

Commune de

LORMAISON

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 SEP. 2018

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de LORMAISON	4
C - Evaluation environnementale	5
D - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	7
1.1. - Données de base	7
1.1.1. Localisation	7
1.1.2. Démographie	8
1.1.3. Logement	11
1.1.4. Activités économiques	14
1.1.5. Equipements	18
1.1.6. Intercommunalité	27
1.1.7. Document d'urbanisme antérieur	31
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	35
1.2.1. Géographie	35
1.2.2. Topographie	36
1.2.3. Paysage	40
1.2.4. Milieux naturels et continuités écologiques	43
1.2.5. Hydrographie	45
1.2.6. Géologie	45

1.2.7. Climat et air	47
1.2.8. Forme urbaine	48
1.2.9. Réseau viaire	54
1.2.10. Bâti existant	56
1.2.11. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace	66
1.2.12. Qualité urbaine	69
1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité	71
1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique	75
1.2.15. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	81
1.3. - Bilan du diagnostic	84
CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	89
2.1. - Choix retenus pour le PADD	89
2.1.1. Objectifs du PADD	89
2.1.2. Choix et orientations du PADD de Lormaison	91
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	99
2.2.1. Présentation	99
2.2.2. Les zones urbaines	104
2.2.3. Les zones à urbaniser	124
2.2.4. La zone agricole	128
2.2.5. La zone naturelle	130
2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces	130
2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones	131
2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi	136

2.2.9. Les emplacements réservés	142
2.2.10. Les plans d'alignement	143
2.2.11. Les servitudes	143
2.2.12. Les nuisances acoustiques	144
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	145
3.1. - Préambule	145
3.2. - Les implications	145
3.3. - Les actions d'accompagnement	146
3.3.1. L'action foncière	146
3.3.2. La gestion de l'espace	146
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	147
3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000	147
3.4.2. Milieux naturels et biodiversité	149
3.4.3. Paysage	149
3.4.4. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain	150
3.4.5. Cadre bâti	151
3.4.6. Economie, vie locale et logement	151
3.4.7. Ressource en eau	152
3.4.8. Sols, sous-sols, déchets	153
3.4.9. Risques et nuisances	153
3.4.10. Air, énergie, climat	154
3.4.11. Impact sur l'environnement (synthèse)	155

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de LORMAISON

Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 30 janvier 2015.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du Maire, conformément au Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Lormaison), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Lormaison).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune le 10 avril 2017, puis le 19 juin 2017 après une demande de compléments, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 10 août 2017 stipule que la procédure d'élaboration du PLU de Lormaison n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

D - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lormaison, lequel couvre la totalité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Lormaison.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 1 297 habitants (population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018), Lormaison est positionnée dans la partie sud-sud-ouest du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Beauvais, la commune de Lormaison est située à environ 25 kilomètres au sud de la ville préfecture. Elle se situe par ailleurs à 2-3 kilomètres au nord-ouest de Méru.

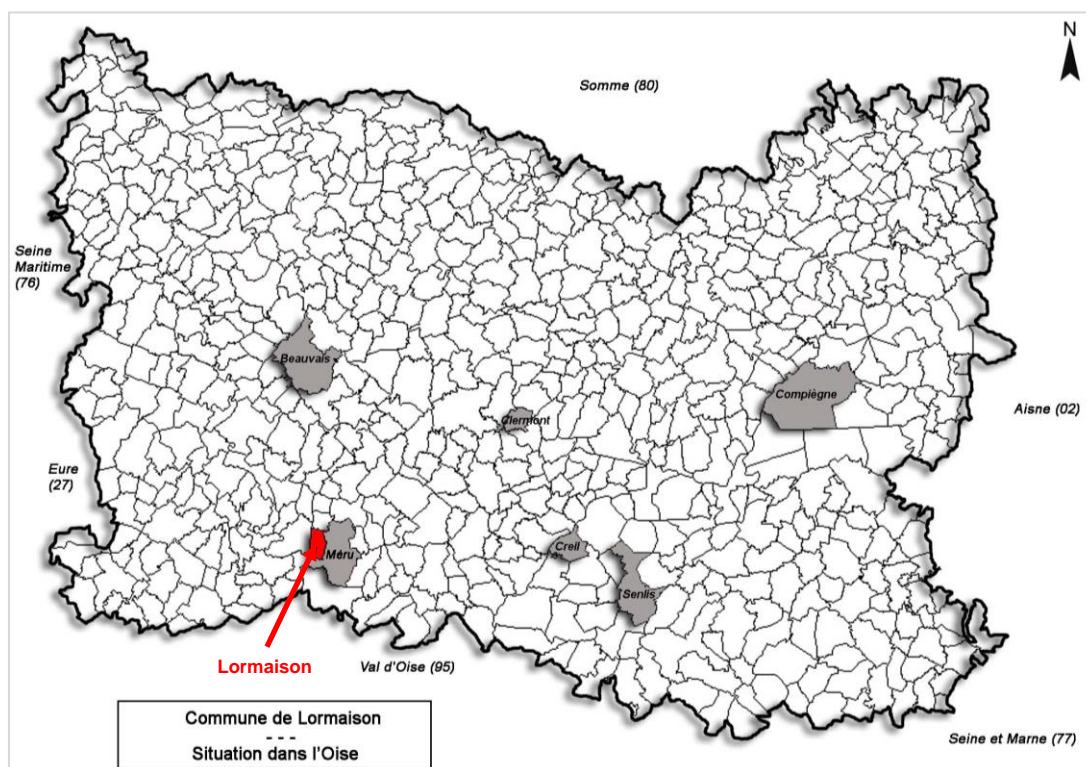
La commune de Lormaison est membre de la Communauté de Communes des Sablons, qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 mars 2014. Lormaison y est identifiée parmi les « communes rurales » (mais elle fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie).

Géographiquement, le territoire communal est situé au cœur de l'entité du plateau de Thelle.

D'une superficie de 498 hectares, le territoire de la commune est d'une taille réduite par rapport à la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire de Lormaison est par ailleurs bordé par 3 communes : Saint-Crépin-Ibouvillers à l'ouest, Corbeil-Cerf au nord, et Méru au sud et à l'Est.

Par ailleurs, le territoire de Lormaison est traversé dans sa partie sud-ouest par l'Autoroute A16 ; il est aussi tangenté à son extrémité nord-est par la RD 927 qui correspond à l'axe Beauvais-Méru.



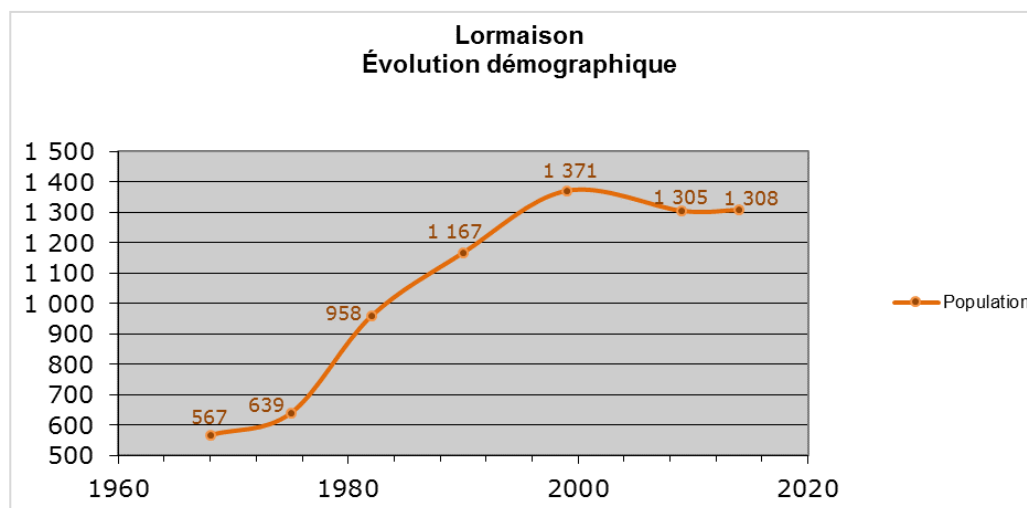
1 - 1 - 2 - Démographie**Évolution de la population**

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	567	/	/
1975	639	+ 72	+ 12,7 %
1982	958	+ 319	+ 49,9 %
1990	1 167	+ 209	+ 21,8 %
1999	1 371	+ 204	+ 17,5 %
2009	1 305	- 66	- 4,8 %
2014	1 308	+ 3	+ 0,2 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

La commune de Lormaison a connu une forte croissance démographique entre 1975 et 1999, correspondant à l'accueil de population dans les principaux lotissements de la commune.

