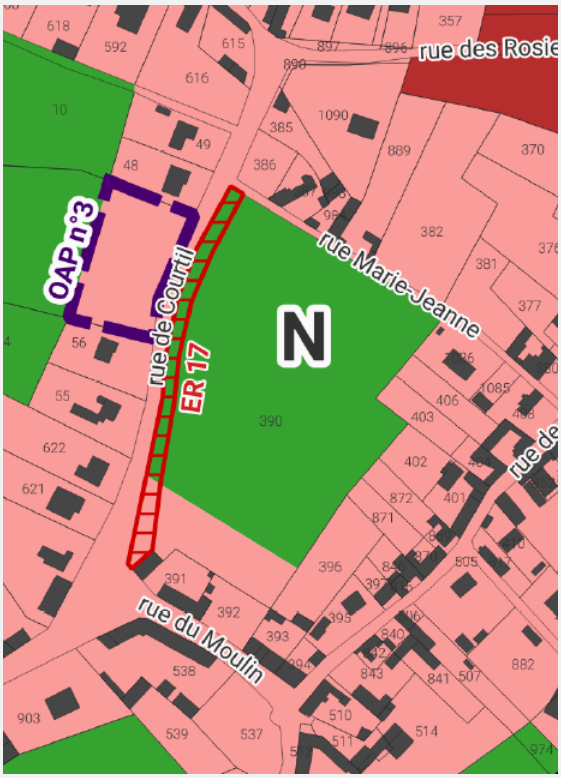
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé 19 situé sur la parcelle Section A n°ZA134.

Le projet doit accueillir des aménagements hydrauliques permettant l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que des aménagements de loisir, dans la continuité du cheminement piéton qui sera réalisé sur l'ER13.

Il présente une superficie de 349 m².

3.2.8 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER17) LE LONG DE LA RUE DE COURTIL

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

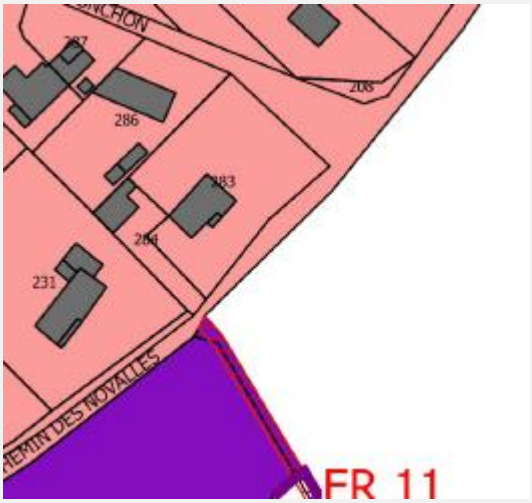
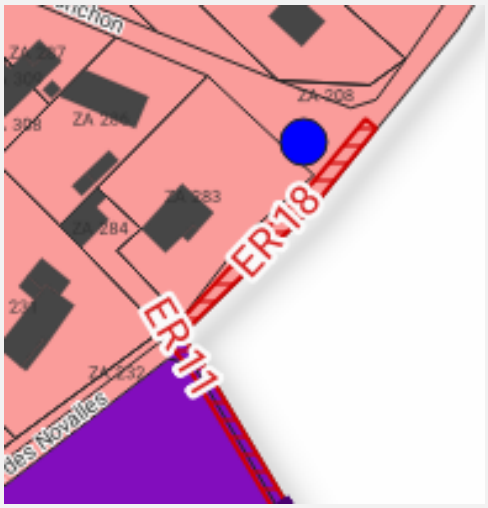
La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé n°17 situé sur la parcelle Section N n°C390.

Cet emplacement réservé doit permettre de réaliser une sente piétonne qui longe la rue Courtil et un espace naturel intra-urbain, dans le même esprit que ce qui est prévu sur l'ER13 et ce qui a été réalisé sur l'ER10.

Il présente une superficie de 1 368 m².

A noter qu'à la suite des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, puis par le public au cours de l'enquête publique qui s'est tenue du 22 juin au 23 juillet 2026, la municipalité souhaite préciser que l'exploitant agricole de la parcelle sera consulté en amont de tout aménagement sur l'emplacement réservé, dans le but de concevoir un projet qui n'engendre aucun problème d'accès ou de manœuvre pour l'activité agricole. Cette concertation a, par ailleurs, déjà été menée pour d'anciens projets d'aménagement d'ouvrages d'intérêt général et de services publics sur la commune, notamment pour la sente du Gros Poirier par exemple.

3.2.9 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER18) LE LONG DU CHEMIN DES NOVALLES

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

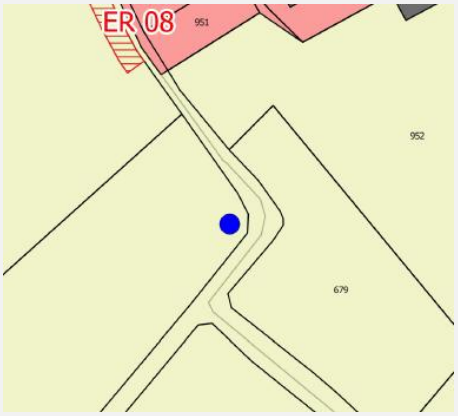
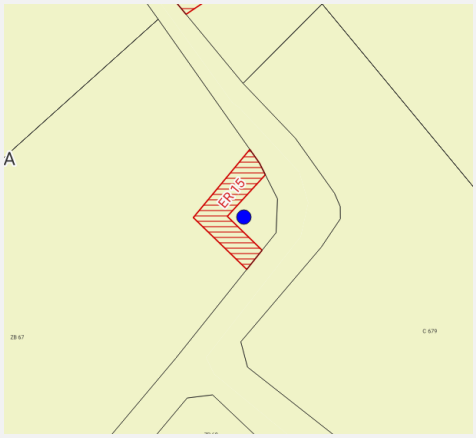
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé n°18 situé le long du chemin des Novalles, en face de la parcelle de Section UM n°ZA283.

Cet emplacement prévoit un aménagement pour la récupération des eaux pluviales et des coulées de boue en provenance de la commune de Ponchon, en complément du bassin de rétention existant au carrefour adjacent.

Il présente une superficie de 190 m².

