



Modification du Plan Local d'Urbanisme de Lamorlaye

Rapport de présentation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 10 décembre 2025



I.	<u>Objet de la modification et choix de la procédure</u>	p.3
II.	<u>Compatibilité avec des documents supra-communaux</u>	p.5
III.	<u>Modifications apportées aux pièces du PLU</u>	p.12
1.	<u>Modifications apportées au lexique</u>	p.15
2.	<u>Modifications apportées en toutes zones</u>	p.27
3.	<u>Modifications apportées en zone UA</u>	p.49
4.	<u>Modifications apportées en zone UD</u>	p.62
5.	<u>Modifications apportées en zone UL</u>	p.76
6.	<u>Modifications apportées en zone UX</u>	p.84
7.	<u>Modifications apportées en zone A</u>	p.93
8.	<u>Modifications apportées en annexe</u>	p.101

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

I. Objet de la modification et choix de la procédure

Objet de la modification

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lamorlaye a été **approuvée par délibération du conseil municipal le 4 octobre 2023.**

À l'application du PLU, il est apparu nécessaire d'y réaliser un **certain nombre d'ajustements** (difficultés d'interprétation de certaines règles, problèmes de concordance entre plusieurs dispositions du PLU et les projets d'aménagement de la commune déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables...).

Le présent projet de modification porte donc sur les points suivants :

- Revoir la **réécriture et le fond de certaines règles** qui, à l'application, risquent de faire émerger des projets ou aménagements allant à l'encontre des orientations de la ville inscrites dans le PADD (meilleur encadrement de la constructibilité rue Jean Biondi et partie Est de l'avenue de la Libération, au nord du centre-ville, ajustement des règles d'implantation en zone UL, restriction des sous-destinations autorisées en zone A, ajustement du zonage et du règlement de la zone UX pour une meilleure cohabitation avec la zone résidentielle...),
- **Basculer la partie « dispositions communes » du règlement dans le règlement de chacune des zones**, afin de faciliter la lecture du règlement et d'éviter les contradictions entre les règles, qui ont pu être observées à l'application du règlement,
- **Rectifier toutes les erreurs matérielles** portées à la connaissance de la commune tant sur la réécriture du règlement que sur certains zonages des plans de zonage et graphiques,
- Changer le **zonage de l'allée des Jonquilles de UL à UD** pour rectifier une erreur matérielle,
- Modifier le **règlement de la zone UD** afin de permettre l'implantation d'une **offre hôtelière de catégorie intermédiaire**,
- Réglementer les **hauteurs en zone UA secteur 1**,
- Revoir éventuellement la **liste des emplacements réservés**.

À cette fin, Monsieur le maire de Lamorlaye a pris un arrêté n°**2025/108 du 14 mai 2025** prescrivant la **modification n°1 de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme (qui annule et remplace n°2024/222 et n°2024/229)** pour apporter ces divers changements aux règlements écrits et graphiques ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur.

Le choix de la procédure

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025



Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65-2025-DE

Conformément à **l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme**, la commune de Lamorlaye n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ou bien de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application de **l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme**, sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations.

En conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la **procédure de modification dite de droit commun**.

Pour rappel, la personne publique responsable doit **soliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non**. L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

Dans ce cadre, la commune de Lamorlaye a donc **saisi au cas par cas l'autorité environnementale** (définie à l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En date du **8 juillet 2025**, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Hauts-de-France a jugé **non nécessaire** de soumettre le projet à une évaluation environnementale : « *La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Lamorlaye (60) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.* »

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

II. Compatibilité avec les documents supra-communaux

1- Rapport de compatibilité

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France

Approuvé le 4 août 2020, le SRADDET intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Schéma Régional Eolien (SRE). Ce schéma fixe les **objectifs de moyen et long termes** sur le territoire de la région en matière **d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.**

Dans le cadre du SRADDET, la commune de Lamorlaye est considérée comme un **pôle intermédiaire de l'armature régionale**. À ce titre, elle est concernée par un certain nombre d'orientations que le PLU doit prendre en compte. Les ajustements règlementaires apportés dans le cadre de cette modification permettent de répondre aux objectifs du SRADDET suivants :

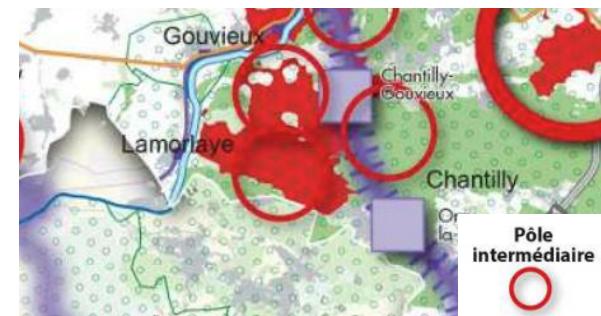
- *Modifications apportées en toutes zones :*

- **Règle générale 30 (CAE)** : « Les SCOT, PLU, PLUI, PDU, PCAET créent les conditions favorables à l'usage des modes de déplacements actifs. Dans les limites de leurs domaines respectifs, ils développent des mesures incitatives et des dispositions pour le déploiement d'installations, en particulier pour les itinéraires cyclables les plus structurants » (cf. modifications sur le stationnement vélo).
- **Règle générale 31 (CAE)** : « Les SCOT, PLU, PLUI, PDU et PCAET, chacun dans leurs domaines, de manière coordonnée, facilitent les trajets domicile-travail et l'accès aux zones d'activités par des modes alternatifs à la voiture individuelle. Pour cela, ils encouragent le développement :
 - d'expérimentation dans les réponses aux besoins de déplacements domicile-travail, notamment le développement des espaces de télétravail,
 - du stationnement et des infrastructures nécessaires pour les modes alternatifs de mobilités (modes actifs, transports en commun, covoiturage, auto-partage...),
 - de points de recharge en énergies alternatives au pétrole (électrique, hydrogène, GNV...) » (cf. modifications sur le stationnement vélo).
- **Règle générale 40 (BIO)** : « Les chartes de PNR, SCOT, PLU et PLUi doivent prévoir un diagnostic et des dispositifs favorables à la préservation des éléments de paysages » (cf. modifications sur les toitures et le choix des couleurs en aspect extérieur).

- *Modifications apportées en zone UA :*

- **Règle générale 22 (GEE)** : « La complémentarité avec le SRDEII suppose que les SCOT développent une stratégie d'aménagement visant l'attractivité des centres villes, des centres bourgs et des polarités rurales. Cette stratégie devra être cohérente au regard d'autres composantes comme la mobilité, les logements, les services, la qualité des espaces, la mixité fonctionnelle :
 - de la caractérisation et la maîtrise du développement de l'offre commerciale périphérique ;
 - de l'évolution des comportements des consommateurs ;
 - du contexte extrarégional. » (cf. modifications sur le projet Cœur de Ville).

Extrait de la carte de synthèse du SRADDET



Acronymes utilisés :

BIO : Biodiversité

CAE : Climat Air Energie

GEE : Gestion Economie de l'Espace

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial.

PDU : Plan de déplacement urbain.

PLU(i) : Plan local d'urbanisme (intercommunal).

PNR : Parc Naturel Régional.

SCoT : Schéma de cohérence territorial.

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie.

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

SRDEII : Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation.

SRE : Schéma Régional Eolien.

1- Rapport de compatibilité

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France

• Modifications apportées en zone UD :

- **Règle générale 17 (GEE-CAE)** : Les SCoT / PLU / PLUi doivent intensifier le développement urbain (résidentiel, commercial, économique) dans les pôles de l'ossature régionale et autour des nœuds de transport, en particulier les Pôles d'échanges multimodaux (cf. modifications favorisant l'implantation d'hôtel).
- **Règle générale 40 (BIO)** : Les chartes de PNR, SCoT, PLU et PLUi doivent prévoir un diagnostic et des dispositifs favorables à la préservation des éléments de paysages (cf. modifications relatives à la préservation des formes urbaines et des espaces verts).

• Modifications apportées en zone UL :

- **Règle générale 40 (BIO)** : Les chartes de PNR, SCoT, PLU et PLUi doivent prévoir un diagnostic et des dispositifs favorables à la préservation des éléments de paysages (cf. modifications relatives à la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères du domaine du Lys).

• Modifications apportées en zone UX :

- **Règle générale 15 (GEE-CAE)** : Les SCoT / PLUI / PLU / cartes communales doivent prioriser le développement urbain (résidentiel, économique, commercial) à l'intérieur des espaces déjà urbanisés ou des surfaces artificialisées (cf. modifications relatives à l'optimisation du foncier d'activités).

• Modifications apportées en zone A :

- **Règle générale 14 (GEE-CAE)** : Les SCoT / PLUI / PLU / carte communale traduisent l'objectif régional de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols (cf. modifications pour interdire les constructions à destination d'habitation en zone A).

La présente modification du PLU de Lamorlaye ne va donc pas à l'encontre des règles établies dans le SRADDET Haut de France.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

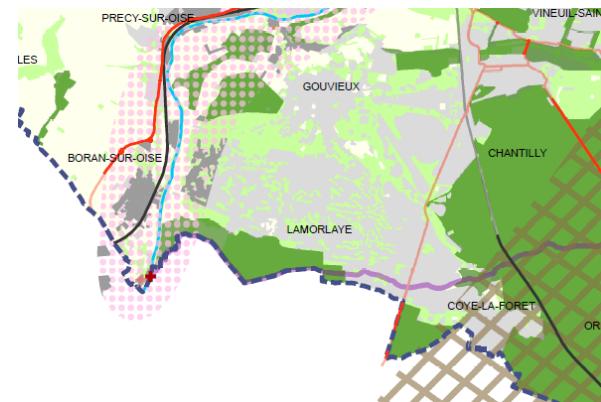
Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Extrait de l'atlas cartographique des continuités écologiques du SRADDET



CONTINUITES ECOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de Biodiversité de la trame bleue (cours d'eau de la liste 2 + réservoirs biologiques des Sdage)
- Réservoirs de Biodiversité de la trame verte

Corridors principaux

- Corridors boisés
- Corridors humides
- Corridors littoraux
- Corridors ouverts
- Corridors multiramas
- Corridors fluviaux

Attention: les corridors écologiques, au contraire des réservoirs, sont pas localisés précisément pour le schéma, ils doivent être compris comme des "fonctionnalités écologiques", c'est-à-dire des caractéristiques à réunir entre deux réservoirs pour répondre aux besoins des espèces (faune et flore) et faciliter leurs échanges génétiques et leur dispersion.

Zones à enjeux

- Zones à enjeu d'identification de corridors bocagers
- Zones à enjeu d'identification de corridors boisés

- Zones à enjeu d'identification des chemins ruraux et éléments du paysage supports de corridors potentiels

OBSTACLES A LA CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

Intersections entre les éléments fragmentants et les CER : réservoirs - corridor

- Urbanisation
- Routes de type autoroutier
- Liaisons routières principales
- Voies ferrées à grande vitesse (LGV)
- Autres liaisons ferroviaires où circulent en moyenne au moins 40 trains par jour
- Qualité physico-chimique médiocre et mauvaise des CER
- Obstacles majeurs à l'écoulement

ELEMENTS DE CONTEXTE

Occupation du sol

- Espaces artificialisés
- Cultures
- Espaces semi-naturels

1- Rapport de compatibilité

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France (PNR) et sa charte 2020-2035

Créé le **15 janvier 2004**, le PNR Oise Pays de France a pour objectif de préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel de ce territoire péri-urbain qui se trouve aujourd’hui menacé par la pression foncière grandissante liée à la proximité de la métropole parisienne. Afin d’atteindre ces objectifs, la charte du Parc, actuellement en renouvellement, définit des **grandes orientations d’aménagement du territoire**.

Légendes et vocations	Dispositions de la Charte associées
Tissus d’intérêt architectural et/ou urbain Ce sont les parties anciennes des villes, des bourgs et des villages, dont le caractère identitaire et la diversité typologique sont à maintenir.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4). Maintenir une diversité typologique dans les tissus bâtis et accompagner les évolutions de l’architecture patrimoniale et vernaculaire (cf. disposition 15.3).
Tissus bâtis récents Ce sont les tissus bâtis contemporains périphériques des villes, des bourgs et des villages, souvent composés de lotissements pavillonnaires, à valoriser (aménager, requalifier) et/ou à optimiser, le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les mutations du bâti et des tissus urbains existants pour permettre un renouvellement urbain harmonieux et optimisé (cf. disposition 12.3). Aménager, requalifier les espaces déstructurés ou dégradés (cf. disposition 14.5).
Espaces éco-paysagers Ce sont généralement des espaces de cœur d’îlots ou de fonds de parcelles, occupés par des jardins, des vergers, des pâtures, etc. qui présentent des enjeux paysagers et/ou écologiques. En fonction des projets communaux, ces espaces sont soit préservés, soit font l’objet d’un aménagement ou d’une urbanisation où l’intérêt éco-paysager est pris en compte.	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser la densité des opérations de développement urbain, dans le respect de l’environnement paysager, naturel et bâti (cf. disposition 12.2). Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l’eau dans l’aménagement et la gestion urbaine (cf. disposition 13.1).
Grandes propriétés Ce sont des unités foncières souvent de plus d’1ha, incluses dans les trames parcellaires traditionnelles, recelant des villes ou des maisons bourgeoises d’un grand intérêt architectural, et possédant souvent un patrimoine paysager intéressant. Ces grandes propriétés sont préservées. Cependant, elles peuvent accueillir quelques constructions dans le respect de l’environnement du bâti, du patrimoine paysager et des murs de clôture.	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir le caractère identitaire des tissus bâtis (cf. disposition 14.4).
Quartiers d’écuries Ce sont les secteurs où les écuries disposant d’un accès direct aux pistes ou dont l'accès aux pistes est aménagé sont maintenues. Celles moins bien situées peuvent être aménagées à changer de destination si les conditions (l'accès, les bâtiments) ne permettent plus de maintenir l'activité.	<ul style="list-style-type: none"> Participer au maintien de l’activité hippique « courses » et à sa valorisation au cœur du territoire (cf. disposition 24.1).
Zones ou sites d’activités économiques Ce sont les zones ou les sites permettant de maintenir une activité économique. Ils peuvent le cas échéant être optimisés voire requalifiés.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner un aménagement économique qualitatif du territoire (cf. disposition 26.1).

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

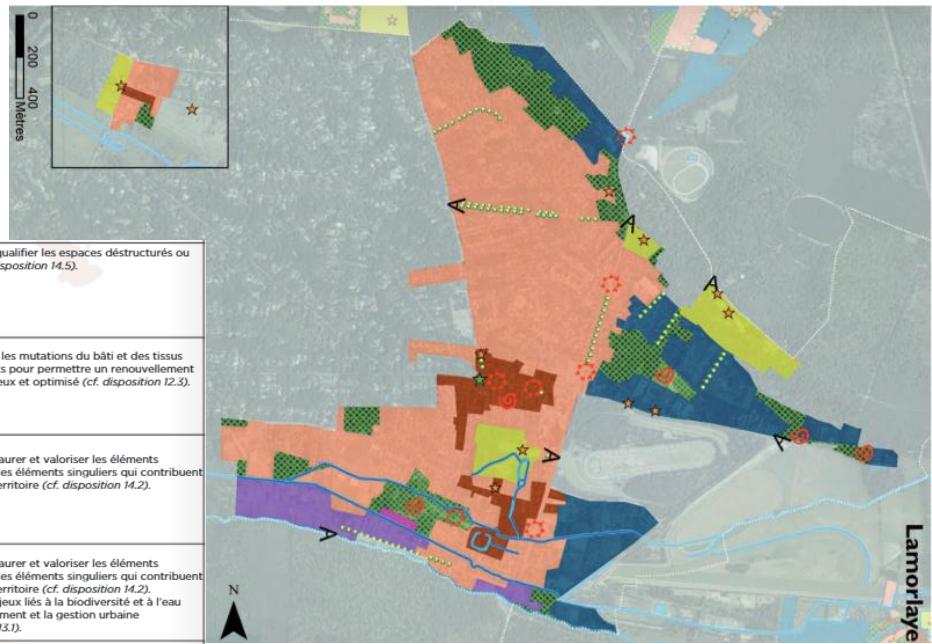
Reçu en préfecture le 15/12/2025

S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Carte communale – Schémas d’orientations urbaines



1- Rapport de compatibilité

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France (PNR) et sa charte 2020-2035

La commune de Lamorlaye est comprise dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Ville pôle dans la stratégie d'aménagement du Parc, la ville appartient aux unités paysagères n°8 « Vallée de la Thève », n°7 « Agglomération cantilienne » et n°11 « Vallée de l'Oise ». Elle fait également partie du site inscrit de la vallée de la Nonette et est localisée en partie dans le site classé du Domaine de Chantilly.

La charte du PNR identifie **plusieurs enjeux et potentialités** à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Lamorlaye :

- *Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :*
 - Préserver les boisements des coteaux en cohérence avec les enjeux écologiques,
 - Préserver les milieux humides liés à la Thève,
 - Préserver les grandes propriétés en facilitant leur changement de vocation,
 - Protéger le patrimoine végétal (arbres remarquables, arbres d'alignement...) au sein du tissu bâti et dans les quartiers d'écuries
- *Optimiser l'occupation des espaces bâties :*
 - Réorganiser et restructurer le centre-ville en renforçant son attractivité commerciale,
 - Rechercher un projet compatible avec le caractère éco-paysager du site de la Grande Seigneurie, entre les deux bras de la Thève,
 - Renouveler et implanter sur site de nouvelles écuries.
- *Aménager / requalifier les espaces bâties :*
 - Requalifier les espaces publics du centre-ville, en particulier la place des Marronniers et la rue du Général Leclerc,
 - Réorganiser et réaménager la traversée urbaine de la RD 1016 en prenant en compte les fonctions automobiles, cyclistes et piétonnes.
- *Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines :* Pas de secteur agricole potentiellement urbanisable.
- *Potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines :* 350 à 400 logements.

