



Modification du Plan Local d'Urbanisme de Lamorlaye

Règlement

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





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	3
Règlement de la zone UA	17
Règlement de la zone UD	43
Règlement de la zone UL.....	69
Règlement de la zone UX.....	95
Règlement de la zone A	113
Règlement de la zone N	135
Règlement de la zone Na	159
Règlement de la zone Nf	171
Règlement de la zone NL.....	183
Annexes	190
Liste des emplacements réservés.....	191
Liste des allées à préserver	207
Liste des essences locales.....	208
Barème pour l'Estimation de la Valeur des Arbres (BEVA)	212



INTRODUCTION

I. PREAMBULE

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret d'application de la loi ALUR du 28 décembre 2015 ont procédé à une réécriture du Code de l'Urbanisme. Le décret concerne la partie Réglementaire du Code de l'Urbanisme (R.151-...) : si la prescription de la révision du PLU est intervenue avant le décret, il convient de délibérer pour adopter la nouvelle forme réglementaire avant l'arrêt. La révision du PLU de Lamorlaye ayant été prescrite le 24 septembre 2014, le Conseil Municipal a choisi d'adopter le contenu modernisé du Code de l'Urbanisme, par délibération du **08/02/2023**.

II. ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le territoire de la commune de Lamorlaye est divisé en zones et secteurs :

Zone urbaine (U) :

- **UA dont deux secteurs UAssecteur1 et UAa**
- **UD dont un secteur UDa**
- **UL**
- **UX**

Zone agricole (A)

Zone Naturelle (N)

- **N dont Nsecteur1, Nsecteur2, Nsecteur3 et secteur Ns**
- **Na**
- **Nf**
- **Nl**

À chacune de ces zones délimitées au plan de zonage, s'applique un règlement défini dans les dispositions spécifiques à chacune des zones.

Le règlement comprend également des annexes précisant la liste des emplacements réservés, servitudes de localisation, des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ainsi que des éléments de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

III. DISPOSITIONS GRAPHIQUES

La partie graphique du règlement comprend plusieurs éléments :

- Limites de zones et de secteurs
- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacements réservés
- Éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :
 - Espaces Boisés Classés
 - Espaces Verts Paysagers
 - Espaces Verts Boisés
 - Cœurs boisés du domaine du Lys

- Cours d'eau et ripisylves
- Alignements d'arbres
- Mares
- Linéaires de commerces protégés

IV. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AU SEIN DES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces périmètres doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

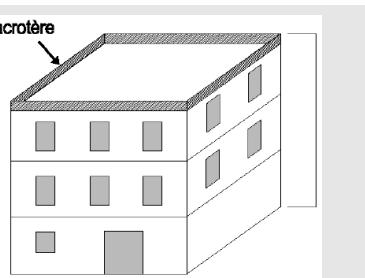
V. LEXIQUE

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).

Acrotère

Élément de la façade consistant en des rebords pleins situés au-dessus du niveau de la toiture.

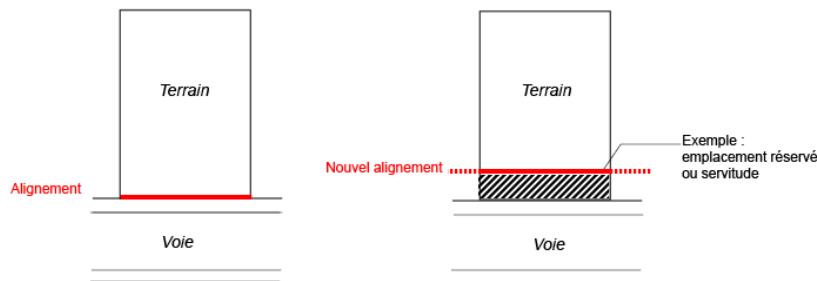


Affouillement et exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme selon l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public ou privé au droit des propriétés riveraines. L'alignement de la voie à prendre en compte est celui projeté s'il existe une opération de voirie ou un plan d'alignement approuvé sur ladite voie.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe a la même destination que la construction principale.

Arbre à grand, moyen, et petit développement

Arbre à grand développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint au moins 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à grand développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres.).

Exemple : Chêne

Arbre à moyen développement :

Espèce d'arbre dont la hauteur atteint entre 8 et 15 mètres à l'âge adulte. (Lorsque le règlement impose la plantation d'arbres à moyen développement, leur tronc doit avoir, à 1 mètre au-dessus du sol, une circonférence de 30-35 centimètres).

Exemple : bouleau, érable...

Arbre à petit développement

Espèce d'arbre dont la hauteur est inférieure à 8 mètres à l'âge adulte.

Exemple : Arbre de Judée, cerisier à fleurs...

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure plus de 1 mètres 80 de hauteur.

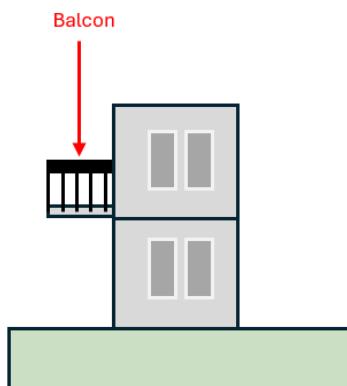
Axe de la voie

L'axe de la voie est déterminé par la ligne médiane passant entre les deux alignements de la voie (aménagements compris). Dans le cas d'une voie publique, ces limites latérales sont constituées par

l'alignement. L'axe de la voie à prendre en compte est celui projeté, s'il existe une opération de voirie (emplacement réservé aux voies et ouvrages publics) ou un plan d'alignement approuvé sur ladite voie.

Balcon

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



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).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture normande

La clôture normande ou « lissoise cavalière » est constituée de poteaux béton reliés par des lisses béton.

Exemple de clôture normande doublée d'une haie :





Coefficient de biotope

Le règlement impose de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées, dite « éco aménageable », afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de biotope s'applique sur une surface de référence : le terrain d'assiette du projet. Il est la résultante du coefficient d'espaces verts imposé en pleine terre, auquel s'ajoute le coefficient d'espaces verts complémentaires dont la nature peut varier sur le projet (espaces verts sur dalle, murs ou toiture végétalisée, ...).

Coefficient de Biotope = % minimum en Espaces Verts de Pleine terre + % en Espaces verts complémentaires

Ainsi, l'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- > 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- > 0,7 pour les espaces verts sur dalles avec de la terre végétale d'une épaisseur supérieure à 80cm, et les toitures végétalisées,
- > 0,5 pour les espaces verts sur dalles avec de la terre végétale d'une épaisseur inférieure à 80cm et les façades végétalisées,
- > 0,3 pour les surfaces semi-imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, parking perméables...)
- > 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Exemple d'application : Pour un terrain de 1000m² et une règle imposant 30% d'espaces de pleine terre (donc 300m²) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100m²), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :

1er choix :

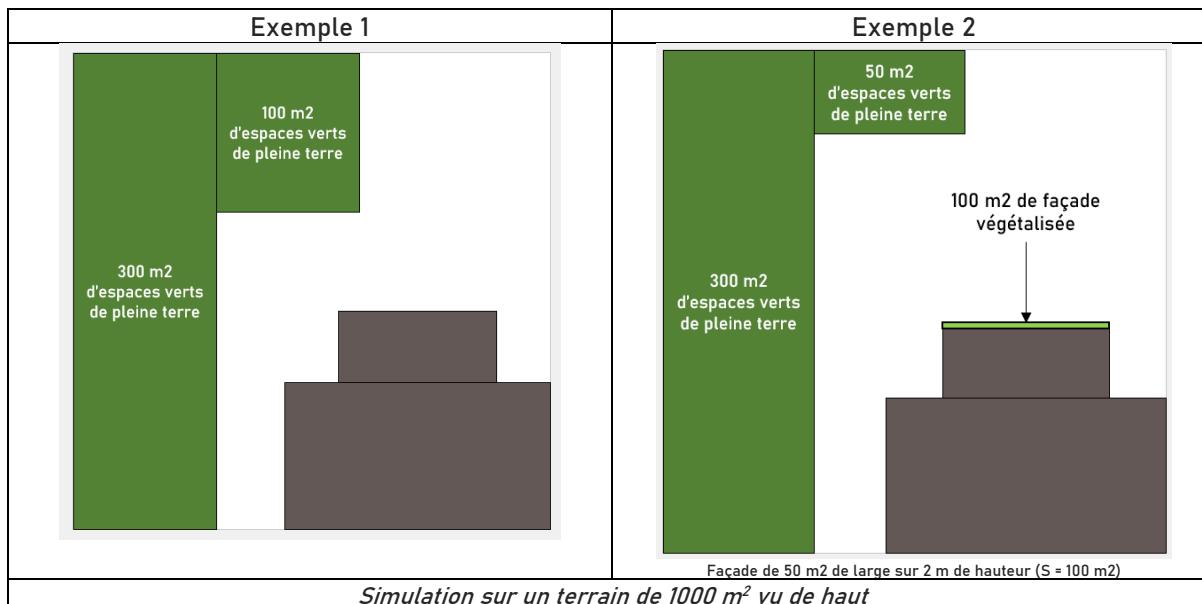
L'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 100m² d'espaces en pleine terre d'un coefficient de 1

$$(100\text{m}^2 \times 1) = 100 \text{ m}^2$$

2^{ème} choix :

L'objectif de 100m² d'espaces verts complémentaires est atteint avec 50m² de pleine-terre d'un coefficient de 1 et de 100 m² de façade végétalisée d'espaces verts complémentaires d'un coefficient de 0,5 soit :

$$(50\text{m}^2 \times 1) + (100\text{m}^2 \times 0,5) = 50 \text{ m}^2 + 50\text{m}^2 = 100\text{m}^2$$



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

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

Destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1.1 et 1.2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément.



Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016 et Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (coiffeur, prêt-à-porter etc.).
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale (restaurant, snack etc.).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur etc.).
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, cabinet de médecin etc.).
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autre hébergement touristique	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.



Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016 et Décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Élément de façade

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

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 qui vient s'ajouter aux autres possibilités de construction des constructions principales.

Espace libre

Espace non occupé par une construction située au-dessus du sol existant.

Espaces verts de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- > Son revêtement est perméable ;
- > Sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- > Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol.

Espaces verts complémentaires

Les espaces verts complémentaires sont des espaces dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain. Les espaces verts complémentaires permettent de répondre à la végétalisation de la parcelle et/ou du bâtiment de multiples façons, offrant plus de souplesse dans les projets.

En fonction de la nature des espaces, des exigences minimales sont fixées notamment en fonction de l'épaisseur du substrat pour assurer la rétention/infiltration de l'eau à la parcelle et pour garantir un bon potentiel de stratification végétale davantage favorable à la biodiversité (strate herbacée, arbustive ou arborée).

Les espaces verts complémentaires pouvant être pris en compte dans le calcul du coefficient de Biotope sont les suivants :

- > Espaces verts de pleine terre
- > Espaces verts sur dalle
- > Toitures végétalisées d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 30 cm
- > Murs végétalisés
- > Espaces semi-imperméabilisés

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas où une extension présente des dimensions égales ou supérieures à la construction existante,

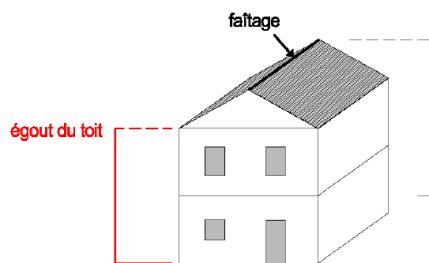
alors elle est considérée comme une nouvelle construction et ne peut donc pas bénéficier des dérogations pouvant être octroyées aux extensions dans le présent règlement.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîte

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



Force minimale d'un arbre

La force d'un arbre désigne la mesure de la circonférence de son tronc à 1 mètre. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille.

Ainsi, un arbre de force minimale 12/14 désigne un sujet dont la circonférence de son tronc, mesurée à 1 mètre, est comprise entre 12 et 14 centimètres.

Gabarit

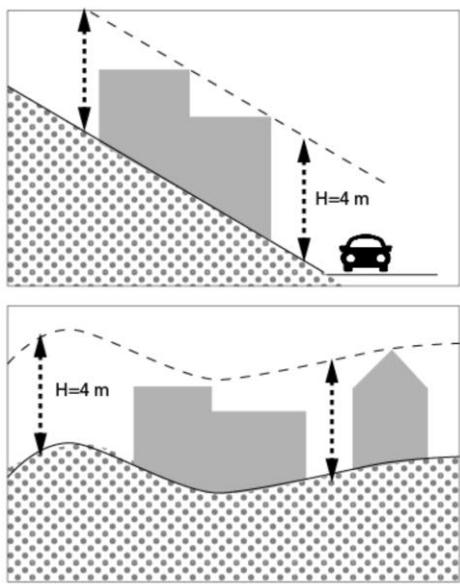
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la moyenne de la somme des hauteurs entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Cas des terrains en pente

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 2%, le point de référence de la hauteur sera le niveau moyen du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

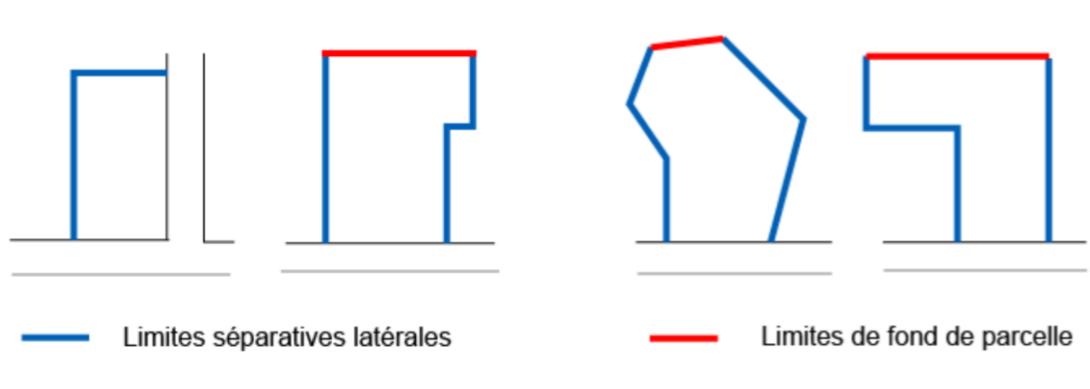
Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.





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

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).

Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

- Isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.),
- Mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.),
- Panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.),
- Matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges).