3.2.10 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE (ER15) POUR DES AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

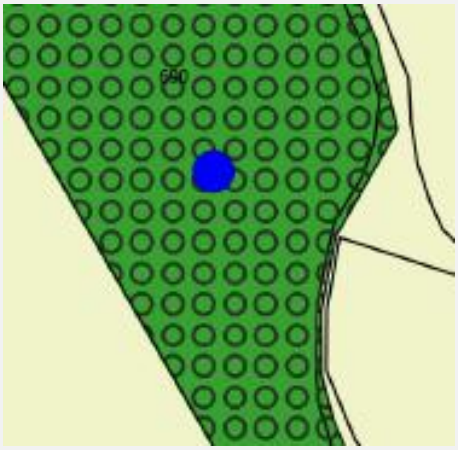
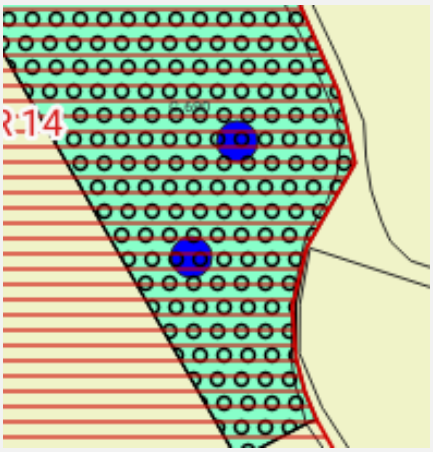
Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer l'emplacement réservé n°15 situé sur la parcelle de section A n°ZB67.

Dans le même esprit que l'ER18, l'idée est de prévoir un aménagement pour la récupération des eaux pluviales, en complément du bassin de rétention existant.

Il présente une superficie de 236 m².

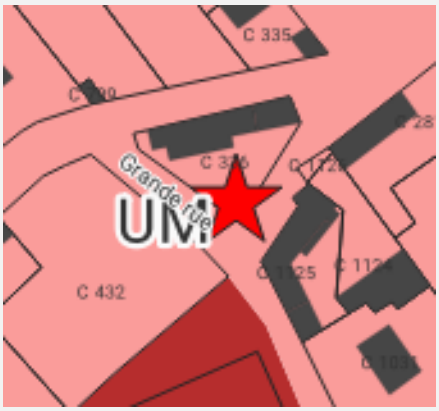
3.2.11 MODIFICATION DE LA MARE DES PATIS

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

Ici, la modification est un ajustement par rapport à la réalité du terrain, puisque deux mares sont observables, et non une seule.

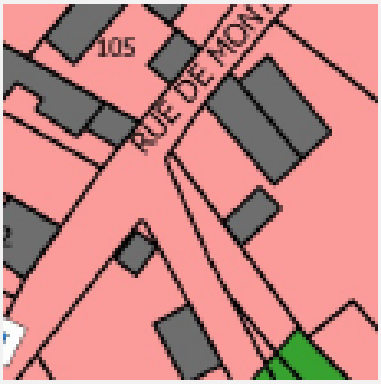
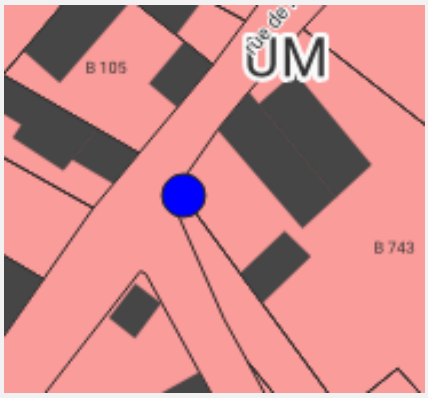
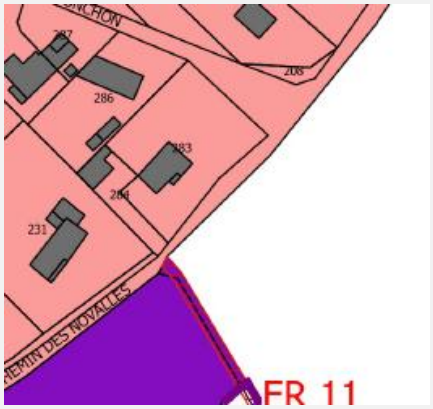
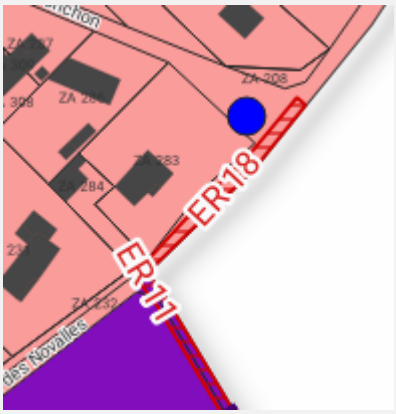
3.2.12 AJOUT D'UN ELEMENT DE PATRIMOINE A PRESERVER

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

La modification vise ici à ajouter un élément de patrimoine à préserver qui a été omis dans le PLU opposable actuel : il s'agit d'un calvaire, au croisement de la Grande Rue et de la rue de Courcelles.

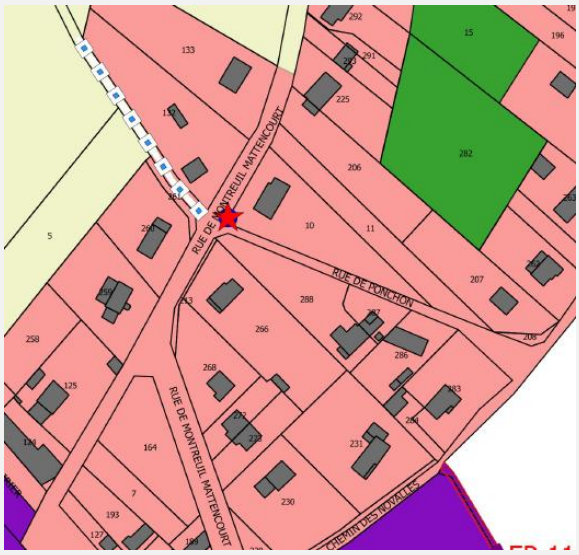
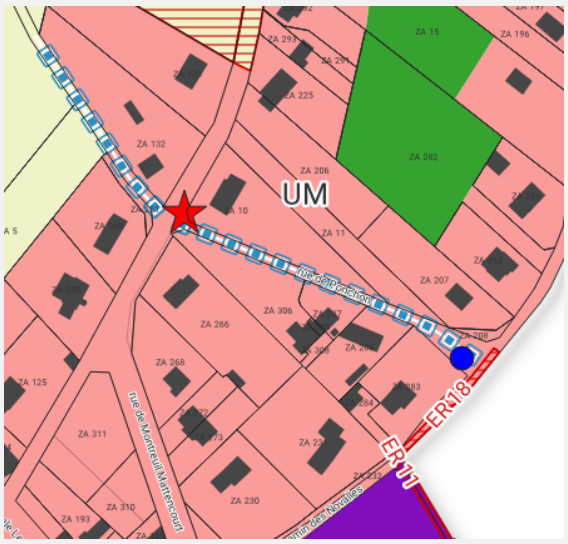
3.2.13 AJOUT D'ELEMENTS HYDRAULIQUES A CONSERVER RUE MONTREUIL MATTENCOURT ET RUE DE PONCHON

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

Deux éléments hydrauliques existants et à conserver, qui sont des bassins de rétention des eaux pluviales, ont été ajoutés rue de Montreuil et rue de Ponchon.