Les modifications présentées ci-après ne vont pas à l'encontre des orientations énoncées dans la charte du PNR. Au contraire, les ajustements règlementaires réalisés au sein de la zone UL participent pour certaines à la **préservation du patrimoine végétal au sein du domaine du Lys**. Les modifications réalisées dans le cadre du projet cœur de ville viennent, quant à elles, **répondre aux objectifs de restructuration** du centre-ville énoncés dans la charte du PNR.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Nonette

La traduction plus opérationnelle du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie se fait à travers les **schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** sur chacun des sous-bassins versants.

Le périmètre du SAGE de la Nonette a été fixé par **l'arrêté préfectoral du 3 avril 1998**. Il concerne le bassin versant de la Nonette et de ses deux principaux affluents : la Launette et l'Aunette. Il inclut totalement ou partiellement 52 communes, dont 46 sur le département de l'Oise (dont Lamorlaye) et 6 sur celui de Seine-et-Marne. Une grande partie du territoire communal n'est pas concernée par un SAGE. Une **petite partie au nord-est de Lamorlaye est couverte par le SAGE du bassin versant de la Nonette**.

Les ajustements réalisés dans le cadre de la présente modification sont **compatibles avec le SAGE du bassin versant de la Nonette**.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

1- Rapport de compatibilité

Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie

Le Plan de Gestion des risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027 du Bassin Seine Normandie a été approuvé le **3 mars 2022**. Il fixe pour **6 ans** quatre grands objectifs afin de **réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement** :

- **objectif 1** : aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- **objectif 2** : agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- **objectif 3** : améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,
- **objectif 4** : mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Ces 4 objectifs sont traduits au travers de 80 dispositions visant de nombreux acteurs et outils, dont les plans locaux d'urbanisme. Il est à noter que les ajustements réglementaires réalisés dans le cadre de la présente modification **ne viennent pas à l'encontre des orientations fixées par le PGRI**.

Le Plan de Déplacement mutualisé du Sud de l'Oise

La commune de Lamorlaye s'inscrit aujourd'hui dans le Plan de Déplacement Mutualisé du Sud de l'Oise. Cet outil de planification poursuit notamment un objectif de **réduction des impacts sur l'environnement liés aux déplacements grâce à la maîtrise de l'usage de la voiture**.

Pour la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne, le **plan d'actions** se traduit essentiellement par :

- Un renforcement des réseaux de bus urbains existants et leurs extensions dans le pôle urbain principal,
- Aménager des itinéraires cyclables sécurisés,
- Le développement de la pratique du co-voiturage,
- Améliorer l'intermodalité en gare de Chantilly-Gouвieux et d'Orry-Coye entre le train et les autres modes de déplacement (vélo, bus, marche à pied),
- Des aires de services de mobilités de proximité notamment dans les zones peu denses (centre bourgs, villages),
- Aménager le territoire de manière à réduire la distance moyenne des déplacements : redynamiser les centres bourgs (services et commerces), développer le coworking, le télétravail.

La présente modification du PLU de Lamorlaye ne vient **pas en contradiction avec les grandes orientations du Plan de Déplacement mutualisé du Sud de l'Oise**, au contraire. En effet, dans le cadre de la modification, les règles de stationnement vélo du PLU sont ajustées pour prendre en compte les nouvelles dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Au-delà de répondre à des obligations réglementaires, cet ajustement permet de renforcer les règles de stationnement vélo et, dans le même temps, de **favoriser la pratique du vélo sur le territoire**.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

2- Rapport de prise en compte

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Sud Oise

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil de planification en matière de politique climatique et énergétique des collectivités. Il vise à **lutter contre le changement climatique, notamment par le développement des énergies renouvelables et la maîtrise des consommations énergétiques.**

Le PCAET Sud Oise est réalisé à l'échelle de trois EPCI : la communauté de communes des Pays d'Oise et d'Halatte, la communauté de communes Senlis Sud-Oise et la communauté de communes de l'Aire Cantilienne dans laquelle se situe Lamorlaye. Lancé en avril 2018, le PCAET a été adopté en conseil communautaire **le 6 juillet 2023.**

Pour la communauté de communes de l'Aire Cantilienne, le PCAET fixe des **objectifs de réduction de 50 % des consommations énergétiques, de 75 % des émissions de gaz à effet de serre (objectif ne concernant que les gaz à effet de serre d'origine énergétique), et une multiplication par quatre de la production d'énergie renouvelable d'ici 2050.**

Dans le cadre de la présente modification, **aucun ajustement règlementaire ne vient remettre en cause les grandes orientations fixées par le PCAET Sud Oise.**

Le Schéma départemental des carrières de l'Oise

En l'absence d'un Schéma régional des Carrières approuvé pour les Hauts de France car en cours d'élaboration, le PLU de Lamorlaye doit prendre en compte le **schéma départemental des carrières de l'Oise.** Approuvé par arrêté préfectoral du **14 octobre 2015**, le Schéma départemental des carrières de l'Oise définit les **conditions générales d'implantation des carrières** dans le département et fixe les objectifs à atteindre en **matière de remise en état et de réaménagement des sites.**

Il vise notamment à :

- Privilégier un usage sobre des matériaux de carrières,
- Favoriser l'exploitation de gisements locaux en cas de besoins locaux significatifs,
- Développer l'emploi de matériaux de substitution ou alternatifs à ceux alluvionnaires en eau,
- Enrayer la chute de production de matériaux alluvionnaires en eau dans l'Oise,
- Veiller à la mise en œuvre de modalités de transport limitant les nuisances associées à ces flux,
- Veiller à assurer l'accessibilité à l'exploitation des gisements de matériaux d'intérêt particulier.

La présente modification du PLU de Lamorlaye ne vient **pas en contradiction avec les grandes orientations du Schéma départemental des carrières de l'Oise.**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

III. Modification des pièces du PLU

1.	<u>Modifications apportées au lexique</u>	p.15
2.	<u>Modifications apportées en toutes zones</u>	p.27
3.	<u>Modifications apportées en zone UA</u>	p.50
4.	<u>Modifications apportées en zone UD</u>	p.63
5.	<u>Modifications apportées en zone UL</u>	p.77
6.	<u>Modifications apportées en zone UX</u>	p.85
7.	<u>Modifications apportées en zone A</u>	p.94
8.	<u>Modifications apportées en annexe</u>	p.102

Grille de lecture du document

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Résumé de l'objet de la modification



Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée



Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concernés par la modification

Dispositions du PLU en vigueur



Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

REGLEMENT MODIFIÉ

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali **addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.**

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martis nasceretur repente provincia.

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non?

Les nouvelles dispositions insérées ou les dispositions modifiées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en rouge barré

Les dispositions existantes déplacées sont en bleu et bleu barré

Justifications de la modification



JUSTIFICATIONS

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando

1. Modifications apportées au lexique

Objets :

- Inscription d'une définition du terme « toiture-terrasse »
- Inscription d'une définition du terme « terrasse »
- Inscription d'une définition du terme « balcon »
- Inscription d'une définition du terme « voie privée »
- Précision de la définition du terme « emprise au sol »
- Précision de la définition du terme « local accessoire » et inscription d'une définition de « logement annexe à l'exploitation agricole »
- Ajustement de la définition du terme de « toiture végétalisée semi-intensive ou intensive »
- Précision de la définition du terme « accès »
- Suppression des définitions des termes « baie principale » et « baie secondaire » et inscription d'une définition du terme « baie »
- Simplification de la définition du terme « élément de façade »
- Précision de la définition du terme « construction principale »

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Inscription d'une définition du terme « toiture-terrasse »**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

REGLEMENT EN VIGUEUR

Toiture-terrasse

Aucune définition.

REGLEMENT MODIFIÉ

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate d'une construction ou partie de construction, close ou non, ne comportant que de légères pentes ($\leq 5\%$) permettant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses constituent par ces caractéristiques un plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elles soient ou non accessibles.

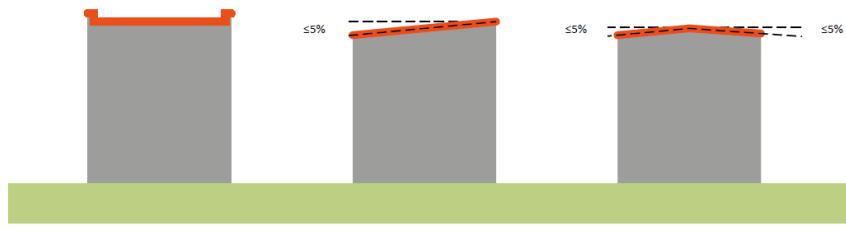


Schéma à caractère illustratif

JUSTIFICATIONS

L'absence de définition du terme « toiture-terrasse » dans le PLU en vigueur peut parfois causer des difficultés d'interprétation de certaines dispositions. Afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, une définition claire, accompagnée de schémas, est donc intégrée au PLU modifié. Quelques ajustements de formulation au sein du règlement sont réalisés en conséquence.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Inscription d'une définition du terme « terrasse »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Terrasse

Aucune définition.

REGLEMENT MODIFIÉ

Terrasse

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) ou en débord, soit au niveau du sol. La terrasse peut aussi se situer sur un vide sanitaire ou surélevé par rapport au terrain naturel. Il est à noter que les terrasses de plus de 70 cm de haut par rapport au terrain naturel génèrent de l'emprise au sol.

JUSTIFICATIONS

L'absence de définition du terme « terrasse » dans le PLU en vigueur peut parfois causer des difficultés d'interprétation de certaines dispositions. Afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, une définition claire est donc intégrée au PLU modifié.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Inscription d'une définition du terme « balcon »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

REGLEMENT EN VIGUEUR

Balcon

Aucune définition.

REGLEMENT MODIFIÉ

Balcon

Plate-forme à garde corps ou balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres depuis l'intérieur d'un bâtiment.

JUSTIFICATIONS

L'absence de définition du terme « balcon » dans le PLU en vigueur peut parfois causer des difficultés d'interprétation de certaines dispositions. Afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, une définition claire est donc intégrée au PLU modifié.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Inscription d'une définition du terme « voie privée »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Voie de circulation publique ou privée

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

REGLEMENT MODIFIÉ

Voie de circulation publique ou privée

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée désigne une voie sur emprise privée ouverte à la circulation générale disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules (emprise de la chaussée 3,40 m minimum) à la date d'approbation du présent PLU (04/10/2023).

JUSTIFICATIONS

L'absence de définition du terme « voie privée » dans le PLU en vigueur constitue une erreur matérielle. Or, cela peut parfois causer des difficultés d'interprétation de certaines dispositions. Afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, une définition claire est donc intégrée au PLU modifié.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Précision de la définition du terme « emprise au sol »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises et les auvents sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cas des piscines : Les piscines sont constitutives d'emprise au sol car elles ont le statut d'une construction (art R.421-2 du Code de l'urbanisme). Dès lors, lorsque l'emprise au sol maximale autorisée ne précise aucune disposition concernant les piscines, celles-ci sont à inclure dans le calcul de l'emprise au sol.

Le règlement des zones UL, quant à lui, précise une emprise au sol maximale spécifique pour les annexes (intégrant les piscines), qui vient s'ajouter aux autres possibilités de construction des constructions principales.

REGLEMENT MODIFIÉ

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, **y compris les rampes de parking à partir du moment où cela crée des soubassements**. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises et les auvents sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont pris en compte dans l'emprise au sol les constructions ou partie de construction dont la hauteur est supérieure à 70 cm par rapport au terrain naturel.

Cas des piscines : Les piscines sont constitutives d'emprise au sol car elles ont le statut d'une construction (art R.421-2 du Code de l'urbanisme). Dès lors, lorsque l'emprise au sol maximale autorisée ne précise aucune disposition concernant les piscines, celles-ci sont à inclure dans le calcul de l'emprise au sol.

Le règlement de la zone UL, quant à lui, précise une emprise au sol maximale spécifique pour les annexes (**intégrant les piscines**), qui vient s'ajouter aux autres possibilités de construction des constructions principales.

JUSTIFICATIONS

Afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, la définition d'emprise au sol est précisée dans le cadre du PLU modifié. Il est notamment précisé que les rampes de parking sont comprises dans la notion d'emprise au sol pour éviter toute interprétation. La hauteur à partir de laquelle est décomptée l'emprise au sol est précisée, ce, afin d'éviter de comptabiliser les terrasses dans le calcul de l'emprise au sol lorsque celles-ci sont d'une hauteur inférieure à 70 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, au sein de la zone UL les piscines sont exclues de la notion « d'annexe », car ces dernières sont désormais limitées à 50 m² (contre 100 m² dans le règlement en vigueur, voir les modifications propres à la zone UL dans le présent document) Elles doivent néanmoins, en tant que construction, respecter les règles d'emprise au sol maximale, et de pleine terre minimale.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Précision de la définition du terme « local accessoire » et inscription d'une définition de « logement annexe à l'exploitation agricole »**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

REGLEMENT EN VIGUEUR

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

REGLEMENT MODIFIÉ

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Dans le cas du présent règlement, au sein de la zone agricole, les locaux accessoires de type logement annexe à l'exploitation agricole (pour le personnel, les exploitants dont la présence continue est indispensable, le personnel saisonnier...) font l'objet de règles spécifiques.

Logement annexe à l'exploitation agricole

Non défini.

Logement annexe à l'exploitation agricole

Le logement annexe à l'exploitation agricole constitue un local accessoire au titre de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme. Il vise à héberger les personnes dont la présence sur l'exploitation est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation (personnel permanent ou saisonnier, exploitant agricole).

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la protection des espaces agricoles, les constructions à destination d'habitation ainsi que d'autres hébergements touristiques sont interdites en zone A dans le cadre de la présente procédure.

Ainsi, afin de faciliter la compréhension des règles du PLU ainsi que le travail d'instruction des permis déposés, la définition de local accessoire est précisée.

Par ailleurs, une définition de logement annexe à l'exploitation agricole est inscrite dans le lexique afin de préciser que la construction de logements liés à l'exploitation agricole sera toujours possible au titre des « locaux accessoires » (article R151-29 du CU).

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Ajustement de la définition du terme « toiture végétalisée semi-intensive ou intensive »**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

REGLEMENT EN VIGUEUR

Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive

Une toiture végétalisée correspond à une toiture recouverte de végétation. Elle peut être qualifiée d'intensive ou semi-intensive en fonction de l'épaisseur de terre et du type de plantations :

Végétalisation semi-intensive :

- Epaisseur de terre de 12 à 30 cm,
- Plantations : sédums, graminées, vivaces ;

Végétalisation intensive :

- Epaisseur de terre minimum : 30 cm,
- Plantations ; herbacées, arbustes, arbres.

REGLEMENT MODIFIÉ

Toiture végétalisée **semi intensive ou intensive**

Une toiture végétalisée correspond à une toiture recouverte de végétation. ~~Elle peut être qualifiée d'intensive ou semi intensive en fonction de l'épaisseur de terre et du type de plantations :~~

Végétalisation semi intensive :

- ~~Epaisseur de terre de 12 à 30 cm,~~
- ~~Plantations : sédums, graminées, vivaces ;~~

Végétalisation intensive :

- Epaisseur de terre minimum : 30 cm,
- Plantations ; **sédums, graminées, vivaces, herbacées, arbustes arbres.**

JUSTIFICATIONS

La définition de toiture végétalisée est à la fois simplifiée à l'application et renforcée : désormais, sera considérée comme toiture végétalisée toute toiture présentant un minimum de 30 cm d'épaisseur de terre. En effet, il a été constaté que les porteurs de projet ne se saisissaient pas de la réalisation de toitures végétalisées de 30 cm d'épaisseur et plus et s'en tenaient à une épaisseur de 12 cm. Un substrat plus épais permet une meilleure gestion des eaux de pluie et le développement d'une végétation plus diversifiée. Le terme « arbre » est supprimé dans la mesure où il nécessite une épaisseur nettement supérieure à 30 cm.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Précision de la définition du terme « accès »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Accès

L'accès est une ouverture sur la voie privée ou publique, qui peut comporter un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

REGLEMENT MODIFIÉ

Accès

L'accès est une ouverture sur la voie privée ou publique, qui peut comporter un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie. Il peut être éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (**servitude de passage**).

JUSTIFICATIONS

Cette précision est apportée dans un souci de meilleure lisibilité du règlement écrit.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Suppression des définitions des termes « baie principale » et « baie secondaire » et inscription d'une définition du terme « baie »**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025
ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

REGLEMENT EN VIGUEUR

Baie principale

Baie constituant l'éclairement principal d'une pièce principale. On appelle pièces principales les pièces de logement destinées au séjour, la salle à manger, la cuisine, destinées au bureau, au sommeil, ainsi que les pièces de travail des immeubles de bureaux et des locaux d'activité.

Baie secondaire

Baie destinée à l'éclairement des pièces secondaires ou principales (sous réserve que la pièce principale possède aussi une ou des baies principales). On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, lingerie....