Les années 2000 ont en revanche été marquées par une baisse sensible de la population.



La population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
1 297	8	1 305

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,...). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Lormaison	CC des Sablons	Lormaison	CC des Sablons	Lormaison	CC des Sablons
1968 - 1975	+ 1,7	+ 2,1	+ 0,4	+ 0,5	+ 1,3	+ 1,6
1975 - 1982	+ 5,9	+ 3,9	+ 0,2	+ 0,6	+ 5,7	+ 3,3
1982 - 1990	+ 2,5	+ 1,6	+ 0,9	+ 0,7	+ 1,6	+ 0,9
1990 - 1999	+ 1,8	+ 1,2	+ 0,7	+ 0,7	+ 1,1	+ 0,5
1999 - 2009	- 0,5	+ 0,5	+ 0,9	+ 0,7	- 1,4	- 0,2
2009 - 2014	0	+ 0,9	+ 1	+ 0,6	- 1	+ 0,3

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

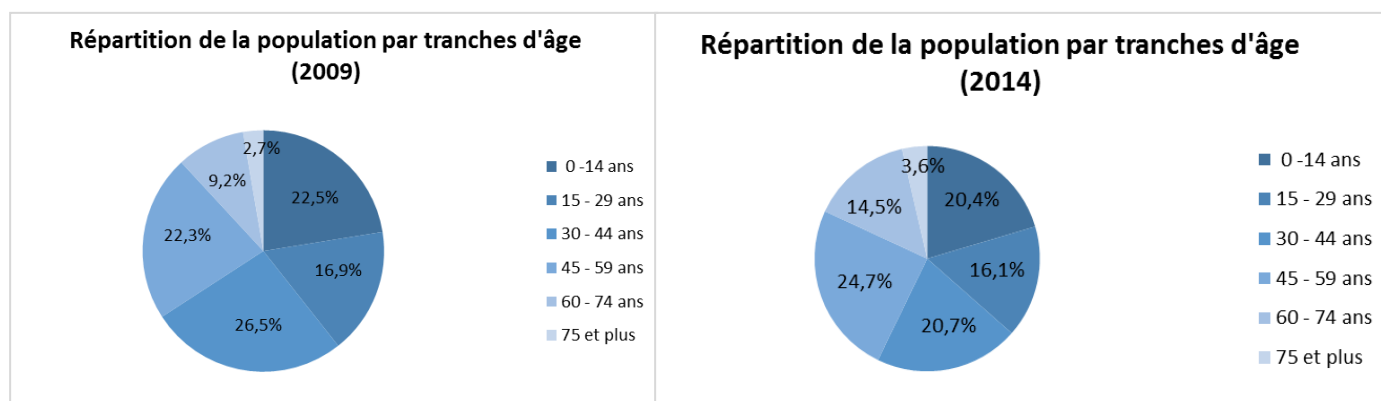
Le taux de variation annuel de la population communale a été très largement positif jusqu'aux années 2000 ; c'est ainsi le solde migratoire qui a constitué le moteur de la démographie communale (accueil de population dans les principaux lotissements). Les années 2000 ont vu une inversion de la courbe démographique (chute du solde migratoire alors que le solde naturel a conservé un niveau constant).

Une comparaison avec le taux de variation de la population de la Communauté de Communes des Sablons montre que la commune de Lormaison a connu dans les années 1970 à 1990 une évolution démographique supérieure à la moyenne intercommunale.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 2009	% de la population en 2014	Moyennes départementales en 2014 (%)
0 - 14 ans	22,5	20,4	20,4
15 - 29 ans	16,9	16,1	18,9
30 - 44 ans	26,5	20,7	21,2
45 - 59 ans	22,3	24,7	20,8
60 - 74 ans	9,2	14,5	12
75 et plus	2,7	3,6	6,6

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La répartition par âge de la population de Lormaison en 2009 et 2014 fait apparaître un vieillissement de la population.

En outre, les données départementales montrent que la commune de Lormaison présente une population dont la tranche d'âge 45-75 ans est surreprésentée.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 496 en 2014, contre 477 en 2009. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2009	636	51, soit 8,1 %
2014	619	55, soit 8,9 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2014, sur les 1 308 habitants recensés, 619 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Lormaison, et travaillant sur la commune, est stable.

En outre, la commune enregistrait en 2014 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 76 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 67,5 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 11,1 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 18,4 %.

Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 114 en 2014, contre 114 en 2009.

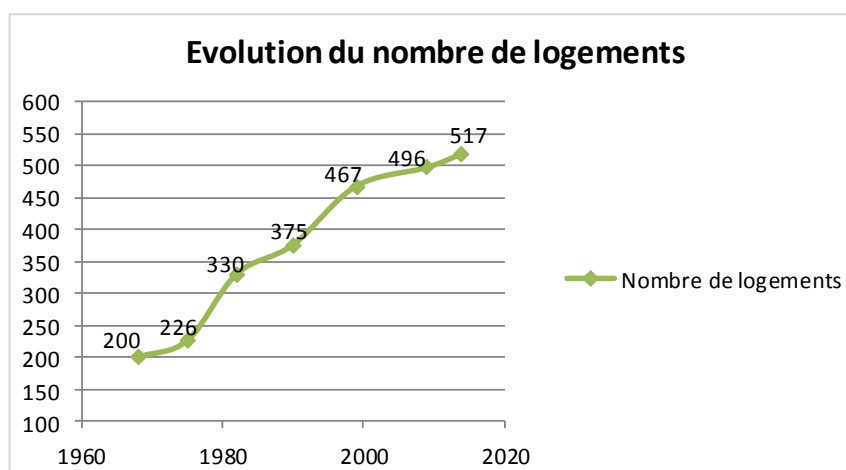
Postes salariés par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	4	6,7 %
Industrie	5	8,3 %
Construction	10	16,7 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	33 <i>dont 11</i>	55 % <i>dont 18,3 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	8	13,3 %

Source : Recensement Général de Population 2015, INSEE.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre total de logements	200	226	330	375	467	496	517
Nombre et part des résidences principales	161 80,5 %	196 86,7 %	296 89,7 %	343 91,4 %	449 96,1 %	477 96,2 %	496 95,9 %
Nombre et part des résidences secondaires	22 11 %	23 10,2 %	19 5,8 %	16 4,3 %	6 1,3 %	3 0,6 %	8 1,6 %
Nombre et part des logements vacants	17 8,5 %	7 3,1 %	15 4,5 %	16 4,3 %	12 2,6 %	16 3,2 %	13 2,5 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,52	3,26	3,24	3,40	3,05	2,73	2,64

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données révèlent une augmentation constante du nombre de logements depuis 1975.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a diminué, tandis que la part des logements vacants est faible (inférieure à 5 %).

En outre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé depuis 1990. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,49 dans le département de l'Oise en 2014.

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Lormaison pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Lormaison	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2014	1 308	2,64	496
Hypothèse 2030 à population stable	1 308	2,49 (moyenne départementale)	525

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé (d'après le tableau ci-dessus) entre 25 et 30 logements à l'horizon 2030.

Toutefois, cette fourchette doit être nuancée dans la mesure où elle est calculée sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore l'opération du « Clos Meunier » dans la rue du Moulin (16 logements) ; le point mort « effectif » est par conséquent évalué entre 10 et 15 logements.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 496 résidences principales recensées en 2014 sur le territoire communal :

- 385 (soit 77,7 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 105 (soit 21,2 %) étaient occupées par des locataires, dont 69 (soit 14 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 5 (soit 1 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

En 2014, la commune comptait 69 logements locatifs sociaux, soit 14 % du parc de résidences principales.

Indice de construction

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements commencés	1	4	/	/	0	1	1	/	16	1

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 2,5 logements par an, en moyenne, sur les dix dernières années.