3.2.14 AJOUT D'UNE INTERDICTION DE CREER DES ACCES DANS LA RUE DE PONCHON

Avant modification	Après modification
	
Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt. Source : Géoportail de l'urbanisme	Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)

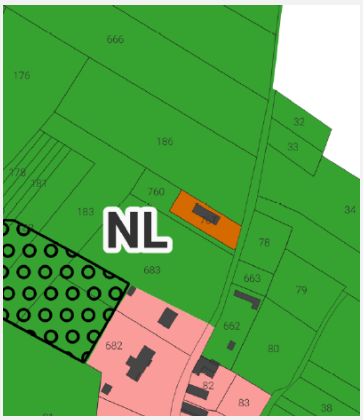
Justification de l'évolution de la règle

Une interdiction de créer des accès a été prolongée rue de Ponchon car cette dernière est étroite, déjà difficile d'accès pour les bus et la visibilité trop faible pour envisager des créer de nouveaux accès sur cette rue.

3.2.15 CREATION D'UN STECAL (NL) POUR DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS

Avant modification	Après modification

Extrait du règlement graphique du PLU opposable d'Abbecourt.
Source : Géoportail de l'urbanisme



Extrait du règlement graphique du PLU d'Abbecourt en cours de modification n°1
Source : VERDI (QGIS)

Justification de l'évolution de la règle

La modification concerne une évolution du zonage pour la parcelle de Section N n°B761. Cette dernière devient un nouveau sous-secteur naturel (NL) pour des terrains familiaux locatifs et/ou des aires d'accueil des gens du voyage. Il s'agit donc ici de définir un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Cela permettra de régulariser l'implantation de gens du voyage déjà présents sur cette parcelle et de répondre à la politique et aux besoins de la Communauté de commune Thelloise en termes d'aménagements dédiés aux gens du voyage.

Dans le règlement écrit, les possibilités d'occupation du sol sont limitées à l'installation ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

3.2.16 CREATION DE L'OAP N°3 : « RUE DE COURTIL »

D. OAP n°3 : « Rue de Courtil »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 couvre partiellement la parcelle ZD12. Il s'agit d'une dent creuse en zone UM, située à l'Ouest du village et qui fait la transition entre le tissu urbanisé mixte du village et des espaces classés en zone naturelle ou agricole. Le village relève d'un assainissement collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir le nombre de constructions souhaitées. Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser la densification du tissu urbain existant, limitant l'extension urbaine.

*Superficie : **2 750 m²***

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation seront au nombre de 3 maximum (3 logements au maximum). Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UM.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, 3 accès maximum pourront être créés sur la rue de Courtil, pour les constructions à usage d'habitation.

Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du village et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par la création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Sud de la parcelle. Cette lisière devra être en adéquation avec le principe des zones de non-traitement imposées aux exploitants agricoles, sachant que les distances minimales à respecter par l'exploitant agricole lors des traitements phytosanitaires, en bordure de zones d'habitation, se calculent à partir des clôtures, murs et haies des zones d'habitation. La Charte d'engagement des utilisateurs des produits phytosanitaires du Département de l'Oise devra être utilement consultée sur ce sujet.

Justification de l'évolution de la règle

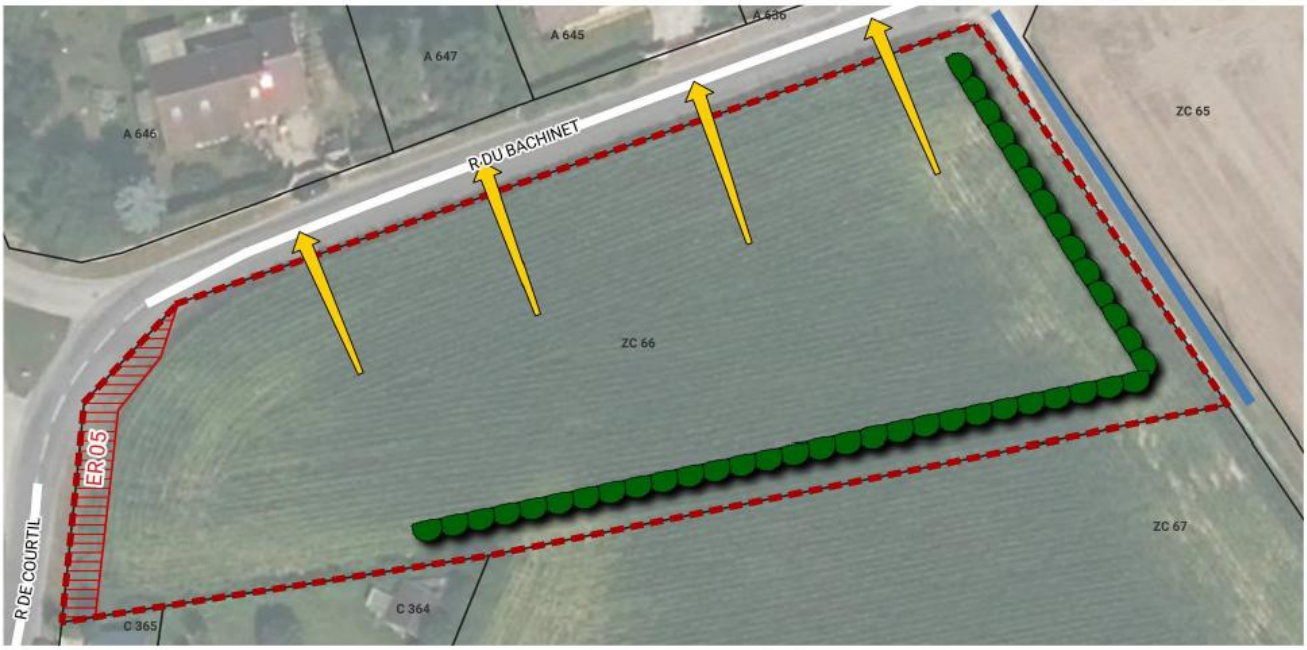
La municipalité souhaite maîtriser la densification prévisible sur la zone UM et en particulier sur ses dents creuses. Par conséquent, deux nouvelles OAP sont réalisées sur des dents creuses identifiées afin d'encadrer leur futur aménagement et d'y inscrire des prescriptions particulières à respecter.