JUSTIFICATIONS

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de simplifier la lecture du règlement du PLU, les notions de « baie principale » et « baie secondaire » sont supprimées car les permis de construire ne contiennent pas les plans intérieurs des constructions, et il n'est donc pas possible d'instruire cette notion. Cette dernière est remplacée par une définition plus claire de « baie ». La seule et unique mention dans le règlement de « baie principale » (page 99) est remplacée par le terme « baie ».

REGLEMENT MODIFIÉ

Baie

Désigne toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage et l'éclairage des locaux.

Sont exclues de la définition de « baie » :

- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les portes à vitrage fixe translucide ;
- les fenêtres à châssis fixe et à vitrage translucide (permettant le passage de la lumière mais au travers duquel on ne voit pas distinctement).

Baie principale

~~Baie constituant l'éclairement principal d'une pièce principale. On appelle pièces principales les pièces de logement destinées au séjour, la salle à manger, la cuisine, destinées au bureau, au sommeil, ainsi que les pièces de travail des immeubles de bureaux et des locaux d'activité.~~

Baie secondaire

~~Baie destinée à l'éclairement des pièces secondaires ou principales (sous réserve que la pièce principale possède aussi une ou des baies principales). On appelle pièces secondaires, les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, lingerie....~~

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Simplification de la définition du terme « élément de façade »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Élément de façade

On définit par élément de façade toute partie de façade soit en décrochement d'au moins de 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade.

La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel du fond voisin en limite séparative au droit de cet élément, jusqu'au point le plus haut de cet élément.

REGLEMENT MODIFIÉ

Élément de façade

On définit par élément de façade toute partie de façade soit en décrochement d'au moins de 80 cm par rapport à une autre partie de façade, soit formant un angle avec une autre partie de façade.

~~La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du niveau du sol naturel du fond voisin en limite séparative au droit de cet élément, jusqu'au point le plus haut de cet élément.~~

JUSTIFICATIONS

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de simplifier la lecture du règlement du PLU, la définition du terme « élément de façade » est simplifiée et allégée.

1. Modifications apportées au lexique

- **Objet : Précision de la définition du terme « construction principale »**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

REGLEMENT MODIFIÉ

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.
Les constructions annexes sont exclues de cette définition.

JUSTIFICATIONS

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de simplifier la lecture du règlement du PLU, la définition du terme « construction principale » est précisée.

2. Modifications apportées en toutes zones

Objets :

- Amélioration de la lisibilité du règlement du PLU en déclinant les dispositions communes dans chaque zone
- Ajout de schémas pour illustrer diverses règles
- Précisions sur les usages, affectations des sols et types d'activités interdits
- Suppression de l'adjectif « non maçonné » relatif aux annexes et abris de jardin
- Ajustement des règles relatives aux toitures
- Suppression de l'exception à la règle de fonctionnalisation des toitures terrasses
- Ajustement des règles relatives au traitement des espaces libres
- Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules
- Ajustement des règles de stationnement voiture
- Mise à jour des règles de stationnement vélo
- Suppression de la disposition relative aux bornes de collecte enterrées
- Ajout d'un paragraphe sur le choix des couleurs
- Ajustement sur les règles de stationnement
- Précisions techniques liées aux performances énergétiques
- Renforcement de la distance de retrait avec les rives des cours d'eau
- Imposition d'un test de perméabilité pour démontrer l'impossibilité d'infilttrer les eaux de pluie
- Précisions techniques diverses

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Amélioration de la lisibilité du règlement du PLU en déclinant les dispositions communes dans chaque zone**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Pour plus de clarté, l'ensemble des dispositions communes sont reportées dans les chapitres dédiés aux différentes zones du PLU de Lamorlaye. En conséquence, les dispositions communes sont supprimées du règlement. Les modifications relevant de cet objet sont reportées en bleu dans le règlement pour en améliorer la lisibilité.

Exemple en zone UA pour le chapitre « 5.1 Traitement des espaces libres » :

REGLEMENT EN VIGUEUR

5.1 Traitement des espaces libres

Voir dispositions communes à toutes les zones

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la lisibilité du règlement écrit et pour faciliter sa lecture, l'ensemble des dispositions communes du règlement écrit est intégré dans le règlement des différentes zones du PLU de Lamorlaye. L'objectif est de simplifier aussi bien la compréhension du document par les administrés et les porteurs de projets que le travail des services communaux dans l'instruction des permis de construire, d'aménager ou de démolir.

REGLEMENT MODIFIÉ

5.1 Traitement des espaces libres

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de taille équivalente de force minimale 12/14.

Les plantations devront être composées d'essences locales. Pour chaque nouvelle construction, ou extension, ou création de piscine, ou demande d'abattage, il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige (ou plus grand) de force minimale 12/14 pour 100 m² de surface d'espaces verts de pleine terre. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

L'implantation de l'allée reliant la route à la maison doit se faire en respectant l'implantation des arbres existant.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'unité foncière.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajout de schémas pour illustrer diverses règles**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

Pour faciliter la compréhension du règlement, certaines règles sont illustrées par des schémas.

Exemples en zone UA « 3.5 Hauteur des constructions » :

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 14 m au faîte,
- Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîte.

[...]

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la lisibilité du règlement écrit et pour faciliter sa compréhension, des schémas sont insérés dans le règlement.

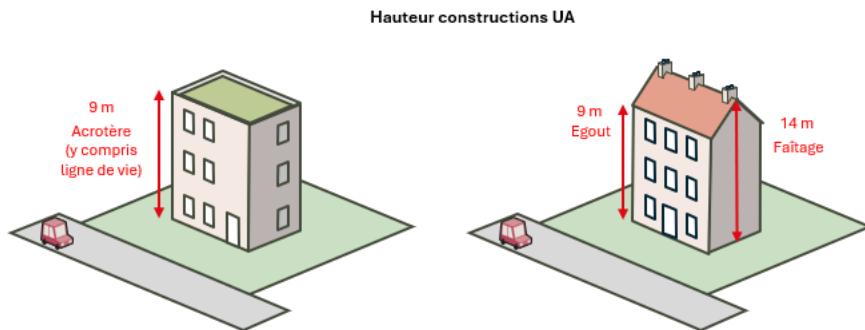
REGLEMENT MODIFIÉ

3.5 Hauteur des constructions

En zone UA et UA secteur 1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 14 m au faîte.
- Les abris de jardin **non-maçonnés** ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîte.



2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Précisions sur les usages, affectations des sols et types d'activités interdits**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



Exemple en zone UA des éléments intégrés dans l'ensemble du règlement :

REGLEMENT EN VIGUEUR

1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Sports ou loisirs motorisés,
- Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

REGLEMENT MODIFIÉ

1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Sports ou loisirs motorisés,
- Parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- Installations de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- **Dépôts de gravats et dépôts de toute nature,**
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.**

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la protection de l'environnement et du cadre de vie des Morlacuméens, les dépôts de gravats, les déchets de toute nature ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation sont strictement interdites dans l'ensemble des zones du territoire.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Suppression de l'adjectif « non maçonné » relatif aux annexes et abris de jardin**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Exemple en zone UD des termes supprimés dans l'ensemble du règlement :

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m².

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîte,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîte.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

Pour les annexes de constructions, ~~non-maçonnées~~, celles-ci ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² ~~de surface de plancher et d'emprise au sol cumulée~~, par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m².

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîte,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin ~~non maçonnés~~ ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîte.

JUSTIFICATIONS

Afin que les règles s'appliquent à l'ensemble des annexes et abris de jardin, qu'ils soient maçonnés ou non, l'adjectif « non maçonné » est supprimé dans l'ensemble du règlement. Cette suppression est donc valable en toutes zones.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajustement des règles relatives aux toitures**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement.

[...]

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit. [...]

Les toitures existantes non conformes à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux de réfection.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles **constituent le balcon d'un logement** ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...), dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

[...]

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit les percements dans la toiture ne pourront excéder 50 % de la longueur de l'égout du toit. [...]

Règles alternatives :

Les toitures existantes non conformes à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux de réfection **et d'extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**, sous réserve que la construction principale ait été régulièrement édifiée.

JUSTIFICATIONS

Des règles relatives à la forme des toitures sont reformulées pour apporter plus de clarté au règlement. En effet, une toiture terrasse ne peut être un balcon (voir définition ajoutée dans la cadre de la révision).

L'idée du règlement est de permettre dans certaines zones des parties de construction en toiture terrasse, sans que ces dernières ne constituent l'intégralité de la toiture de la construction. De même, la règle concernant les lucarnes est simplifiée et assouplie, afin de permettre des ouvertures en toiture plus larges et de permettre l'éclairage des combles. Enfin, la dernière règle est ajustée pour permettre une légère souplesse pour les toitures existantes non conformes dans une certaine limite (sauf en zone A et N).

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Suppression de l'exception à la règle de fonctionnalisation des toitures terrasses**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.3.2. Performance environnementale globale

4.3.2.1. Fonctionnalisation des toitures terrasses

[...]

En cas de constructions neuves ou d'extension avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses constituant le balcon d'un logement.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.3.2. Performance environnementale globale

4.3.2.1. Fonctionnalisation des toitures terrasses non accessibles

[...]

En cas de constructions neuves ou d'extension avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique (**épaisseur minimale de 30 cm de substrat**),
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

~~Cette disposition ne s'applique pas aux toitures-terrasses constituant le balcon d'un logement.~~

JUSTIFICATIONS

Afin de favoriser la fonctionnalisation des toitures terrasses et la performance environnementale des constructions, la souplesse accordée pour les toitures terrasses constituant le balcon d'un logement est supprimée.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajustement des règles relatives au traitement des espaces libres**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

[...]

REGLEMENT MODIFIÉ

5.1 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. ~~Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.~~

[...]

JUSTIFICATIONS

Il n'est pas possible pour les instructeurs de s'assurer du bon respect de cette disposition. Ainsi, afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, cette phrase est supprimée.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



2. Modifications apportées en toutes zones

• Objet : Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones U

REGLEMENT EN VIGUEUR

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères dans le cas où le local d'ordures ménagères ne pourrait être accessible depuis le domaine public.

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière d'une largeur maximale de 4 mètres.

JUSTIFICATIONS

Une précision est apportée au règlement afin de faciliter les manœuvres des véhicules d'ordures ménagères.

Le nombre d'accès véhicules autorisé par unité foncière est précisé afin de limiter le nombre de portails visibles depuis la rue. Une largeur maximale est également fixée afin de limiter la taille des portails. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables en zone A où il est nécessaire d'accorder plus de souplesse pour faciliter les déplacements des engins agricoles souvent imposants (voir modification spécifique à la zone A dans le présent document). Par ailleurs, en zone UX, il est à noter que la largeur maximale autorisée de l'accès véhicules est plus importante que dans les autres zones U afin de faciliter le passage les camions (voir modification spécifique à la zone UX dans le présent document).

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajustement des règles de stationnement voiture**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas en cas d'extension n'impliquant pas la création de nouveau(x) logement(s).

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont accessibles depuis les circulations **publiques ou privées** et non depuis un autre emplacement de stationnement.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

~~Les normes de stationnement ne s'appliquent pas en cas d'extension n'impliquant pas la création de nouveau(x) logement(s).~~

En cas de création de nouveaux logements avec ou sans création de nouvelles surfaces de plancher (division, changement de destination, etc.), chaque logement existant et à créer doit respecter les règles en matière de stationnement.

JUSTIFICATIONS

Une nouvelle disposition est ajoutée au règlement pour préciser la portée des règles de stationnement. L'objectif est notamment d'assurer la réalisation d'aires de stationnement suffisamment dimensionnées dans le cadre de travaux impliquant la création de nouveaux logements. Par ailleurs, une phrase, allant à l'encontre du tableau de synthèse des règles de stationnement inscrit dans le chapitre « Article 6 – Stationnement », est supprimée.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajustement des règles de stationnement voiture**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

6.2 Caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaire à l'espace de dégagement doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m.

Pour les aires de stationnement, hors habitat individuel : une surface minimum de 15m² par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre, ainsi qu'une distance de dégagement minimale de 5,5 m.

Dans l'objectif d'une intégration harmonieuse des aires de stationnement, il sera souhaitable de prévoir des enrobés de teinte neutre ou autres propositions similaires comme les liants organiques, de façon à privilégier des traitements au caractère végétal afin de garder le caractère naturel et forestier de la commune. Le traitement des places de stationnement proprement dites privilégiera les revêtements perméables au sol afin de minimiser l'artificialisation des sols (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

JUSTIFICATIONS

Les règles de stationnement voiture sont précisées et renforcées afin d'assurer la création de places de stationnement suffisamment dimensionnées.

Une disposition est également ajoutée pour favoriser la réalisation de places de stationnement en matériaux perméables (cette disposition, trop contraignante au sein des secteurs d'activité, n'est pas applicable en zone UX où les besoins en stationnement sont importants).

Par ailleurs, d'un point de vue formel, les tableaux de stationnement sont mis en cohérence avec les destinations autorisées dans chacune des zones.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

6.2 Caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaire à l'espace de dégagement doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m.

Les dimensions des places de stationnement doivent être de 2,5 m x 5 m minimum, avec une distance de dégagement minimale de 5,5 m.

~~Pour les aires de stationnement, hors habitat individuel : une surface minimum de 15m² par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre, ainsi qu'une distance de dégagement minimale de 5,5 m.~~

Dans l'objectif d'une intégration harmonieuse des aires de stationnement, il sera souhaitable de prévoir des enrobés de teinte neutre ou autres propositions similaires comme les liants organiques, de façon à privilégier des traitements au caractère végétal afin de garder le caractère naturel et forestier de la commune. Le traitement des places de stationnement proprement dites privilégiera les revêtements perméables au sol afin de minimiser l'artificialisation des sols (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Seule une place de stationnement peut être imperméabilisée, les autres doivent être en matériaux perméables (evergreen...).

2. Modifications apportées en toutes zones

• Objet : Mise à jour des règles de stationnement vélo

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

6.4 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Pour les immeubles d'habitation :

- une surface comprenant un emplacement vélo d'1 m² minimum par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une surface correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- un minimum de 5 places

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Le stationnement vélo en sous-sol est interdit.

JUSTIFICATIONS

Les règles de stationnement vélo du PLU sont ajustées pour prendre en compte les nouvelles dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Au-delà de répondre à des obligations réglementaires, cet ajustement permet de renforcer les règles de stationnement vélo conformément aux objectifs du PADD qui vise à « Développer davantage l'offre en stationnement vélo » et « favoriser un report modal des automobilistes vers les transports en commun et l'utilisation du vélo ».

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025



Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT
MODIFIÉ

6.4 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction (à l'exception de la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements),
- Les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- Les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile faisant l'objet de travaux présentant une capacité d'au moins 10 places.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² minimum, hors espace de dégagement.

Pour les immeubles d'habitation à partir de 2 logements :

- ~~une surface comprenant un emplacement vélo d'1 m² minimum par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements minimum par logement à partir de 3 pièces principales.~~
- Pour les bâtiments existants, en cas de création de logements, avec ou sans création de surface de plancher, l'ensemble de la construction doit respecter les règles ci-dessus.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ~~une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m² de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit pas être inférieur à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.~~

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- ~~une surface un nombre de places correspondant aux nouveaux besoins, sans être inférieur 15% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment.~~

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- ~~Le nombre de place doit représenter au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum de 5 places~~

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

~~Le stationnement vélo en sous-sol est interdit.~~

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Suppression de la disposition relative aux bornes de collecte enterrées**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

8.4 Collecte des déchets

À partir de 2 logements et pour les bâtiments d'activité, le stockage est à prévoir pour les conteneurs nécessaires au tri sélectif et la collecte des déchets ménagers afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

L'aire de stockage ou le local des conteneurs d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Il sera dimensionné en fonction du nombre de foyers ou d'occupants en ce qui concerne les activités économiques.

Le local nécessaire à la collecte sélective des déchets ménagers devra être accessible depuis la voie publique, éclairé, raccordé à une arrivée d'eau et permettre l'évacuation des eaux de lavage. Le projet doit faciliter la présentation sur le domaine public des conteneurs les jours de collecte, conformément au règlement du service public d'élimination des déchets ménagers en vigueur.

Dans le cas, d'une opération de plus de 10 logements, l'aménageur devra prévoir un dispositif de collecte enterré.

JUSTIFICATIONS

La disposition relative aux bâtiments existants est ajoutée afin d'assurer la mise en place d'un système de collecte suffisamment dimensionné pour tout bâtiment de plus de 2 logements.

La suppression de la dernière disposition vise à faciliter la collecte en fonction de l'évolution des besoins des services de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

REGLEMENT MODIFIÉ

8.4 Collecte des déchets

À partir de 2 logements et pour les bâtiments d'activité, le stockage est à prévoir pour les conteneurs nécessaires au tri sélectif et la collecte des déchets ménagers afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Pour les bâtiments existants de 2 logements et plus, en cas de création de logement avec ou sans création de surface de plancher, la disposition ci-dessus doit être respectée.

L'aire de stockage ou le local des conteneurs d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Il sera dimensionné en fonction du nombre de foyers ou d'occupants en ce qui concerne les activités économiques.

Le local nécessaire à la collecte sélective des déchets ménagers devra être accessible depuis la voie publique, éclairé, raccordé à une arrivée d'eau et permettre l'évacuation des eaux de lavage. Le projet doit faciliter la présentation sur le domaine public des conteneurs les jours de collecte, conformément au règlement du service public d'élimination des déchets ménagers en vigueur.