Mur pignon

Mur perpendiculaire à la façade principale.

Mutualisation

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès communs) avec une gestion unique.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Saillies fermées

Les saillies fermées sont des avant-corps totalement clos pouvant comporter des baies, comme des oriels ou Bow-windows.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

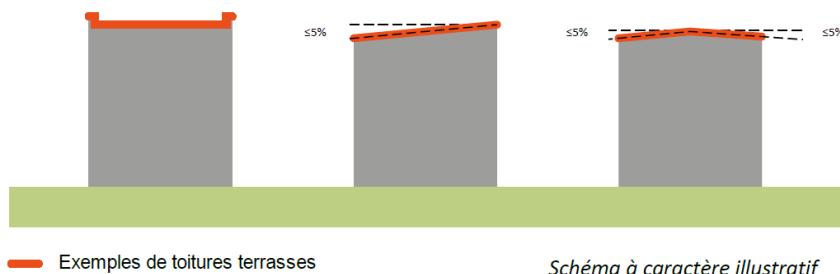
- > Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- > Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- > Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- > Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- > Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- > Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- > Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- > D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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.

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.



Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive

Une toiture végétalisée correspond à une toiture recouverte de végétation.

- > Epaisseur de terre minimum : 30 cm,



- > Plantations ; herbacées, sédums, graminées, vivaces, arbustes.

Unité foncière

Lot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Deux propriétés appartenant à un même propriétaire, situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Voie de circulation publique ou privée

La voie de circulation 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 de circulation 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).



Règlement de la zone UA



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Pour les parcelles concernées par un linéaire commercial protégé, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces de détail, activités artisanales ou de services doit être suivie d'une construction comprenant des commerces avec une surface de plancher au moins équivalente à celle pré-existante.
		Autorisé	
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Pour les parcelles concernées par un linéaire commercial protégé, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces de détail, activités artisanales ou de services doit être suivie d'une construction comprenant des commerces avec une surface de plancher



Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
			au moins équivalente à celle pré-existante.
	Hôtels	Autorisé	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Autorisé	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	
	Équipements sportifs	Autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	

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.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Sur le linéaire commercial figurant au règlement graphique :

- les changements de destination de commerce de détail, activités artisanales ou de services en habitation (logement et hébergement) sont interdits ;
- les constructions identifiées le long du linéaire commercial sur le règlement graphique doivent comprendre au rez-de-chaussée le long de ces voies une surface de plancher destinées au commerce de détail, activités artisanales ou de services.

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 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.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

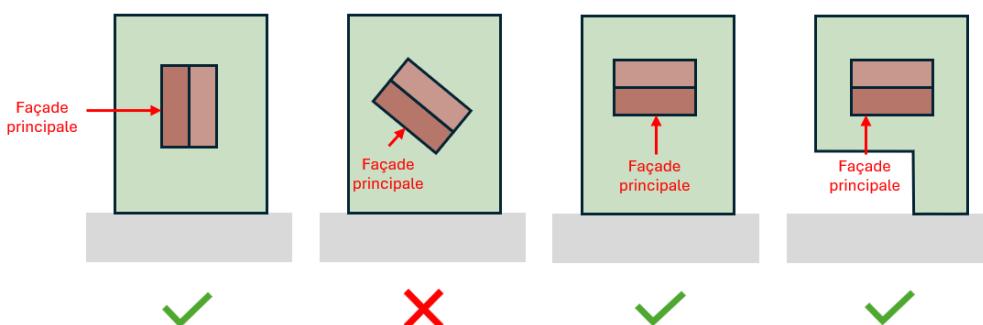


Schéma à caractère illustratif

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 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 ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

En UAsecteur1 : non réglementé.

Règle alternative :

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.

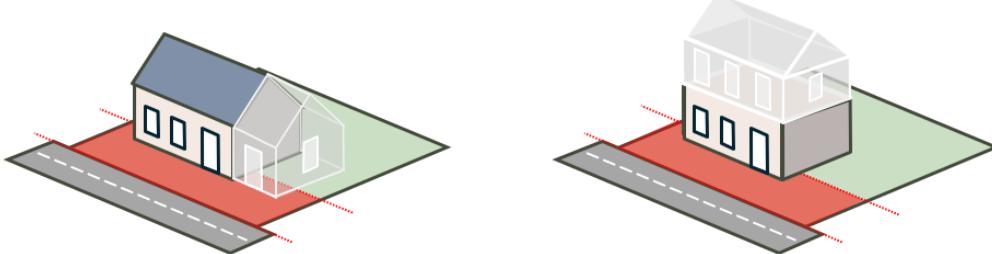


Schéma à caractère illustratif

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter soit 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.

3.2 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 réglementé.

Règles alternatives :

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, 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 générale.

Les façades supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air, tel qu'une pompe à chaleur ou un climatiseur, doivent être en recul d'au moins 6 m. Ces dispositifs générant du bruit devront être équipés d'un coffrage anti-bruit.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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.

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

Sur la zone UA : non réglementé.

En UAsecteur1 : non réglementé.

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 réglementée.
- Les annexes de constructions ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, par unité foncière.

En UAsecteur1 : non réglementé.

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 au sol, par unité foncière.

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 faîte.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîte.

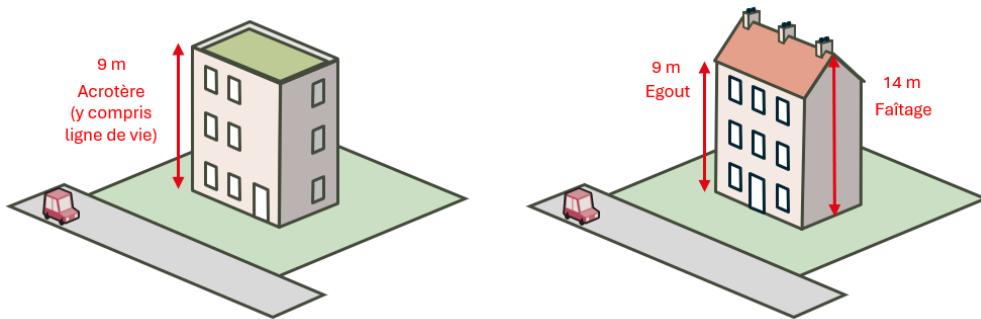


Schéma à caractère illustratif

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

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

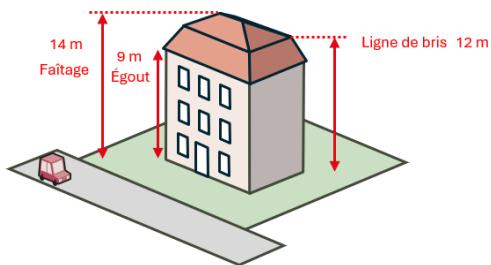


Schéma à caractère illustratif

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 faîte.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3,5 m de hauteur au faîte.

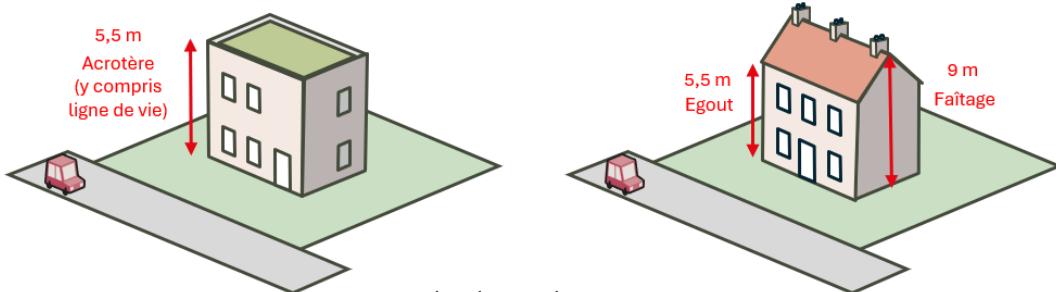


Schéma à caractère illustratif



Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à leur environnement en tenant compte des caractéristiques des constructions et paysages de la rue.

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.



L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le PVC ou autre matériau « plastique » est interdit pour les gouttières et les menuiseries.

Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'extérieur.

Toitures

Les toitures 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 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 ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...), dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

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).

Les toitures doivent être couvertes :

- soit de tuiles,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques et/ou thermiques...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture, et non visibles depuis l'espace public.
- 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.

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

Les percements dans la toiture ne pourront excéder 50 % de la longueur de l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas au sein de la zone UA secteur 1.

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.

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 et d'extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que la construction principale ait été régulièrement édifiée.

Façades

Sur les façades et les pignons, sont interdits :

- les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine qui peuvent rester apparentes,
- les bardages métalliques ou en plastique.

Les fenêtres de toit en façade devront être posées de manière à ne pas dénaturer l'harmonie architecturale de la façade.

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 au rez-de-chaussée une surface à sous-destination de commerce de détail et activités de services au moins équivalente.

Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoiement, ou en pierre. La pierre de Saint-Maximin est préconisée.

Clôtures

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

- 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 2 m pour les dispositifs de murets bas surmontés d'une grille ouvragée métallique :

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

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- 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 du portail ne peut excéder 4 m.

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.



Les murets doivent être en jointolements de pierre. Les deux côtés du muret doivent être traités ou enduits.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Règle alternative (au 4.1) :

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

- les vérandas, serres et piscines,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, style ou époque architecturale,
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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 est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant.

Les ornementations maçonnées ou métalliques traditionnelles (bande de faîtement, épis, lambrequins, marquises, 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.

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtement...).

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits, sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les châssis de toit devront être de taille maximum de 80 X 100 cm, encastrés dans le plan de la couverture et implantés dans le sens de la hauteur. Ils ne seront pas autorisés en façade sur rue.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnancement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelles ouvertures.



Les toitures-terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

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.

Façades

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

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 sont interdits et les stores privilégiés.

Menuiseries

Les menuiseries devront être plus hautes que larges et comporter des partitions traditionnelles avec petits bois disposés à l'extérieur du vitrage, et être en bois naturel peint. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Les menuiseries traditionnelles existantes seront restaurées et conservées, ou remplacées strictement à l'identique en termes de composition et de profils.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, toute baie devra être pourvue de volets battants en bois peint sans écharpe en Z.

Clôtures

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties



les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performances énergétiques

4.3.1.1. 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.

4.3.1.2. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

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 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.

4.3.1.3. Dispositifs assurant la performance énergétique

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du lieu d'implantation pour que le bâtiment soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, rafraîchissement, sera favorisée le plus possible.

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 photovoltaïque, 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.

4.3.2.2. Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.2.3. Choix des matériaux

Dans le cadre de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Dans les secteurs de remontées de nappes, il est préconisé de réaliser des sondages ou une étude géotechnique. Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein du plan des risques naturels afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondage ou d'une étude géotechnique.

Le document « prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres » annexé au présent PLU, fait également apparaître les axes routiers classés. Les constructions nouvelles (habitations, établissements d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD909 et la RD1016 classée en catégorie 3 ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD162 classée en catégorie 4.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée,

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

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.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1. Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2.2. Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.



5.2.3. Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

5.2.4. Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

En zone UA, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 5 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.



Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.

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...).

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>En cas de mutualisation du stationnement, il ne sera exigé qu'une seule place minimum par logement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.</p> <p>Dans le cas d'une opération groupée, une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements, est exigée.</p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement.
	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	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	Il est demandé un nombre de places au moins égal à 50% du nombre de chambres.
	Cinéma	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
	publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Bureau	Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

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 fait l'objet de travaux présente 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 :

- un emplacement vélo 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 logement, 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 :

- 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 artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels :

- 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 places 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.



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en ;

- Eau potable,
- Électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Rappel de l'article L332-15 du CU : « *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.* »

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



8.2 Assainissement - Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à moins de 70m ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

1.2. Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

1.3. Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, 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.

8.4 Collecte des déchets

A 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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone UD



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Exploitation agricole forestière et	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m ² ,
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtels	Autorisé	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Autorisé	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé	

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
	publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	
	Équipements sportifs	Autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	À condition que leur surface n'excède pas 100 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	

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,
- 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.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Zone non concernée.



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 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.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

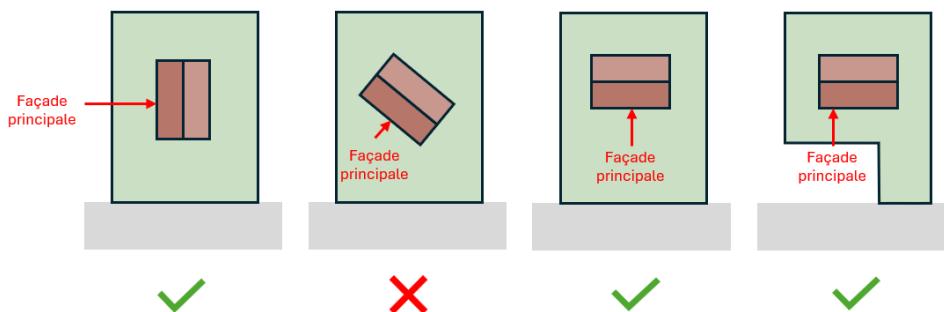


Schéma à caractère illustratif

Sur les terrains se desservant sur la RD 1016, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m.

Ailleurs, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m.

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

Règle alternative (au 3.1)

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.

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.

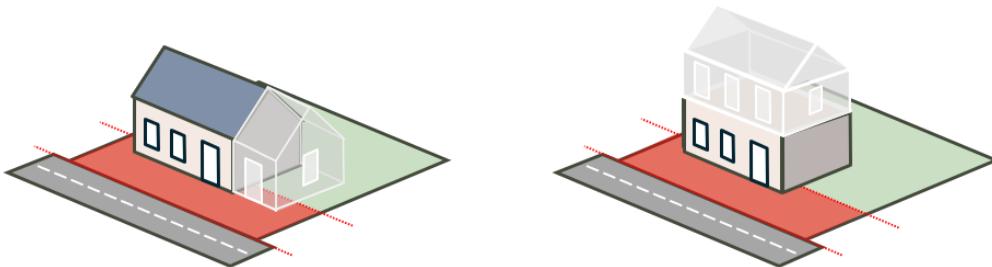


Schéma à caractère illustratif

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter soit 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.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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.

Règle alternative (au 3.2)

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les façades supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air, tel qu'une pompe à chaleur ou un climatiseur, doivent être en recul d'au moins 6 m. Ces dispositifs générant du bruit devront être équipés d'un coffrage anti-bruit.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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.

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

Non réglementé.