Ainsi, une OAP n°4 est créée rue de Courtil. Celle-ci reprend les principes d'aménagement édictés dans l'OAP n°1, du fait de sa similitude et dans un souci d'harmonisation des projets de densification :

- Vocation d'habitat uniquement ;
- 3 logements maximum ;
- Implantations et hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes ;
- Création de 3 accès maximum sur la rue de Courtil ;
- Stationnement en dehors des voies publiques, sur le devant des constructions, dans une bande de 3m à 5m par rapport à l'alignement ;
- Création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole.

Une prise en compte des zones de non-traitement est également intégrée, dans la mesure où cette dent-creuse se trouve face à des espaces agricoles.

3.2.17 CREATION DE L'OAP N°4 : « RUE DU BACHINET »



OAP n°4 : « rue du Bachinet »

- Sente piétonne
- Principe d'accès aux constructions (maximum 4) à respecter
- Périmètre de l'OAP à respecter
- Principe de lisière végétale à respecter

0 10 20 m

E. OAP n°4 : « Rue du Bachinet »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 couvre entièrement la parcelles ZC66. Il s'agit d'une large dent creuse en zone UM, située au Nord du village et qui fait la transition entre le tissu urbanisé mixte du village et des espaces classés en zone naturelle ou agricole. Le village relève d'un assainissement collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir le nombre de constructions souhaitées. Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser la densification du tissu urbain existant, limitant l'extension urbaine.

Superficie : 4 412 m²

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation seront au nombre de 4 maximum (4 logements au maximum). Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UM.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, 4 accès maximum pourront être créés sur la rue du Bachinet, pour les constructions à usage d'habitation.

Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du village et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par la création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Sud et à l'Est de la parcelle. Cette lisière devra être en adéquation avec le principe des zones de non-traitement imposées aux exploitants agricoles, sachant que les distances minimales à respecter par l'exploitant agricole lors des traitements phytosanitaires, en bordure de zones d'habitation, se calculent à partir des clôtures, murs et haies des zones d'habitation. La Charte d'engagement des utilisateurs des produits phytosanitaires du Département de l'Oise devra être utilement consultée sur ce sujet.

Justification de l'évolution de la règle

Dans le même esprit que l'OAP n°3, une OAP n°4 est créée rue du Bachinet. Celle-ci reprend les principes d'aménagement édictés dans l'OAP n°1 et l'OAP n°3, du fait de sa similitude et dans un souci d'harmonisation des projets de densification :

- Vocation d'habitat uniquement ;
- 4 logements maximum ;
- Implantations et hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes ;
- Création de 4 accès maximum sur la rue du Bachinet ;
- Stationnement en dehors des voies publiques, sur le devant des constructions, dans une bande de 3m à 5m par rapport à l'alignement ;
- Création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole.

Une prise en compte des zones de non-traitement est également intégrée, dans la mesure où cette dent-creuse se trouve face à des espaces agricoles.

4 COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

4.1 PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

Les plans, schémas et programmes susceptibles de concerner la procédure de modification n°3 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Document cadre	Rapport du PLU de Villers-sur-Coudun avec le document cadre
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	Doit **être compatible** avec le SRADDET des Hauts-de-France
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Doit **être compatible** avec le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Le SAGE du Thérain n'est pas approuvé. Toutefois, la commune est concernée par le zonage du SAGE en cours d'approbation.
Charte de PNR et de PN	Non concerné
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)	Doit **être compatible** avec le PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027
Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	Doit **être compatible** avec le PPRI du Thérain Aval
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	Doit **être compatible** avec le SCoT de la Thelloise
Plan local de l'habitat (PLH)	Non concerné
Plan de déplacements urbain (PDU)	Non concerné
Plan climat air énergie territorial (PCAET)	Doit **prendre en compte** le PCAET de la Communauté de Communes de la Thelloise approuvé en 2024
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	Doit **prendre en compte** le SRCE de Picardie

Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non concerné
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné
Schéma régional des carrières	Non concerné
Documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Non concerné
Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)	Non concerné
Plan de Développement et d'Aménagement Durables (PADD)	Doit **être compatible** avec le PADD du PLU approuvé

4.2 LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE

Adopté le 4 août 2020, Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Hauts de France développe divers objectifs et règles générales qui s'imposent aux documents locaux de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.).

Plus précisément, le SRADDET des Hauts de France prévoit 43 règles générales qui couvrent l'ensemble des domaines de compétence du document.

Toutes ces règles n'ayant pas vocation à s'appliquer aux PLU dans le contexte de la présente procédure, le tableau ci-dessous présente la compatibilité de la modification du PLU de la commune d'Abbecourt avec les règles générales du SRADDET qui trouvent une résonnance avec l'objet de la procédure :

La Compatibilité de la procédure avec le SRADDET des Hauts de France		
Règle n°	**Prise en compte par le PLU**	**Compatibilité**
6 - Les SCoT / PLU / PLUi et PCAET développent une stratégie coordonnée et cohérente d'adaptation au changement climatique conçue pour : **- Répondre aux vulnérabilités propres au territoire concerné et préparer la population et les acteurs économiques à la gestion du risque climatique** **- Préserver et restaurer des espaces à enjeux en travaillant notamment sur la résilience des espaces naturels, agricoles et forestiers**	Les secteurs objet de la modification ne sont concernés par aucun aléa significatif. Le règlement modifié prévoit la création d'un sous-secteur Nh pour préserver la zone naturelle humide de la Mare des Patis. Le secteur est situé à l'écart des espaces à enjeux environnementaux (ZNIEFF, Zone Natura 2000, ENS, Biocorridors, etc.).	Compatible
15 – Les SCoT / PLU / PLUi et PCAET doivent prioriser le développement urbain à l'intérieur des espaces déjà artificialisés. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à : - La préservation et la restauration des espaces à enjeux au titre de la biodiversité, la préservation de la ressource en eau et la limitation de l'exposition aux risques - La présence de transports en commun ou de la possibilité d'usages de modes doux, visant à limiter l'usage de la voiture - Une consommation limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment par l'application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser »	L'un des objets de la modification n°1 a justement pour but le comblement de dents creuses et la maîtrise de leur aménagement à travers la création des OAP n°3 et n°4, sur le modèle de l'OAP n°1 existant à destination d'habitations. La modification n°1 du PLU d'Abbecourt ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels et agricoles.	Compatible
16 – Les SCoT / PLU / PLUi développent des stratégies foncières dans lesquelles le	Les modifications majeures concernent des secteurs en zones	Compatible

