



COMMUNE D'ABBECOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

5.1 REGLEMENT ECRIT



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2018

Modification n°1 approuvée le 15 septembre 2026

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	3
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	51
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	61
LEXIQUE.....	68

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UD, UE, UM, 1AUE, A et N**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune d'Abbecourt.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, ...

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme)
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

La Commune d'Abbecourt prendra ultérieurement les délibérations relatives au droit de préemption urbain, à l'édification des clôtures et au permis de démolir. Les dispositions ci-dessous seront donc complétées ultérieurement.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2018, aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2018, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2018, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

4

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UD** : zone urbaine correspondant aux programmes d'aménagement de la rue des Rosiers et de la Grande Rue. Elle possède une vocation exclusive d'habitat.
- **UE** : zone urbaine à caractère économique et commercial située le long de la RD 1001
- **UM** : zone urbaine de transition à dominante d'habitat présentant une mixité d'implantations, de vocations et de densités

3.2. Les zones à urbaniser

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Abbecourt compte une zone à urbaniser :

- **1AUE** : secteur peu ou non urbanisé, peu ou pas équipé, ayant vocation à accueillir des activités de services, de commerce et d'artisanat à proximité de la RD 1001.

3.3. Les zones agricoles

Article R151-23

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont les suivantes :

- **A** : zone agricole destinée aux exploitations et aux surfaces agricoles

3.4. Les zones naturelles et forestières

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- **NL** : zone naturelle dédiée à des terrains familiaux locatifs.

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les éléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques ;
- **Les Interdictions de créer des accès sur certaines voies**

4.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L123-17, L230-1 et suivants et R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme ;

- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

▪ Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

• Liste des emplacements réservés sur la Commune d'Abbecourt

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

N° ER	Superficie (en m²)	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale
1	220	Commune d'Abbecourt	Elargissement de la rue de l'Epine + création d'un espace de stationnement	ZA31p
2	367	Commune d'Abbecourt	Création d'un espace de stationnement dans la rue de Montreuil	ZA30p
3	2760	Commune d'Abbecourt	Création d'une sente piétonne dans la rue du Bachinet	ZC38p, Z39, Z40p, ZC41p, ZC42p, ZC43p, ZC44p, ZC45p
4	1058	Commune d'Abbecourt	Elargissement du chemin de la Mahousse	ZC65p, ZC79p
5	117	Commune d'Abbecourt	Elargissement du virage de la rue du Bachinet	ZC66p
6 ¹	1808	Commune d'Abbecourt	Création d'un chemin d'accès à l'école + un parking	C327p, C328p, C331p
7	5987	Commune d'Abbecourt	Agrandissement de la maison de village + déplacement des services techniques	ZB8p, ZB9p
8	675	Commune d'Abbecourt	Elargissement de la rue de l'Eglise + création d'un espace de stationnement	ZB68p
9	1945	Commune d'Abbecourt	Elargissement de la rue Ric Peine	ZB32p
10 ²	1374	Commune d'Abbecourt	Création d'une sente piétonne le long de la rue du Gros Poirier	ZC57p, ZC59p, ZC167p, C1049p

¹ ER supprimé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU, approuvée le 15 septembre 2026

² ER supprimé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU, approuvée le 15 septembre 2026

11	315	Commune d'Abbecourt	Elargissement du chemin des Plantes pour la création d'accès de la zone 1AUE	ZA117p, ZA239p
12	161	Commune d'Abbecourt	Création d'un chemin d'accès au bassin d'orage	ZB106p
13	2493	Commune d'Abbecourt	Création d'une sente piétonne	/
14	52 531	Commune d'Abbecourt	Renaturation de la Mare des Patis et ouverture pédagogique et ludique au public	ZB38p, ZB59p, ZB60p, C680p, C681, C682, C683, C684, C685, C686, C687, C688, C689, C690, W131
15	164	Commune d'Abbecourt	Aménagement hydraulique	ZB67
16	826	Commune d'Abbecourt	Extension du cimetière	C952
17	1368	Commune d'Abbecourt	Aménagement d'une sente piétonne	C390
18	166	Commune d'Abbecourt	Aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales	/
19	2455	Commune d'Abbecourt	Aménagement hydraulique et de loisir	ZA134

4.2. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document graphique avec un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : 