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, celles-ci ne sont autorisées que dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, par unité foncière.

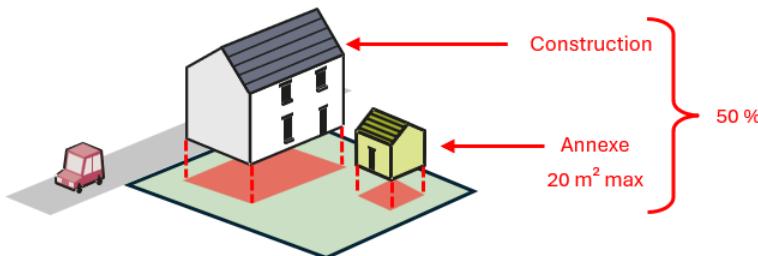


Schéma à caractère illustratif

Règle alternative (au 3.4)

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, 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.

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 ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîte.

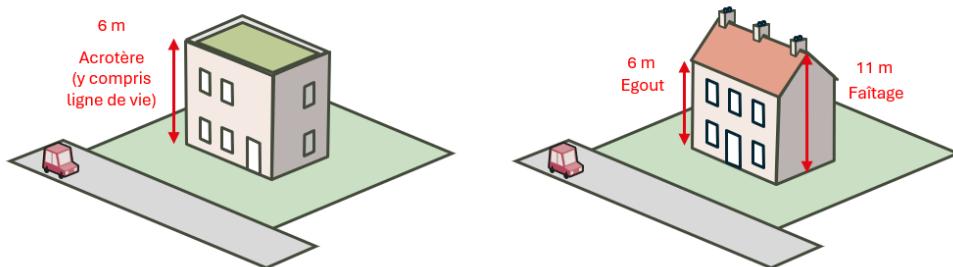


Schéma à caractère illustratif

Règle alternative (au 3.5) :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à leur environnement en tenant compte des caractéristiques des constructions et paysages de la rue.

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.



L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le PVC ou autre matériau « plastique » est interdit pour les gouttières et les menuiseries.

Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'extérieur.

Toitures

Les toitures 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 toits 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 ne concernent que des parties de construction (extension, véranda...), dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

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).

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.

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

Matériaux :

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.

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

Les toitures métalliques sont interdites sauf pour :

- Les toitures des constructions à sous-destination d'hôtel, à condition d'être traitées 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.

Règle alternative (au traitement des toitures) :

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, sous réserve que la construction principale ait été régulièrement édifiée.

Façades

Sur les façades et les pignons, sont interdits :

- les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine qui peuvent rester apparentes,
- les bardages métalliques ou en plastique.

Les fenêtres de toit en façade devront être posées de manière à ne pas dénaturer l'harmonie architecturale de la façade.

Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoiement, ou en pierre. La pierre de Saint-Maximin est préconisée.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

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

- soit d'une clôture normande, dont l'arrêté haute de la lisse supérieure ne peut dépasser 1,50 m au-dessus du sol.
- soit d'un muret en pierre de pays, moellons double face ou enduit d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'une grille ouvragée d'une hauteur d'1,20 m maximum, l'ensemble du dispositif (muret + grille) ne devant pas excéder 2m.
- soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage implanté côté voie éventuellement posé sur un muret, d'une hauteur de 2 m maximum.

Sur les limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'une clôture normande,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

En limite séparative, la clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

Les murets doivent être soit enduits en totalité ou en jointoiements de pierre. Les deux côtés du muret doivent être traités.

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



La largeur du portail ne peut excéder 4 m.

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.

Règle alternative (au 4.1) :

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

- les vérandas, serres et piscines,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, style ou époque architecturale,
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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 est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant.

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

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîte...).

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits, sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.



Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les châssis de toit devront être de taille maximum de 80 X 100 cm, encastrés dans le plan de la couverture et implantés dans le sens de la hauteur. Ils ne seront pas autorisés en façade sur rue.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnancement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Les toitures-terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

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.

Façades

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

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 sont interdits et les stores privilégiés.

Menuiseries

Les menuiseries devront être plus hautes que larges et comporter des partitions traditionnelles avec petits bois disposés à l'extérieur du vitrage, et être en bois naturel peint. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Les menuiseries traditionnelles existantes seront restaurées et conservées, ou remplacées strictement à l'identique en termes de composition et de profils.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, toute baie devra être pourvue de volets battants en bois peint sans écharpe en Z.



Clôtures

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performances énergétiques

4.3.1.1. 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.

4.3.1.2. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

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 public

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

4.3.1.3. Dispositifs assurant la performance énergétique

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du lieu d'implantation pour que le bâtiment soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, rafraîchissement, sera favorisée le plus possible.



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 photovoltaïque, 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.

4.3.2.2. Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.2.3. Choix des matériaux

Dans le cadre de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Toute construction ou installation nouvelle, dans les secteurs soumis à risques d'inondations identifiés au sein du zonage du PPRI, doit respecter les dispositions du plan de ce dernier, identifié au plan des risques et annexé au présent PLU au titre de servitude d'utilité publique.

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).
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

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. Si la limite des 30% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante ;
- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes sous réserve que soit mise en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.



- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (grillage ou haie).

Dans les secteurs de remontées de nappes, il est préconisé de réaliser des sondages ou une étude géotechnique. Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein du plan des risques naturels afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondage ou d'une étude géotechnique.

Le document « prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres » annexé au présent PLU, fait également apparaître les axes routiers classés. Les constructions nouvelles (habitations, établissements d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD909 et la RD1016 classée en catégorie 3 ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD162 classée en catégorie 4.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

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.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1. Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2.2. Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.3. Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

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, 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 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

5.2.5. Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.



Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge.
La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

En zone UD, 55 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 50 % en espaces verts de pleine terre ;
- 5 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif, y compris si la construction compte d'autres destinations dans les étages.



Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.

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...).

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 logements supplémentaires (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>En cas de mutualisation du stationnement, il ne sera exigé qu'une seule place minimum par logement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.</p> <p>Dans le cas d'une opération groupée, une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements, est exigée.</p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement.
	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	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	Il est demandé un nombre de places au moins égal à 50% du nombre de chambres.
	Cinéma	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
	publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Bureau	Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

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 fait l'objet de travaux présente 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 :

- un emplacement vélo 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 logement, 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 :

- 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 artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels :

- 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.



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en ;

- Eau potable,
- Électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Rappel de l'article L332-15 du CU : « *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.* »

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



8.2 Assainissement – Eaux usées

8.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à moins de 70m ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

8.2.2. Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

8.2.3. Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, 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.

8.4 Collecte des déchets

A 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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone UL



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	Les annexes des logements à condition qu'elles ne constituent pas des boxes à chevaux. Les terrains de tennis, à condition qu'ils soient construits sur l'emprise d'un tennis préexistant.
		Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	Les travaux de réfection sont autorisés.
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
	Locaux et bureaux accueillant du	Interdit	Les travaux de réfection sont autorisés.

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	à condition qu'ils soient liés aux réseaux et à l'exception des antennes et masts.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	Les travaux de réfection sont autorisés.
	Autres équipements recevant du public	Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	

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 ;
- Stationnement de bateaux ;
- Dépôts de gravats et d'engins de chantier en dehors de la phase de construction du bâtiment ;
- Les décharges (dans les périmètres de protection rapprochée) :
- Les puisards, puits perdus (dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages d'eaux) ;
- Les bâtiments d'élevage,
- Dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Zone non concernée.

2.2. Diversité de l'habitat et mixité sociale

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

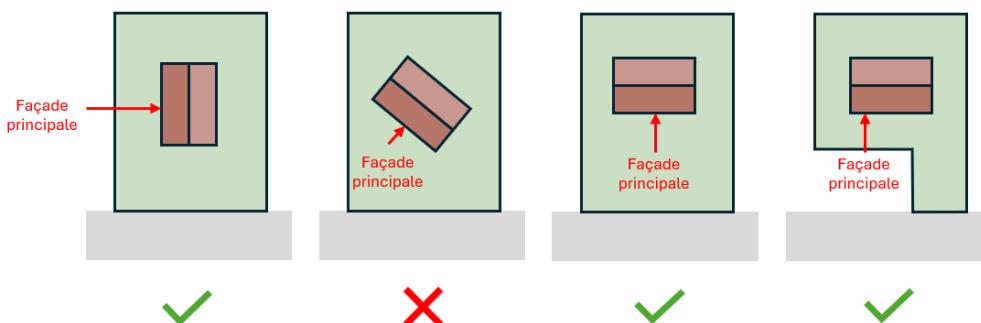


Schéma à caractère illustratif

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

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.

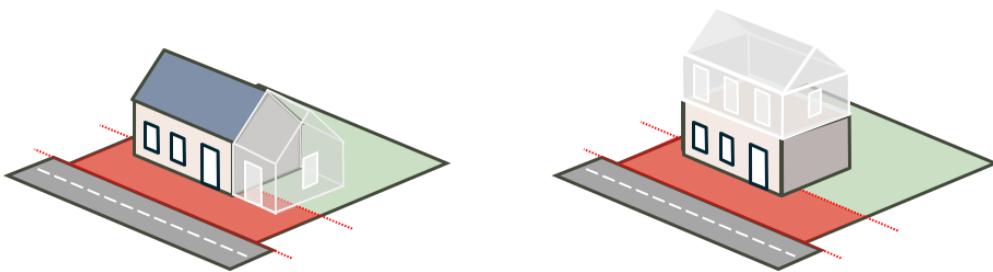


Schéma à caractère illustratif

En outre, les abris de jardin ainsi que les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 10 m.

Règle alternative (au 3.1)

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

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.

Règle alternative (au 3.2)

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, 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 générale.

Les façades supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air, tel qu'une pompe à chaleur ou un climatiseur, doivent être en recul d'au moins 6 m. Ces dispositifs générant du bruit devront être équipés d'un coffrage anti-bruit.

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

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.

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

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

Emprise au sol maximale des constructions principales :

Si la surface de l'unité foncière est inférieure à 2500 m² : l'emprise au sol maximale autorisée des constructions se calcule de la manière suivante : (surface de l'unité foncière*2)/30

Si la surface de l'unité foncière se situe entre 2500 m² et moins de 6000 m² : l'emprise au sol maximale autorisée des constructions se calcule de la manière suivante : (0,05*surface de l'unité foncière) + 50m²

Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 6000 m² et 8000 m² : l'emprise au sol maximale autorisée des constructions se calcule de la manière suivante : (0,025*surface de l'unité foncière) + 200m²

Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 8000 m² : l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 400 m².

Emprise au sol des annexes :

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut excéder 50 m².

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.

Règle alternative (au 3.4) :

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la desserte réseau.

3.5 Hauteur des constructions

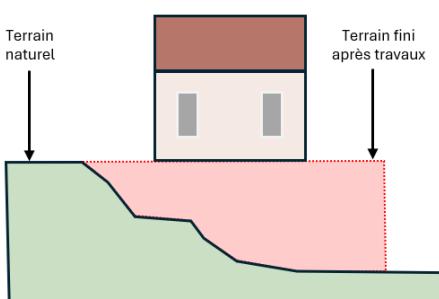


Schéma à caractère illustratif

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

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

Si un intérêt architectural le justifie, un dépassement de la hauteur à l'égout pourra être autorisé, jusqu'à la hauteur maximale de 10 m au faîte, et ce uniquement pour une partie de la construction n'excédant pas 10% de l'emprise totale du bâtiment concerné.

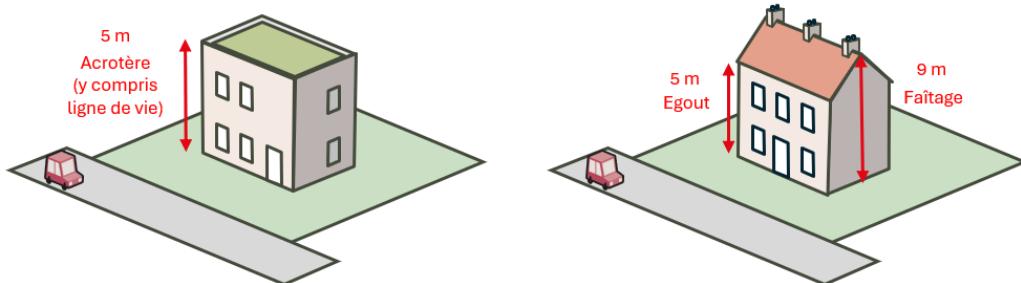


Schéma à caractère illustratif

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.

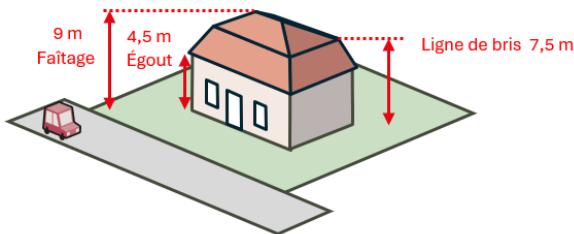


Schéma à caractère illustratif

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,



Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à leur environnement en tenant compte des caractéristiques des constructions et paysages de la rue.

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 apportés.

façades	volets et portes ← → portails et fermetures ou menuiseries			
F0.03.87	UN.01.85	B6.30.40	EN.02.88	F5.04.85
EN.02.85	SN.02.77	B7.53.22	ON.00.81	SN.02.85
FN.02.82	EN.02.78	B9.31.25	TN.02.82	UO.11.50
F2.06.84	G0.05.75	A5.23.32	Q3.21.27	N1.09.46
E8.07.77	ON.00.69	A5.16.41	UO.10.20	ON.00.10
F4.07.76	J5.03.71	S1.09.41		
E9.24.67	J9.10.64	T4.20.39		
D8.19.66	J0.10.60	T3.25.51		
	K9.18.41	S6.15.65		
	Q4.12.59	S9.06.72		
	Q4.16.46	PN.02.77		

Le nuancier intitulé « **façades** » est à utiliser pour **les murs des maisons**, sous forme d'enduit ou de badigeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés « **volets et portes** » sont décomposés pour les maison rurale, maison de bourg, maison 1870-1930, architecture sociale, maisons du Lys, collectifs et écuries. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « fermetures » (volets et portes).

Le nuancier « **portails et fermetures, menuiseries** » donnent les couleurs pour les « **ouvertures et les clôtures** », les fenêtres 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 coloris sont celles des peintures Sikkens, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le PVC ou autre matériau « plastique » est interdit pour les gouttières et les menuiseries.

Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'extérieur.