renouvellement urbain est prioritaire à l'extension urbaine. Ces stratégies foncières permettent d'identifier les gisements au sein de la tâche urbaine et prévoient les outils permettant leur mobilisation.	urbanisées qui correspondent à des secteurs construits ou bien à des dents creuses. Les modifications ne permettent pas l'extension urbaine et visent à permettre une densification maîtrisée de la commune.	
17 – Les SCoT / PLU / PLUi doivent intensifier le développement urbain dans les pôles de l'ossature régionale et autour des nœuds de transport, en particulier les pôles d'échanges multimodaux	Les dents creuses pour lesquelles des OAP ont été créées (OAP n°3 et n°4) se trouvent à proximité de la route départementale 1001 (RD 1001), une voie structurante à l'échelle du département de l'Oise et directement reliée à l'Autoroute 16 (A16).	Compatible
23 – Les SCoT et les PLU / PLUi favorisent la mutabilité, la réversibilité, la modularité, et l'adaptabilité du foncier et du bâti à vocation économique et commerciale dans le cadre de nouvelles constructions, de réhabilitation ou de restructuration de zone existantes, tout en développant des formes urbaines qui contribuent à une gestion économe du foncier et à la mixité fonctionnelle	Voir règle n°16 Les modifications opérées sont principalement en zone UM et n'impactent aucune zone ni aucun foncier à vocation économique.	Compatible
24 – Les SCoT et PLU / PLUi doivent privilégier des projets d'aménagement favorisant : - La mixité fonctionnelle permettant les courts déplacements peu ou pas carbonés, notamment au sein des différents pôles de l'ossature régionale - La biodiversité en milieu urbain, notamment par le développement d'espaces végétalisées et paysager valorisant les espèces locales - L'adaptation au changement et à la gestion des risques climatiques, dont la gestion de la raréfaction de l'eau potable, des inondations et des pollutions de l'eau et la gestion des épisodes de forte chaleur - Des formes urbaines innovantes contribuant à la réduction des consommations d'énergie, favorables à la production d'énergies renouvelables et au raccordement aux réseaux de chaleur - Un bâti économe en énergie, conçu écologiquement et résilient au changement climatique	Voir règles n°6 et 14 La modification n°1 du PLU ne vise pas à réduire la possibilité de constructions de commerces, services ou bureaux. Par ailleurs, la modification n°1 ne modifie pas les taux d'emprise au sol maximum déterminés dans le PLU, notamment en zone UM, principale zone urbaine d'Abbecourt, où l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière. Cela permet la réalisation d'espaces verts et autres plantations qui participeront à terme à la qualité du cadre de vie et à l'enrichissement de la trame verte intra-urbaine. De plus, la modification n°1 est l'occasion d'alléger les règles concernant la pose de panneaux photovoltaïques (au sol, au nu du plan de couverture ou en surimposition sur la toiture). L'ajout d'un sous-secteur Nh autour de la Mare des Patis participe aux enjeux de préservation des ressources en eau et milieux humides.	Compatible

40 – Les Chartes de PNR, SCoT, PLU, PLUi doivent prévoir un diagnostic et des dispositions favorables à la préservation des éléments de paysage	La modification n°1 permet d'ajouter plusieurs dispositions favorables à la préservation des éléments de paysage : - Ajout d'un sous-secteur naturel humide Nh ; - Ajout de prescriptions pour créer des lisières végétales sur les OAP n°3 et n°4 ; - Ajout d'emplacements réservés dédiés à des aménagements paysagers de sentes piétonnes ; - Correction des éléments de patrimoine et hydrauliques présents sur la commune dans le règlement graphique.	Compatible

4.3 LE SCOT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES THELLOISE

Note de contexte :

La modification du PLU d'Abbecourt a été prescrite par délibération du Conseil municipal le 24 mai 2022 et s'est poursuivie jusqu'à son approbation en 2026.

Durant la procédure et le montage du dossier de modification du PLU, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur était le SCoT du Pays de Thelle, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2006. Cependant en parallèle de la modification du PLU d'Abbecourt, la communauté de communes Thelloise était engagée dans la **révision de son SCoT,** qui s'est poursuivie jusqu'au **10 mars 2026, date d'approbation du nouveau SCoT de la Thelloise.**

Ainsi, deux analyses de compatibilité au SCoT ont été menées de manière successives :

➔ **Compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT de 2006**

➔ **Compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT 2026**

Ces analyses sont reportées dans les deux tableaux ci-après.

4.3.1 LE SCOT DU PAYS DE THELLE (2006)

Compatibilité de l'évolution du PLU avec le SCoT Pays de Thelle 2006		
Composantes	Prise en compte de la modification du PLU	Compatibilité
La protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles		
▸ Maintenir les espaces naturels de transition ▸ Maintenir la continuité des espaces agricoles ▸ Respecter la richesse de la végétation ▸ Respecter les qualités écologiques du secteur ▸ Préserver le réseau des chemins ruraux et pédestres	La modification n°1 du PLU maintient le zones naturelles et agricoles existantes, ainsi que les espaces boisés classés. La définition de sous-secteurs NL (terrains familiaux locatifs) et Nh (zone humide de la Mare des Patis) ne visent qu'à préserver l'occupation actuelle de sites naturels, afin de régulariser l'existence de terrains familiaux locatifs pour l'un, et de protéger et mettre en valeur de manière pédagogique et ludique un espace humide pour l'autre. Ils inscrivent ce qui s'observe déjà sur le terrain pour le sous-secteur NL, et ce qui pourrait être revaloriser pour le sous-secteur Nh, notamment des espaces classés agricoles mais non cultivés, délaissés et très humides.	Compatible

	Tous les espaces actuellement cultivés d'Abbecourt sont préservés en zone agricole. Les OAP n°3 et n°4 créées dans la modification n°1 intègrent des prescriptions paysagères : insertion harmonieuse dans le tissu existant, création de lisières végétales de transition entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles. Les chemins et sentes piétonnes et rurales sont préservés et de nouveaux emplacements réservés sont créés afin de poursuivre l'aménagement de chemins piétons paysagers.	