Dans le cas, d'une opération de plus de 10 logements, l'aménageur devra prévoir un dispositif de collecte enterré.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Ajout d'un paragraphe sur le choix des couleurs**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

Pour tout projet de construction, aménagement ou pose de clôture, il est vivement conseillé de se référer au préalable au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexé au présent PLU.

JUSTIFICATIONS

Une précision est apportée au règlement concernant le choix des couleurs afin de garantir la meilleure information possible des pétitionnaires.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

Pour tout projet de construction, aménagement ou pose de clôture, il est vivement conseillé de se référer au préalable au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexé au présent PLU.

Notamment, les couleurs et nuances de couleur devront être choisies parmi le nuancier du cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise Pays de France ci-dessous.

Nuancier : les teintes recommandées sont des propositions autour des nuances et contrastes peuvent être apportées.



Le nuancier intitulé « façades » est à utiliser pour les murs des maisons, portails, portes et autres éléments de la construction. Les couleurs doivent pochoir de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brune orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuances intitulées « volets et portes » sont destinées pour les volets et portes de la construction entre 1870-1930, architecture sociale maison du Lys, colonnages et écuries. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des portes et murs et des portes et fermetures (volets et portes).

Le nuancier « portails et ferronneries, menuiseries » donnent les couleurs pour les « ouvertures et les clôtures », les ferrures sont généralement de teinte claire et les portails de couleur foncée.

D'autres teintes sont possibles pour l'architecture contemporaine du Lys. Ces références de couleurs sont celles des peintures Sikkens, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

2. Modifications apportées en toutes zones

• Objet : Ajustement des règles stationnement

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

6.3. Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et avec un maximum de 3 places exigées par logement. <p>[...]</p>
	Hébergement	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Restauration	Il n'est pas fixé de règle pour les commerces réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant, avec ou sans extension.
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

REGLEMENT MODIFIÉ

6.3. Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Les normes de stationnement s'appliquent pour chaque logement.</p> <p>Il est demandé pour les constructions nouvelles, extensions et toute création de logement supplémentaire (changement de destination, division d'une construction existante...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et avec un maximum de 3 places exigées par logement. <p>[...]</p>
	Hébergement	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Prévoir des stationnements en fonction des besoins, en cas de construction nouvelle, d'extension ou de changement de destination. Le stationnement doit répondre aux besoins des employés et des visiteurs/clients, et de livraison.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de règle pour les commerces réalisés par changement de destination d'un bâtiment existant, avec ou sans extension.

JUSTIFICATIONS

Cette modification vise à garantir les besoins en stationnement en cas de création de logement, y compris par changement de destination ou par division d'un logement existant. En effet, chaque création de logement génère des besoins en stationnement des futurs habitants.

Pour le commerce, il s'agit de préciser la nature des besoins de stationnement propre à ce type d'activités.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Précisions techniques liées aux performances énergétiques**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

1.1.1. Dispositifs d'isolation extérieure

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

REGLEMENT MODIFIÉ

1.1.1. Dispositifs d'isolation extérieure

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie.

Une attention particulière sera apportée à la reprise des modénatures, débords de toiture, appui de fenêtre, soubassements, garde-corps... dans le cadre des travaux d'isolation thermique par l'extérieur lorsque ceux-ci sont autorisés.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

JUSTIFICATIONS

Une précision est apportée au règlement concernant les travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour garantir la meilleure restitution possible de l'aspect extérieur des constructions.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Renforcement de la distance de retrait avec les rives des cours d'eau**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

5.2.4. Les cours d'eau et leurs ripisylves, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les cours d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan de zonage, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit.

Les constructions sont interdites à moins de 5 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

REGLEMENT MODIFIÉ

5.2.4. Les cours d'eau et leurs ripisylves, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les cours d'eau ainsi que les ripisylves associées, identifiés au plan graphique **de-zonage**, doivent être préservés pour leur caractère écologique et paysager.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments, est interdit.

Les constructions sont interdites à moins de **5 10** mètres de part et d'autre **des rives** des cours d'eau.

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la préservation des berges des cours d'eau et de la biodiversité qu'elles abritent, les distances de retrait vis-à-vis de celles-ci sont fixées à 10 mètres en toutes zones, sauf en zone UX où la distance de retrait est maintenue à 5 mètres afin de pas bloquer le développement des entreprises locales.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Imposition d'un test de perméabilité du sol pour justifier de l'impossibilité technique d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

8.3 Eaux pluviales

(...)

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (réception, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées, sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que la nature des constructions le permette.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables (nature du sol ou implantations des constructions), l'excédent d'eau peut être rejeté dans le réseau public, s'il existe et s'il est destiné à recevoir les eaux pluviales.

REGLEMENT MODIFIÉ

8.3 Eaux pluviales

(...)

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (réception, temporisation, récupération, infiltration) doivent être privilégiées, sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que la nature des constructions le permette.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables (nature du sol ou implantations des constructions), l'excédent d'eau peut être rejeté dans le réseau public, s'il existe et s'il est destiné à recevoir les eaux pluviales. **Un test de perméabilité démontrant l'impossibilité technique de l'infiltration des eaux pluviales doit être fourni avant tout projet le cas échéant.**

JUSTIFICATIONS

La commune prend en compte la suggestion du département d'introduire dans le règlement du PLU l'imposition d'un test de perméabilité du sol pour justifier de l'impossibilité technique d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle (le cas échéant). Cet ajout est effectué dans les zones UA, UD, UX, A et N

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Précisions techniques diverses**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

Règle alternative :

Peuvent s'exonérer les constructions suivantes :

- les vérandas, serres et piscines,

(...)

A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

Règle alternative :

Peuvent s'exonérer les constructions suivantes (sauf interdiction ou obligation expressément mentionnée ci-dessus) :

- les vérandas, serres et piscines,

(...)

A l'exception des carports, vérandas, auvents, garages, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est apportée quant à l'aspect extérieur, plus particulièrement des toitures, des garages, vérandas, auvents. En effet, à l'usage, il est apparu que les règles applicables aux constructions principales aient pu être trop contraignantes pour ces constructions d'accompagnement.

2. Modifications apportées en toutes zones

• Objet : Précisions techniques diverses

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

Les plantations devront être composées d'essences locales.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils s'installent.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Clôtures

[...]

En bordure de la voie ou sur la limite séparative, quelle que soit la clôture, sont interdits :

- le PVC ou autre matériau « plastique » équivalent ;
- les haies artificielles ;
- Les brises-vues.

JUSTIFICATIONS

Ces précisions sont apportées dans un souci de meilleure lisibilité du règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

Les plantations devront être composées d'essences locales (voir liste des essences locales annexées au règlement).

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.5 à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis le domaine l'espace public.

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils s'installent (choix des couleurs...). Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Clôtures

[...]

En bordure de la voie ou sur la limite séparative, quelle que soit la clôture, sont interdits :

- le PVC ou autre matériau « plastique » équivalent ;
- les haies artificielles ;
- Les brises-vues en bois ou tout autre matériau.

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Précisions techniques diverses**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.3.2. Performances environnementales globale

4.3.2.1. Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves ou d'extension avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Dans les autres secteurs identifiés en zone de risque inondation dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables, sont interdits :

- les caves et sous-sol,
- [...]

Seul sont autorisés :

- les nouvelles constructions et extensions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 30% de l'unité foncière, avec une réhausse de 50cm minimum par rapport au terrain naturel.
- [...]
- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

JUSTIFICATIONS

Ces précisions sont apportées dans un souci de meilleure lisibilité du règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

4.3.2. Performances environnementales globale

4.3.2.1. Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves ou d'extension avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique (épaisseur minimale de 30 cm de substrat),
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Dans les autres secteurs identifiés en zone de risque inondation dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables, sont interdits :

- les caves et sous-sol (y compris vides sanitaires maçonnés et impactant les sols),
- [...]

Seul sont autorisés :

- les nouvelles constructions et extensions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 30% de la surface de l'unité foncière, avec une réhausse du rez-de-chaussée de 50cm minimum par rapport au terrain naturel.
- [...]
- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (grillage ou haie).

2. Modifications apportées en toutes zones

- **Objet : Précisions techniques diverses**

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.2 Bâtiments remarquables au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement. Tout projet de démolition relatif à ces bâtiments est soumis à permis de démolir.
[...]

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant et ne pourra se faire en surélévation du bâti existant.

Les ornementations maçonnières ou métalliques traditionnelles (bande de faîtement, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées « à l'identique ». L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Façades

[...]

Les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti remarquable. Ils ne sont pas autorisés sur les bâtiments remarquables et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement. Néanmoins, pour cette catégorie, les volets roulants d'aspect plastique seront déconseillés et les stores privilégiés.

JUSTIFICATIONS

Des précisions sont apportées dans un souci de meilleure lisibilité du règlement écrit. Par ailleurs, une disposition est supprimée afin de permettre les surélévations des bâtiments remarquables existants ; l'objectif est notamment de limiter l'imperméabilisation des sols. Pour rappel, toute modification d'un bâtiment remarquable est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. En outre, dans un souci d'esthétisme, les volets roulants d'aspect plastique sont interdits en toutes zones.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

4.2 Bâtiments remarquables au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Ces bâtiments sont précisément listés à la fin du présent règlement. Tout projet de démolition ~~relatif à ces bâtiments~~ est soumis à permis de démolir.
[...]

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant **et ne pourra se faire en surélévation du bâti existant**.

Les ornementations maçonnières ou métalliques traditionnelles (bande de faîtement, épis, lambrequins, **marques**, **menuiseries**, corniches, bandeaux, faux colombages à la normande, modénatures, encadrements, soubassements.....) existantes doivent être conservées ou remplacées « à l'identique ». L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Façades

[...]

Les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti remarquable. Ils ne sont pas autorisés sur les bâtiments remarquables et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement. Néanmoins, pour cette catégorie, les volets roulants d'aspect plastique **seront** **sont déconseillés** **interdits** et les stores privilégiés.

2. Modifications apportées en toutes zones

• Objet : Précisions techniques diverses

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.2 Bâtiments remarquables au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Toitures

[...]

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les tuiles plates employées devront être des tuiles de petits modèles, en terre cuite, de ton brun à brun rouge. Les tuiles ardoisées seront proscrites.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, on prévoira leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages, le site classé et le site inscrit. Les panneaux solaires seront strictement interdits sur les constructions traditionnelles ou remarquables afin de ne pas perturber les vues sur les sites protégés et l'environnement bâti traditionnel. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

JUSTIFICATIONS

Des précisions sont apportées dans un souci de meilleure lisibilité du règlement écrit. Par ailleurs, une souplesse est accordée pour les tuiles ardoisées afin d'assurer l'harmonie globale de l'aspect extérieur des bâtiments remarquables.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

4.2 Bâtiments remarquables au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Toitures

[...]

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les tuiles plates employées devront être des tuiles de petits modèles, en terre cuite, de ton brun à brun rouge. Les tuiles ardoisées seront proscrites **sauf si la toiture du bâtiment principal est en tuiles ardoisées**.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, on prévoira leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics **ni des voies privées ouvertes à la circulation**, des routes, des chemins traversant les paysages, **du site classé et du site inscrit**. Les panneaux solaires seront strictement interdits sur les constructions traditionnelles ou remarquables afin de ne pas perturber les vues sur les sites protégés et l'environnement bâti traditionnel. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

3. Modifications apportées en zone UA

Objets :

- Encadrer l'évolution urbaine de la rue Jean Biondi
- Règlementer les hauteurs au sein du sous-secteur UAsecteur1 correspondant au projet Cœur de ville et encadrer les toits mansarts
- Permettre les attiques au dernier niveau des constructions et ajout d'une souplesse d'implantation pour les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif mixées avec d'autres destinations de constructions
- Ajustement des règles de diversité de l'habitat et mixité sociale
- Ajuster l'OAP centre-ville
- Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures
- Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux façades
- Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux clôtures

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Encadrer l'évolution urbaine de la rue Jean Biondi**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

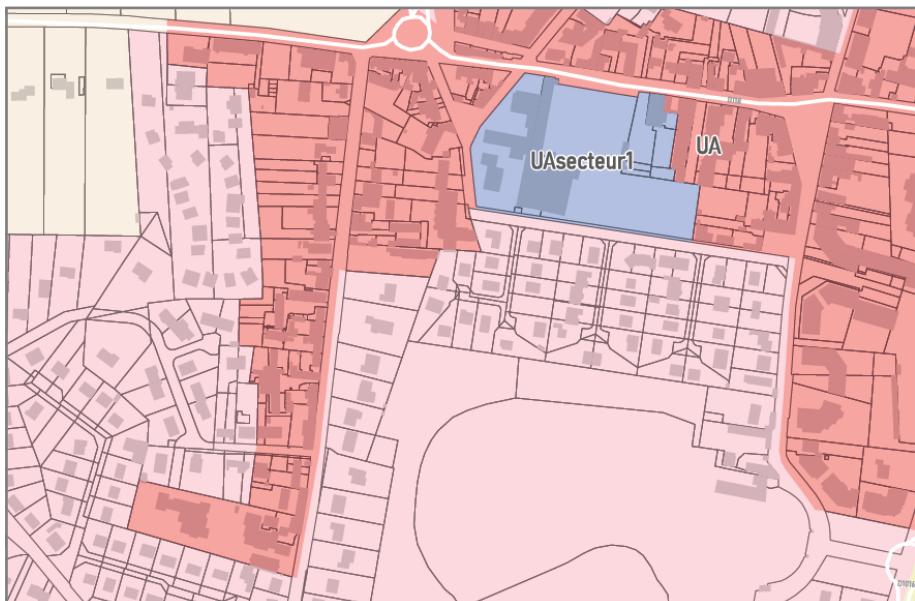
Publié le 16/12/2025

S²LO

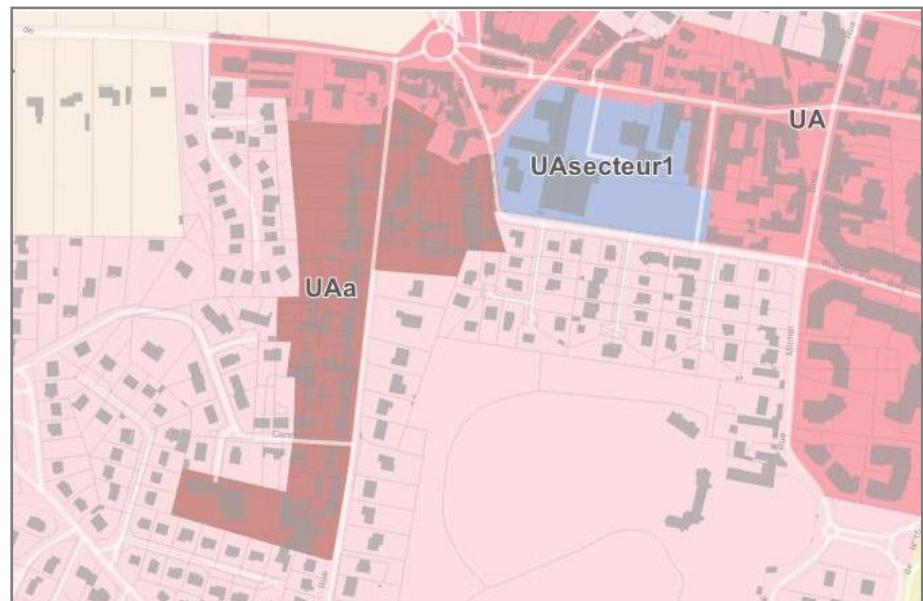
ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Plan de zonage

PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATIONS

La rue Jean Biondi est aujourd'hui marquée par un tissu urbain mixte mêlant maisons de ville, pavillons qui diffère du tissu urbain plus dense et commerçant du cœur de ville (cf. illustrations ci-contre). Le zonage actuel de ce secteur en zone UA se révèle trop permis dans la mesure où les règles y étant associées permettent des constructions de dimensions importantes en rupture avec les gabarits des maisons environnantes, qui génèrent un flux de circulation trop important par rapport au gabarit de la rue. Un sous-secteur UAa est donc délimité au niveau de la rue Jean Biondi afin de fixer des règles plus restrictives et de limiter les possibilités de développement de nouveaux habitats collectifs dans ce secteur aujourd'hui saturé. Au-delà de favoriser la préservation du tissu urbain existant, l'instauration de ce nouveau sous-secteur doit également permettre « d'assurer l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espaces de pleine terre ou semi naturels » comme le PADD le suggère.

Rue Jean Biondi



Cœur de ville



Tissu mixte mêlant maisons de ville, pavillons...



Tissu plus dense constitué de maisons de ville avec des rez-de-chaussée actifs

Source : Google Maps

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Encadrer l'évolution urbaine de la rue Jean Biondi**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sur la zone UA : non règlementé.

En UAsecteur1 : non règlementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales n'est pas règlementée.

Les annexes non maçonées de constructions ne sont autorisées que dans la limite des 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, par unité foncière.

En UAsecteur1 : non règlementé.

JUSTIFICATIONS

L'objectif de la modification est de mieux encadrer le gabarit des constructions situées de part et d'autre de la rue Jean Biondi.

Une règle d'implantation entre constructions sur une même propriété est ajoutée afin d'éviter une densification trop importante et non maîtrisée au sein de ce secteur. Il s'agit de doubler la règle d'implantation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'emprise au sol est également limitée à l'emprise au sol des constructions existantes augmentée de 50 m², y compris en cas de projet de démolition/reconstruction, ce afin de préserver des gabarits de construction en adéquation avec le tissu urbain essentiellement composé de maisons. Il s'agit d'un retour à la règle du PLU antérieur (datant de 2013), avec une souplesse de 50 m² supplémentaire pour permettre des extensions aux constructions existantes. Le règlement est légèrement plus souple en zone UAa sur la taille des annexes autorisée dans la mesure où les parcelles dans ce secteur ont une superficie plus importante. Ces modifications s'inscrivent dans l'objectif du PADD « « Assurer l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espaces de pleine terre ou semi naturels ».