Toitures

Les toitures de 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 toitures à la mansart et les toitures des vérandas victoriennes.

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

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).

Les annexes à toit mono-pente ou à toiture terrasse sont interdites.

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
- soit d'ardoises,

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 traitées en zinc mat.
- Les vérandas et les toitures de garage et à condition d'être traitées en zinc mat.

Les percements dans la toiture ne pourront excéder 50 % de la longueur de l'égout du toit.

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.

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 et d'extension dans la limite de 30 m², sous réserve que la construction principale ait été régulièrement édifiée.

En sus :

Les carports à toit plat sont interdits.

Façades

Sur les façades et les pignons, sont interdits :

- les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine qui peuvent rester apparentes,
- les bardages métalliques ou en plastique.

Les fenêtres de toit en façade devront être posées de manière à ne pas dénaturer l'harmonie architecturale de la façade.

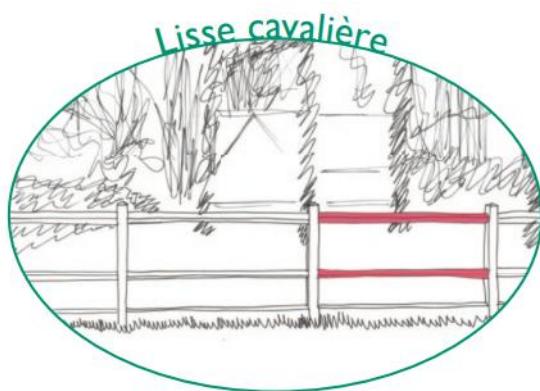
Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoiement, ou en pierre. La pierre de Saint-Maximin est préconisée.

Les clôtures sur rue

Les clôtures doivent être, soit :

- de type normande ou « lisses cavalières » : constituées par deux lisses parallèles posées sur poteaux de type béton armé ou de type bois traité. Les matériaux en plastique sont interdits. L'arrête haute de la lisse supérieure ne peut dépasser 1,50 m au-dessus du sol.

Exemples de clôtures type normande ou « lisse cavalière » :



Source : Recommandations architecturales du Parc Naturel Régional.

- soit d'un muret surmonté d'une grille ouvrageée. La hauteur totale de cette clôture ne devant pas dépasser 2m, et le muret ne dépassant pas 50cm. Le muret doit être non enduit, en pierre de Saint Maximin, en moellons double face ou en briques pleines.

La clôture peut être doublée de haies vives, de préférence hétérogène ou même discontinues, pour respecter l'environnement boisé. Le dispositif des lisses peut être complété par un grillage ou un treillage, de type fil de fer de couleur verte, appliquée contre les lisses, et ne dépassant pas la hauteur des lisses.

La clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

La clôture peut comporter, de part et d'autre du portail principal d'entrée, lorsque celui-ci est implanté en retrait par rapport à la limite avec la voie, un mur plein ayant, en plan, une forme concave et symétrique par rapport à l'entrée. La hauteur de ce mur plein ne peut dépasser 2 m au-dessus du sol ; la longueur totale de l'ensemble (murs, portail, portillon éventuel) ne peut excéder 7m mesurés au ras de la limite avec la voie et 11m de développé mesuré au nu extérieur du mur. La hauteur du portail ne peut dépasser 2m et sa largeur, 4m.

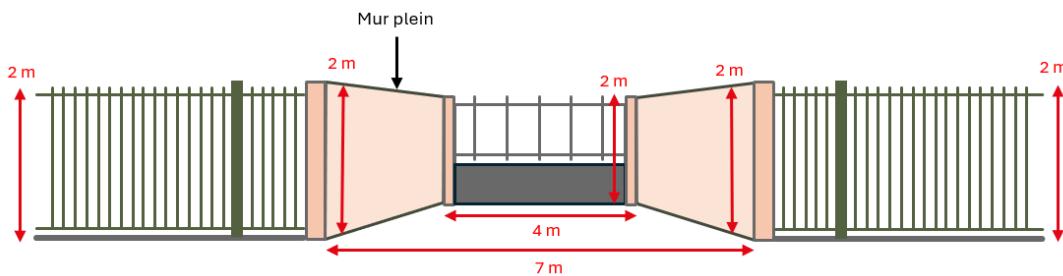


Schéma à caractère illustratif

Les doublages des clôtures par des matériaux plastiques ou équivalents sont interdits **tel que** les bâches occultantes, brises vue artificielles ou naturels, les canisses, les lames d'occultation sur clôtures grillagées rigides existantes.

Les clôtures séparatives : elles doivent être constituées uniquement d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m. Sont interdits sur ces grillages :

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

Règle alternative (au 4.1) :

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

- les vérandas, serres et piscines,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, style ou époque architecturale,



- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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 est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant.

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

Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîtement...).

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits, sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les châssis de toit devront être de taille maximum de 80 X 100 cm, encastrés dans le plan de la couverture et implantés dans le sens de la hauteur. Ils ne seront pas autorisés en façade sur rue.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnancement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Les toitures-terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

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.

Façades

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

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 sont interdits et les stores privilégiés.

Menuiseries

Les menuiseries devront être plus hautes que larges et comporter des partitions traditionnelles avec petits bois disposés à l'extérieur du vitrage, et être en bois naturel peint. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Les menuiseries traditionnelles existantes seront restaurées et conservées, ou remplacées strictement à l'identique en termes de composition et de profils.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, toute baie devra être pourvue de volets battants en bois peint sans écharpe en Z.

Clôtures

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performances énergétiques

4.3.1.1. 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.

4.3.1.2. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

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 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.

4.3.1.3. Dispositifs assurant la performance énergétique

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du lieu d'implantation pour que le bâtiment soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, rafraîchissement, sera favorisée le plus possible.

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 photovoltaïque, 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.

4.3.2.2. Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économies permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.2.3. Choix des matériaux

Dans le cadre de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Toute construction ou installation nouvelle, dans les secteurs soumis à risques d'inondations identifiés au sein du zonage du PPRi, doit respecter les dispositions du plan de ce dernier, identifié au plan des risques et annexé au présent PLU au titre de servitude d'utilité publique.

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).
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

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. Si la limite des 30% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante ;
- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes sous réserve que soit mise en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (grillage ou haie).

Dans les secteurs de remontées de nappes, il est préconisé de réaliser des sondages ou une étude géotechnique. Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein du plan des risques naturels afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondage ou d'une étude géotechnique.

Le document « prescription d'isolation acoustique au voisinage des infrastructures terrestres » annexé au présent PLU, fait également apparaître les axes routiers classés. Les constructions nouvelles (habitations, établissements d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD909 et la RD1016 classée en catégorie 3 ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD162 classée en catégorie 4.



Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

Les terrains doivent rester en grande partie boisés et être reboisés s'ils le sont insuffisamment pour conserver ou reconstituer un espace boisé de qualité.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

L'implantation de l'allée reliant la route à la maison doit se faire en respectant l'implantation des arbres existant. Un traitement perméable des voiries et dessertes est obligatoire. Il sera privilégié le sablage, dallage, pavage....

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 recommandées par le Parc Naturel Régional (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts.

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 qui fait l'objet de la demande. Le nombre d'arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les bandes de terrain entre les clôtures, en limites séparatives latérales et de fond de parcelle, et la construction doivent comprendre un minimum de 50 % d'espace de boisement le long de la clôture.

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.

Les accotements :

- doivent rester en pleine terre, et engazonnée ;
- doivent être exempts de tout obstacle, à l'exception des végétaux, ou de tout dépôt de quelque nature que ce soit.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1 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.

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.

5.2.2 Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

5.2.3 Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

En zone UL, le coefficient se calcule de la manière suivante :

Si la surface de l'unité foncière est entre 0 m² et inférieure à 2500 m² : 96% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Si la surface de l'unité foncière se situe entre 2500 m² et moins de 6000 m², le coefficient de biotope est égal à 72.5% + (Surface de l'unité foncière x 0.0025%).

Si la surface de l'unité foncière est comprise entre 6000 m² et 8000 m², le coefficient de biotope est égal à 80% + (Surface de l'unité foncière x 0.00125%).

Si la surface de l'unité foncière est supérieure à 8000m², 90% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.



Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

6.2 Caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et en dehors des accotements.

Le stationnement est interdit sur les accotements.

Les emplacements de stationnement en épi ou perpendiculaires 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.

Sauf pour les stationnements sur les espaces publics, les emplacements de stationnement sont interdits à moins de 5 m d'une baie.

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...).

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 logements supplémentaires (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>En cas de mutualisation du stationnement, il ne sera exigé qu'une seule place minimum par logement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.</p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement.
Commerce et activités de service	Hôtels	Il est demandé un nombre de places au moins égal à 50% du nombre de chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Équipements sportifs	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.



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 fait 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 :

- un emplacement vélo 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 logement, avec ou sans création de surface de plancher, l'ensemble de la construction doit respecter les règles ci-dessus.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places 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, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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 véhicule par unité foncière d'une largeur maximale de 4 mètres.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en ;

- Eau potable,
- Électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Rappel de l'article L332-15 du CU : « *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.* »

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



8.2 Assainissement - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à moins de 70 m ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur. Le tracé des ouvrages ne doit pas pénétrer dans les périmètres de protection rapprochée des captages. La traversée des périmètres de protection éloignée est soumise à des précautions définies dans chaque cas, l'hydrogéologue étant obligatoirement consulté.

Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Les eaux pluviales de la parcelle seront obligatoirement infiltrées sur la parcelle et aucun dispositif d'absorption des eaux pluviales de la parcelle (type tranchée drainante ou puits d'infiltration privés) ne pourra être installé sur les accotements.

8.4 Collecte des déchets

A 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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone UX



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé	à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur l'unité foncière, • qu'il n'excède pas 80m² de surface de plancher.
		Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Pour les commerces, à condition <ul style="list-style-type: none"> • que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² • et qu'ils soient liés à une autre destination ou sous-destination autorisée
		Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtels	Autorisé	



Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autre hébergement touristique	Autorisé	
	Cinéma	Autorisé	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	
	Équipements sportifs	Autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
	Industrie	Autorisé	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisé	A condition <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.
	Bureau	Autorisé	



Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	

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

Les aménagements suivants :

- Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.
- Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation.
- 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 sauf s'ils sont liés aux activités présentes et autorisées dans la zone, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les piscines,
- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1. Linéaires de protection du commerce et de l'artisanat

Zone non concernée.

2.2. Diversité de l'habitat et mixité sociale

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

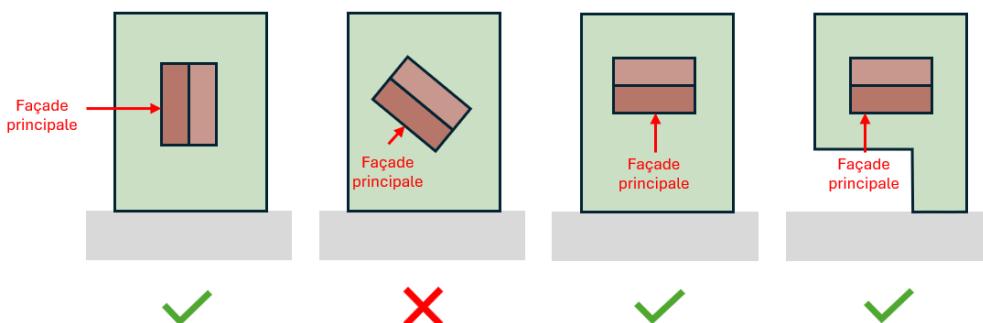


Schéma à caractère illustratif

Les constructions d'une hauteur maximale de 5 m peuvent être édifiées 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 (au 3.1) :

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.

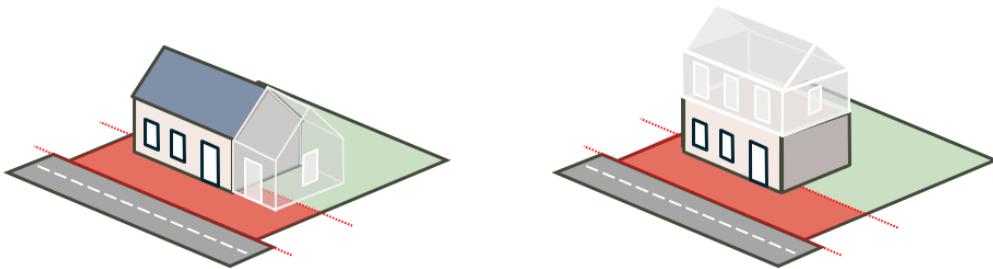


Schéma à caractère illustratif

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter soit 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 sous-destinations dans les étages.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 m.

Règle alternative (au 3.2) :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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.

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

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m.

Règle alternative

Toutefois, les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.



Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toitures

Les toitures de plus de 50 m² doivent comprendre des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures métalliques sont autorisées.

Les toitures en tuiles mécaniques sont interdites.

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, sous réserve que la construction principale ait été régulièrement édifiée.

Façades

Les bardages métalliques sont autorisés pour les façades non visibles depuis l'espace public.

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'édition 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'édition de murs anti-bruit et sous réserve de la production d'un rapport acoustique.

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

Zone non concernée.



4.3 Performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performances énergétiques

4.3.1.1. 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.

4.3.1.2. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

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 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.

4.3.1.3. Dispositifs assurant la performance énergétique

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du lieu d'implantation pour que le bâtiment soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, rafraîchissement, sera favorisée le plus possible.

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 photovoltaïque, 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.



4.3.2.2. Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économies permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.2.3. Choix des matériaux

Dans le cadre de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Toute construction ou installation nouvelle, dans les secteurs soumis à risques d'inondations identifiés au sein du zonage du PPRI, doit respecter les dispositions du plan de ce dernier, identifié au plan des risques et annexé au présent PLU au titre de servitude d'utilité publique.

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).
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

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. Si la limite des 30% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante ;
- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes sous réserve que soit mise en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (grillage ou haie).

Dans les secteurs de remontées de nappes, il est préconisé de réaliser des sondages ou une étude géotechnique. Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein du plan des risques naturels afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondage ou d'une étude géotechnique.



Le document « prescription d’isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres » annexé au présent PLU, fait également apparaître les axes routiers classés. Les constructions nouvelles (habitations, établissements d’enseignement, bâtiment de santé, de soins et d’action sociale, bâtiments d’hébergement à caractère touristique) devront faire l’objet d’une isolation acoustique renforcée :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d’autre de la RD909 et la RD1016 classée en catégorie 3 ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d’autre de la RD162 classée en catégorie 4.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres à haute tige existants est exigée.