La mise en valeur du bâti existant et la maîtrise des extensions

► Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant ► Préserver et valoriser les cœurs de village ► Eviter la banalisation du bâti	Une correction des éléments du patrimoine bâti remarquable local est effectuée dans la modification n°1 du PLU avec l'ajout d'un calvaire omis dans le PLU actuel. La modification n°1 ne porte pas atteinte à la préservation du cœur de village, au contraire, l'ajout d'OAP sur des dents creuses identifiées en zone UM permet d'encadrer la future densification du village pour une insertion harmonieuse et cohérente des constructions à venir. La modification des règles de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone UM vise à clarifier ou à alléger certaines règles, tout en conservant les morphologies existantes pour les futures constructions et aménagements. Les règles concernant l'implantation des constructions sont conservées mais précisées pour les annexes.	Compatible

Les orientations de la plaine humide et vallonnée (entité n°6)

► Préserver et valoriser les éléments du bocage en place	Un sous-secteur Nh correspondant au milieu humide de la Mare des Patis a été ajouté à l'occasion de la modification n°1. Cette distinction permet de dédier ce secteur à la protection des milieux humides et à la mise en valeur pédagogique et ludique des mares, en adéquation avec les milieux.	Compatible

La préservation de l'environnement

► Gérer le ruissellement des eaux pluviales	Le règlement graphique a été modifié en ajoutant des éléments hydrauliques qui ont été omis dans le PLU opposable. Des emplacements réservés ont également été	Compatible

▶ Prendre en compte les risques recensés ▶ Protéger les captages d'eau potable	ajoutés afin de prévoir des aménagements pour l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, notamment dans des secteurs sujets à des aléas de coulées de boue.	

Les orientations générales de développement

▶ Réduire le rythme de développement lié à l'habitat ▶ Conforter les pôles économiques existants et développer une offre nouvelle ▶ Développer les transports collectifs	Pour Abbecourt, le rythme de croissance démographique annuel à respecter est fixé à 1%. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU opposable a fixé à 1% maximum son objectif de croissance démographique annuel. La modification n°1 ne va pas à l'encontre de cet objectif car elle n'augmente pas les possibilités de construire et n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Mais les OAP n°3 et n°4 viennent encadrer les possibilités de construire au sein de la zone UM. La commune d'Abbecourt n'a pas été identifiée comme un pôle économique par le SCoT. Les objets de la modification n°1 du PLU ne concernent ni les zones économiques, ni les transports collectifs.	Compatible

Incidences du parti d'aménagement sur l'organisation foncière

▶ Une réorganisation de l'offre foncière liée au développement de l'habitat ▶ Une réorganisation de l'offre foncière liée au développement économique ▶ Recomposition d'une partie de l'offre foncière existante	Aucune ouverture à l'urbanisation ne fait l'objet de la modification n°1 du PLU. Aucun objet de la modification n°1 n'est lié au développement économique La création des OAP n°3 et n°4 permettent de recomposée l'offre foncière existante tout en l'intégrant pour une bonne insertion urbaine et paysagère, ainsi qu'une densification maîtrisée.	Compatible

Les principes d'aménagement liés au développement de l'habitat

▶ Respecter l'identité du territoire ▶ Diversifier l'offre de logements ▶ Maintenir un niveau d'équipements satisfaisant	Plusieurs objets de la modification n°1 ont pour objet la clarification et l'ajustement du règlement écrit de la zone UM afin de supprimer des contraintes qui ne se justifient plus (panneaux solaires, gammes de couleur des toits, baies vitrées…), tout en permettant une densification cohérente du tissu urbain (OAP n°3 et n°4). L'ajustement des emplacements réservés et prescriptions du PLU sont aussi l'occasion de maintenir un niveau	Compatible

	d'équipements satisfaisant, notamment en termes d'aménagements paysagers et de loisirs (Nh, sentes piétonnes…).	

Les principes d'aménagement liés au développement économique

▶ Diversifier l'offre d'accueil ▶ Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales ▶ Respecter les paysages	Aucun objet de la modification n°1 du PLU n'est lié au développement économique.	Compatible

4.3.2 LE SCOT DE LA THELLOISE (2026)

Compatibilité de l'évolution du PLU avec le SCoT Thelloise 2026			
Orientations du SCoT (DOO)		**Impacts de la procédure d'évolution du PLU**	**Compatibilité**
Ambition I : Être acteur du territoire	1.1 – Affirmer une organisation solidaire et équilibrée du territoire	Les modifications s'inscrivent dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » de la Thelloise, dans la mesure où toutes les zones naturelles et agricoles de la commune sont maintenues et qu'aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est définie. La procédure permet, par ailleurs, de favoriser et d'encadrer l'exploitation du potentiel de densification de la commune, à travers deux nouvelles OAP, qui à l'image des OAP sectorielles existantes, visent à encourager la production de logements sur des zones urbaines (U), afin de répondre aux objectifs de développement du projet communal (PADD) tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière.	Compatible
	1.2 – Encourager un développement à taille humaine	La modification du PLU comprend la création de deux nouvelles OAP, qui à l'image des OAP sectorielles existantes, visent à encourager la production de logements sur des zones urbaines (U), afin de répondre aux objectifs de développement du projet communal (PADD) tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière. Les orientations de ces deux OAP permettraient ainsi la réalisation d'environ 7 logements, en adéquation avec les densités résidentielles observées dans le village.	Compatible
Ambition II : Un	2.1 – Vivre dans la Thelloise	La modification du PLU est aussi l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés, en supprimant ceux qui ont été réalisés ou dont les terrains ont été acquis par la commune, en modifiant le périmètre de certains emplacements réservés afin de s'assurer qu'ils permettent la réalisation concrète de	Compatible

		leur vocation, et en en créant de nouveaux pour des ouvrages d'intérêt général ou de services publics (ouvrages hydrauliques, sentes piétonnes, mise en valeur pédagogique et protection environnemental d'une mare…).	
	2.2 – Concilier cadre de vie et biodiversité	La création de l'emplacement réservé n°14 va dans le sens de cette orientation car elle vise à concrétiser un projet de renaturation de la Mare des Patis, à des fins de préservation et d'aménagements ludiques et pédagogiques pour sa mise en valeur. Ce projet permettra de valoriser et de protéger un espace naturel d'intérêt, boisé, humide et aquatique, qui joue un rôle essentiel dans les continuités écologiques du territoire. Seuls les espaces boisés sont inclus dans l'emplacement réservé, permettant aux exploitants agricoles de poursuivre des activités de culture ou d'exploitation.	Compatible
Ambition III : Un territoire attractif	3.1 – Valoriser les ressources locales	La modification du PLU est l'occasion d'actualiser le patrimoine recensé, en ajoutant un calvaire ayant été omis. La création de l'emplacement réservé n°14 va dans le sens de cette orientation car elle vise à concrétiser un projet de renaturation de la Mare des Patis, à des fins de préservation et d'aménagements ludiques et pédagogiques pour sa mise en valeur. Ce projet permettra de valoriser et de protéger un espace naturel d'intérêt, boisé, humide et aquatique, qui joue un rôle essentiel dans les continuités écologiques du territoire. Seuls les espaces boisés sont inclus dans l'emplacement réservé, permettant aux exploitants agricoles de poursuivre des activités de culture ou d'exploitation.	Compatible
	3.2 – Accompagner un développement touristique durable	L'emplacement réservé n°14 dédié à un projet de renaturation de la Mare des Patis va dans le sens d'un tourisme vert durable.	Compatible

4.4 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin par arrêté en date du 3 mars 2022, il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation, pour la période 2022-2027.