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- Les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservées et restaurées, leur démolition ne peut être autorisée que pour des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments de patrimoine doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, faire utilité de matériaux et mettre en œuvre des techniques susceptibles de correspondre à l'aspect originel du bâti, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs dégradant le caractère patrimonial (panneaux publicitaires par exemple). Enfin, il conviendra d'assurer un traitement de qualité aux espaces libres.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont identifiés dans la liste ci-dessous :

Patrimoine bâti		
N°	Dénomination	Références cadastrales / Adresse
1	Calvaire en acier sur socle en pierre situé à l'intersection entre la rue de l'Eglise et la rue de l'Ancienne Ecole	sur le domaine public
2	Calvaire en bois sur socle en pierre situé dans la Grande rue	sur le domaine public
3	Calvaire en acier sur socle en pierre situé à l'intersection entre la rue de Ponchon et la rue de Montreuil-Mattencourt	sur le domaine public
4	Calvaire en bois sur socle en pierre situé dans la Grande rue	sur le domaine public

4.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à conserver)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments du paysage naturel à protéger par le PLU d'Abbecourt

4.5 Les éléments hydrauliques répertoriés au titre de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme

Les éléments hydrauliques repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-24, par une trame particulière, sont des aménagements ou éléments naturels qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments hydrauliques:  (Mare ou aménagement hydraulique à protéger)

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments hydrauliques à protéger par le PLU d'Abbecourt

4.6. Les interdictions de créer des accès sur certaines voies

Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité, certaines voies secondaires sont interdites à la création de nouveaux accès pour des constructions.

Trame des voies interdites aux nouveaux accès:   

La pièce 5.4 du PLU (Annexe au Règlement) répertorie ces voies.

7

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

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

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- 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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune :

- Un aléa d'effondrement faible localisé sur l'Est du hameau de Mattencourt
- Un aléa fort d'inondation par remontées de nappe au nord de Mattencourt
- Un aléa fort à très fort de coulées de boue à l'ouest du village
- Un aléa retrait-gonflement des argiles fort sur une grande partie du village d'Abbecourt

Les autres aléas de risques naturels sont jugés faibles à moyens sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

10

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

11

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

12

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Il n'existe aucun zonage archéologique à Abbecourt.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs de développement récent dans la rue des Rosiers et dans la Grande rue. Elle possède une vocation exclusive d'habitat.

Elle se distingue par ses constructions majoritairement implantées en retrait de l'ensemble des limites du terrain d'implantation.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article UD2.

ARTICLE UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage d'habitations unifamiliales et leurs annexes.
- Les équipements collectifs.

ARTICLE UD 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 5 mètres par rapport à la voie qui dessert le lot.**

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au maximum et doivent être en retrait d'au moins 2.5 m par rapport à l'autre limite séparative afin de permettre la création d'une ouverture en pignon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale entre les deux façades de :

- 8 m si au moins l'une des façades comporte des vues directes ;
- 3 m si aucune façade ne comporte de vues directes.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes **n'excède pas 40 % de la superficie** de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder **9 mètres et la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 4.5m.**

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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...)

ARTICLE UD 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

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 imitations de matériaux telles que fausse pierre, fausse brique etc. sont proscrites.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

L'utilisation de tôles ondulées galvanisées comme matériau constituant une annexe (abri de jardin, ...) est proscrite.

Ouvertures

Le bâti doit conserver des percements de proportions et de dimensions traditionnelles. Les menuiseries seront plus hautes que larges en façade avant, à l'exception des portes de garage. Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites et les volets roulants sont autorisés à partir du moment où le coffre est non visible.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits. Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves devra former un angle de **40°** au minimum avec le plan horizontal, sauf pour le cas des vérandas.

La pente des toitures des extensions et rénovation devra aussi former un angle de **40°** au minimum

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 tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques ou de tuiles ciments ou bien en ardoise de teinte bleue (naturelle ou synthétique). Les gammes de couleur autorisées pour les tuiles en terre cuite sont le brun, le rouge-orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) comme les tuiles de rives sont proscrites.

Les couvertures de toit ne doivent pas comporter de débord sur pignon et les débords de toiture n'excéderont pas 0.35m par rapport au mur de la façade, gouttières comprises.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les lucarnes rampantes ou à la « Hollandaise », les chiens assis, ne sont pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1.5 m.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et elles doivent être composées d'un grillage plastifié vert à mailles orthogonales doublé d'une haie vive.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Portail

La hauteur maximale des portails est limitée à 1.50 m. Ils devront être réalisés en acier laqué, en aluminium ou en bois peint.