Les plantations devront être composées d’essences locales recommandées par le Parc Naturel Régional (voir liste des essences d’arbres et d’arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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 équivalent de force minimale 12/14.

Pour chaque nouvelle construction, ou extension ou demande d’abattage, il sera exigé au minimum 1 arbre de taille équivalente pour 100 m² de surface d’espaces verts de pleine terre. Le nombre d’arbres à planter sera arrondi au chiffre supérieur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d’un arbre ou d’une plantation arbustive pour 2 places. Les plantations devront être réparties sur l’ensemble de l’unité foncière.

Un traitement perméable des voiries et dessertes est recommandé quand cela est possible. Il sera privilégié le sablage, dallage, pavage....

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

5.2 Les espaces protégés

5.2.1 Les Espaces Verts Boisés, au titre de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l’exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d’arbre doit être justifié (implantation d’équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d’un arbre de même qualité.



5.2.2 Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.3 Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

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, 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.

5.2.5 Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



5.3 Coefficient de biotope

En zone UX, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % en espaces verts de pleine terre ;
- 5 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.

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...).

6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	Il n'est pas fixé de règle.
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 logements supplémentaires (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>En cas de mutualisation du stationnement, il ne sera exigé qu'une seule place minimum par logement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.</p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement.
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	
	Hôtels	Il est demandé un nombre de places au moins égal à 50% du nombre de chambres.
	Autre hébergement touristique	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Cinéma	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Industrie	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Entrepôt	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Bureau	Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m ² de surface de plancher entamée.
Centre de congrès et d'exposition	Centre de congrès et d'exposition	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

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.

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 fait l'objet de travaux présente 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 :

- un emplacement vélo 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 logement, 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 :

- 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 :

- 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 places 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.

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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 véhicule par unité foncière d'une largeur maximale de 8 mètres.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en ;

- Eau potable,
- Électricité,
- Assainissement des eaux usées.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Assainissement - Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.



En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, 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.

8.4 Collecte des déchets

A 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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



Règlement de la zone A



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdites / Autorisés	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'élevage, au dressage et à l'entraînement des chevaux de courses, ainsi que les activités constituant un prolongement de l'activité agricole
	Exploitation forestière	Autorisé	
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
	Locaux et bureaux accueillant du public des	Interdit	

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdites / Autorisés	Conditions
	administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	A condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau. - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité hippique dans l'unité foncière où ils s'implantent
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	A condition qu'ils soient liés : <ul style="list-style-type: none"> - à la gestion écologique du milieu naturel - à la fréquentation du public - à l'information sur le milieu naturel A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	

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

Sont interdits dans la zone A :

- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires aux constructions et installations autorisés ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

Soumis à condition :

- Les habitations légères de loisirs 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.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

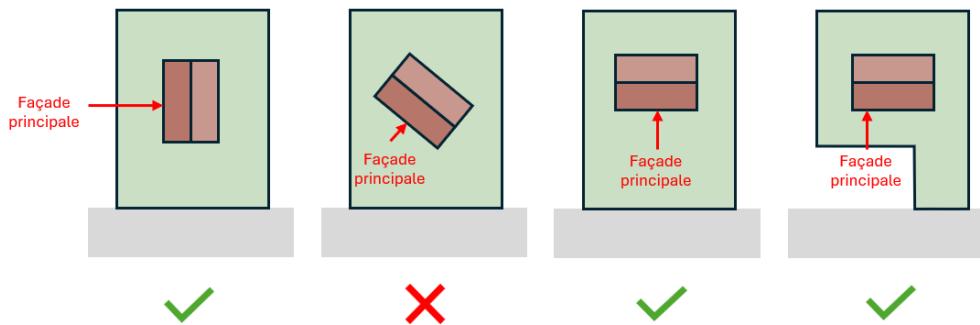


Schéma à caractère illustratif

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la voie de circulation publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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.



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.

Les façades supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air, tel qu'une pompe à chaleur ou un climatiseur, doivent être en recul d'au moins 6 m. Ces dispositifs générant du bruit devront être équipés d'un coffrage anti-bruit.

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, 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 générale.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des 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 unité foncière, en une ou plusieurs fois.

3.5 Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination agricole, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîte,
- 8 m à l'égout du toit.

Pour les autres destinations, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîte,
- 6 m à l'égout du toit.



Toutefois, les constructions accolées à une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de cette construction.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroir est Interdit. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissants.

Constructions existantes :

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent également soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme, soit être de style contemporain.

Les ornementations maçonneries ou métalliques traditionnelles (bande de faîtement, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, marquises, menuiseries, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Constructions neuves

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

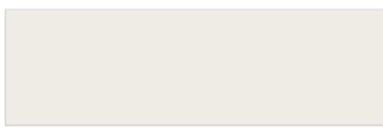
Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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 apportés.

façades



F0.03.87



EN.02.85



FN.02.82



F2.06.84



E8.07.77



F4.07.76



E9.24.67



D8.19.66

volets et portes



portails et feronneries ou menuiseries



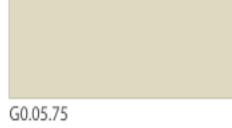
UN.01.85



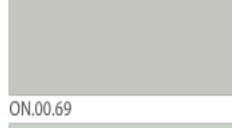
SN.02.77



EN.02.78



G0.05.75



ON.00.69



J5.03.71



J9.10.64



J0.10.60



K9.18.41



Q4.12.59



Q4.16.46



B6.30.40



B7.53.22



B9.31.25



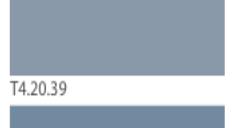
A5.23.32



A5.16.41



S1.09.41



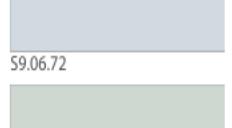
T4.20.39



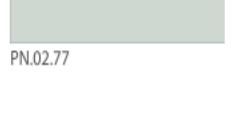
T3.25.51



S6.15.65



S9.06.72



PN.02.77



EN.02.88



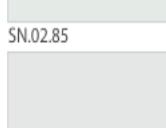
F5.04.85



ON.00.81



SN.02.85



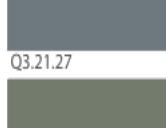
TN.02.82



U0.11.50



Q3.21.27



N1.09.46



U0.10.20



ON.00.10

Le nuancier intitulé « **façades** » est à utiliser pour **les murs des maisons**, sous forme d'enduit ou de badigeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés « **volets et portes** » sont décomposés pour les maison rurale, maison de bourg, maison 1870-1930, architecture sociale, maisons du Lys, collectifs et écuries. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « fermetures » (volets et portes).

Le nuancier « **portails et feronneries, menuiseries** » donnent les couleurs pour les « **ouvertures et les clôtures** », les fenêtres 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 coloris sont celles des peintures Sikkens, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le PVC ou autre matériau « plastique » est interdit pour les gouttières et les menuiseries.

Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'extérieur.

Toitures

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

Les toitures de plus de 50 m² 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.

Façades

Sur les façades et les pignons, sont interdits :

- les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine qui peuvent rester apparentes,
- les bardages métalliques ou en plastique.

Les fenêtres de toit en façade devront être posées de manière à ne pas dénaturer l'harmonie architecturale de la façade.

Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoient, ou en pierre. La pierre de Saint-Maximin est préconisée.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut, la clôture doit être constituée :

- > soit d'une clôture normande
- > soit d'une clôture agricole simple ;
- > Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne
- > soit d'une haie doublée ou non d'un grillage vert.

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.



La clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

Les murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

Manèges

Le manège est composé d'un soubassement distinct du corps de façade - qui peut n'être qu'un vide - et d'un couronnement sur tout le pourtour du manège ; il a pour but de masquer complètement la couverture. La pente des couvertures est aussi réduite que possible, nulle éventuellement, de telle sorte que les matériaux ne soient pas visibles de l'extérieur.

Boxes

Les toitures :

Sont admises les toitures à pente.

Les toitures peuvent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile ou du bac acier, dans lesquels peuvent être prévus des éclairages, soit par lucarnes, soit par houteaux ou chatières, soit par châssis à tabatière ou similaire de petite dimension.

Dans le cas de bâtiments d'une largeur supérieure à 10 m, la toiture peut comporter un couronnement constitué d'éléments obliques, le reste de la couverture n'étant pas visible depuis le sol.

Façades : Les façades doivent être d'aspect maçonnerie et non préfabriquées. Les boxes en bois sont autorisés.

Logements intégrés (au titre des locaux accessoires):

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

Activités hippiques

Toiture :

Les toitures terrasses sont interdites.

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 est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme. Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

Toute intervention devra permettre la mise en valeur du bâti existant.

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



Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver l'aspect de la toiture existante (rives, faîte...).

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits, sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, les châssis de toit devront être de taille maximum de 80 X 100 cm, encastrés dans le plan de la couverture et implantés dans le sens de la hauteur. Ils ne seront pas autorisés en façade sur rue.

Le rythme, l'équilibre d'ordonnancement ou au contraire la répartition aléatoire des ouvertures existantes doivent être respectés, y compris en cas de création de nouvelle ouverture.

Les toitures-terrasses sont acceptées à l'arrière des maisons. Elles doivent être végétalisées et limitées à un quart de l'emprise du bâti et à 1 seul niveau (RDC). Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

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.

Façades

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le traitement des façades devra s'attacher à respecter l'aspect général du bâtiment.

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 sont interdits et les stores privilégiés.



Menuiseries

Les menuiseries devront être plus hautes que larges et comporter des partitions traditionnelles avec petits bois disposés à l'extérieur du vitrage, et être en bois naturel peint. Cette disposition ne s'applique pas aux villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement.

Les menuiseries traditionnelles existantes seront restaurées et conservées, ou remplacées strictement à l'identique en termes de composition et de profils.

Sauf pour les villas contemporaines ou modernes listées comme tel à la fin de présent règlement, toute baie devra être pourvue de volets battants en bois peint sans écharpe en Z.

Clôtures

Les murs de clôture doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performances énergétiques

4.3.1.1. 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.

4.3.1.2. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

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 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.

4.3.1.3. Dispositifs assurant la performance énergétique

La conception bioclimatique, c'est-à-dire la prise en considération des avantages et des contraintes environnementales du lieu d'implantation pour que le bâtiment soit le plus économique possible, en matière d'éclairage, de chauffage et de climatisation, rafraîchissement, sera favorisée le plus possible.

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 photovoltaïque, 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.

4.3.2.2. Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économies permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.2.3. Choix des matériaux

Dans le cadre de nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

4.3.2.4. Risques et nuisances

Toute construction ou installation nouvelle, dans les secteurs soumis à risques d'inondations identifiés au sein du zonage du PPRi, doit respecter les dispositions du plan de ce dernier, identifié au plan des risques et annexé au présent PLU au titre de servitude d'utilité publique.

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).
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

Seuls 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. Si la limite des 30% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante ;

- La réhabilitation et la réfection des constructions existantes sous réserve que soit mise en œuvre les dispositions nécessaires et adaptées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux (grillage ou haie).

Dans les secteurs de remontées de nappes, il est préconisé de réaliser des sondages ou une étude géotechnique. Des prescriptions particulières pourront être demandées dans le cadre du permis de construire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein du plan des risques naturels afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondage ou d'une étude géotechnique.

Le document « prescription d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres », annexé au présent PLU, fait également apparaître les axes routiers classés. Les constructions nouvelles (habitations, établissements d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD909 et la RD1016 classée en catégorie 3 ;
- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD162 classée en catégorie 4.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

Un traitement perméable des voiries et dessertes est obligatoire. Il sera privilégié le sablage, dallage, pavage....

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

5.2 Les espaces protégés

5.2.1 Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2.2 Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.3 Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

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, 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 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

5.2.5 Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

70 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- > 60 % en espaces verts de pleine terre ;
- > 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.



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...).

Les aires de stationnement ne peuvent pas desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les aires de dégagement des stationnements doivent être localisées à l'intérieur de l'unité foncière.

Il doit être aménagé des aires de stationnement pour les vans et camions à hauteur des besoins de l'activité.

6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	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	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

6.4 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction,
- 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.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places 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

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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 véhicule par unité foncière d'une largeur maximale de 5,5 mètres, et un seul accès pour les allées cavalières de 3 mètres maximum.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable,
- Électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Rappel de l'article L332-15 du CU : « *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.* »

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



8.2 Assainissement – Eaux usées

8.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à moins de 70m ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

8.2.2. Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

8.2.3. Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, 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.