Il définit 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Toutefois, la commune d'Abbecourt n'est concernée ni par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Le tableau ci-dessous présente la compatibilité du PLU avec les objectifs du PGRi du bassin Seine-Normandie, au regard de l'objet de la modification du PLU.

Objectif	PLU	Compatibilité
Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	La modification n°1 du PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les autres dispositions.	Compatible
Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	La modification n°1 du PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les autres dispositions.	Compatible
Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise	La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la prévision des phénomènes hydro-météorologiques.	Non concerné

Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la mobilisation des acteurs sur la culture du risque.	Non concerné

4.5 LE PCAET DE LA THELLOISE

La commune de Cires-lès-Mello est concernée par le PCAET de la CCT de la Thelloise, qui a été approuvé en 2024. La compatibilité de la modification du PLU avec le PCAET est présentée sur le tableau ci-dessous :

Axe du PCAET	modification du PLU	Compatibilité
Axe 1 Impulser un nouveau rayonnement pour assurer l'attractivité raisonnée du territoire	La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur cet axe	Compatible
Axe 2 : Promouvoir la transition énergétique du territoire	Une actualisation du règlement écrit et du règlement graphique est opérée, notamment concernant les règles d'implantation et de qualité urbaine, architecturale et paysagère, afin de garantir l'identité rurale du village, tout en laissant une plus grande liberté de choix aux pétitionnaires (ajout de la couleur ardoise dans la gamme de couleur des toits, pose des panneaux solaires au sol ou en toiture, baies plus hautes que larges autorisées, dépassements autorisés pour les isolations par l'extérieur…). Ces actualisations vont dans le sens des impératifs liés aux enjeux climatiques.	Compatible
Axe 3 : Assurer un développement vertueux et durable qui préserve les qualités environnementales et patrimoniales garantes du cadre de vie	Une actualisation du règlement écrit et du règlement graphique est opérée, notamment concernant les règles d'implantation et de qualité urbaine, architecturale et paysagère, afin de garantir l'identité rurale du village, tout en laissant une plus grande liberté de choix aux pétitionnaires (ajout de la couleur ardoise dans la gamme de couleur des toits, pose des panneaux solaires au sol ou en toiture, baies plus hautes que larges autorisées, dépassements autorisés pour les isolations par l'extérieur…). Ces actualisations vont dans le sens des impératifs liés aux enjeux climatiques.	Compatible
Axe transversal : La mise en œuvre du PCAET pour une réussite commune	La modification du PLU n'aura aucune incidence sur cet axe.	Compatible

4.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS 2022-2027

Le SDAGE du Bassin de la Seine Normandie a été adopté par le comité du bassin le 23 mars 2022. La commune d'Abbecourt entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2022-2027.

Il s'articule autour des 5 orientations fondamentales suivantes :

- OF1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- OF2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- OF3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- OF4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- OF5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

La modification n°1 du PLU d'Abbecourt répond à l'OF1 à travers la délimitation d'un sous-secteur humide Nh autour de la Mare des Patis pour sa protection et sa mise en valeur, ainsi que par l'ajout d'emplacements réservés pour la réalisation d'aménagements hydrauliques permettant de lutter contre les risques liés aux écoulements des eaux pluviales et coulées de boue.

Les autres modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

4.7 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU « THERAIN »

Le SAGE du Thérain est en élaboration, son périmètre a été défini le 27 janvier 2023. L'intégralité de la commune d'Abbecourt se trouve dans l'aire d'application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Thérain.

Il s'articulera autour des 5 enjeux principaux fondamentaux suivants :

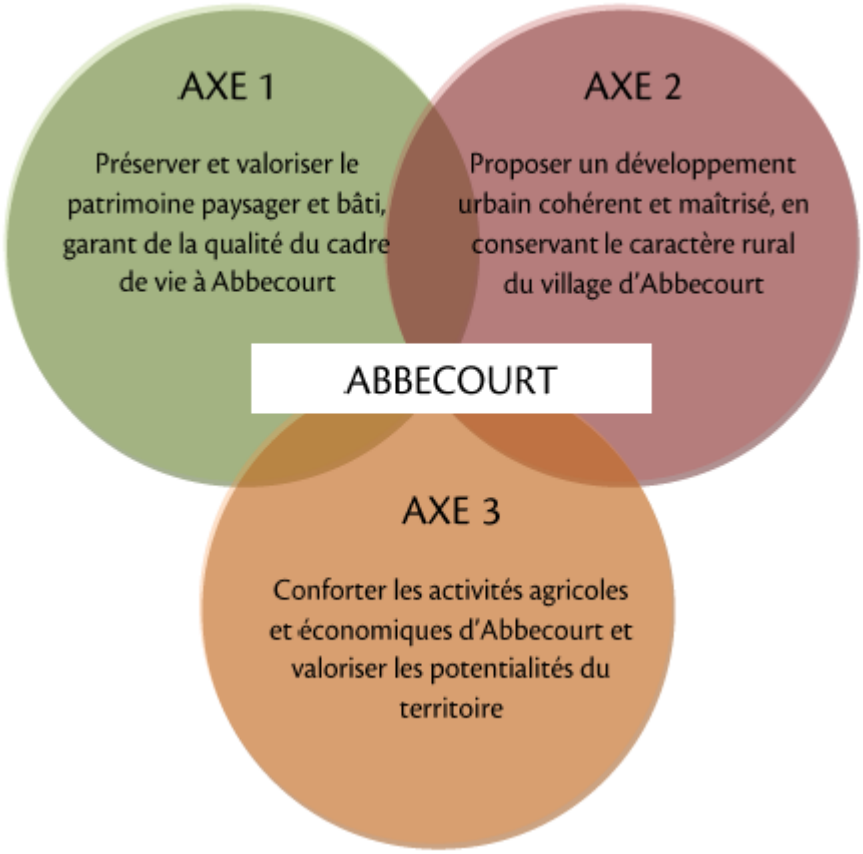
- La réhabilitation et la fiabilisation des systèmes d'assainissement notamment ceux situés près des petits cours d'eau présentant de mauvais rendements en nitrates et/ou phosphore.
- L'amélioration du traitement des rejets des sites industriels, voire l'étude de la suppression des rejets de substances dangereuses.
- Le développement d'aménagements s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature et de pratiques agricoles réduisant les pollutions par ruissellement, érosion, notamment sur le bassin de l'Avelon et le ru de Berneuil.
- La préservation des zones humides et plus particulièrement celles à fort intérêt patrimonial (landes et forêts humides du bas Bray de l'Oise).
- La majorité des masses d'eau souterraines présente une vulnérabilité aux polluants. Il s'agira notamment de mettre en œuvre un plan d'actions sur les captages d'Auneuil, de Bresles et de Fouquenies.