Caractéristiques du parc de logements

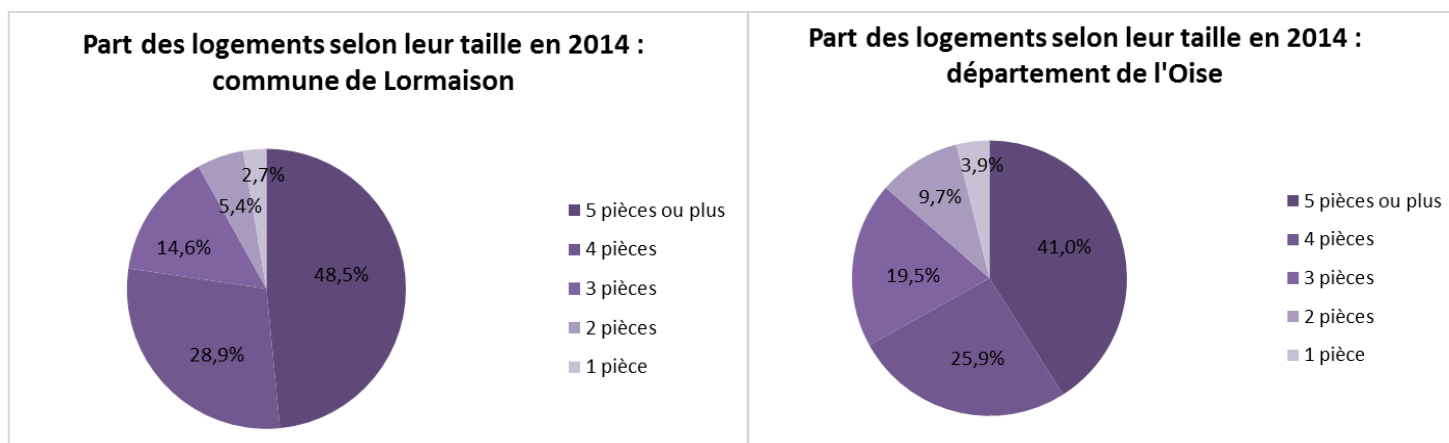
En 2014, le parc de logements était composé de :

- 472 maisons individuelles (soit 91,3 %),
- 44 appartements (soit 8,5 %),
- 1 logement autre (foyers-logements, chambres meublées,...) (soit 0,2 %).

S'agissant des logements locatifs sociaux, les données sont exposées en page précédente dans le chapitre « statut d'occupation des résidences principales ».

Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) ; la Communauté de Communes des Sablons a toutefois prescrit l'élaboration d'un PLH.

Taille des logements



La répartition de la taille des logements sur la commune de Lormaison fait ainsi apparaître une surreprésentation des grands logements (5 pièces ou plus) par rapport à la moyenne départementale.

Ancienneté d'emménagement

En 2014, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 7,2 % depuis moins de 2 ans,
- 10,3 % de 2 à 4 ans,
- 21,6 % de 5 à 9 ans,
- 60,8 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort qu'une très large moitié des habitants de Lormaison y résident depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise – où les parts correspondantes étaient respectivement en 2014 de 11,4 %, 19,1 %, 17,5 % et 52,1 % – met en évidence un taux de rotation des ménages plus important en moyenne départementale qu'à Lormaison.

1 - 1 - 4 - Activités économiques

↳ Activités commerciales et de services

Le bourg de Lormaison compte un restaurant (« La Table du St Hubert ») situé en bordure de la rue de Gournay et de la place de l'Eglise ; ce restaurant propose également une salle de réception pouvant être utilisée pour des banquets.

La commune compte également un distributeur de pain qui a été implanté à proximité de la mairie (distributeur alimenté par une boulangerie de Méru).

↳ Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune compte sur son territoire la zone d'activités de « La Reine Blanche », qui à ce jour accueille deux activités, dont l'une est implantée sur le territoire de Lormaison (MPI Refendage, entreprise de métallurgie), et l'autre est implantée sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouvillers (Zodiac Aerospace).

De plus, dans le bourg de Lormaison, 3 bâtiments à usage d'activités sont répertoriés :

- à l'extrémité de la rue du Moulin : bâtiment divisé en plusieurs activités, dont l'entreprise SDBL (société de nettoyage) ;

- à l'extrémité de la rue de la Place : bâtiment divisé en plusieurs locaux d'activités ;

- en bordure de la rue de Gournay, entre la place de l'Eglise et la place de la Bonneterie : entreprise Locquet (mécanique générale).

Le tissu artisanal sur la commune est aussi représenté par plusieurs artisans du bâtiment.

↳ En 2015, 60 **établissements** actifs étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	4	6,7 %
Industrie	5	8,3 %
Construction	10	16,7 %
Commerce, transports, services divers <i>dont commerce et réparation automobile</i>	33 <i>dont 11</i>	55 % <i>dont 18,3 %</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	8	13,3 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE.

↪ Activités agricoles

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Lormaison et d'en répertorier les besoins.

La commune compte aujourd'hui 3 exploitations agricoles dont le siège est situé à Lormaison.

① Exploitation située rue du Moulin (M. DE MEURICHY Thierry, questionnaire renseigné) :

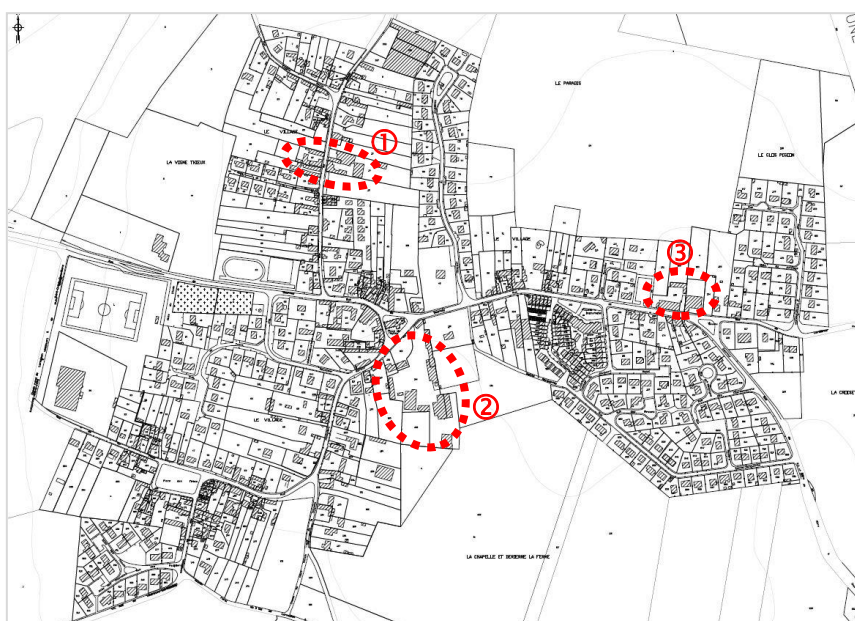
- polyculture (blé, orge, colza, pois) ; la surface exploitée totale est de 31 ha, en totalité sur le territoire de Lormaison ; les terres se situent principalement au nord du bourg ;
- élevage de bovins, (environ 60 vaches allaitantes) ; l'exploitation est donc soumise au Règlement Sanitaire Départemental (distance d'éloignement de 50 m).

② Exploitation située rue de Gournay, en face de l'église (EARL POSTOLLE, questionnaire renseigné) :

- polyculture (céréales, colza, betteraves) ; la surface exploitée totale est de 319 ha 20, dont 210 ha 17 sur le territoire de Lormaison ; les terres couvrent une très grande part de la moitié sud du territoire communal, et se situent également en lisières ouest et est du bourg ;
- vente de légumes (dont endives) et autres produits fermiers.

③ Exploitation située rue de Gournay dans la partie Est du bourg (M. LOOBUYCK Philippe, questionnaire renseigné) :

- polyculture (blé, maïs, betteraves, colza, pois) ; la surface exploitée totale est de 109 ha, dont 27 ha 70 sur le territoire de Lormaison ; les terres se situent dans la partie sud du territoire communal au lieu-dit « Le Chêne Henry », ainsi qu'à l'extrémité de la rue Eugène Merlin et de la rue d'Unttershausen.