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sur la zone UA : non règlementé.

En UAsecteur1 : non règlementé.

En secteur UAa : Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres. Dans le cas où une des façades comporte des baies, cette distance doit être au moins égale à 8 mètres

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par la règle ci-dessus, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observée par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle ci-dessus.

3.4 Emprise au sol

En zone UA :

- L'emprise au sol des constructions principales n'est pas règlementée.
- Les annexes ~~non maçonées~~ de constructions ne sont autorisées que dans la limite des 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, par unité foncière.

En UAsecteur1 : non règlementé.

En la zone UAa :

- L'emprise au sol des constructions principales est limitée à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 50 m². En cas de démolition, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra excéder celle de la construction existante, augmentée de 50 m².
- Les annexes de constructions ne sont autorisées que dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, par unité foncière.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Encadrer l'évolution urbaine de la rue Jean Biondi**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 14 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage.

En UAssecteur1 : non réglementé.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 14 m au faîtage.

Les abris de jardin ~~non maçonnés~~ ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage.

En zone UAa : La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 9 m au faîtage.

Les abris de jardin ~~non maçonnés~~ ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage.

JUSTIFICATIONS

La règle de hauteur maximale des constructions est abaissée d'un niveau, afin de respecter les gabarits des constructions de la rue Jean Biondi, où sont implantées des maisons de ville qui s'élèvent à un rez-de-chaussée + 1 niveau maximum. Par ailleurs, des règles spécifiques aux toitures à la mansart sont fixées pour assurer une harmonie des constructions.

La rue Jean Biondi est en marge du centre-ville, avec des densités moindres par rapport au cœur de ville organisé autour de la mairie. Des règles trop permissives en termes de gabarits conduisent à des nouvelles constructions qui s'inscrivent en rupture avec la physionomie urbaine de cette rue.



Source : Google Maps

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Règlementer les hauteurs au sein du sous-secteur UAsecteur1 correspondant au projet Cœur de ville et encadrer les toits mansarts**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 14 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage.

En UAsecteur1 : non règlementé.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.5 Hauteur des constructions

En zone UA et UA secteur 1 : La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- 14 m au faîtage.

Les abris de jardin **non maçonnés** ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage.

En UAsecteur1 : non règlementé.

En cas de toiture à la mansart, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 14 m au faîtage,
- 12 m à la ligne de bris,
- 9 m à l'égout du toit.

JUSTIFICATIONS

Le sous-secteur Uasecteur1 correspond au périmètre du projet Cœur de Ville de la commune. À la suite de demandes émises par les administrés de limiter les hauteurs en hypercentre, la disposition indiquant une absence de règlementation de la hauteur des constructions en sous-secteur UAsecteur1 est supprimée. Les constructions en sous-secteur UAsecteur1 doivent respecter les hauteurs de constructions fixées en zone UA, soit 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage. Les autres règles spécifiques à ce secteur sont toutefois maintenues afin d'accorder une certaine souplesse aux porteurs de projet dans le cadre du concours de mission de maîtrise d'œuvre pour la requalification urbaine et paysagères des espaces publics du cœur de ville de Lamorlaye lancé en mai 2025.

Pour rappel, le projet cœur de ville est visé par diverses orientations du PADD telles que « affirmer le rôle du centre ville afin de renouer avec une attractivité résidentielle et conforter l'offre commerciale particulièrement sur les rues du Général Leclerc et Michel Bleré » et « assurer des liens entre les quartiers pavillonnaires nord est et le centre ville ».

La modification est aussi l'occasion de mieux encadrer la hauteur des toitures à la mansart en zone UA et UAsecteur1, afin que ces dernières soient réalisées dans les règles de l'art.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Permettre les attiques au dernier niveau des constructions et ajout d'une souplesse d'implantation pour les équipements publics et d'intérêt collectif mixées avec d'autres destinations de constructions**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...] Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou avec un recul minimal de 2 m. Lorsque des alignements de constructions sont présents sur les parcelles voisines, les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la continuité de ces alignements.

En UAsecteur1 : non règlementé.

Règles alternatives :

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul.

JUSTIFICATIONS

Une disposition est ajoutée à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies en centre-ville afin de permettre le traitement des derniers niveaux des constructions en attique. Cela permet d'animer les façades et d'éviter un effet « massif » des constructions depuis la rue.

Au sein des règles alternatives, une disposition est ajustée pour améliorer la lisibilité du document.

Enfin, une autre disposition est ajoutée pour permettre une souplesse aux constructions mixtes comptant des équipements en rez-de-chaussée et d'autres destinations dans les étages, afin que l'ensemble de la construction puisse respecter le même alignement.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

S2LO

Publié le 16/12/2025

Les constructions à destination

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...] Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou avec un recul minimal de 2 m. Lorsque des alignements de constructions sont présents sur les parcelles voisines, les nouvelles constructions **devront** pourront s'inscrire dans la continuité de ces alignements.

En cas d'implantation à l'alignement, le dernier niveau de la construction peut toutefois être implanté en recul, sans distance minimale, afin de constituer un attique.

Les abris de jardin **non maçonnes** ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

En UAsecteur1 : non règlementé.

Règles alternatives :

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales.

Les constructions existantes implantées à l'alignement ou dans une marge de recul de 2 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et/ou d'une surélévation, dans la continuité de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- L'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante,
- La surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie à l'article 3.5.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter soit **en limite à l'alignement**, soit en recul.

En cas de création d'équipements publics ou d'intérêt collectif à rez-de-chaussée la façade ou partie de façade de la construction projetée peut être implantée à l'alignement, y compris si la construction compte d'autres destinations dans les étages.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Permettre les attiques au dernier niveau des constructions et ajout d'une souplesse d'implantation pour les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif mixées avec d'autres destinations de constructions**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent observer un recul minimum de 3 m.

En UAsecteur1 : non règlementé.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

S2LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Les parties de construction qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent observer un recul de :

- 3 mètres minimum,
- **4 mètres minimum en cas de façade comportant des baies.**

En UAsecteur1 : non règlementé.

Règles alternatives :

[...]

En cas de création d'équipements publics ou d'intérêt collectif à rez-de-chaussée la façade ou partie de façade de la construction projetée peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives, qu'il existe des baies ou non, y compris si la construction compte d'autres destinations dans les étages. Dans ce cas, les destinations dans les étages bénéficient des mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS

Une disposition est ajoutée pour permettre une souplesse aux constructions mixtes comptant des équipements en rez-de-chaussée et d'autres destinations dans les étages, afin que l'ensemble de la construction puisse s'implanter en limites séparatives si nécessaire.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Ajustement des règles de diversité de l'habitat et mixité sociale**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

2.2 Diversité de l'habitat et mixité sociale

Les nouveaux logements issus d'une opération doivent disposer d'une surface de plancher supérieure à 30 m². Cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

2.2 Diversité de l'habitat et mixité sociale

Les nouveaux logements issus d'une opération doivent disposer d'une surface de plancher supérieure à 30 35 m². Cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.

JUSTIFICATIONS

Afin de favoriser la réalisation de logements suffisamment dimensionnés, la règle relative à la superficie minimale des nouveaux logements est ajustée.

3. Modifications apportées en zone UA

• Objet : Ajuster l'OAP centre-ville

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

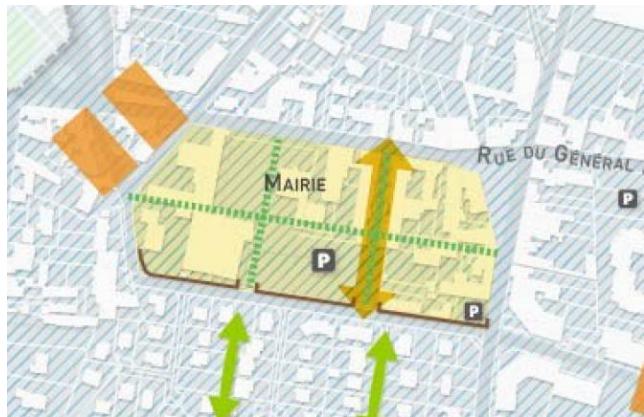
S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : OAP

OAP EN VIGUEUR



Constituer un front bâti qualitatif le long de la rue de la Tenure avec des commerces en RDC et maintenir la continuité commerciale de la rue du Général Leclerc

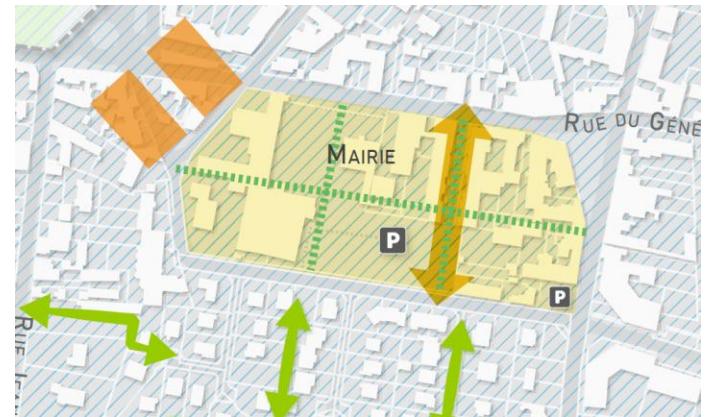


Réorganiser, réduire et qualifier les espaces de stationnement au profit d'espaces publics ou espaces verts de qualité



Développer des cheminements piétons et cyclables en direction des principaux équipements, notamment scolaires, au sein de continuités vertes et de parcours agréables

OAP MODIFIÉE



~~Constituer un front bâti qualitatif le long de la rue de la Tenure avec des commerces en RDC et maintenir la continuité commerciale de la rue du Général Leclerc~~



Réorganiser, ~~réduire~~ et qualifier les espaces de stationnement au profit d'espaces publics ou espaces verts de qualité



Développer des cheminements piétons et cyclables en direction des principaux équipements, notamment scolaires, au sein de continuités vertes et de parcours agréables

JUSTIFICATIONS

L'OAP est ajustée le long de la rue de la Tenure dans la mesure où le front bâti ne peut être réalisé sur l'intégralité de cette portion de rue, car une partie importante est occupée par le parc de stationnement, qui est conservé dans le cadre du projet. De même, l'angle de la rue de la Tenure à l'ouest, occupé par l'actuelle bibliothèque, sera restructuré. Par ailleurs, un nouveau principe de cheminements piétons et cyclables est inscrit dans l'OAP pour favoriser les déplacements doux entre le centre-ville et la rue Jean Bondi. En outre, afin d'offrir la possibilité de réaliser un espace de stationnement suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins identifiés, le terme « réduire » est supprimé de la légende. Au vu des quelques ajustements cartographiques, le texte de l'OAP est ajusté en conséquence.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux et pour la zone UA secteur 1.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement

A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

JUSTIFICATIONS

La règle concernant la forme des toitures est ajustée pour imposer les toitures à plusieurs pentes, à l'exception de quelques constructions et parties de constructions de dimension réduite, et les toitures à la mansart lorsque cela est possible.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures ~~de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol~~ des constructions principales ainsi que les garages et les carports non accolés à la construction principale doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté ~~pour les manèges à chevaux et pour la zone UA secteur 1~~, les toitures à la mansart et les toitures des vérandas victoriennes.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles ~~constituent le balcon d'un logement~~ ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...), dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture.

~~A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.~~

Des pentes de toit plus faibles (entre 20 et 45°) et une seule pente peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées est inférieure à 4 mètres
- Les auvents et marquises
- Les aménagements de places de stationnement couvertes accolés à l'habitation
- Sur les parties de constructions inférieures à 30m² d'emprise au sol ou dans le cas de toitures mansart existantes
- Les vérandas victoriennes (quel que soit leur profondeur).

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures doivent être couvertes :

- soit de tuiles,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques et/ou thermiques...) à conditions qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture, et non visible depuis l'espace public ou la façade principale.
- soit d'ardoises, mais uniquement dans la zone UA secteur 1

Les toitures métalliques sont autorisées dans la zone UA secteur 1.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures doivent être couvertes :

- soit de tuiles,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques et/ou thermiques...) à conditions qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture, et non visible depuis l'espace public **ou la façade principale**.
- soit d'ardoises, mais uniquement dans la zone UA secteur 1 **et dans la zone UA en cas de toiture à la mansart**.

Les toitures métalliques sont autorisées :

- dans la zone UA secteur 1,
- **dans la zone UA en cas de toiture à la mansart, à condition d'être traitées dans un aspect de zinc mat et uniquement pour la partie terrasson,**
- **pour les constructions annexes, vérandas, garage de moins de 25 m² d'emprise au sol à condition d'être traitées dans un aspect de zinc mat.**

JUSTIFICATIONS

La règle concernant les toitures métallique est assouplie pour les vérandas et les toitures de garage.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux façades**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Façades

[...]

Les façades le long du linéaire commercial figurant sur le règlement graphique :

- doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,
- doivent intégrer au moins 5 m de vitrine par 20 m de façade bâtie.

Les vitrines le long des rues identifiées par un linéaire commercial au règlement graphique ne peuvent être supprimées.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Façades

[...]

Les façades le long du linéaire commercial figurant sur le règlement graphique :

- doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,
- doivent intégrer au moins 5 m de vitrine par **tranche entamée de 20 m de façade bâtie**.

Les vitrines le long des rues identifiées par un linéaire commercial au règlement graphique ne peuvent être supprimées. **En cas de démolition/reconstruction, il doit être recréé à rez-de-chaussée une surface à sous-destination de commerce de détail et activités de services au moins équivalente.**

JUSTIFICATIONS

La règle est complétée dans un souci de maintien du commerce le long des linéaires concernés, y compris en cas d'opération de démolition/reconstruction.

3. Modifications apportées en zone UA

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux clôtures**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UA

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Clôtures

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit
- soit d'un muret en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit, surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,20 m pour les murs pleins, et 2 m pour les dispositifs de murets bas surmontés d'une grille. Dans ce dernier cas, la hauteur des éléments de clôture constitués d'un muret surmonté d'une grille sera de :

- 0,80m maximum pour le muret
- 1,20m maximum pour la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit
- soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit.

La hauteur totale de la clôture sur la limite séparative ne peut excéder 2 m.

La largeur des portails ne peut excéder 4m. [...]

Les murs et murets doivent être en jointoiements de pierre. Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

JUSTIFICATIONS

Les règles relatives aux clôtures sont ajustées afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Clôtures

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- ~~soit d'un mur en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit~~
- ~~soit~~ d'un muret en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit, surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder ~~1,20 m pour les murs pleins, et 2 m pour les dispositifs de murets bas surmontés d'une grille ouvrageée métallique : Dans ce dernier cas, la hauteur des éléments de clôture constitués d'un muret surmonté d'une grille sera de :~~

- 0,80m maximum pour le muret
- 1,20m maximum pour la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- ~~soit d'un mur en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit~~
- ~~soit~~ d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret en pierres de pays (ex : pierre de Saint Maximin), moellons double face, en briques pleines, ou enduit.
- **Soit d'un grillage, pouvant comprendre un soubassement, doublé d'une haie végétale.**

La hauteur totale de la clôture sur la limite séparative ne peut excéder 2 m.

La largeur **des du** portail ne peut excéder 4 m. [...]

Les **murs et** murets doivent être en jointoiements de pierre. Les deux côtés **du mur ou** du muret doivent être traités **ou enduits**.

4. Modifications apportées en zone UD

Objets :

- Ajustement des règles de diversité de l'habitat et mixité sociale
- Reclassement du secteur UDa en zone UD
- Reclassement du lotissement allée des Jonquilles en zone UD
- Préserver les qualités paysagères du site avenue de la Libération en créant un nouveau sous-secteur Uda
- Règlementation des constructions à destination d'hôtel en zone UD
- Préservation de l'implantation à l'alignement à l'angle de la rue du Vieux Château
- Ajustement de la règle d'implantation en limites séparatives
- Précision dans le règlement des spécificités du plan de zonage
- Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions
- Renforcement de la lisibilité du document

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Ajustement des règles de diversité de l'habitat et mixité sociale**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

2.2 Diversité de l'habitat et mixité sociale

Les nouveaux logements issus d'une opération doivent disposer d'une surface de plancher supérieure à 30 m². Cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.

Hors secteur UDa, une part minimale de 25 % de logements sociaux est exigée pour les nouvelles opérations de plus de 1200 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

2.2 Diversité de l'habitat et mixité sociale

Les nouveaux logements issus d'une opération doivent disposer d'une surface de plancher supérieure à 30 35 m². Cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.

Hors secteur UDa, une part minimale de 25 % de logements sociaux est exigée pour les nouvelles opérations de plus de 1200 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATIONS

Afin de favoriser la réalisation de logements suffisamment dimensionnés, la règle relative à la superficie minimale des nouveaux logements est ajustée.

Par ailleurs, la commune de Lamorlaye n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU dans la mesure où elle n'est pas située en territoire SRU (agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comportant une ville de plus de 15 000 habitants).

Dans ce cadre, le taux minimum de logements sociaux fixé dans le PLU est supprimé, permettant ainsi à la ville de mieux gérer les attributions des logements sociaux réalisés (hors obligation du PLU) afin que ces derniers soient attribués en priorité à des morlacuméens. Par conséquent, la définition de « logements locatifs sociaux » est supprimée dans le lexique.