En acier ou aluminium, ils reprendront le principe des grilles à barreaudage droit.

En bois, ils seront pleins et peints en harmonie avec la construction principale.

Divers

Les sorties de chaudière, les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits si ils sont visibles depuis l'espace public. Ceux-ci doivent être dissimulés.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UD 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille,...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

ARTICLE UD 7
STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Nombre de places de stationnement

Il est exigé d'aménager au moins :

- Pour les pavillons individuels :
1 pl/60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 pl/logt dont 1 couverte ;
- Pour les habitations collectives et maisons de ville :
1 pl/60 m² de surface de plancher avec au minimum 1.5 pl/logt dont 1 couverte ;
- Pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état :
1 pl/logt.

L'édification de place couverte de type « carport » est proscrite.

Pour tout lotissement et projet d'ensemble, il sera prévu en outre, en dehors des voies de circulation, 1 place banalisée pour deux logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise au moins égale à 8 m.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi tour.

ARTICLE UD 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration à la parcelle, sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE est caractérisée par sa vocation économique et commerciale. Elle accueille des activités commerciales, artisanales ou économiques au sens large.

Les deux zones UE de la Commune sont situées autour du rond point de la RD 1001 dans le Hameau du Gros Poirier.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUE, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et les utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce ou d'entrepôt dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

ARTICLE UE 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE UE 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 20 m par rapport à l'alignement.

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 n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut **excéder 9m au faîtage**.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE UE 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Non réglementé.

Façades et revêtements

Non réglementé.

Fenêtres

Non réglementé.

Sous-sols :

Les sous-sols sont interdits.

Toitures

Non règlementé.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les clôtures sur rue doivent être réalisées en grillage thermo soudé et les soubassements en béton armé sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limite séparative doivent être réalisées en grillage rigide.

Divers

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

ARTICLE UE 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Il est exigé au minimum :

Nombre de places de stationnement

- Construction à usage d'activités commerciales : **une place de parking par tranche de 30m² de surface de vente**
- Constructions à usage de bureaux et de commerces : **une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.**
- Bâtiments à usage d'activités artisanales et industrielles : **1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.**
- Pour les établissements publics : **1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher**

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de la réalisation de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'accès figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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 de voirie figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE UE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre,) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UM

La zone UM correspond aux parties bâties mixtes du tissu urbain du bourg d'Abbecourt et aux hameaux de Mattencourt, Gros Poirier et des Godins.

Elle se distingue par ses constructions implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait des voies mais également par sa vocation mixte (habitat, activités, services, ...).

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la rue de Courcelles, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de plancher
- les bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher,
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les nouvelles exploitations agricoles ou forestières
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les établissements hippiques
- les parcs d'attraction
- le camping mentionné à l'article R111-32 du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs mentionnées à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme
- les résidences mobiles de loisirs mentionnées à l'article R111-41 du Code de l'Urbanisme
- les caravanes mentionnées à l'article R111-47 du Code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, véhicules, bungalow,...etc.)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation

ARTICLE UM 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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 de vocation et de densité figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE UM 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UM 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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, avec un minimum de 5 m de recul.
- 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

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre les habitations.

Les constructions à usage de garage devront être implantées :

- soit accolés à la construction principale ;
- soit implantés à 4 m au maximum de la construction principale.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30 % de la superficie de l'unité foncière.

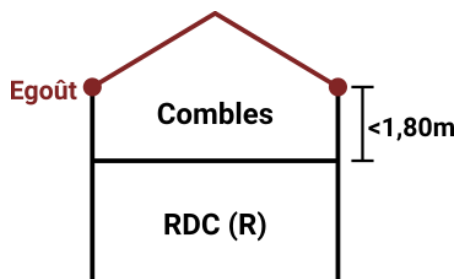
L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale³ 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.