↪ Par ailleurs, l'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal de Lormaison, mais sans y avoir leur siège d'exploitation.

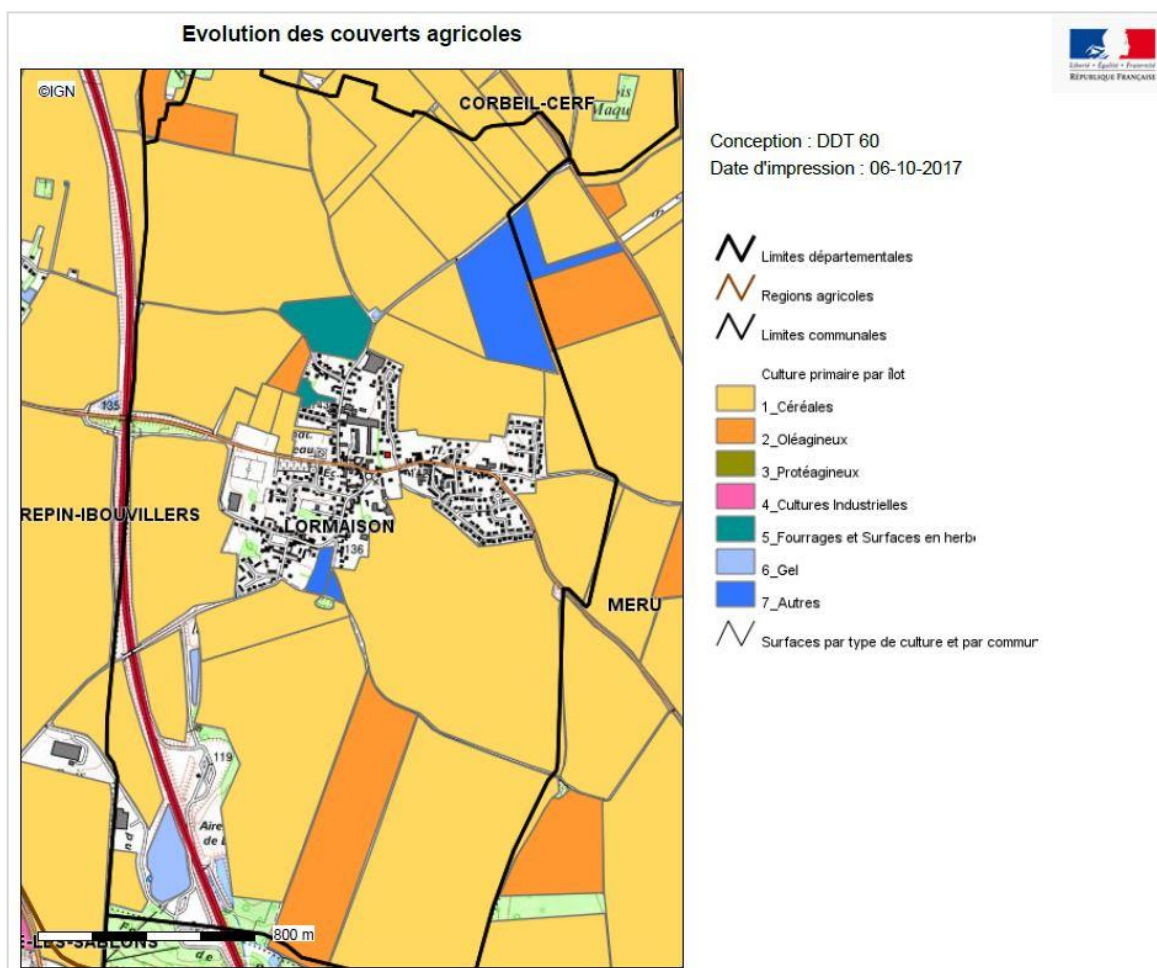
De plus, parmi ces exploitations, aucune ne compte de bâtiment sur la commune, à l'exception d'une dont le siège est situé sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers et qui utilise pour partie le bâtiment à usage d'activités situé à l'extrémité de la rue du Moulin.

↪ En outre, le dernier Recensement Agricole fait état des informations suivantes :

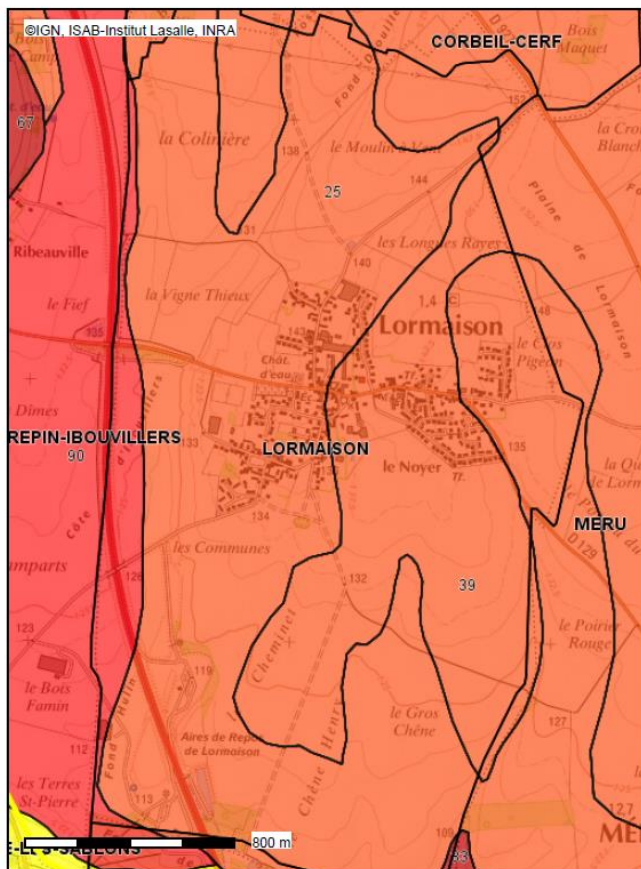
	2000	2010
Nombre d'exploitations	2	3
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	423	537
Unité Gros Bétail (UGB)	98,1	64,4
Production Brute Standard (PBS) en euros	511 915	587 600
Unité de Travail Annuel (UTA)	6,7	6,9

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

↪ Par ailleurs, les cartographies ci-après, issues du module Cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, permettent d'affiner la connaissance des pratiques culturales (évolution des couverts agricoles), de la valeur agronomique des terres (« aptitudes physiques »), et de l'aptitude culturale des sols.



L'organisation et les caractéristiques physiques des espaces agricoles

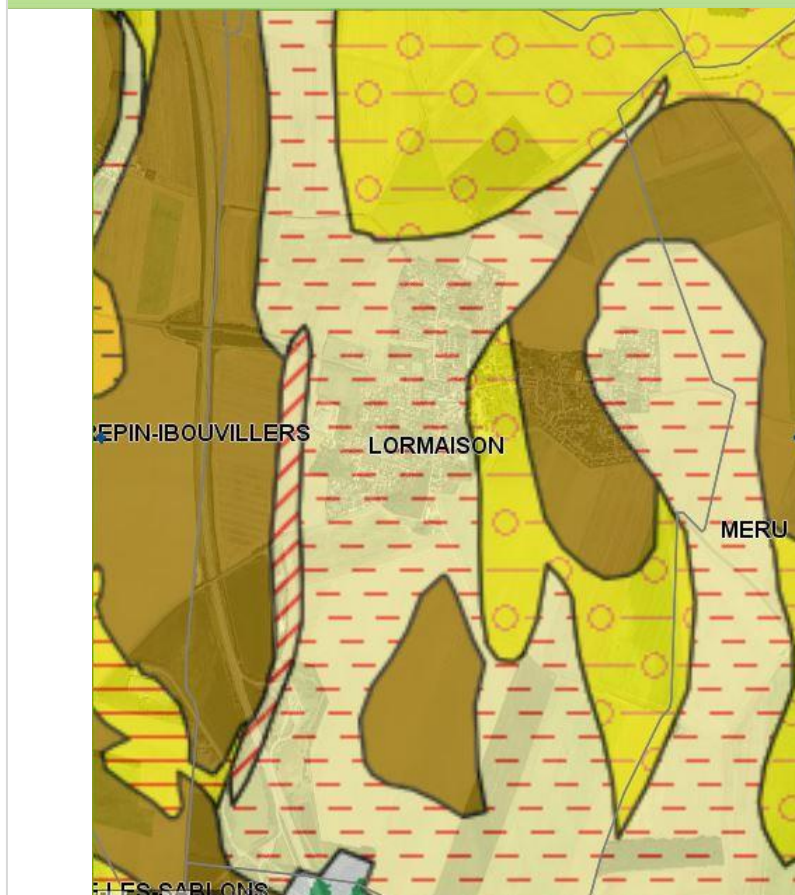


Conception : DDT 60

Les résultats d'aptitude physique des sols à l'agriculture (note/100) obtenus suite à l'application d'un modèle sur des données pédologiques (le modèle est détaillé dans le cahier de l'Oise n°124).