4. Modifications apportées en zone UD

• **Objet : Reclassement du secteur UDa en zone UD**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

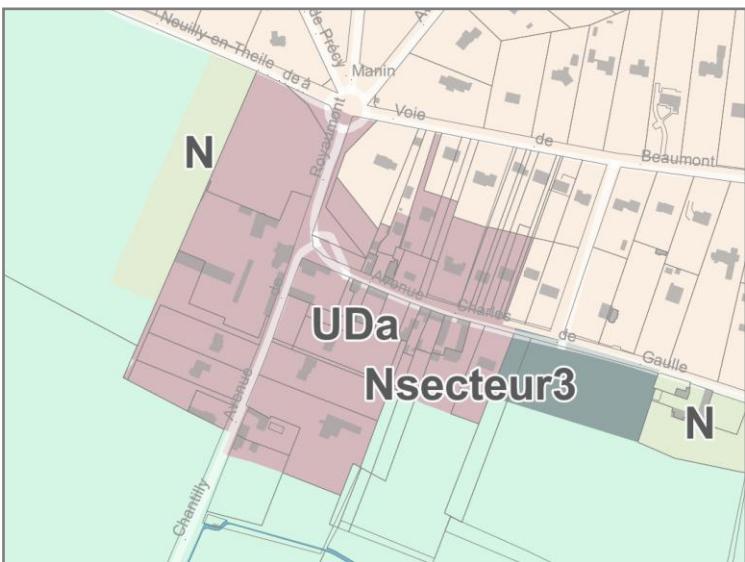
Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

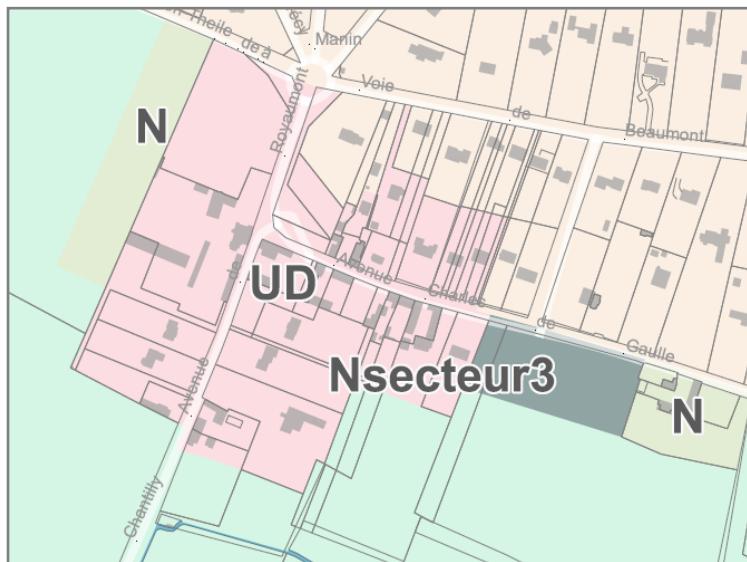
25 *S²LOW*

Pièce modifiée : Plan de zonage

PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATIONS

En conséquence de la suppression de la disposition relative au taux minimum de logements sociaux, le sous-secteur UDa est reclassé en zone UD. En effet, cette zone n'existe que pour déroger à cette règle désormais supprimée.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Reclassement du lotissement allée des Jonquilles en zone UD**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

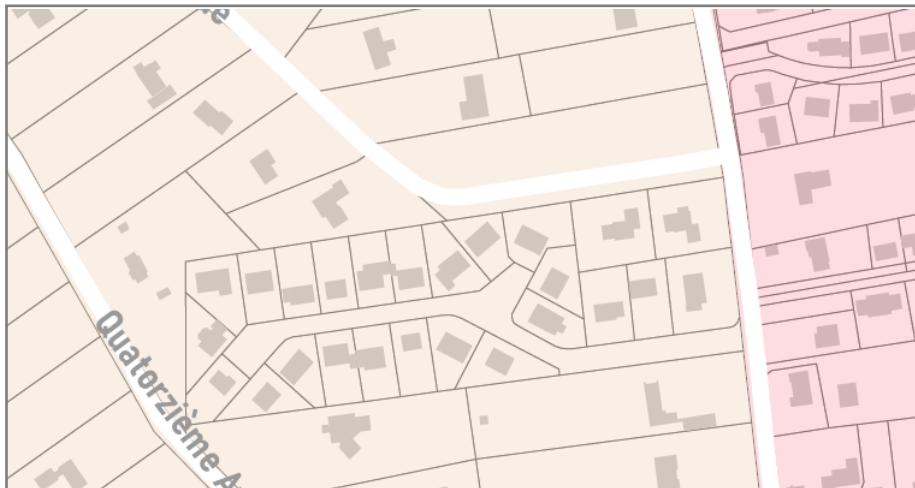
Publié le 16/12/2025

S²LO

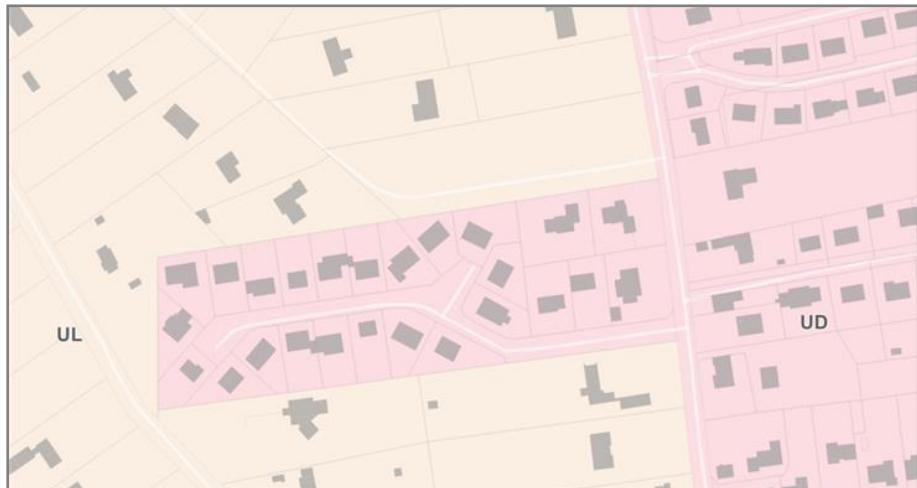
ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Plan de zonage

PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATIONS

L'allée des Jonquilles est actuellement classée en zone UL à l'instar du Domaine du Lys qui dispose de caractéristiques urbaines bien différentes (tailles de parcelles plus importantes, implantation des constructions plus en retrait, fond de parcelles plus conséquents, etc.). Or, ce secteur est davantage marqué par un tissu urbain semblable à celui de la zone UD (lotissements pavillonnaires). À ce titre et afin de corriger l'erreur matérielle reprise du zonage du PLU de 2013, l'ensemble du lotissement pavillonnaire de l'allée des Jonquilles est reclassé en zone UD afin de permettre l'application de règles plus adaptées à la morphologie urbaine de ce secteur.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Préserver les qualités paysagères du site avenue de la Libération en créant un nouveau sous-secteur UDa**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

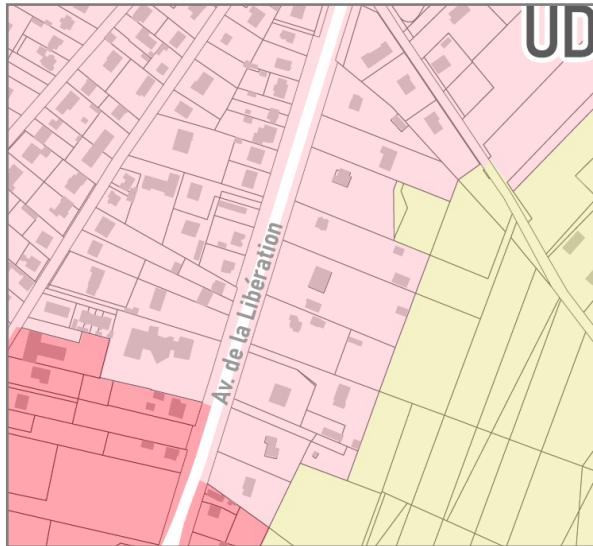
S²LO

Publié le 16/12/2025

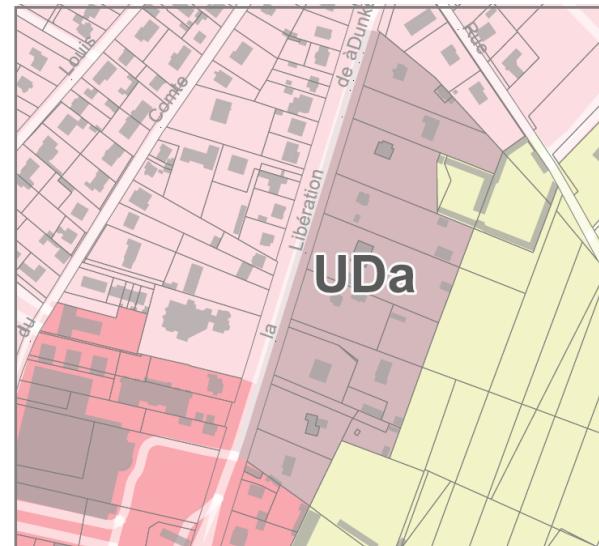
ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Plan de zonage

PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



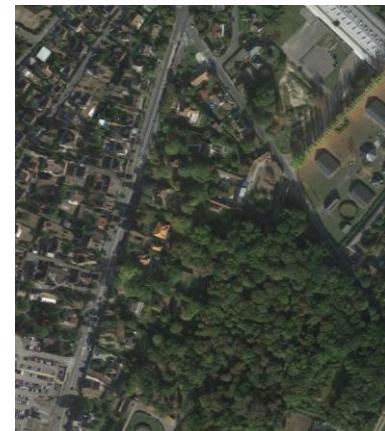
PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATIONS

Situé à proximité immédiate du cœur de ville et en limite de la zone agricole, ce secteur d'habitation est marqué par la présence d'importants espaces verts en lien avec un espace boisé de plus grande ampleur en bordure des fonds de jardin (cf. illustration ci-contre). S'y trouvent également des constructions présentant un caractère patrimonial certain, justifiant leur classement au titre de l'article L151-19 dans le PLU en vigueur. L'enjeu est d'assurer le maintien des espaces verts et de préserver les formes urbaines patrimoniale, en empêchant notamment la mutation de ce secteur vers des formes urbaines trop denses. Ainsi, afin de préserver les qualités paysagères de ce tissu pavillonnaire peu dense et de favoriser le maintien des boisements existants, il convient de créer un nouveau sous-secteur UDa où seules les extensions des constructions existantes seront autorisées. Pour rappel, le PADD vise notamment à « Assurer l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espaces de pleine terre ou semi naturels ».

Vue aérienne du secteur concerné



Source : Google Maps

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Préserver les qualités paysagères du site avenue de la Libération en créant un sous-secteur UDa**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnes ne peut excéder 20 m².

Règle alternative

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination de l'hôtellerie. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

JUSTIFICATIONS

L'enjeu est d'assurer le maintien des espaces verts et du caractère patrimonial de ce secteur, en encadrant plus fortement la densification du nouveau sous-secteur UDa, qui viendrait déstructurer cette partie spécifique de l'avenue de la Libération. Ainsi, afin de préserver les qualités paysagères et patrimoniales de ce tissu pavillonnaire peu dense et de favoriser le maintien des boisements existants, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées au sein du sous-secteur UDa, ainsi que les constructions annexes. Il est à noter que le règlement est légèrement plus souple en zone UDa sur la taille des annexes autorisée dans la mesure où les parcelles dans ce secteur ont une superficie plus importante. Pour rappel, le PADD vise notamment à « Assurer l'équilibre existant entre les zones artificialisées et les espaces de pleine terre ou semi naturels ».

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025



Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol de **l'ensemble des** constructions ne peut excéder 50% **de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière**.

Pour les annexes de constructions, **non-maçonnes**, celles-ci ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² **de surface de plancher et d'emprise au sol cumulée**, par unité foncière.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnes ne peut excéder 20 m².

Règle alternative

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination de l'hôtellerie. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics **lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement**, y compris si la construction compte d'autres destinations dans les étages.

Au sein du sous-secteur UDa :

- Seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- En cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol est limitée à celle préexistante augmentée de 50 m².
- Les constructions annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris si la construction compte d'autres destinations dans les étages.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Règlementation des constructions à destination d'hôtel en zone UD**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Les toitures terrasses face à la D1016 sont interdites. Les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes.

[...]

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux et pour la zone UA secteur 1.

[...]

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement. Les toitures terrasses sont autorisées en zone UL et UX.

[...]

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas au sein de la zone UA secteur 1.

JUSTIFICATIONS

La commune n'est aujourd'hui pas en mesure de proposer à la population une offre d'hôtels de catégorie intermédiaire et souhaite développer les constructions destinées à accueillir des touristes dans les hôtels afin de renforcer de son pôle touristique à proximité de la zone hippique. Dans ce cadre et pour permettre l'implantation d'un hôtel sur la commune, les règles relatives aux caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures sont légèrement assouplies pour les constructions à destination d'hôtels. Cela répond à l'orientation du PADD : « Assurer l'hébergement nécessaire pour les visiteurs de Lamorlaye mais aussi les visiteurs des grands sites touristiques de proximité ».

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

Les toitures ~~de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol~~ des constructions principales ainsi que les garages et les carports non accolés à la construction principale doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté ~~pour les manèges à chevaux et pour les toitures à la mansart et les toitures des vérandas victoriennes~~.

Les toitures terrasses face à la D1016 sont interdites. Les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes, à l'exception des constructions à sous-destination d'hôtel.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel, les toitures terrasses sont autorisées, à condition de relever d'un parti pris architectural et paysager. Celui-ci doit être dûment justifié. Les toitures terrasses ne peuvent excéder 30 m² d'emprise au sol.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles ~~constituent le balcon d'un logement~~ ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...).

[...]

~~La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur de l'égout du toit~~ les percements dans la toiture ne pourront excéder 50 % de la longueur de l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à sous-destination d'hôtel.

En cas de toiture à la mansart, les lucarnes doivent être situées sous la ligne de bris. Les percements au niveau du terrasson sont interdits, sauf pour l'installation de cheminées ou de ventilations.

- **Objet : Règlementation des constructions à destination d'hôtel en zone UD**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

REGLEMENT MODIFIÉ

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 m minimum de la limite séparative.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 m minimum de la limite séparative.~~

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant des baies.

Les constructions à sous-destination « d'hôtel », peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives de :

- 3 mètres minimum,
- 4 mètres minimum en cas de façade comportant des baies.

Pour les terrains existants, en cas de façade du bâtiment de moins de 10 mètres et si un bâtiment voisin existant est déjà implanté en mitoyenneté alors les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative latérale concernée par la mitoyenneté. Les constructions ne peuvent en aucun cas être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

JUSTIFICATIONS

La commune n'est aujourd'hui pas en mesure de proposer à la population une offre d'hôtels de catégorie intermédiaire et souhaite développer les constructions destinées à accueillir des touristes dans les hôtels afin de renforcer de son pôle touristique à proximité de la zone hippique. Dans ce cadre et pour permettre l'implantation d'un hôtel sur la commune, des règles légèrement plus souples sous appliquées aux constructions à destination d'hôtels en zone UD. Cette règle va ainsi dans le sens de l'orientation du PADD « assurer l'hébergement nécessaire pour les visiteurs de Lamorlaye mais aussi les visiteurs des grands sites touristiques de proximité.

Il est à noter qu'en parallèle, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables pour les autres constructions sont légèrement renforcées.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Préservation de l'implantation à l'alignement à l'angle de la rue du Vieux Château**

Pièce modifiée : Règlement et plan des prescriptions

Zone UD



Vue de la façade - Google Maps 2019



Vue actuelle de la maison côté cour - Aquilon

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

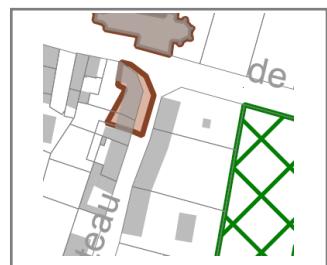
Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

PLAN DES PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR



REGLEMENT EN VIGUEUR

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

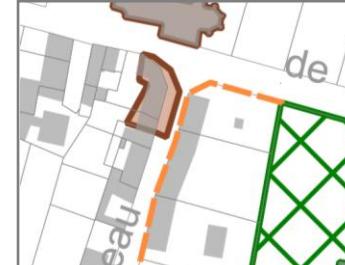
Règle alternative :

[...]

JUSTIFICATIONS

Suite à une demande d'une habitante réalisée dans le cadre de l'enquête publique, une souplesse règlementaire est accordée à l'angle de la rue du Vieux Château pour permettre une opération de démolition/reconstruction à l'alignement de cette ancienne demeure seigneuriale (aujourd'hui à l'abandon) afin de respecter les spécificités architecturales de cet ensemble particulier au sein de la zone UD. Un linéaire « alignement autorisé » est créé sur le plan des prescriptions avec une règle alternative qui lui est associée en zone UD.

PLAN DES PRESCRIPTIONS MODIFIÉ



REGLEMENT MODIFIÉ

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

Règle alternative :

[...] Le long du linéaire « Alignement autorisé (article L151-18 du code de l'urbanisme) identifié sur le règlement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Ajustement de la règle d'implantation en limites séparatives**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 m minimum de la limite séparative.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

[...]