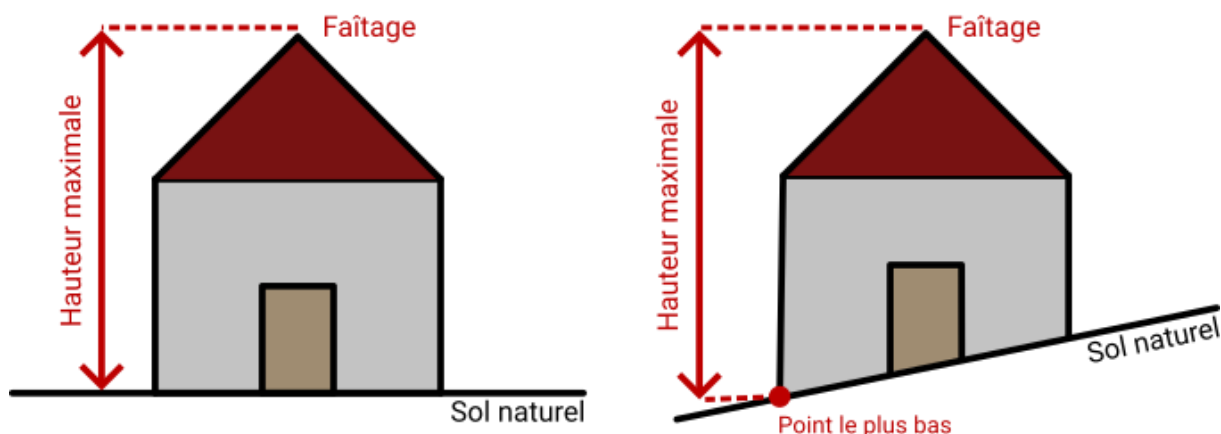
Pour les annexes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

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...)

Schémas pour le calcul des hauteurs maximales autorisées



³ 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).

ARTICLE UM 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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,

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. Le bardage en bois est autorisé.

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.

Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits. Toute construction nouvelle devra être édifiée sur un vide sanitaire ou sur un radier.

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. Les toitures terrasses sont interdites.

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 tuiles ciment sont autorisées dans la mesure où elles respectent les couleurs prescrites.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée et des bacs aciers est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise,...).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à partir du moment où ils ne sont pas disposés sur le sol. 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.

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.

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'un grillage thermo soudé doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Divers

Les antennes paraboliques, les équipements de climatisation sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public et sont autorisés dès lors qu'ils sont dissimulés.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UM 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 de traitement environnementale et paysager des espaces et abords des constructions figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Les éléments du petit patrimoine local protégés en vertu des dispositions de l'article 151-19 du code de l'urbanisme doivent être rénovés à l'identique en favorisant l'utilisation de matériaux traditionnels (pierre calcaire pour le socle, ...).

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille,...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

ARTICLE UM 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

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 « carport » est 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.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Le stationnement des deux roues est requis dans le cadre d'opérations d'habitation de plus de cinq logements à raison d'une place par logement.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Toute nouvelle voirie devra faire 8 mètres de large, comprenant 2 voies carrossables et 2 trottoirs.

ARTICLE UM 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre,...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone non équipée ou peu équipée, destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle possède une vocation économique, artisanale, de services et commerciale.

La zone 1AUE est urbanisable de suite, elle est destinée à l'accueil d'activités économiques à proximité du rond point de la RD 1001 dans le Hameau du Gros Poirier.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUE, toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition sont :

- les constructions à usage commercial, artisanal ou de service dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

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'occupation et d'utilisation des sols figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUE 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une marge minimale de 5 mètres par rapport aux deux limites séparatives
- soit contigües à une limite séparative et en retrait d'au moins 5 mètres de la seconde limite séparative,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des activités autorisées n'excède pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale ne peut excéder 9 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...)

ARTICLE 1AUE 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Non réglementé.

Façades et revêtements

Non réglementé.

Fenêtres

Non réglementé.

Sous-sols :

Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée et des bacs aciers est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armées entre poteaux sont interdites.

Les clôtures sur rue doivent être réalisées en grillage thermo-soudées rigide et les soubassements en béton banché sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

Les clôtures en limite séparative doivent être réalisées en grillage rigide.

Divers

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

ARTICLE 1AUE 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Il est exigé au minimum :

Nombre de places de stationnement

- Construction à usage d'activités commerciales : **une place de parking par tranche de 30m² de surface de vente**
- Constructions à usage d'activités de services : **une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.**
- Bâtiments à usage d'activités artisanales : **1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.**
- Pour les établissements publics : **1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher**

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions du code de la construction.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à **3,50 mètres**.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière d'accès figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de voirie figurant dans la pièce n° 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre,) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

La zone agricole comprend tout ou partie des lieux-dits suivants :