- Limites départementales
 - Régions agricoles
 - EPCI
 - Limites communales
 - Aptitudes physiques : résultats pour toutes les US de l'Oise (tables)
- Aptitudes physiques : résultats pour l'US majoritaire de chaque UC
- 40-50
 - 50-60
 - 60-70
 - 70-80
 - 80-90
 - 90-100
 - Non classée
 - Tourbe

Aptitudes culturales des sols



- Aptitude Culturelle des sols :
- Associations de sols
 - Bonne aptitude potentielle aux cultures
 - Bonnes prairies
 - Contraintes mineures
 - Engorgement
 - Engorgement et profondeur faiblement limitée
 - Engorgement et profondeur le plus souvent assez fortement limitée par un s
 - Engorgement et texture généralement argileuse
 - Engorgement et/ou profondeur faiblement limitée
 - Engorgement permanent et submersion fréquente
 - Faible aptitude potentielle aux cultures
 - Forêt-bois
 - Moyenne aptitude potentielle aux cultures
 - Pente et/ou grande hétérogénéité
 - Pente et/ou hétérogénéité moyenne
 - Pentes et/ou légère hétérogénéité
 - Peupleraies, taillis marécageux, tourbières
 - Prairies médiocres
 - Prairies très médiocres
 - Profondeur faiblement limitée par un substrat
 - Profondeur fortement à très fortement limitée par un substrat
 - Profondeur le plus souvent assez limitée par un substrat
 - Profondeur très fortement limitée et pierrosité importante
 - Texture généralement sableuse
 - Texture généralement sableuse et engorgement
 - Zones anthropiques
 - Zones urbanisées

1 - 1 - 5 - Équipements

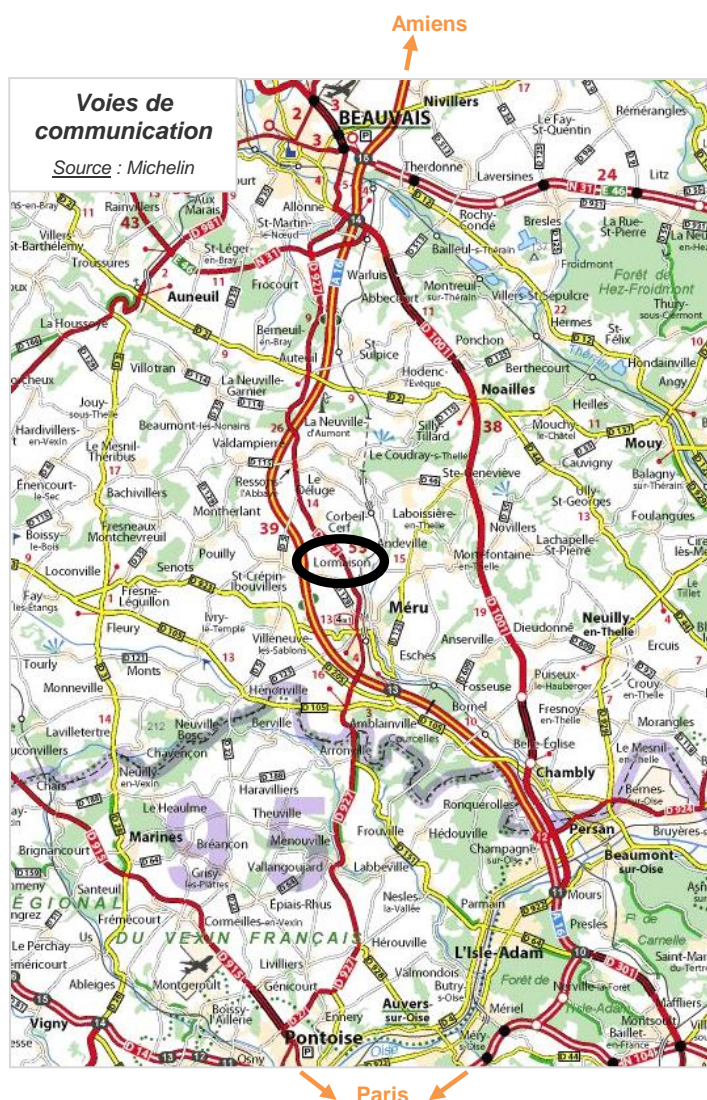
a) Equipements d'infrastructure

↳ Voirie routière

La desserte routière de Lormaison est assurée par le réseau de routes départementales, principalement par la RD 129 qui traverse le bourg. D'après un comptage effectué en 2014, la RD 129 supportait un trafic de 2 047 véhicules/jour, dont 1,5 % de poids lourds.

La RD 927 correspondant à l'axe Beauvais / Méru tangente le territoire communal dans sa partie nord-est, et complète indirectement la desserte communale (mais sans traverser le bourg). D'après un comptage effectué en 2014, la RD 927 supportait un trafic de 5 051 véhicules/jour, dont 3,6 % de poids lourds.

Par ailleurs, l'A16, qui traverse la partie sud-ouest du territoire communal, présente un échangeur complet sur la commune d'Amblainville, à environ 8 km de Lormaison.



↳ Voie ferroviaire

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie ferrée.

↳ Voie fluviale

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie navigable.

↳ Réseau d'eau potable


La commune de Lormaison est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par le Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons. L'exploitation du réseau est confiée à Veolia.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de deux captages, l'un situé dans le hameau de Lardières sur le territoire de Méru, l'autre situé sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouillers. L'eau est acheminée sur la commune de Lormaison par des canalisations de 200 mm de diamètre.

RESEAU D'EAU POTABLE

Adduction en eau potable


Canalisation de diamètre :