8.4 Collecte des déchets

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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone N



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En zone N : autorisé En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	En zone N : L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40m ² d'emprise au sol. Les bâtiments d'élevage sont interdits à moins de 35 mètres des captages et prises d'eau. Les annexes dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au total et de 2 annexes par unité foncière.
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	En Nsecteur 1 : Interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : autorisé En secteur Ns : interdit	<u>En zone N :</u> sont seules autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40m ² d'emprise au sol. Les annexes dans la limite de 20m ² d'emprise au sol au total et de 1 annexe par unité foncière. <u>En Nsecteur2 :</u> Les nouveaux logements dans la limite de 1 logement par unité foncière et à condition qu'ils soient strictement liés et



Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
			<p>nécessaires au fonctionnement des activités de course hippique , et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>En Nsecteur3 :</u> 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 activités autorisées dans la zone, et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.</p>
	Hébergement	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : Interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur2 :</u> 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 des activités de course hippique, dans la limite d'une construction par exploitation, et de 200m ² d'emprise au sol.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : autorisé En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<p><u>En Nsecteur1:</u> dans la limite d'une emprise au sol totale définie à l'article 3.4. Les hauteurs et emprises devront se conformer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour ce secteur.</p> <p><u>En Nsecteur 2 :</u> dans la limite de 200m² d'emprise au sol par construction et de 6m de hauteur et à condition qu'elles soient strictement liées aux activités de course hippique.</p>
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	



Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
	Hôtels	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : autorisé En Nsecteur 2 : interdit En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur1</u> : dans la limite d'une emprise au sol totale définie à l'article 3.4. Les hauteurs et emprises devront se conformer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour ce secteur.
	Autre hébergement touristique	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : autorisé En Nsecteur 2 : interdit En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur1</u> : les hébergements touristiques dans la limite d'une emprise au sol totale définie à l'article 3.4. Les hauteurs et emprises devront se conformer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour ce secteur.
	Cinéma	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur2</u> , dans la limite de 200m ² d'emprise au sol par construction et de 6 m de hauteur et à condition qu'elles soient strictement liées aux activités de course hippique.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En zone N : autorisé En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En zone N</u> , à condition : - Qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau. - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité hippique dans l'unité foncière où ils s'implantent - et dans la limite de 15m ² d'emprise au sol <u>En Nsecteur2</u> , dans la limite de 200m ² d'emprise au sol par construction et de 6 m de hauteur et à condition qu'elles soient strictement liées aux activités de course hippique.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En zone N, Nsecteur 1, Nsecteur2 et Nsecteur 3 : Interdit En secteur Ns : autorisé	En secteur Ns : à condition et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
	Salles d'art et de spectacles	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : interdit En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur1</u> : les salles d'art et de spectacle dans la limite d'une emprise au sol totale définie à l'article 3.4. Les hauteurs et emprises devront se conformer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour ce secteur.
	Équipements sportifs	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : interdit En secteur Ns : interdit	<u>En Nsecteur 2</u> : dans la limite de 200m ² d'emprise au sol par construction et de 6m de hauteur et à condition qu'elles soient strictement liées aux activités de course hippique.
	Autres équipements recevant du public	En zone N : autorisé En Nsecteur 1 : interdit En Nsecteur 2 : autorisé En Nsecteur 3 : autorisé En secteur Ns : interdit	<u>En zone N</u> : à condition qu'ils soient liés : - à la gestion écologique du milieu naturel - à la fréquentation du public - à l'information sur le milieu naturel - et dans la limite de 15m ² d'emprise au sol. - et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité. <u>En Nsecteur2</u> : dans la limite de 200m ² d'emprise au sol par construction et de 6 m de hauteur et à condition qu'elles soient strictement liées aux activités de course hippique <u>En Nsecteur3</u> : les locaux associatifs et leurs locaux techniques dans la limite de 200m ² d'emprise au sol au total et de 6 m de hauteur.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	En zone N : interdit En Nsecteur 1 : autorisé En Nsecteur 2 : interdit	<u>En Nsecteur1</u> : les centres de congrès et d'exposition dans la limite d'une emprise au sol totale définie à l'article 3.4.



Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
		En Nsecteur 3 : Interdit En secteur Ns : interdit	Les hauteurs et emprises devront se conformer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour ce secteur.

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

Interdit dans la zone N, Nsecteur1, Nsecteur2, Nsecteur 3 et secteur Ns :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation,
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires aux constructions et installations autorisés ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les puisards, puits perdus (dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages d'eaux)
- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature.

Autorisé en Nsecteur2 :

- Les installations de caravanes intégrant des vans, pour la durée d'une manifestation.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

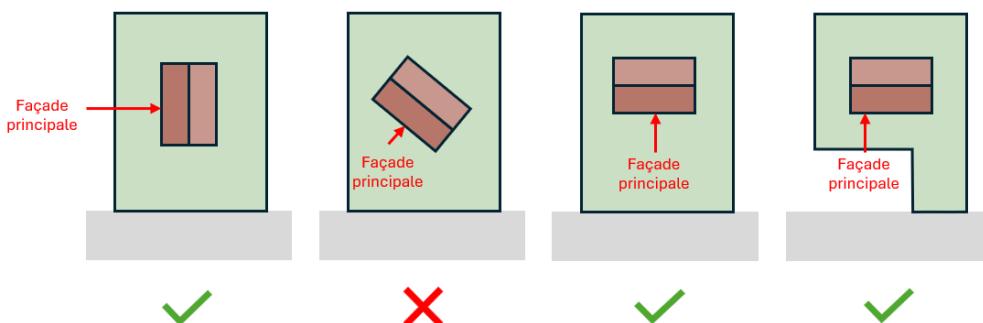


Schéma à caractère illustratif

En zone N :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la voie de circulation publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Par rapport aux RD 118 et 909, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m vis-à-vis de l'alignement

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



En Nsecteur1, Nsecteur 2, Nsecteur 3 et secteur Ns :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul d'au moins 5 m.

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.

Par rapport à la RD1016, les constructions nouvelles doivent soit être accolées à la construction principale, soit être en recul de 75 m par rapport à l'axe existant.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N, Nsecteur 2 et Nsecteur 3 : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, d'une distance minimale de 3 mètres.

En Nsecteur1 et secteur Ns :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 5 m.

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.

Les piscines et leurs locaux techniques doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les façades supportant un dispositif générant du bruit, des vibrations ou des courants d'air, tel qu'une pompe à chaleur ou un climatiseur, doivent être en recul d'au moins 6 m. Ces dispositifs générant du bruit devront être équipés d'un coffrage anti-bruit.

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, 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 générale.

Dans la zone N, Nsecteur1, Nsecteur2, Nsecteur3 et secteur Ns, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.



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

En zone N, Nsecteur2, Nsecteur3 et secteur Ns : Il n'est pas fixé de règles.

En Nsecteur1 : La distance entre deux constructions de plus de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol est d'au moins 8 m.

3.4 Emprise au sol

En zone N : Les constructions nouvelles autorisées dans la zone ne peuvent excéder 15 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² d'emprise au sol au total.

En Nsecteur1 : l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 4000 m² sur l'ensemble du secteur.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 50 m d'un espace boisé classé figurant au règlement graphique.

Les annexes nouvelles ne peuvent excéder 20 m² d'emprise au sol.

En Nsecteur2 : l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 2800m². L'emprise au sol de chaque nouvelle construction est limitée à 200m².

En Nsecteur3 : l'emprise au sol totale est limitée à 300 m² sur l'ensemble du secteur. Elle est répartie comme suit selon les destinations :

- 100m² pour les logements liés et nécessaires au gardiennage des activités autorisées dans la zone.
- 200m² pour les équipements recevant du public (locaux associatifs et leurs locaux techniques).

En secteur Ns : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30 %.

3.5 Hauteur des constructions

En N : la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres.

En Nsecteur1 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, les constructions accolées à une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de cette construction.

Les constructions sur pilotis n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol peuvent atteindre la hauteur maximale de 12 m si le niveau du plancher le plus bas est au moins à 6 m du sol naturel.



En Nsecteur2 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîte pour le manège ;
- 6 m au faîte, et 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les autres constructions.

En Nsecteur3 : la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, les constructions accolées à une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de cette construction.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m.

En secteur Ns : la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Toutefois, les constructions accolées à une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de cette construction.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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



4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroir est Interdit. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissants.

Bâtiments existants

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent également soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme, soit être de style contemporain.

Les ornementations maçonnées ou métalliques traditionnelles (bande de faîte, épis, lambrequins, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, marquises, menuiseries, soubassements...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

L'ensemble des ferronneries de porte, rambarde, porche... doit être conservé.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Constructions neuves

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



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

façades

volets et portes

► portails et ferronneries
ou menuiseries

F0.03.87					
EN.02.85	UN.01.85	B6.30.40	EN.02.88		
FN.02.82	SN.02.77	B7.53.22	F5.04.85		
F2.06.84	EN.02.78	B9.31.25	ON.00.81		
E8.07.77	G0.05.75	A5.23.32	SN.02.85		
F4.07.76	ON.00.69	A5.16.41	TN.02.82		
E9.24.67	J5.03.71	S1.09.41	U0.11.50		
D8.19.66	J9.10.64	T4.20.39	Q3.21.27		
	J0.10.60	T3.25.51	N1.09.46		
	K9.18.41	S6.15.65			
	Q4.12.59	S9.06.72			
	Q4.16.46	PN.02.77			

Le nuancier intitulé « **façades** » est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme d'enroulé ou de badgeon. Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la pierre blonde sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés « volets et portes » sont décomposés pour les maison rurale, maison de bourg, maison 1870-1930, architecture sociale, maisons du Lys, collectifs et écuries. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties « murs » et des parties « fermetures » (volets et portes).

Le nuancier « **portails et ferronneries, menuiseries** » donne les couleurs pour les « **ouvertures et les clôtures** », les fenêtres 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 coloris sont celles des peintures Sikkens, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

L'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens en pierres, en briques, en moellons, en grès sera privilégiée à tout procédé d'isolation thermique extérieure afin d'assurer la pérennité et la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (enduits, pierres, moellons, grès, briques, bois...).

Le PVC ou autre matériau « plastique » est interdit pour les gouttières et les menuiseries.

Les coffres de volets roulants seront non visibles de l'extérieur.



Toitures

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

Les toitures de plus de 50 m² 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.

Façades

Sur les façades et les pignons, sont interdits :

- les maçonneries apparentes non enduites, à l'exclusion de la pierre naturelle et de la brique pleine qui peuvent rester apparentes,
- les bardages métalliques ou en plastique.

Les fenêtres de toit en façade devront être posées de manière à ne pas dénaturer l'harmonie architecturale de la façade.

Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoiement, ou en pierre. La pierre de Saint-Maximin est préconisée.

Clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut, la clôture doit être constituée :

- > soit d'une clôture normande
- > soit d'une clôture agricole simple ;
- > Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne
- > soit d'une haie doublée ou non d'un grillage vert.

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.

La clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

Les murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne peut excéder 1,20m pour les murs pleins. Les murets bas surmontés d'une grille ne peuvent excéder 0,80m, l'ensemble du dispositif (muret + grille) ne devant



pas excéder 2m. Pour les clôtures normandes, l'arrête haute de la lisse supérieure ne peut dépasser 1,50 m au-dessus du sol.

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

En Nsecteur2 :

Manèges

Le manège est composé d'un soubassement distinct du corps de façade - qui peut n'être qu'un vide. . La pente des couvertures est aussi réduite que possible, nulle éventuellement, de telle sorte que les matériaux soient peu visibles de l'extérieur et que leur nature ne soit pas limitative.

Boxes

Les toitures :

Sont admises les toitures à pente.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de la tuile, dans lesquels peuvent être prévus des éclairages, soit par lucarnes, soit par houteaux ou chatières, soit par châssis à tabatière ou similaire de petite dimension.

Dans le cas de bâtiments d'une largeur supérieure à 10 m, la toiture peut comporter un couronnement constitué d'éléments obliques, le reste de la couverture n'étant pas visible depuis le sol.

Façades : Les façades doivent être d'aspect maçonnerie et non préfabriqué. Les boxes en bois sont autorisés.

Logements intégrés :

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.

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

Zone non concernée.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

Zone non concernée.



Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

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.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'EBC à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

5.2.2. Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.



5.2.3. Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.4. Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

5.2.5. 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, 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 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

5.2.6. Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



5.3 Coefficient de biotope

En secteur N et Ns : non réglementé

En Nsecteur1, N secteur2 et Nsecteur3 : 70 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- > 60 % en espaces verts de pleine terre ;
- > 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.

Les aires de stationnement ne peuvent pas desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les aires de dégagement des stationnements doivent être localisées à l'intérieur de l'unité foncière.

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...).

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.

6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p><u>En N, Nsecteur2 :</u> Il doit être aménagé des aires de stationnement pour les vans et camions à hauteur des besoins de l'activité hippique.</p>
	Exploitation forestière	
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 logements supplémentaires (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>En cas de mutualisation du stationnement, il ne sera exigé qu'une seule place minimum par logement. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. Ce parc de stationnement mutualisé est défini par la mise en commun de places de stationnement à usage de plusieurs constructions dans un espace traité de manière homogène et sans clôtures. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.</p> <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</p> <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par logement.
		Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
		<p>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.</p> <p><u>En Nsecteur1 :</u> le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	



Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
	Hôtels	<p>Il est demandé un nombre de places au moins égal à 50% du nombre de chambres.</p> <p><u>En Nsecteur1</u> : le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
	Autre hébergement touristique	<p>Prévoir des stationnements en fonction des besoins.</p> <p><u>En Nsecteur1</u> : le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Prévoir des stationnements en fonction des besoins.</p> <p><u>En Nsecteur1</u> : le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

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 fait l'objet de travaux présente 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 :

- un emplacement vélo 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 logement, avec ou sans création de surface de plancher, l'ensemble de la construction doit respecter les règles ci-dessus.

Pour les restaurants, hôtels :

- 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.



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

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.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en ;

- Eau potable,
- Électricité.

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Rappel de l'article L332-15 du CU : « *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.* »

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



8.2 Assainissement – Eaux usées

8.2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à moins de 70m ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

8.2.2. Eaux usées non domestiques (y compris industrielles)

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

8.2.3. Piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être déversées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

8.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées sur le terrain avant rejet au réseau collecteur.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, 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.



8.4 Collecte des déchets

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.

8.5 Desserte par les réseaux numériques

Toute nouvelle construction et toute nouvelle opération d'aménagement doivent prévoir la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numérique (fibre optique, câble,...) dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique (fibre optique, câble, ...) lorsque celui-ci sera installé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone Na





DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Autorisé	Ces installations et constructions sont interdites au droit des zones humides
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
	publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	A condition qu'ils soient liés : - à la gestion écologique du milieu naturel - à la fréquentation du public - à l'information sur le milieu naturel A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	

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

- Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires aux constructions et installations Autorisés ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les puisards, puits perdus (dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages d'eaux),
- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

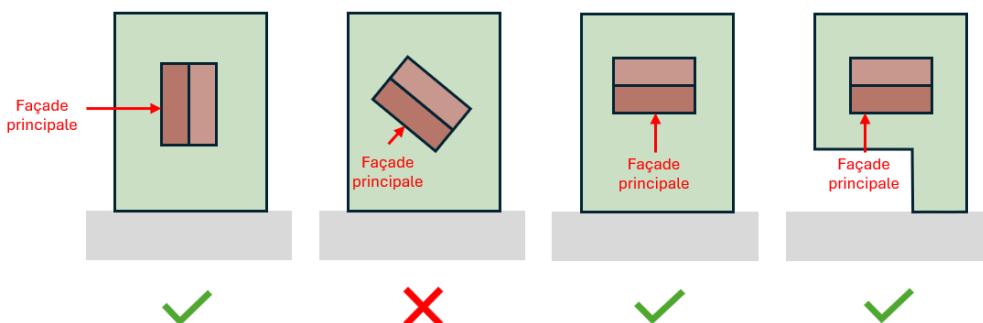


Schéma à caractère illustratif

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la voie publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Na, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, d'une distance minimale de 3 mètres.



Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Chaque construction ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 1 %.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent être en bois de couleur naturelle, à l'exclusion de toute partie métallique ou de couleur métal.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroir est Interdit. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissants.