REGLEMENT MODIFIÉ

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 m minimum de la limite séparative.~~

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres,
- Une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade comportant des baies.

Toutefois, 30 % du linéaire de façade des constructions peut être implanté en recul des limites séparatives de :

- 3 mètres minimum,
- 4 mètres minimum en cas de façade comportant des baies.

[...] Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 4 m.

JUSTIFICATIONS

Pour donner suite à une demande formulée par un habitant dans le cadre de l'enquête publique, une souplesse règlementaire concernant l'implantation des façades par rapport aux limites séparatives afin de ne pas pénaliser les constructions édifiées sur un terrain exigu. Une distance minimale est tout de même maintenue afin de limiter les vues sur le voisinage et d'éviter les pignons aveugles en limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Précision dans le règlement des spécificités du plan de zonage**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Règle alternative :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 11 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin ~~non maçonnés~~ ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Règle alternative :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ~~lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement~~.

Dans les secteurs identifiés sur le plan graphique n°2, la hauteur est non réglementée (article R151-41 1° du Code de l'urbanisme).

JUSTIFICATIONS

Certains secteurs localisés en zone UD sont identifiés sur le plan graphique n°2 comme secteur où la hauteur est non réglementée. Afin de renforcer la lisibilité du règlement écrit et pour faciliter sa lecture, le plan graphique du PLU est mentionné à l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UD. L'objectif est ainsi de simplifier aussi bien la compréhension du document par les administrés et les promoteurs que le travail des services communaux dans l'instruction des permis de construire, d'aménager ou de démolir.

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux .

Les toitures terrasses face à la D1016 sont interdites, les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement

A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

JUSTIFICATIONS

La règle concernant la forme des toitures est ajustée pour imposer les toitures à plusieurs pentes, à l'exception de quelques constructions et parties de constructions de dimension réduite, et les toitures à la mansart lorsque cela est possible.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures ~~de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol~~ des constructions principales ainsi que les garages et les carports non accolés à la construction principale doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté ~~pour les manèges à chevaux et pour les toitures à la mansart~~.

Les toitures terrasses face à la D1016 sont interdites, les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes, à l'exception des constructions à sous-destination d'hôtel.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles ~~constituent le balcon d'un logement~~ ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...).

~~A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.~~

Des pentes de toit plus faibles (entre 20 et 45°) et une seule pente peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées est inférieure à 4 mètres
- Les auvents et marquises
- Les aménagements de places de stationnement couvertes accolés à l'habitation
- Sur les parties de constructions inférieures à 30m² d'emprise au sol ou dans le cas de toitures mansart existantes
- Les vérandas victoriennes (quel que soit leur profondeur).

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures métalliques sont interdites sauf pour :

- Les toitures des constructions à sous-destination d'hôtel, à condition d'être traité dans un aspect de zinc mat.
- Les constructions annexes, vérandas, garage de moins de 25 m² d'emprise au sol à condition d'être traité dans un aspect de zinc mat.

JUSTIFICATIONS

La règle sur le traitement des toitures des constructions à sous-destination d'hôtel ainsi que les constructions annexes, garages et vérandas est assouplie, en lien avec les besoins des pétitionnaires.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

4. Modifications apportées en zone UD

- **Objet : Renforcement de la lisibilité du document**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UD

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

Règles alternatives :

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, sauf vis-à-vis de la voie.

[...]

JUSTIFICATIONS

Ces dispositions sont ajustées pour améliorer la clarté et la lisibilité du document.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

Règles alternatives :

~~Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixée aux dispositions générales, sauf vis-à-vis de la voie.~~

Les constructions existantes implantées à l'alignement ou dans une marge de recul de 3 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et/ou d'une surélévation, dans la continuité de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- L'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante,
- La surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie à l'article 3.5.

[...]

5. Modifications apportées en zone UL

Objets :

- Renforcement de la lisibilité du document
- Encadrement des implantations des constructions
- Limitation de l'emprise au sol des annexes
- Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions et aux toitures à la mansart en zone UL
- Renforcement de la protection des cœurs boisés du domaine du Lys
- Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Renforcement de la lisibilité du document**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

L'implantation des constructions devra se référer à la marge de recul inscrite sur le plan des prescriptions graphiques.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul inscrite aux prescriptions graphiques, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

[...]

JUSTIFICATIONS

Cette disposition est ajustée pour améliorer la lisibilité du document.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

L'implantation des constructions devra se référer à la marge de recul inscrite sur le plan des prescriptions graphiques.

~~Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul inscrite aux prescriptions graphiques, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.~~

Les constructions existantes implantées dans la marge de recul inscrite sur le plan des prescriptions graphiques, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et/ou d'une surélévation, dans la continuité de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- L'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante,
- La surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie à l'article 3.5.

[...]

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Encadrement des implantations des constructions**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en recul minimum de 4 m.

Règle alternative

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement par rapport aux limites, lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

JUSTIFICATIONS

La zone UL correspond au domaine du Lys, vaste domaine résidentiel intégré dans le grand paysage par son important patrimoine arboré. Ainsi, afin de préserver l'intégrité des propriétés et de préserver l'intimité des constructions, des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions principales entre-elles sur un même terrain sont ajoutées. Elles ont été fixées en cohérence avec les implantations existantes dans le Domaine. Cela répond à l'objectif suivant du PADD : « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager unique du domaine du Lys ».

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés en recul minimum de 4 m.

En cas de façade comportant des baies, cette distance est portée à un minimum de 8 m.

[...]

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres. Dans le cas où une des façades comporte des baies, cette distance doit être au moins égale à 16 mètres. [...]

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Limitation de l'emprise au sol des annexes**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.4 Emprise au sol

Emprise au sol maximale des constructions principales :

(...)

Emprise au sol maximale des annexes :

Pour les annexes, l'emprise au sol cumulée autorisée, toutes annexes confondues, ne peut excéder 100 m².

Pour les piscines non couvertes, l'emprise au sol autorisée ne peut excéder 80 m².

Pour les annexes des piscines, l'emprise au sol autorisée ne peut excéder 20 m².

REGLEMENT MODIFIÉ

3.4 Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol des constructions principales, des constructions annexes et des piscines sont cumulatives.

Emprise au sol maximale des constructions principales :

(...)

Emprise au sol maximale des annexes :

~~Pour les annexes, l'emprise au sol cumulée autorisée, toutes annexes confondues, L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 100 m²~~ 50 m² en une ou plusieurs fois.

Emprise au sol des piscines :

Pour les piscines non couvertes (couvertures d'une hauteur inférieure à 1,80 m), l'emprise au sol autorisée ne peut excéder 80 m². Les piscines couvertes (couvertures d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m) doivent respecter les règles d'emprise au sol et de pleine terre minimale des constructions principales.

~~Pour les annexes des piscines, l'emprise au sol autorisée ne peut excéder 20 m².~~

JUSTIFICATIONS

La zone UL correspond au domaine du Lys, vaste domaine résidentiel intégré dans le grand paysage par son important patrimoine arboré. Ainsi, afin de préserver la qualité paysagère et urbaine du domaine, notamment le patrimoine arboré de celui-ci, l'emprise au sol des constructions annexes est réduite. En effet, l'emprise au sol de 100 m² pouvait conduire à la construction d'annexe de taille disproportionnée par rapport à l'usage auquel elles doivent être dévolues. Cela n'interdit pas la construction de vastes annexes, mais dans le cas où elles étaient supérieures à 50 m², elles devraient se conformer aux règles applicables aux constructions principales. Aussi, il est précisé pour clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme que l'emprise au sol des constructions principales, annexes et piscine est cumulative. Cela évite tout risque d'interprétation.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions et aux toitures à la mansart en zone UL**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîte
- 5,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

[...]

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 5,5 m dans le cas d'une toiture à pente,
- 4 m dans le cas d'une toiture terrasse.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions **à compter du terrain fini après travaux** ne doit pas excéder :

- **10,9** m au faîte
- **5,5** m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

[...]

En cas de toiture à la mansart, la hauteur des constructions à compter du terrain fini après travaux ne doit pas excéder :

- **9** m au faîte
- **7,5** m à la ligne de bris
- **4,5** m à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- **3,5** m à l'égout du toit et **5,5** m **au faîte** dans le cas d'une toiture à pente,
- **4 m dans le cas d'une toiture terrasse.**

JUSTIFICATIONS

La nappe d'eau étant sub-affleurante dans le Domaine du Lys, il est précisé que la hauteur des constructions est comptée à partir du terrain fini après travaux pour éviter de pénaliser les constructions qui nécessiteraient des pilotis.

La hauteur des constructions est légèrement abaissée afin qu'elles s'insèrent mieux dans le paysage. En outre, la hauteur des toitures à la mansart est précisée afin que ces dernières soient réalisées dans les règles de l'art.

Afin de mieux encadrer les hauteurs des constructions annexes au sein du l'ensemble paysager remarquable que constitue le domaine du Lys, des précisions sont apportées au règlement, notamment concernant la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit et l'interdiction des toitures terrasses dans ce secteur pour les constructions annexes.

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Renforcement de la protection des cœurs boisés du domaine du Lys**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

1.4. Les cœurs boisés du domaine du Lys, au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlots au sein de la forêt habitée du domaine des Lys doivent maintenir le caractère écologique et paysager du secteur.

Toute construction au sein des cœurs d'îlots est interdite.

Le projet devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines de manière à assurer un ensemble végétalisé cohérent d'un seul tenant.

REGLEMENT MODIFIÉ

1.1. Les cœurs boisés du domaine du Lys, au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlots au sein de la forêt habitée du domaine des Lys doivent maintenir le caractère écologique et paysager du secteur.

Toute construction au sein des cœurs d'îlots est interdite.

~~Le projet devra tenir compte de la continuité des espaces verts avec les unités parcellaires voisines de manière à assurer un ensemble végétalisé cohérent d'un seul tenant.~~

La protection des plantations et des arbres existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par un état phytosanitaire dégradé, une menace pour la sécurité des biens et des personnes, l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, l'abattage d'arbre doit faire l'objet d'une autorisation, doit être justifiée et tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de taille équivalente de force minimale 12/14.

JUSTIFICATIONS

Afin de limiter l'abattage des arbres au sein du domaine du Lys et de renforcer la protection des cœurs boisés du domaine du Lys, de nouvelles dispositions sont intégrées au règlement. Le renforcement de la protection de ces espaces verts vient ainsi répondre à diverses orientations du PADD, dont l'axe 1 est centré sur la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères du domaine du Lys, telles que : « préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager unique du domaine du Lys » ou encore « maintenir la qualité paysagère et écologique des boisements de la commune, en particulier ceux du Domaine du Lys en encadrant les abattages et replantations et préparer l'adaptation de ce patrimoine au changement climatique par l'évolution des essences choisies ».

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles constituent le balcon d'un logement

A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

JUSTIFICATIONS

La règle concernant la forme des toitures est ajustée pour imposer les toitures à plusieurs pentes, à l'exception de quelques constructions et parties de constructions de dimension réduite, et les toitures à la mansart.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures de ~~chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol~~ des constructions principales ainsi que les garages et les carports non accolés à la construction principale doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, ~~excepté pour les manèges à chevaux~~. pour les toitures à la mansart et pour les toitures des vérandas victoriennes.

Des parties en toiture terrasse sont autorisées si elles ~~constituent le balcon d'un logement~~ ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...).

~~A l'exception des carports, les toitures des constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.~~

Des pentes de toit plus faibles (entre 20 et 45°) et une seule pente peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées est inférieure à 4 mètres
- Les auvents et marquises
- Les aménagements de places de stationnement couvertes accolés à l'habitation
- Les couvertures de piscines
- Sur les parties de constructions inférieures à 30m² d'emprise au sol ou dans le cas de toitures mansart existantes
- Les vérandas victoriennes (quel que soit leur profondeur).

5. Modifications apportées en zone UL

- **Objet : Ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions relatives aux toitures**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UL

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

[...]

Toitures

[...]

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

Les toitures métalliques sont interdites sauf pour :

- Les terrassons des toitures à la mansart à condition d'être traités en zinc mat.
- Les vérandas et les toitures de garage et à condition d'être traitées en zinc mat.

JUSTIFICATIONS

La règle sur le traitement des toitures à la mansart et des toitures des garages et vérandas est assouplie, en lien avec les besoins des pétitionnaires. Le zinc mat est imposé afin d'éviter les toitures réfléchissantes.

6. Modifications apportées en zone UX

Objets :

- Encadrement des sous-destinations commerces et entrepôts
- Simplification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Réduction des hauteurs autorisées en zone UX
- Permettre l'édification de murs anti-bruit
- Reclassement du sous-secteur UX1 en zone UX
- Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules en zone UX
- Renforcement des règles de stationnement
- Renforcement de la lisibilité du document

6. Modifications apportées en zone UX

- Objet : Encadrement des sous-destinations commerces et entrepôts

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Pour les commerces, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisé	A condition qu'il soit lié à l'activité commerciale déjà existante à la date d'approbation du PLU

REGLEMENT MODIFIÉ

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Pour les commerces, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m ² et qu'ils soient liés à une autre destination ou sous-destination autorisée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisé	<p>A condition qu'il soit</p> <ul style="list-style-type: none"> d'être lié à l'activité commerciale déjà existante à la date d'approbation du PLU ; Ou que leur surface de plancher n'excède pas 300 m², dans le cas où il s'agit de l'unique sous-destination du projet ; Ou que leur surface de plancher n'excède pas 65% de la surface de plancher totale du projet, dans le cas d'un projet comprenant plusieurs destinations ou sous-destinations.

JUSTIFICATIONS

Une condition est ajoutée à l'implantation de commerces dans la zone d'activité afin que ne les autoriser que dans le cadre d'une opération mixte. En effet, la commune souhaite favoriser l'implantation des commerces en priorité dans le centre-ville.

Pour les entrepôts, des conditions sont ajoutées à leur implantation dans la zone UX, afin d'en autoriser l'implantation dans le cadre d'une opération combinant plusieurs destinations ou sous-destinations, et d'en permettre l'implantation seule sous réserve d'être limité à 300 m² de surface de plancher, ce pour éviter l'implantation d'entrepôts de volumétrie trop massive.

6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Simplification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions d'une hauteur maximale de 5 m doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en recul d'au moins 3 m.

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites avec une zone UD.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ~~d'une hauteur maximale de 5 m~~ doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 3 m.

~~Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en recul d'au moins 3 m.~~

~~Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m des limites avec une zone UD.~~

JUSTIFICATIONS

Dans un souci de qualité urbaine des zones d'activités, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée : désormais, toutes les constructions doivent observer un recul de 3 mètres en limites séparatives ce, afin d'éviter des vis-à-vis trop importants entre les unités foncières et d'éviter une effet « massif » des constructions et de la zone d'activités dans son ensemble.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025



Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Réduction des hauteurs autorisées en zone UX**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m.

REGLEMENT MODIFIÉ

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder ~~12~~ 10 m.

JUSTIFICATIONS

La zone UX est jouxtée par des quartiers pavillonnaires (zone UD) ainsi que des zones naturelles (zone Na). Ainsi, afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, la hauteur des constructions autorisées est légèrement réduite en zone UX.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Permettre l'édification de murs anti-bruit**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de murs en pierres ou de parpaings enduits, de barrières ou de grillages doublés ou non de haies d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5 m.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits.

REGLEMENT MODIFIÉ

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

(...)

Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de murs en pierres ou de parpaings enduits, de barrières ou de grillages doublés ou non de haies d'essences variées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5 m. **En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, elle peut être portée à 4 mètres maximum dans le cas de l'édification de murs anti-bruit en limite de la zone UD, sous réserve de la production d'un rapport acoustique.**

Les clôtures en plaques de béton sont interdites. Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques sont interdits. **En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les clôtures métalliques en panneaux pleins sont autorisées uniquement dans le cas de l'édification de murs anti-bruit et sous réserve de la production d'un rapport acoustique.**

JUSTIFICATIONS

Une hauteur plus importante des clôtures est permise, en limites séparatives latérales et de fond de parcelle, en cas d'édification de murs anti-bruit afin d'assurer l'efficacité de ces derniers. Cette modification vient ainsi répondre à l'orientation suivante du PADD : « préserver les habitants des nuisances sonores en particulier le long de la D 909 D 1016 et D 118 et de celles du trafic aérien susceptibles d'augmenter ».