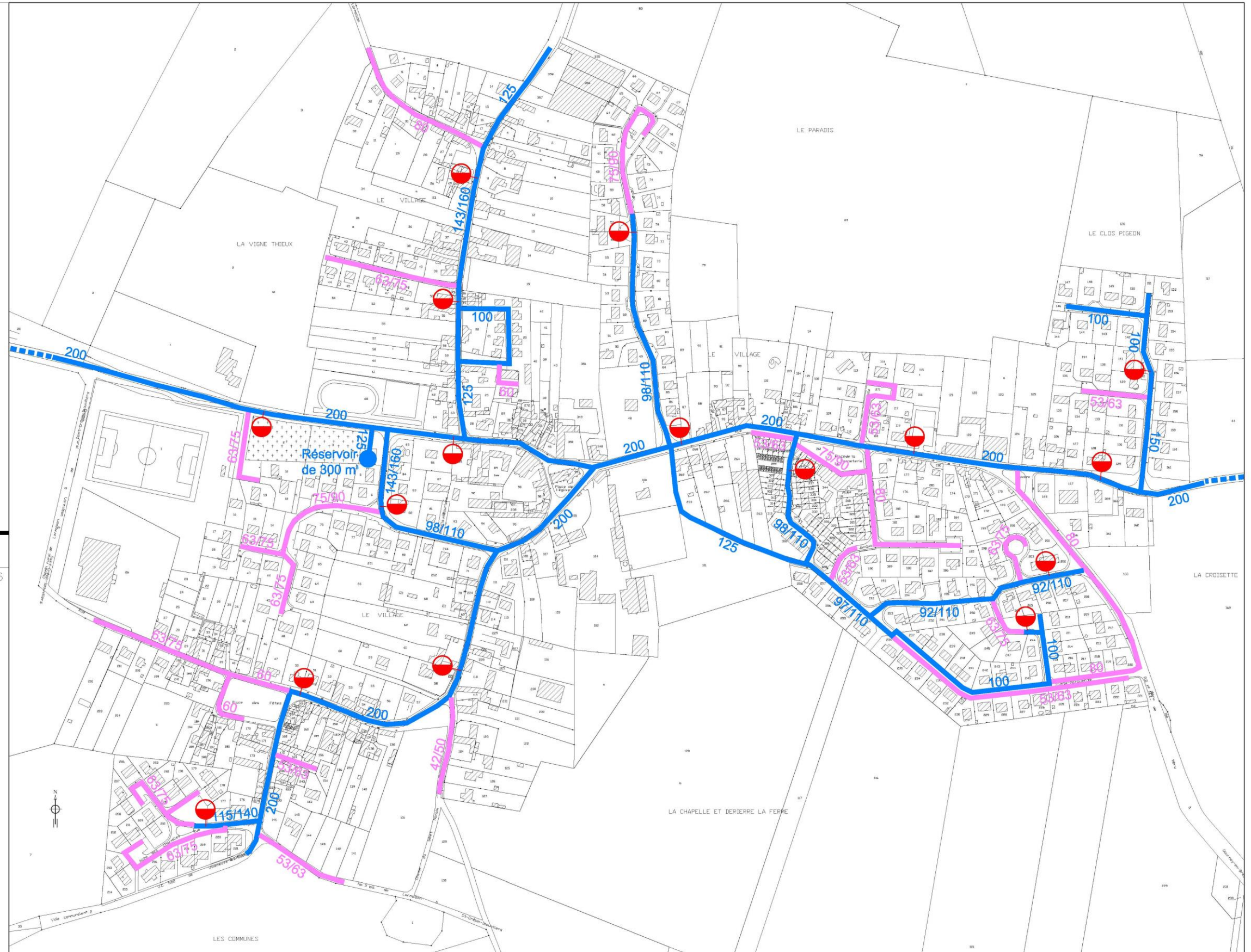
 Supérieur ou égal à 100 mm

 Inférieur à 100 mm

 Réservoir

Défense-incendie

 Poteau incendie conforme

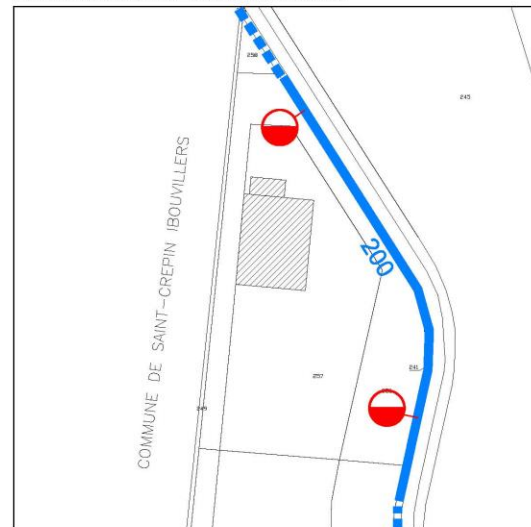


PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LORMAISON
URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex TM : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e

Juin 2016

Zone d'activités de "La Reine Blanche"



L'eau est stockée dans un réservoir de 300 m³ situé dans le bourg de Lormaison, à l'angle de la rue de Gournay et de la rue Macassar ; il s'agit du seul réservoir du Syndicat.

Le réseau d'adduction en eau potable dans le bourg présente des canalisations de diamètre égal ou supérieur à 100 mm dans les rues principales (rue de Gournay, rue du Moulin, rue Alexandre Merelle,...), avec plusieurs bouclages dans la partie centrale du bourg.

La distribution de l'eau est complétée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau. Les constructions situées dans la rue Eugène Merlin, l'allée Neyret, la rue de la Place, de même que dans la plupart des voies en impasse existantes sur la commune, sont ainsi alimentées par des canalisations en antenne.

La zone d'activités de « La Reine Blanche » est quant à elle alimentée par une canalisation de 200 mm de diamètre.

La qualité de l'eau sur la commune est satisfaisante, étant précisé que le réseau compte une usine de traitement à Saint-Crépin-Ibouwillers. Par ailleurs, il n'est pas envisagé prochainement de renforcement de réseau.

↳ **Défense incendie**

Il est rappelé que, jusqu'alors, ce sont les normes d'une circulaire interministérielle datant de 1951 qui s'appliquaient. Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitaient le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ; les poteaux devaient pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne devait pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable, distance qui pouvait être étendue à 400 m en milieu rural sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Cette circulaire de 1951 n'est plus en vigueur depuis le 15 décembre 2015, date d'entrée en application du « Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ». En application d'un décret du 27 février 2015 paru au Journal Officiel le 01 mars 2015, il revenait à chaque Préfecture, dans un délai de 2 ans, d'établir un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie. Le RDDECI du SDIS 60 a ainsi été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2016, il est entré en application à compter du 16 février 2017. Le document ci-contre synthétise les modalités d'évaluation des besoins en eau :

- Risque Courant Faible - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m³ utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Ordinaire – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m³ utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Important – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m³ utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- Risque Particulier : nécessite une étude particulière et individualisée.

*Source : RDDECI du SDIS 60,
« Mémento DECI
à l'usage des Maires »*

18 poteaux sont recensés sur la commune, dont 16 dans le bourg et 2 dans la zone d'activités.

D'après le dernier relevé effectué par le Service Départemental d'Incendie et de Secours, tous les poteaux délivrent un débit suffisant, et toutes les constructions sont situées à moins de 200 m linéaires sur voie carrossable d'un poteau normalisé (poteau conforme).

Seul le poteau situé dans la rue de Gournay à l'intersection avec la rue du Moulin a présenté des dysfonctionnements (fuite), qui semblent avoir été résolus depuis une intervention de Veolia. Si ce problème devait toutefois persister, le remplacement du poteau serait à envisager.

↳ Assainissement

➤ La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, qui est géré par le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons. L'exploitation du réseau est désormais confiée à Derichebourg Aqua.

Le réseau collectif dessert l'ensemble du bourg de Lormaison ; aucune construction ne dispose d'un assainissement individuel.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur le territoire de Villeneuve-les-Sablons. D'une capacité de 7 300 équivalents-habitants, cette station d'épuration est actuellement utilisée à environ 65 % de sa charge nominale (environ 4 800 habitants raccordés). Les eaux épurées sont rejetées dans le ru du Merderon, qui appartient au bassin versant de l'Epte.