- Bachinet
- Bois De L'épine
- Chemin Des Novalles
- Cote Du Long Pré
- Fronval
- Gros Sel
- La Fontaine Davercy
- La Fontinette
- La Houarde
- La Mahousse
- La Mare Des Patis
- La Picardie
- La Vache Pendue
- L'argilliere
- Le Bois D'Abbecourt
- Le Breuil
- Le Champ Gratin
- Le Chat Huant
- Le Chef De Ville
- Le Chemin Blanc
- Le Chemin Des Novalles
- Le Clos
- Le Clos Cadoux
- Le Clos De Paris
- Le Clos Dumont
- Le Courtil Mallet
- Marionnette
- Le Domaine
- Le Moulin
- Le Muid
- Le Plant Remy
- Le Poirier Mahin
- Le Pré De Courcel
- Le Puits Courbe
- Les 32 Mines
- Les Beurrons
- Les Broches
- Les Coutumes

- Les Fosses
- Les Godins
- Les Grouettes
- Les Jardinets
- Les Novalles
- Les Ouis
- Les Patis Chauds
- Les Plantes
- Les Sulpras
- Les Veaux
- Mattencourt
- Royaumont
- Sous La Garenne
- Sous Le Bois
- Sous Le Muid
- Sous Le Plant

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'activité agricole, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la maison existante et à moins de 20 m de celle-ci.

Exploitation agricole et forestière

- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou forestière, implantés sur l'îlot foncier supportant le siège d'exploitation existant.
- L'extension des bâtiments et installations à usage d'activités agricoles existantes.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect des dispositions pour la protection de l'environnement.
- l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole.

Autres occupations et utilisations du sol

- 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.

ARTICLE A 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **10 mètres** des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation par rapport aux lisières forestières

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **30 mètres** d'une lisière forestière.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 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.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur maximale, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les bâtiments à usage agricole, devront s'insérer dans leur environnement immédiat, ils seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers traités de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...),
- soit en bois,
- soit en béton préfabriqué (béton banché, aspect cailloux lavés,..) destiné à rester apparent,

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).

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes et de pierres, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement ou de pierre.

Annexes

L'utilisation de tôles ondulées galvanisées ou de type « bac acier » comme matériau constituant une annexe (abri de jardin,...) est proscrite.

Fenêtres

Non réglementé.

Sous-sols

Non réglementé.

Toitures

La pente pourra être de **25°** pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

La pente minimale des toitures des bâtiments à usage agricole est de **12°**.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge-orangé, couleur ardoise, brun,...).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel de l'intérieur des bâtiments sont autorisés en toiture.

Les rénovations, réhabilitations et extensions des toitures des habitations existantes doivent être rénovées à l'identique.

Les extensions doivent reprendre les matériaux de toiture du bâtiment existant, objet de la demande.

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.

Clôtures

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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 utilisées en soubassement d'un grillage thermo soudé.

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de murs pleins.
- de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade doublée ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'un grillage thermo soudé doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- d'une haie vive d'essences locales.

Les murs de clôture destinés à être recouverts, doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) en harmonie avec la façade de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE A 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

Les éléments paysagers et hydrauliques protégés en vertu des dispositions de l'article 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus à l'identique, ils ne doivent pas être remblayés.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 7

STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre...) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

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.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 annexes (abris de jardin, remise de matériel, bûchers,...) liées aux habitations existantes en zone U voisine, dans la limite de 20 m² 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 m².
- 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.

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE N 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Non réglementé

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces dernières.

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 de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

L'emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Hauteur des constructions

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.

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Les constructions autorisées (annexes, abri pour animaux,...) devront s'insérer dans leur environnement immédiat, elles seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels.
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en 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).

Fenêtres

Non réglementé.

Sous-sols

Non règlementé.

Toitures

La pente respectera un minimum de **12°** et un maximum de **45°** pour les bâtiments annexes et les abris à animaux.

Les profilés divers constituant les toitures des annexes et des abris pour animaux devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise, ...).

Clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses, ...) à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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 que les plaques de béton armé soient utilisées dans la constitution du soubassement d'un grillage thermo soudé.

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...).

Les clôtures sur rue doivent être composées soit :

- de grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- d'un grillage thermo soudé doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- d'une haie vive d'essences locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'une mise en sécurité est nécessaire.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires au pâturage des animaux.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE N 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est recommandé que les haies arbustives soient composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les éléments paysagers et hydrauliques protégés en vertu des dispositions de l'article 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus à l'identique, ils ne doivent pas être remblayés.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif ; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction projetée, il pourra être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989,

req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

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,...).

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;

- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.

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.