Clôtures :

La clôture doit être constituée :

- > soit d'une clôture agricole simple ;
- > soit d'une haie doublée ou non d'un grillage vert.

La clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

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



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

Zone non concernée.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

Zone non concernée.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

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.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'EBC à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.



5.2.2 Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2.3 Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.4 Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

5.2.5 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, 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 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

5.2.6 Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.



Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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 perpendiculaires 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.

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...).



6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	Il n'est pas fixé de règle.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.



6.4 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction,
- 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.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places 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



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.



Règlement de la zone Nf



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Autorisé	Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces.
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Interdit	

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	A condition qu'ils soient liés à la gestion du domaine forestier. A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	A condition qu'ils soient liés : - à la gestion écologique du milieu naturel - à la fréquentation du public - à l'information sur le milieu naturel A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation ;
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,



- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou aménagements nécessaires aux constructions et installations autorisés ou avec des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

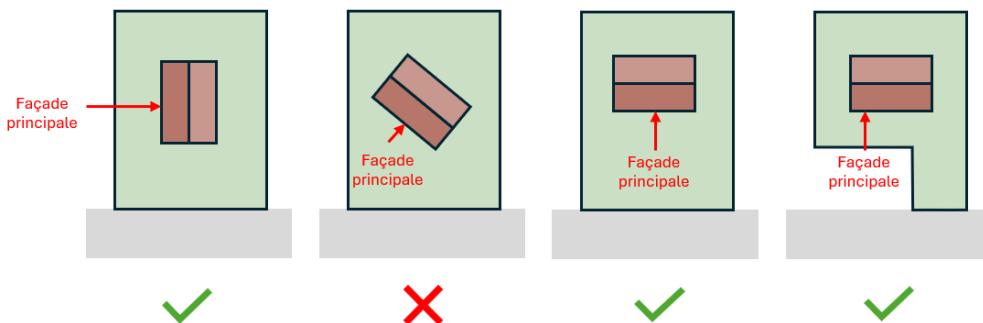


Schéma à caractère illustratif

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de la voie publique. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Nf, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, d'une distance minimale de 3 mètres.



Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Non réglementé.

3.4 Emprise au sol

Chaque construction ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 1 %.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions doivent être en bois de couleur naturelle, à l'exclusion de toute partie métallique ou de couleur métal.

L'utilisation de revêtements réfléchissants ou panneaux miroir est Interdit. Les vitres doivent être munies de dispositifs anti-réfléchissants.

Clôtures :

La clôture doit être constituée :

- > soit d'une clôture agricole simple ;
- > soit d'une haie doublée ou non d'un grillage vert.

La clôture doit permettre le passage d'une petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format (20 x 10 cm) par tranche entamée de 15 m linéaires de clôture.

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



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

Zone non concernée.

4.3 Performances énergétiques et environnementales

Zone non concernée.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

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.

La protection des plantations et des arbres existants est exigée.

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

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 (voir liste des essences d'arbres et d'arbustes du Parc Naturel Régional Oise Pays de France annexée au PLU).

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.

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.

5.2 Les espaces protégés

5.2.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'EBC à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.



5.2.2. Les Espaces Verts Boisés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts boisés repérés au plan graphique doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

5.2.3. Les Espaces Verts Paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces verts paysagers figurant au plan graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminement doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, présence de réseaux, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes...), et compensé par la plantation d'un arbre équivalent de force minimale 12/14.

5.2.4. Alignements d'arbres, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan graphique doivent être conservés.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, des arbres équivalents d'essence locale et de force minimale 12/14 devront être plantés au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au plan graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

5.2.5. 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, 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 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.

5.2.6. Les mares, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares figurant au plan graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.



Par ailleurs, les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

5.3 Coefficient de biotope

Non réglementé.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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

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.

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...).

6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	Il n'est pas fixé de règle.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.
	Autres équipements recevant du public	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

6.4 Nombre de places à réaliser pour les vélos

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction,
- 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.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places 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



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.



PLU Lamorlaye – Règlement

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



Règlement de la zone NL



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Destinations Interdits / Autorisés	Conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Autorisé	Les extensions et constructions nouvelles nécessaires aux loisirs, à la pratique sportive et à la découverte des sites.
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé sous conditions : - Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace agronaturel, à la protection et la découverte de la biodiversité, aux aires de jeux ou de sport, aux cheminements et sentes de promenade A condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et à la biodiversité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	

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

- Terrains de camping ;
- Parc résidentiel de loisirs ;
- Sports ou loisirs motorisés ;
- Parc d'attraction ;
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- Dépôts de gravats et dépôts de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.



Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 6 – Stationnement

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 exigibles 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.

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



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 perpendiculaires 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.

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...).

6.3 Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés

Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

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



EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 8 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.



Annexes



Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Destination	Superficie (m ²)
1	Commune	Aménagement piétonnier	74
2	Commune	Voirie	2445
3	Commune	Accès au parc	1519
4	Commune	Aménagement carrefour et traitement paysager	3035
5	Commune	Extension Coeur de ville	1012
6	Commune	Parc	3154
7	Commune	Ile de la Thève	4773
8	Commune	Extension de la zone d'activité	5710
9	Commune	Liaison Rue Charles Pratt / Voie de la grange des prés	6141
10	Commune	Extension du cimetière	2721
11	CC Aire Cantilienne	Projet de développement économique	5022
12	Commune	Création d'un giratoire	1565
13	Commune	Création d'un giratoire	254
14	Commune	Requalification de l'entrée de ville	1720
15	Commune	Création d'un giratoire	272
16	Commune	Voies publiques	721
17	Commune	Création d'un giratoire	240
18	Commune	Accès au parc du château - création de parking	628
19	Commune	Création d'un accès rue Biondi vers le centre-ville	487
20	Commune	Agrandissement de la médiathèque	334
21	Commune	Voie douce	3051
22	Commune	Création d'un parking pour l'école	1233
23	Commune	Création d'un parking pour l'école	1031
24	Commune	Désenclavement d'une parcelle communale	129
25	Commune	Création d'une liaison cyclable	5275
26	Commune	Création d'une liaison cyclable	2241
27	Commune	Création d'une liaison cyclable	6903

Liste des bâtiments remarquables

Secteur du Domaine du Lys

Le domaine du Lys constitue un ensemble remarquable au cœur de la commune de Lamorlaye, qui fonde son identité. Débuté au début du XXe siècle, les constructions ont pris des formes et architectures variées, passant des grandes maisons et villas bourgeoises aux villas plus contemporaines.



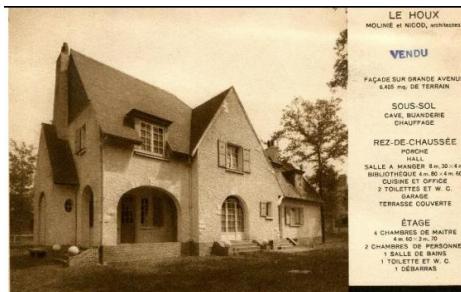
Bâtiments remarquables - Domaine du Lys

Communauté de communes de l'Aire Cantilienne - PLU de Lamorlaye



Bâtiment	Localisation	Description	Photo
/	41, avenue de Gouvieux		 
/	53 avenue de Gouvieux	Villa moderne Architecte : Jean Balladur	 

/	57, 11e avenue	Villa contemporaine		
/	85, 10e avenue	Villa contemporaine		
/	Avenue de Viarmes / Avenue Reberteau	Grande maison bourgeoise		
/	85, grande Avenue	Grande maison bourgeoise		
/	89, Grande Avenue	Grande maison bourgeoise		
/	96, Grande Avenue	Grande maison bourgeoise		

Villa « Le Houx »	105, Grande avenue	Villa typique des premières constructions du domaine du Lys au début du XXe siècle. Présente originellement sur les cartes du catalogue des maisons du lotissement « Ville de Parcs et de Sport du Lys-Chantilly ».	 <p>LE HOUX MOLINIÉ ET NICOD, architectes. VENDU FAÇADE SUR GRANDE AVENUE 4400 m² DE TERRAIN SOUS-SOL CAVE, RAVANDERIE, GARNIERIE REZ-DE-CHAUSSÉE PORCHE HALL SALLE A MANGER 8 x 30 - 4 m BIBLIOTHÈQUE 4 x 80 - 4 x 60 COURTE SAUCE 3 x 60 2 TOILETTES ET W.C. TERRASSE COUVERTE ÉTAGE 4 CHAMBRES DE MAÎTRE (4 x 60 - 2 x 20) 2 CHAMBRES DE PERSONNEL 1 SALLE DE BAINS 1 TOILETTE 1 W.C. DÉBARREAS</p>
Villa « Les Clématites »	120, Grande Avenue	Villa typique des premières constructions du domaine du Lys au début du XXe siècle. Présente originellement sur les cartes du catalogue des maisons du lotissement « Ville de Parcs et de Sport du Lys-Chantilly ».	
	160, Grande Avenue	Villa moderne	
1	50, 6e avenue	Maison bourgeoise Seul garage autorisé dans le Lys en 1925 ; appartenait à M. Berte, constructeur de moteurs de voitures de courses et coureur lui-même ; le garage est devenu un musée de la voiture avant	

		d'être aujourd'hui « une maison bourgeoise ».	
4	81, 7e avenue	Villa contemporaine	
2	34, 7e avenue	Maison bourgeoise	
Villa « La Belladone »	45, 9 ^e Avenue	Villa typique des premières constructions du domaine du Lys au début du XXe siècle. Présente originellement sur les cartes du catalogue des maisons du lotissement « Ville de Parcs et de Sport du Lys- Chantilly ».	
Maison « Les Fushias »	47, 9 ^e avenue	Villa typique des premières constructions du domaine du Lys au début du XXe siècle. Présente originellement sur les cartes du catalogue des maisons du lotissement « Ville de Parcs et de Sport du Lys- Chantilly ».	
Maison témoin	49, 9 ^e avenue	Maison témoin typique des constructions du début du XXe siècle dans le domaine du Lys.	/

/	9, 10e avenue	Villa contemporaine	
/	1, Avenue de Royaumont	Grande maison bourgeoise. Maison construite par le duc d'Aumale comme relais de chasse sur une propriété qui était la ferme du Lys, appartenant à l'abbaye de Royaumont.	
Chapelle Saint-Vaast	14, avenue Charles de Gaulle	Ancienne chapelle située en contrebas du domaine du Lys. La chapelle a été reconstruite après la Révolution.	

Secteur Centre-ville

Le secteur du centre-ville réunit un ensemble de bâtiments composé de maisons de ville, villas et autres maisons bourgeoises, principalement localisées le long de l'avenue de la libération.

La rue de l'église inclut un ensemble de bâtiments composé de maisons de villes à murs de pierre de taille et s'illustrant parfois par des anciennes façades commerciales qualitatives, des corps de fermes et d'autres maisons bourgeoises.

D'autres bâtiments publics figurent au repérage des bâtiments remarquables, tels que des églises ou une école.



Bâtiments remarquables - Centre-Ville

Communauté de communes de l'Aire Cantilienne - PLU de Lamorlaye



Bâtiment	Localisation	Intérêt patrimonial	Photo
/	19, avenue de la Libération	Grande maison bourgeoise	

/	21 avenue de la Libération	Grande maison bourgeoise	
/	36 avenue de la Libération	Grande villa bourgeoise	
/	46 avenue de la Libération	Grande maison bourgeoise	
/	48 avenue de la Libération	Maison construite par Charles Pratt pour sa fille Héloïse Mathilde quand elle a épousé le 15 janvier 1895 le jockey John Cooke (né en Angleterre le 10 mai 1869)	
/	56 avenue de la Libération	Maison	

/	58 avenue de la Libération	Maison	 
/	60 avenue de la Libération	Maison	 
/	62 avenue de la Libération	Maison	  
/	64 avenue de la Libération	Maison	
/	68 avenue de la Libération	Maison à colombage	
/	83 avenue de la Libération	Maison de ville	

/	85 avenue de la Libération	Maison, ayant appartenu à Edouard Flatman, ancien conseiller municipal et jockey	
Centre social rural de Lamorlaye	87 avenue de la Libération	Grande villa bourgeoise.	
/	1, Rue de l'Eglise	Maison de ville	 
/	2, Rue de l'Eglise	Maison de ville	  
/	6-6bis-6ter, Rue de l'église	Maison de ville à façade en pierre	 
/	11, Rue de l'Eglise	Maison de ville avec façade en pierre, mur à colombage et enseigne devanture commerciale patrimoniale	
/	12, rue de l'Eglise	Maison de ville avec ancienne façade patrimoniale	 

/	13, rue de l'Eglise	Maison de ville bourgeoise		
/	15, rue de l'Eglise	Maison		
/	17, rue de l'Eglise	Maison bourgeoise, ancienne mairie et école de garçons		
/	19, rue de l'Eglise	Ancien presbytère		
Eglise Saint-Nicolas	21, rue de l'Eglise	Eglise datant du XVe siècle, reconstruite à plusieurs reprises le clocher date du XIXe siècle)		
Ecole du château	3, place Jean Paul II	Ecole		
/	28, rue du Général Leclerc	Maison patrimoniale		

/	9-11-13-15 rue Louis Barthou	Maison de ville	
/	55 rue Louis Barthou	Pavillon acheté à une exposition universelle, appartenait à la famille Sherwood	
/	5 place du calvaire	Maison	
/	6 place du Calvaire	Maison de ville	
/	8 place du Calvaire	Maison de ville	
/	14 place du Calvaire	Maison de ville	

Eglise protestante évangélique de Lamorlaye	Place du Calvaire	Eglise	
/	23 rue du Compte Komar	Maison	
/	25 rue du Comte Komar	Maison	
/	Rue du Comte Komar (28-30-32-34)	Ensemble de 4 maisons mitoyennes. le chemin s'appelle « la Haie de Chantilly » qui est l'ancien nom de la rue du Comte Komar. Ces maisons ont été construites par Georges Cunningham pour y loger les responsables de son écurie (premier garçon, garçon de voyage, ...).	
/	16bis, rue du Vieux-château	Les douves, les murs, les vestiges d'un pont sur le ru Saint-Martin sont remarquables en tant que traces du premier château de Lamorlaye (N°16 de la rue du vieux château).	