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Reclassement du sous-secteur UX1 en zone UX**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

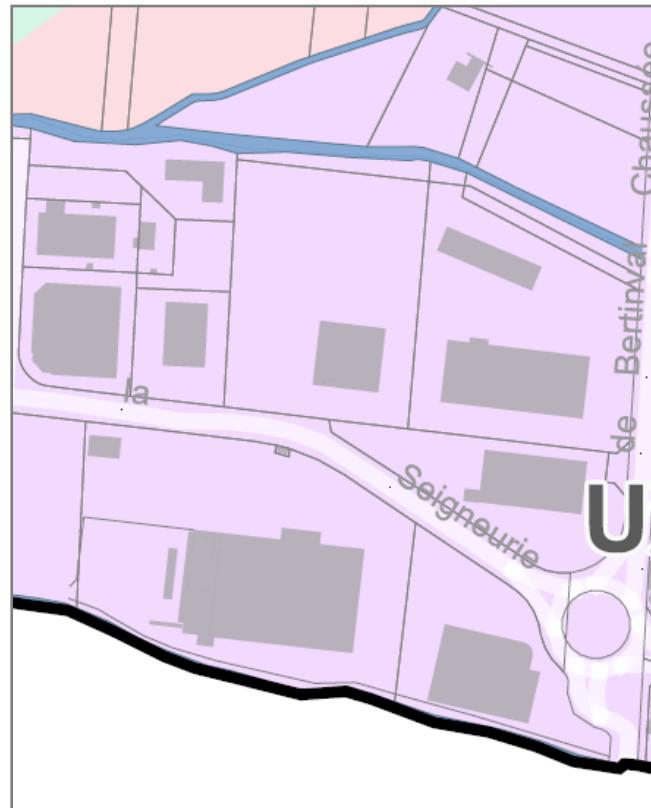
S²LO

Pièce modifiée : Plan de zonage

PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ



JUSTIFICATIONS

Le projet de granulateur n'étant plus d'actualité, le sous-secteur UX1, créé spécifiquement pour encadrer l'implantation de ce projet, est reclassée en zone UX afin de permettre de développer d'autres projets. Toute mention du sous-secteur UX1 est donc supprimée du règlement. Cela vient en continuité de l'orientation du PADD visant à « Concilier préservation du caractère résidentiel et développement économique en travaillant sur l'optimisation du foncier d'activités ».

6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules en zone UX**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

REGLEMENT MODIFIÉ

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules à ordures ménagères dans le cas où le local à ordures ménagères ne peut être implanté sur le domaine public.

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière d'une largeur maximale de 8 mètres.

JUSTIFICATIONS

Le nombre d'accès véhicules autorisé par unité foncière est précisé afin de limiter le nombre de portails visibles depuis la rue. Une largeur maximale est également fixée afin de limiter la taille des portails. Ces dispositions sont plus souples que dans les autres zones U car en secteur économique il est nécessaire d'accorder plus de souplesse pour faciliter les déplacements des camions souvent imposants.

6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Renforcement des règles de stationnement**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

6.3. Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

[...]

REGLEMENT MODIFIÉ

6.3. Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

[...]

En outre, des places de stationnement doivent être prévues en fonction des besoins :

- pour la livraison des marchandises,
- pour les véhicules poids-lourds,
- pour les visiteurs,
- pour les administratifs,
- pour les employés du site.

JUSTIFICATIONS

Afin d'assurer la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant pour la livraison des marchandises et pour les véhicules poids-lourds, une disposition est ajoutée au règlement. L'objectif est notamment de limiter les risques de stationnement gênant lié à l'absence de places de stationnement adaptées aux besoins des entreprises locales.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

S²LO

6. Modifications apportées en zone UX

- **Objet : Renforcement de la lisibilité du document**

Pièce modifiée : Règlement

Zone UX

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

Les constructions d'une hauteur maximale de 5 m peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 m.

Règles alternatives :

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul inscrite aux prescriptions graphiques, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

[...]

JUSTIFICATIONS

Ces dispositions sont ajustées pour améliorer la clarté et la lisibilité du document.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publiques ou privées

[...]

Les constructions d'une hauteur maximale de 5 m peuvent être édifiées ~~sur toute la profondeur du terrain à l'alignement ou en recul~~.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 m.

Règles alternatives :

~~Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul inscrite aux prescriptions graphiques, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.~~

Les constructions existantes implantées à l'alignement ou dans une marge de recul de 3 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, dans la continuité de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- L'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante,
- La surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie à l'article 3.5.

[...]

7. Modifications apportées en zone A

Objets :

- Encadrement des destinations autorisées en zone A
- Permission des constructions d'exploitations agricoles en limites séparatives
- Limitation de l'emprise au sol des locaux accessoires
- Mise en place de normes de stationnement pour les exploitations agricoles
- Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules en zone A
- Permission des toitures en bac acier en zone A

7. Modifications apportées en zone A

- Objet : Encadrement des destinations autorisées en zone A

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025



Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Habitation	Logement	Autorisé	Les nouveaux logements dans la limite de 1 logement par unité foncière et à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, et dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol. L'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² d'emprise au sol. Les annexes dans la limite de 20m ² d'emprise au sol.
	Hébergement	Autorisé	Les constructions destinées à l'hébergement des personnes travaillant dans les exploitations agricoles de la zone et à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de celles-ci, dans la limite d'une construction par exploitation, et de 200m ² d'emprise au sol.
Commerce et activités de service	Autre hébergement touristique	Autorisé	Dans la limite de 50m ² par construction, et à condition de constituer une diversification de l'activité agricole et si les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles en place.

3.4. Emprise au sol

L'extension des constructions existantes est limitée à 40m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² d'emprise au sol au total.

REGLEMENT MODIFIÉ

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Habitation	Logement	Autorisé Interdit	Les nouveaux logements dans la limite de 1 logement par unité foncière et à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, et dans la limite de 100 m ² d'emprise au sol. L'extension des constructions existantes dans la limite de 40m ² d'emprise au sol. Les annexes dans la limite de 20m ² d'emprise au sol.
	Hébergement	Autorisé Interdit	Les constructions destinées à l'hébergement des personnes travaillant dans les exploitations agricoles de la zone et à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement de celles-ci, dans la limite d'une construction par exploitation, et de 200m ² d'emprise au sol.
Commerce et activités de service	Autre hébergement touristique	Autorisé Interdit	Dans la limite de 50m ² par construction, et à condition de constituer une diversification de l'activité agricole et si les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles en place.

3.4. Emprise au sol

L'extension des constructions existantes est limitée à 40m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² d'emprise au sol au total.

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la protection des espaces agricoles, les constructions à destination d'habitation ainsi que d'autres hébergements touristiques sont interdites en zone A. Les dispositions relatives à leur emprise au sol et leurs mentions dans d'autres articles de la zone A sont donc supprimées. L'OAP « un secteur hippique redynamisé » a été modifiée en conséquence (page 15). L'objectif est ainsi de ne permettre que les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole. Il est à noter que la construction de logements liés à l'exploitation agricole sera toujours possible au titre des « locaux accessoires » (article R151-29 du CU). En effet, pour rappel, le PADD vise à « Garantir l'hébergement nécessaire pour accueillir les professionnels du monde équin ».

7. Modifications apportées en zone A

- **Objet : Encadrement des destinations autorisées en zone A**

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

Logements intégrés (logements constituant une diversification de l'activité agricole ou des logements ou hébergement de gardiennage de ces activités) :

Les règles de composition de volumétrie et les impératifs concernant les matériaux sont conformes à celles concernant les logements.

Habitations et Activités hippiques

Toiture :

Les terrasses couvrant la totalité de la construction sont interdites.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

Logements intégrés (au titre des locaux accessoires logements constituant une diversification de l'activité agricole ou des logements ou hébergement de gardiennage de ces activités) :

Les règles de composition de volumétrie et les impératifs concernant les matériaux sont conformes à celles concernant les logements.

Habitations et Activités hippiques

Toiture :

Les toitures terrasses couvrant la totalité de la construction sont interdites.

JUSTIFICATIONS

L'article 4.1 est ajusté en conséquence de l'interdiction de la sous-destination habitation en zone agricole.

7. Modifications apportées en zone A

- **Objet : Permission des constructions d'exploitations agricoles en limites séparatives**

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites d'une zone U.

Toutefois, lorsque sur l'unité foncière, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

[...]

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

REGLEMENT MODIFIÉ

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites d'une zone U.

Toutefois, lorsque sur l'unité foncière, une construction principale est édifiée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

Pour les exploitations agricoles, les constructions, de type boxes ou hangars (à l'exception des locaux accessoires), peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales.

[...]

JUSTIFICATIONS

Afin de faciliter l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire, les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives relatives aux constructions des exploitations agricoles sont ajustées.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux locaux accessoires (ex. logements), qui doivent respecter les règles de recul vis-à-vis des limites séparatives.

7. Modifications apportées en zone A

- **Objet : Limitation de l'emprise au sol des locaux accessoires**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025



ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des logements strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, est limitée à 100 m² d'emprise au sol par construction.

L'emprise au sol des hébergements touristiques relevant de la diversification des activités agricoles, est limitée à 50 m² d'emprise au sol par construction.

[...]

REGLEMENT MODIFIÉ

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des **logements locaux accessoires (de type logement)** strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou forestières, est limitée à 100 m² d'emprise au sol par **construction unité foncière, en une ou plusieurs fois**.

L'emprise au sol des hébergements touristiques relevant de la diversification des activités agricoles, est limitée à 50 m² d'emprise au sol par construction.

[...]

JUSTIFICATIONS

Afin de renforcer la protection des espaces agricoles, les constructions à destination d'habitation ainsi que d'autres hébergements touristiques sont interdites en zone A. L'objectif est ainsi de ne permettre que les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole. Il est à noter que la construction de logements liés à l'exploitation agricole sera toujours possible au titre des « locaux accessoires » (article R151-29 du CU).

Afin de fixer un cadre pour les locaux accessoires et afin d'imposer une cohérence urbanistique entre les différents bâtiments (les locaux accessoires étant par définition d'une superficie plus petite que la ou les constructions principales), leur emprise au sol est limitée à 100 m². Cette règle n'a ni pour objet ni pour effet de réglementer les modalités d'exercice des exploitations, dans la mesure où elle n'encadre pas le nombre de boxes admis ni le nombre d'habititations.

7. Modifications apportées en zone A

- Objet : Mise en place de normes de stationnement pour les exploitations agricoles

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle.
	Exploitation forestière	

REGLEMENT MODIFIÉ

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle. Il est demandé 3 places de stationnement par exploitation agricole. En outre, des places de stationnement doivent être prévues en fonction des besoins pour les véhicules lourds et les vans.
	Exploitation forestière	

JUSTIFICATIONS

Cette évolution règlementaire vise à assurer qu'un nombre de places de stationnement suffisant soit réalisé pour les exploitations agricoles, et notamment leurs locaux accessoires. Par ailleurs, afin d'assurer la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules poids-lourds et les vans, une disposition est ajoutée au règlement. L'objectif est notamment de limiter les risques de stationnement gênant lié à l'absence de places de stationnement adaptées aux besoins des exploitations agricoles locales.

7. Modifications apportées en zone A

• Objet : Encadrement du nombre et des dimensions des accès véhicules en zone A

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux,
- Les travaux et extensions des constructions existantes,
- Les annexes

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à la voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Au sein des opérations d'ensemble, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment pour les véhicules à ordures ménagères dans le cas où le local à ordures ménagères ne peut être implanté sur le domaine public.

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules par unité foncière d'une largeur maximale de 5,5 mètres, et un seul accès pour les allées cavalières de 3 mètres maximum.

JUSTIFICATIONS

Le nombre d'accès véhicules autorisé par unité foncière est précisé afin de limiter le nombre de portails visibles depuis la rue. Une largeur maximale est également fixée afin de limiter la taille des portails. Ces dispositions sont plus souples qu'en zone U car en zone agricole il est nécessaire d'accorder plus de souplesse pour faciliter les déplacements des engins agricoles souvent imposants ainsi que de tenir compte des besoins liés aux déplacements des chevaux de manière séparée des véhicules motorisés.

7. Modifications apportées en zone A

- **Objet : Permission des toitures en bac acier en zone A**

Pièce modifiée : Règlement

Zone A

REGLEMENT EN VIGUEUR

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes.

Les toitures de chaque corps de bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

Les toitures existantes non conformes à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux de réfection.

Les toitures métalliques sont interdites.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE



REGLEMENT MODIFIÉ

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites. Les constructions doivent disposer d'une toiture à pentes.

Les toitures ~~de chaque corps de bâtiments~~ de plus de 50 m² ~~d'emprise au sol~~ doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°, excepté pour les manèges à chevaux.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

Les toitures métalliques sont interdites, à l'exception du bac acier pour les boxes.

Les toitures existantes non conformes à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux de réfection et d'extension, sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée.

JUSTIFICATIONS

Une souplesse est accordée pour les constructions en zone A afin de permettre les toitures métalliques en bac acier.

Par ailleurs, des précisions sont apportées concernant les toitures existantes qui ne répondent pas aux caractéristiques imposées par le règlement : l'objectif est de permettre la réfection et l'extension de toitures existantes non conformes, afin de préserver le bâti antérieur et d'éviter d'imposer une mise en conformité techniquement ou financièrement disproportionnée. Elle est toutefois limitée aux constructions régulièrement édifiées, afin de ne pas conférer d'avantage aux édifices irréguliers et de garantir la cohérence du droit de l'urbanisme.

8. Modifications apportées aux annexes

Objets :

- Ajustement de la mise en page et rectification d'erreurs matérielles sur le plan des risques naturels
- Ajout des plans d'alignement aux annexes du PLU

8. Modifications apportées aux annexes

- **Objet : Ajustement de la mise en page et rectification d'une erreur matérielle sur le plan des risques naturels**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

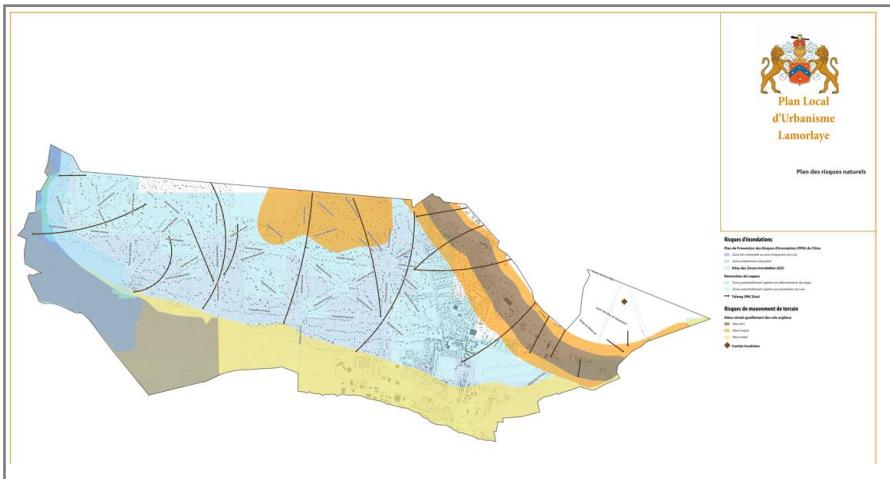
S²LO

Publié le 16/12/2025

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Annexes

ANNEXES EN VIGUEUR

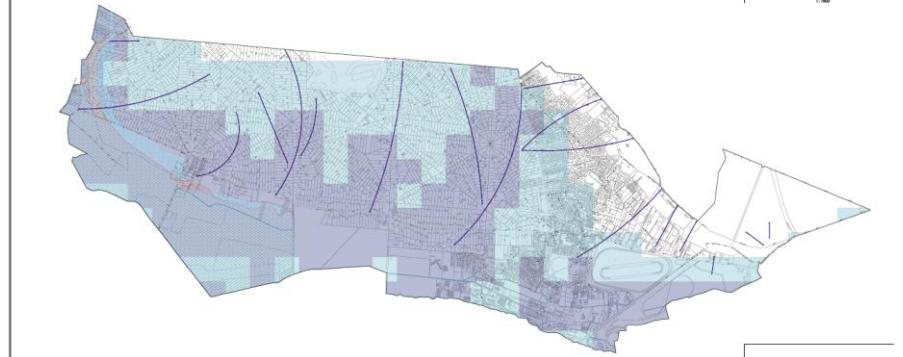
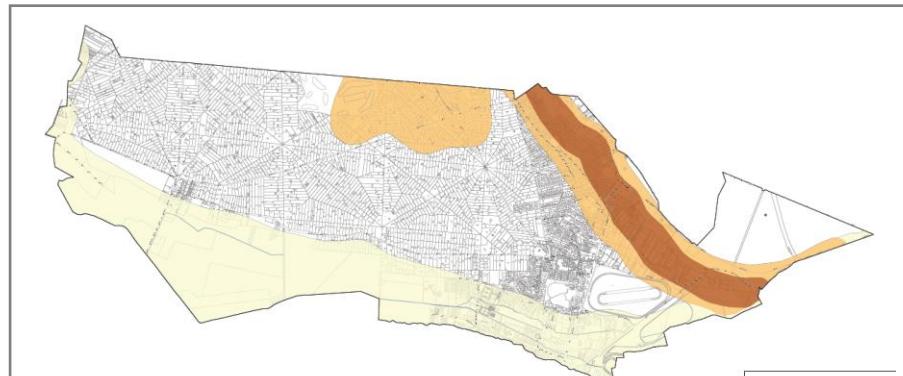


JUSTIFICATIONS

Afin d'améliorer sa lisibilité, le plan des risques naturels est divisé en deux plans distincts : le plan des risques mouvement de terrain et le plan des risques inondation.

Par ailleurs, une erreur matérielle sur le plan des risques inondation est corrigée à la suite d'une inversion des couleurs de l'aléa remontée de nappe (entre bleu clair et bleu foncé).

ANNEXES MODIFIÉES



8. Modifications apportées aux annexes

- **Objet : Ajout des plans d'alignement aux annexes du PLU**

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 16/12/2025

S²LO

ID : 060-216003434-20251210-D65_2025-DE

Pièce modifiée : Annexes

À la suite d'une erreur matérielle, les plans d'alignement du territoire de Lamorlaye sont annexés au dossier de PLU modifié.

JUSTIFICATIONS

Les plans d'alignement sont annexés au PLU pour corriger une erreur matérielle : en effet, ces derniers n'avaient pas été annexés au PLU en vigueur.