La modification n°1 du PLU d'Abbecourt répond à plusieurs enjeux fondamentaux du SAGE à travers la délimitation d'un sous-secteur humide Nh autour de la Mare des Patis pour sa protection et sa mise en valeur, ainsi que par l'ajout d'emplacements réservés pour la réalisation d'aménagements hydrauliques permettant de lutter contre les risques liés aux écoulements des eaux pluviales et coulées de boue.

Les autres modifications du PLU proposées dans la présente procédure n'ont pas pour objet d'agir sur ces items et n'entrent pas en contradiction avec celles-ci.

4.8 LE PADD DU PLU D'ABBECOURT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Abbecourt a été débattu en Conseil communautaire le 06 octobre 2016. Il définit plusieurs objectifs qui s'articulent autour de trois axes :



La compatibilité de la modification n°1 du PLU avec le PADD d'Abbecourt est analysée dans le tableau ci-dessous.

Axes stratégiques et orientations	**P**rise en compte de la modification du P**LU**	**Compatibilité**
Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Abbecourt	La modification n°1 du PLU maintient le zones naturelles et agricoles existantes, ainsi que les espaces boisés classés.	Compatible
▪ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire pour garantir la pérennité des paysages ▪ Valoriser les éléments du patrimoine bâti et culturel participant à l'identité du village	La définition de sous-secteurs NL (terrains familiaux locatifs) et Nh (zone humide de la Mare des Patis) ne visent qu'à préserver l'occupation actuelle des sites naturels pour répondre à un besoin d'habitations dédiées aux gens du voyage pour l'un, et pour protéger et mettre en valeur de manière pédagogique	

▪ Intégrer la gestion des risques dans le projet urbain ▪ Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables	et ludique un espace humide pour l'autre. Ils inscrivent ce qui s'observe déjà sur le terrain pour le sous-secteur NL, et ce qui pourrait être revaloriser pour le sous-secteur Nh, notamment des espaces classés agricoles mais non cultivés, délaissés et très humides. Tous les espaces actuellement cultivés d'Abbecourt sont préservés en zone agricole. Les OAP n°3 et n°4 créées dans la modification n°1 intègrent des prescriptions paysagères : insertion harmonieuse dans le tissu existant, création de lisières végétales de transition entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles. Les chemins et sentes piétonnes et rurales sont préservés et de nouveaux emplacements réservés sont créés afin de poursuivre l'aménagement de chemins piétons paysagers. Une correction des éléments du patrimoine bâti remarquable local est effectuée dans la modification n°1 du PLU avec l'ajout d'un calvaire omis dans le PLU actuel. La modification n°1 ne porte pas atteinte à la préservation du cœur de village, au contraire, l'ajout d'OAP sur des dents creuses identifiées en zone UM permet d'encadrer la future densification du village pour une insertion harmonieuse et cohérente des constructions à venir. La modification des règles de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone UM vise à clarifier ou à alléger certaines règles, tout en conservant les morphologies existantes pour les futures constructions et aménagements. Les règles concernant la pose de panneaux photovoltaïques sont allégées (au sol, au nu du plan de couverture ou en surimposition sur la toiture).	
Axe 2 : Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural du village d'Abbecourt ▪ Définir une croissance de la population adaptée à l'échelle communale ▪ Adapter l'offre d'équipements à l'essor de la population ▪ Favoriser la cohérence du tissu urbain	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre des objectifs chiffrés fixés dans le PADD, notamment la croissance démographique annuelle de 1%. Au contraire, l'ajout des OAP n°3 et n°4 visent à encourager mais aussi à encadrer la densification des dents creuses du village. Ces dernières prévoient en outre la réalisation d'une lisière végétale de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.	Compatible

▪ Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures et aux besoins spécifiques ▪ Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels dans le cadre du développement urbain ▪ Assurer l'intégration paysagère des développements urbains	Aucune consommation d'espaces naturels ou agricoles n'est prévue dans la modification n°1 du PLU. Une actualisation du règlement écrit et du règlement graphique est opérée, notamment concernant les règles d'implantation et de qualité urbaine, architecturale et paysagère, afin de garantir l'identité rurale du village, tout en laissant une plus grande liberté de choix aux pétitionnaires (ajout de la couleur ardoise dans la gamme de couleur des toits, pose des panneaux solaires au sol ou en toiture, baies plus hautes que larges autorisées, dépassements autorisés pour les isolations par l'extérieur…). Ces actualisations vont dans le sens des impératifs liés aux enjeux climatiques.	Compatible
Axe 3 : Conforter les activités agricoles et économiques d'Abbecourt et valoriser les potentialités du territoire ▪ Assurer le maintien de l'activité agricole ▪ Concilier activité agricole et qualité écologique du milieu ▪ Permettre le maintien et l'accueil d'activités sur la commune ▪ Favoriser le développement touristique par des actions de valorisation des sites	La modification n°1 du PLU ne va pas à l'encontre du maintien de l'activité agricole. Le projet de renaturation de la Mare des Patis et d'ouverture pédagogique et ludique au public, affiché dans l'ER14, permettra de revaloriser des espaces classés comme agricoles mais non cultivés et aujourd'hui délaissés en raison de la nature trop humide des sols. Plusieurs emplacements réservés sont également créés afin de poursuivre la politique d'aménagement de cheminements piétons au sein du village, pour un développement des modes doux et de valorisation ludique et touristique des sites d'intérêt du village.	