/	33, rue du Vieux Château	Ancienne ferme Bérast.	/
Pont	Rue du vieux-château	<p>Le pont sur la Vieille Thève est le dernier pont vraiment ancien de Lamorlaye. Il a sans doute justifié le choix de l'emplacement du premier château puisqu'il commandait le Grand chemin de Paris à Clermont (ou Dunkerque pour les plus aventureux).</p>	
/	1, rue Michel Bléré	<p>Grand domaine constitué d'une maison et de murets en pierre</p>	

Secteur hippique / forestier

Le secteur hippique inclut deux ensembles d'écuries sur des sites d'entraînement, visant à protéger le patrimoine hippique fortement identitaire de la commune de Lamorlaye.

Le long des coteaux boisés, trois bâtiments sont repérés au titre des bâtiments remarquables pour leur fort intérêt patrimonial.



Bâtiments remarquables - Hippique / forestier

Communauté de communes de l'Aire Cantilienne - PLU de Lamorlaye



Bâtiment	Localisation	Intérêt patrimonial	Photo
Château de la Côte, dit Château de Broglie	Bois de la Côte	Le château de la Côte, dit « de Broglie », a été édifié au début du XXe siècle. Ce château de la belle époque a accueilli des activités d'élevage de chevaux, de réceptions et de chasse au renard.	

/	2, Avenue des Merisiers	Villa	
Centre de médecine physique et de réadaptation Bois larris - Croix rouge	Avenue Jacqueline Mallet	Bâtiment de la Croix-Rouge	
Ecuries	17, rue Charles Pratt	Ensemble d'écuries sur le site d'entraînement hippique	
Ecuries	9, Voie de la Grange des Prés	Ensemble d'écuries sur le site d'entraînement hippique	

Liste des allées à préserver

Secteur du Domaine du Lys

Voie	Nombre d'alignement
Grande avenue	2
10e avenue	2
11e Avenue	2
12e avenue	2
4 ^e avenue	1
Avenue Reberteau	1
9 ^e avenue	2
8 ^e avenue	2
6 ^e avenue	2
2 ^e avenue	2
1 ^{ère} avenue	2
7 ^e avenue (entre l'avenue Charles de Gaulle et 1 ^{ère} avenue)	2
7 ^e avenue (entre avenue de Beaumont et grande avenue)	2
5 ^e avenue	2
3 ^e avenue	2

Centre-ville

Zones / voies	Nombre d'alignement
Allée Séroux de Bienville	1
Rue Antoine de Gallaix	1
Avenue Plein soleil	1
Rue du Beau Larris	1
Allée des Genêts	1
Allée des 1Fougères	1
Rue Louis Barthou	2
Avenue des Merisiers	4
Entre l'allée des Bleuets et l'allée des Lauriers	1
Avenue de la Libération	8
Route de la Seigneurie (emprise publique)	6
Route de la Seigneurie (emprise privée)	13
Collège Françoise Dolto	2

Secteur hippique

Voies / zones	Nombre d'alignement
Hippodrome de la Vieille Thève	4
Route des Princes	1
Ecuries de Lamorlaye	3
Hippodrome principal	6
Voie de la Grange des Prés	8
Rue Charles Pratt	4

Liste des essences locales



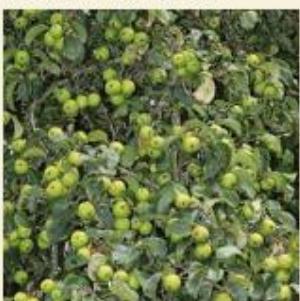
AJONC D'EUROPE



ARGOUSIER



AULNE GLUTINEUX



BOQUETIER



BOULEAU VERRUQUEUX



BOURDAINE



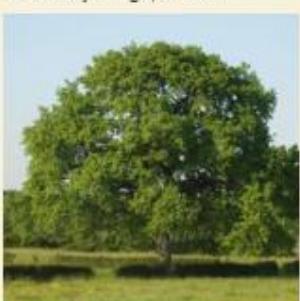
BUIS



CHARME, CHARMILLE



CHÂTAIGNIER



CHÊNE PÉDONCULÉ



CHÊNE SESSILE



CHÈVREFEUILLE DES BOIS

Arbres champêtres

Arbres champêtres

Plantes grimpantes



CORNOUILLER SANGUIN



EGLANTIER



ELEAGNUS, OLIVIER DE BOHÈME



ERABLE CHAMPÊTRE



ERABLE SYCOMORE



FRÊNE COMMUN



FUSAIN D'EUROPE



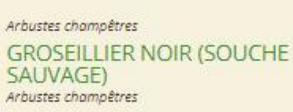
GENÊT À BALAI



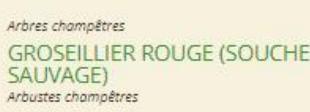
GLYCINE



GROSEILLIER À MAQUERAUX
(SOUCHE SAUVAGE)



GROSEILLIER NOIR (SOUCHE
SAUVAGE)



GROSEILLIER ROUGE (SOUCHE
SAUVAGE)



TILLEUL À GRANDES FEUILLES



TILLEUL À PETITES FEUILLES



TROÈNE D'EUROPE



VIGNE VIERGE



VIORNE LANTANE OU MANCIENNE



VIORNE OBIER



HÊTRE, FAYARD, FOYARD

Arbres champêtres



HORTENSIA GRIMPANT

Arbres champêtres



HOUBLON

Plantes grimpantes



HOUX

Arbustes à feuillage persistant



LIERRE

Plantes grimpantes



LYCIET

Arbustes champêtres



MERISIER

Arbres champêtres



NERPRUN PURGATIF

Arbustes champêtres



NOISETIER, COUDRIER

Arbustes champêtres



NOYER COMMUN

Arbres champêtres

ORME CHAMPÊTRE

Arbustes champêtres

LILAS COMMUN



PEUPLIER GRISARD

Arbres champêtres



PEUPLIER TREMBLE

Arbres champêtres



PRUNE NOBERTE

jeunes plants fruitiers issus de semis



PRUNELLIER, EPINE NOIRE

Arbustes champêtres



ROBINIER FAUX ACACIA

Arbres champêtres



SAULE BLANC

Arbres champêtres

SAULE CENDRÉ

Arbustes champêtres

SAULE DES VANNIERS, SAULE OSIER

Arbustes champêtres



SAULE MARSAUT

Arbustes champêtres



SAULE OSIER, SAULE DES VANNIERS

Arbustes champêtres

SORBIER DES OISEAUX

Arbres champêtres



SUREAU NOIR

Arbustes champêtres

Barème pour l'Estimation de la Valeur des Arbres (BEVA)

I. BAREME D'ESTIMATION DE LA VALEUR D'AMENUITE

La valeur de l'arbre est estimée par le produit de 4 indices :

- *Indice selon l'espèce et la variété*
- *Indice selon la circonférence des troncs*
- *Indice selon la vigueur et l'état sanitaire de l'arbre*
- *Indice selon la situation et la valeur esthétique*

Le cout d'indemnisation en cas de perte de l'arbre ou de dégâts causés à l'arbre sera calculé par rapport à cette valeur.

1. Indice selon l'espèce et la variété

Cet indice permet d'exprimer la rareté de l'espèce, les difficultés de reproduction et de culture, le temps de croissance, l'adaptation à la région. Il permet également d'introduire dès le début une valeur monétaire au calcul de la valeur d'aménité.

L'indice selon l'espèce et la variété (valeur d'achat de l'arbre) est basé sur le prix de vente à l'unité (HT arrondi) d'un arbre de circonférence 14/16 cm (feuillu) ou de hauteur 150/175 (conifère).

Le prix de référence est celui en vigueur l'année du préjudice et selon le catalogue du marché de fourniture des végétaux de la ville de Lamorlaye.

2. Indice selon l'esthétisme, la vigueur et l'état sanitaire de l'arbre

Esthétique	Arbre isolé	Groupe de 2 à 5	Alignements et groupes de plus de 5 sujets
Sujet sain, vigoureux et remarquable	10	9	8
Sujet sain et à la végétation moyenne	7	6	5
Sujet peu vigoureux et âgé /malformé	4	3	3
Sujet sans vigueur et malade	2	1	1
Arbre mort	0	0	0

3. Indice selon la circonférence du tronc

L'indice selon la circonférence est établi par mesure de la circonférence du tronc (arrondi au supérieur) mesurée à 1 mètre du sol. Dans le cas d'une cépée, les circonférences des troncs de l'arbre, mesurées à 1,30 mètres, seront additionnées.

Pour tenir compte du poids des années et des efforts consentis par l'arbre pour arriver à l'âge adulte, les indices augmentent sensiblement pour les sujets ayant atteint une circonférence de plus de 200 cm, soit un diamètre de 60/65 cm.

Circonférence	Indice	Circonférence	Indice	Circonférence	Indice
10 à 20 cm	0,8	131 à 140 cm	14	251 à 260 cm	50
21 à 30 cm	1	141 à 150 cm	15	261 à 270 cm	55
31 à 40 cm	1,4	151 à 160 cm	16	271 à 280 cm	60
41 à 50 cm	2	161 à 170 cm	17	281 à 290 cm	65
51 à 60 cm	2,8	171 à 180 cm	18	291 à 300 cm	70
61 à 70 cm	3,8	181 à 190 cm	19	301 à 310 cm	75
71 à 80 cm	5	191 à 200 cm	20	311 à 320 cm	80
81 à 90 cm	6,4	201 à 210 cm	25	321 à 330 cm	85
91 à 100 cm	8	211 à 220 cm	30	331 à 340 cm	90
101 à 110 cm	9,5	221 à 230 cm	35	341 à 350 cm	95
111 à 120 cm	11	231 à 240 cm	40	351 à 360 cm	100
121 à 130 cm	12,5	241 à 250 cm	45	361 à 370	105

4. Exemple de calcul

Exemple de calcul n° 1 : cas d'un marronnier de 54 cm de circonférence

- *Prix unitaire en 14/16 d'un marronnier : 133 HT €*
- *Arbre isolé exceptionnellement beau : indice 6*
- *Etat sanitaire bon, sujet vigoureux : indice 4*
- *Circonférence : 51 à 60 cm : indice 2,8*

Valeur de l'arbre : $6 * 4 * 133 * 2,8 = 8\,937,60$ euros

Observations : le résultat obtenu par le système de calcul correspond à la seule valeur d'aménité intrinsèque de l'arbre. Les frais de remplacement du sujet détruit (terrassement, fourniture, plantations, transport, réfection des sols) par un jeune arbre viennent s'ajouter à l'indemnité correspondant à la valeur d'aménité de l'arbre.



II. LE BAREME D'EVALUATION DU MONTANT DES DEGATS OCCASIONNES AUX ARBRES

Ce barème sert à déterminer la valeur des dégâts causés aux arbres mais n'entrant pas leur perte totale.

Les dégâts causés à un arbre sont estimés par rapport à la valeur d'aménité des arbres (calculée au paragraphe).

L'indemnisation correspond à un pourcentage de la valeur d'aménité en rapport avec l'importance de la lésion (arrondi au supérieur). Ce rapport est fixé par un barème (tableau au point n° 44).

Si la blessure représente 50 % ou plus, l'arbre sera considéré comme perdu.

Dans l'éventualité où les dégâts entraîneraient la perte de l'arbre, le montant de l'indemnisation correspondra à la somme du montant de la valeur d'aménité de l'arbre et du coût de son remplacement, y compris les travaux d'abatage et d'essouffrage, calculés d'après les barèmes arrêtés au chapitre 1 et 2.

Le barème d'évaluation et d'indemnisation des arbres est appliqué par les agents des services municipaux.

1. Blessures du tronc, écorce arrachée ou décollée

Les blessures en largeur* ne cicatrisent que très lentement, ou même pas du tout. Elles sont souvent le siège de foyers d'infections, diminuent la force de résistance de l'arbre, sa vitalité, et sa valeur.

Dans ce cas, il est établi un pourcentage** de la largeur maximale de la lésion (en cm), par rapport à la circonférence du tronc à la hauteur de la largeur maximale de la blessure.

L'indemnisation correspond alors à un pourcentage de la valeur d'aménité en rapport avec l'importance de la lésion. Ce rapport est fixé par le barème présenté en point n° 4.

Il n'est pas tenu compte de la dimension de la blessure dans le sens de la hauteur, celle-ci ayant moins d'influence sur la guérison, et sur la végétation future de l'arbre.

Dans l'éventualité où les tissus conducteurs de sève sont détruits à plus de 50 %, c'est à dire lorsque la blessure représente plus de la moitié de la circonférence de l'arbre, celui-ci sera considéré comme perdu.

2. Arbre dont les branches sont coupées, cassées ou brûlées

Pour évaluer l'étendue des dommages causés à la couronne d'un arbre, une proportion est établie en fonction du volume de houppier détruit. Le volume avant la mutilation est pris pour référence.

Si l'on peut encore procéder à une taille générale de la ramure pour l'équilibrer, le pourcentage de dommage est fonction de cette réduction.

Si la moitié des branches est cassée ou dépréciée (élagage mutilant, brûlées...) si une ou plusieurs charpentières ont été mutilées au point de détruire la symétrie de l'arbre, si la flèche d'un conifère a été détruite, l'arbre est considéré comme perdu.



Il en sera de même des espèces qui ne repoussent pas sur le vieux bois tel que le chêne et le noyer, chaque fois que la mutilation de charpentières aura conduit à déséquilibrer la ramure.

L'indemnisation correspond au pourcentage de la valeur d'aménité en rapport avec l'importance de la lésion, rapport fixé par le barème présenté en point n°4

3. Arbres ébranlés

Les arbres ébranlés par un choc, sans dommage apparent, peuvent avoir subi des dégâts au niveau du système radiculaire, ce qui peut entraîner leur perte.

Une indemnité de 35 % de la valeur de l'aménité de l'arbre est réclamée dans ce cas.

4. Barème d'indemnisation et exemples de calcul

Lorsque la somme des dégâts du tronc, aux branches et aux racines est supérieure à 100 %, l'arbre est considéré comme perdu. La valeur due sera l'intégralité de la valeur d'aménité.

% de la lésion	Indemnité en % de la valeur d'aménité
Jusqu'à 20	20
21 à 25	25
26 à 30	35
31 à 35	50
36 à 40	70
41 à 49	90
50 et plus	100

Exemples de calcul pour une blessure de tronc sur la Platane précipité

- Valeur d'aménité du platane de 165 cm de circonférence : 36 040 €
- Ecorce arrachée sur 30 cm, le % de la lésion sera de $(30*100) / 165 = 18,2\%$

Soit une indemnité de 20 % de 36 040 = 7 208 €