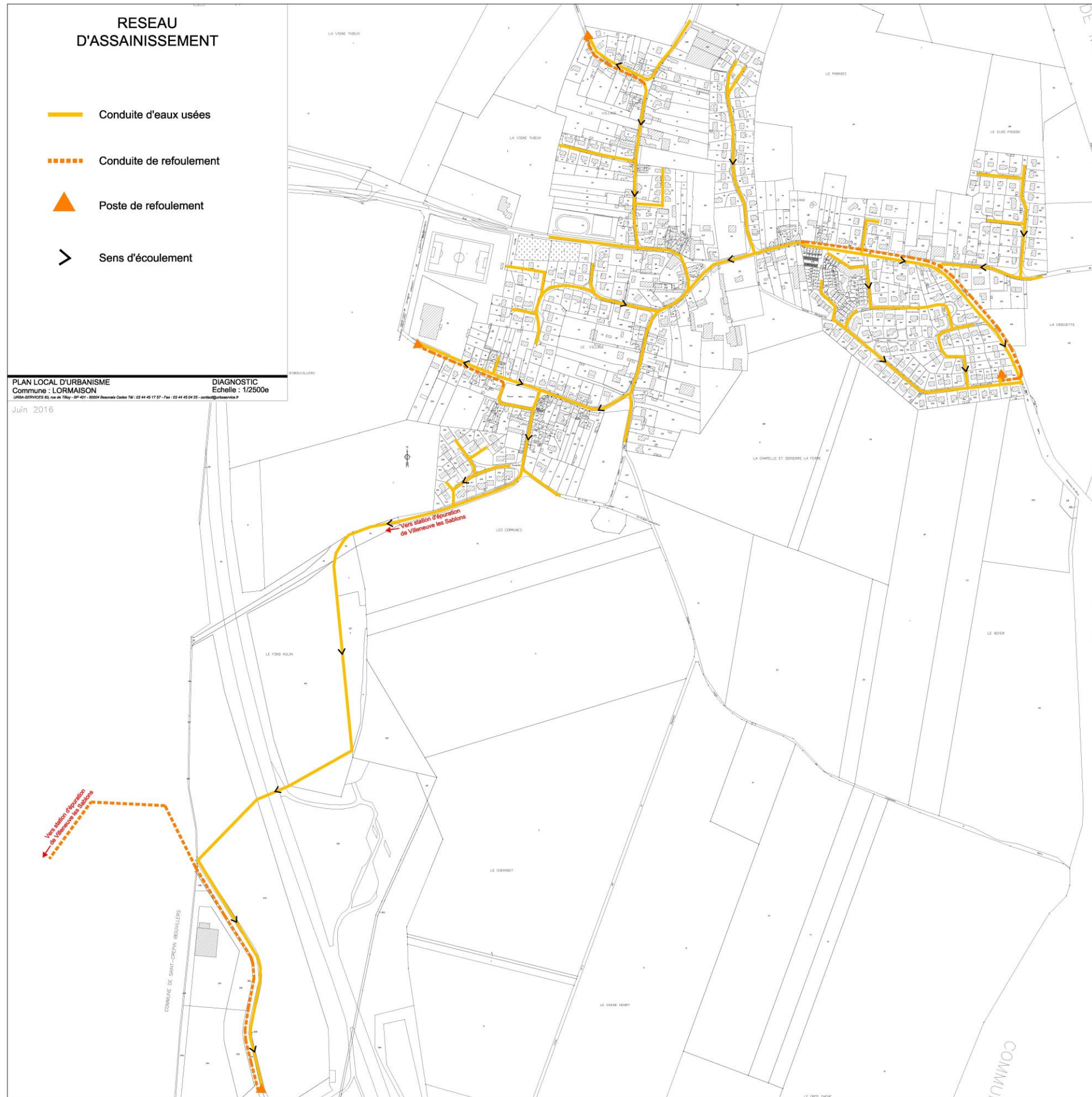
Il est noté que le réseau collectif est séparatif dans le bourg de Lormaison, mais qu'il est unitaire sur la commune de Villeneuve-les-Sablons.

Le réseau d'assainissement se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, qui peuvent être associées à des conduites de refoulement et à des postes de relevage qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques.

La commune de Lormaison compte 4 postes de refoulement, dont 1 dans la zone d'activités de « La Reine Blanche », et 3 dans le bourg : à l'extrémité de la rue de la Place, à l'extrémité de la rue Eugène Merlin, et dans la rue Sainte-Marguerite à l'extrémité sud-est du bourg.

Un problème est par ailleurs signalé à l'intersection de la rue Alexandre Merelle et de la rue de la Chapelle, où il est régulièrement constaté un trop-plein d'eaux usées remontant dans le réseau pluvial.

Enfin, le zonage d'assainissement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06/09/2007, confirme l'assainissement collectif sur l'ensemble de la commune.



➤ S'agissant des **eaux pluviales**, la commune dispose d'un réseau collecteur sur une part importante du bourg. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Esches située au sud-est de la commune, rivière qui constitue un affluent de l'Oise et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

Il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations, étant souligné que le territoire compte 4 bassins d'orage situés à l'approche du bourg, auxquels s'ajoute un cinquième bassin (aux dimensions supérieures) qui a été aménagé concomitamment à l'autoroute et à ses aires de repos.

La compétence en assainissement pluvial relève de la Communauté de Communes des Sablons depuis le 1^{er} janvier 2017 ; un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales est à l'étude.

➤ Par ailleurs, la connaissance du fonctionnement hydraulique sur les bassins versants des cours d'eau du Vexin Thelle et des Sablons est complétée par une étude réalisée en 1998-1999 par Hydratec : « **étude pour la maîtrise des eaux de ruissellement et de l'érosion des sols** ». Les éléments suivants sont issus de cette étude ; ils illustrent le fonctionnement hydraulique du bassin versant de la rivière de l'Esches, qui intéresse le territoire de Lormaison, et précisent des propositions d'aménagements.

I - Eléments de l'étude hydrologique et hydraulique sur la vallée de l'Esches et du Sausseron :

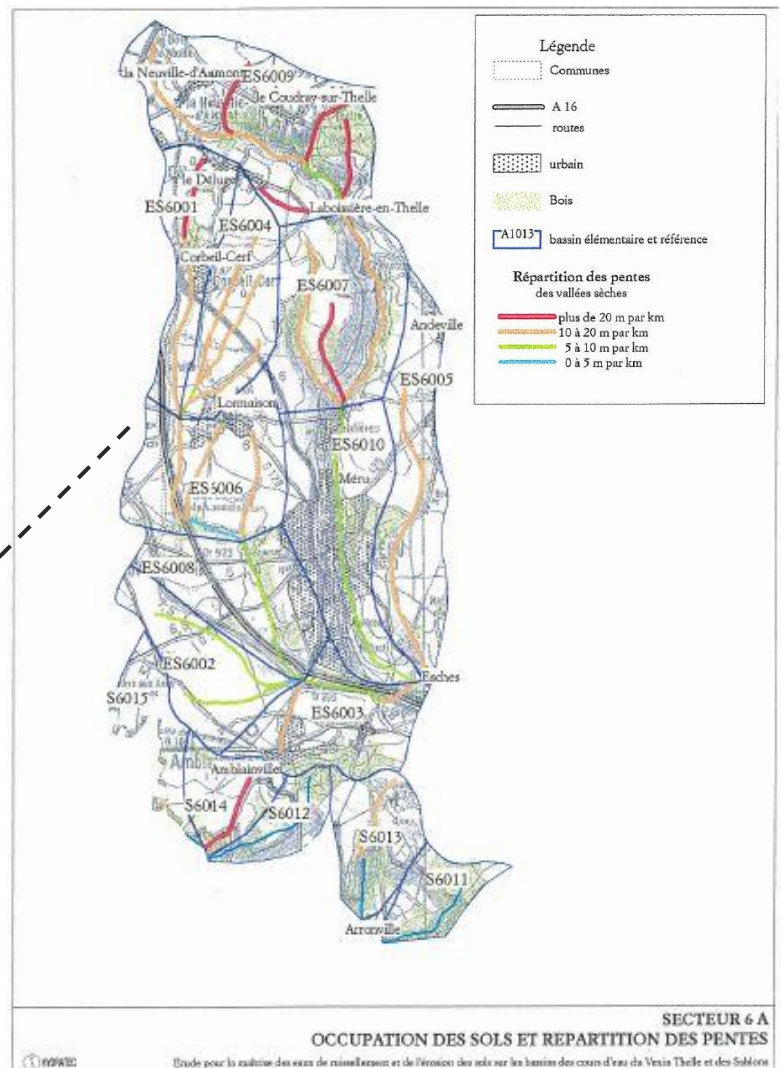
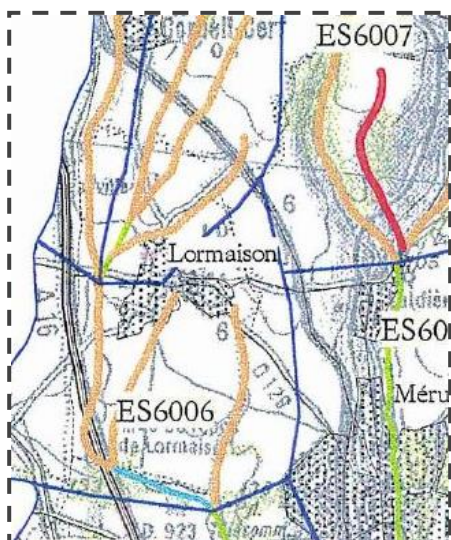
Caractéristiques :

L'Esches draine un chevelu de vallons secs subparallèles.

Les plus fortes pentes se trouvent en amont sur le revers de la cote du Pays de Bray (5 à 15 %).

D'une façon générale, les vallons secs sont étroits et longs, et de pente moyenne (1 à 2 %).

L'Esches traverse la ville de Méru. Le ruissellement orageux ne pose pas de problèmes aigus.

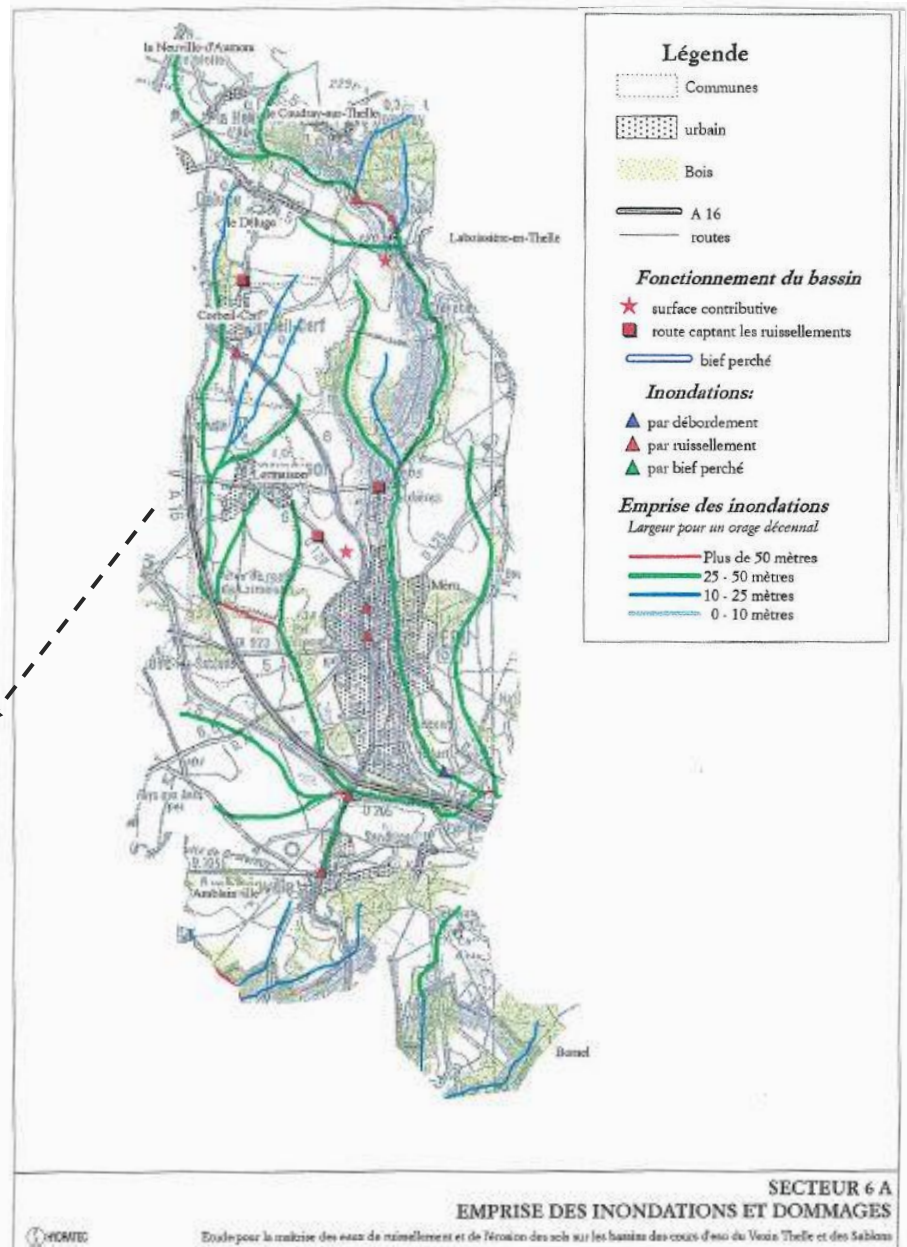
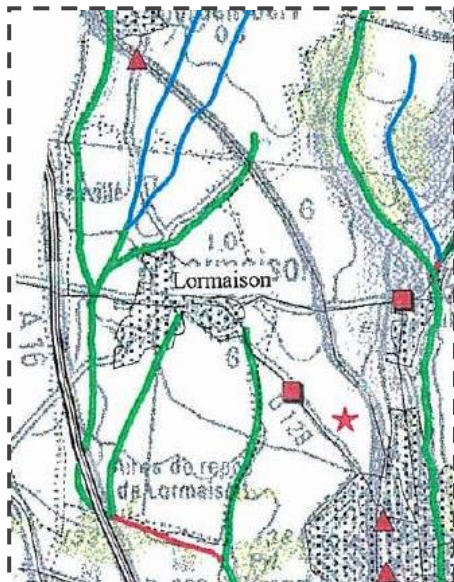


Débits et emprises des inondations :

Les débits sont importants, 4 à 7 m³/s pour les apports orageux. Les vallons secs sont inondables sur des largeurs peu importantes en raison de la pente (20 à 50 m).

Sur l'Esches, la capacité passe de 0,8 à 4 m³/s en aval de Méru, ce qui correspond à une crue centennale du bassin versant.

En période orageuse, la largeur inondable reste peu importante, une cinquantaine de mètres.



Diagnostic :

La rivière de l'Esches fait l'objet d'aménagements à Vignoru et d'un entretien qui assureront son bon écoulement.

En amont, sur le secteur de Laboissière-en-Thelle, le captage de Parfondeval est exposé aux coulées de boues.

Propositions d'aménagements :

Equiper le site de Laboissière-en-Thelle pour dériver les écoulements.

Lutter contre la genèse des ruissellements et les érosions sur la cote du Pays de Bray.

Prévoir l'assainissement pluvial de Méru.

II - Propositions d'actions sur la commune de Lormaison :**Constat :**

Les désordres se localisent sur la RD 129 qui descend sur la vallée de l'Esches, le long de la ligne de crête qui sépare la vallée de l'Esches du talweg du Gros Chêne.

Aménagements étudiés :

Les aménagements consisteront à dévier les ruissellements générés en tête du bassin versant vers le talweg du Gros Chêne (digitation du talweg du Fond de Bray qui contourne Méru par l'Est), afin de réduire les apports directs sur la vallée de l'Esches et le versant du poteau du Chemin de Beauvais.

Fossé le long de la RD 129 : un fossé de type 2 de 200 m de long sera aménagé le long de la route, sur les deux côtés, un passage sous chaussée en diamètre 1 000 sera aménagé sous la RD ; ce dispositif contournera le bassin d'orage existant et aboutira sur la bande enherbée du Noyer.

Talweg du Noyer : il sera aménagé par une bande enherbée de 30 m de large sur 650 m de long.

Impacts :

- détournement des ruissellements du Noyer vers la vallée sèche du Gros Chêne.

↳ Réseaux divers

↳ La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat d'Energie de l'Oise (SE 60), et son exploitation par ENEDIS (anciennement ERDF).

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA. Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Lormaison comprend 9 transformateurs publics :

Nom du poste	Localisation	Puissance installée en kVA	% d'utilisation du transformateur
« Moulinor »	rue du Moulin	250	44 %
« Lordison »	résidence Le Château	160	74 %
« Lornacre »	rue de Troca	250	51 %
« Lorphenix »	rue de Villeneuve	400	60 %
« Lorplace »	place de l'Eglise	400	57 %
« Lormaison p socle »	rue de Gournay	250	67 %
« Filatier »	rue de l'Ourdissage	400	19 %
« Lornoy »	rue Sainte-Marguerite	160	64 %
« Lorpigeon »	rue d'Unttershausen	250	45 %

Source : ENEDIS (ERDF), juin 2016.

Aucun poste ne présente actuellement un pourcentage d'utilisation proche de sa capacité maximale.

En outre, à ces 9 postes publics s'ajoutent un dixième sur l'aire d'autoroute, ainsi qu'un poste privé qui alimente l'entreprise située à l'extrémité de la rue du Moulin.

Par ailleurs, il n'est pas relevé de problèmes majeurs de chutes de tension sur la commune. En revanche, des micro-coupures sont constatées.

↪ Par ailleurs, la commune de Lormaison est desservie par le réseau de gaz.

↪ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Départemental de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Lormaison, le déploiement du très haut débit par fibre optique est prévu en 2018.

Par ailleurs, la qualité de réception en téléphonie mobile sur la commune est jugée plutôt bonne pour tous les opérateurs.

↪ Collecte des déchets

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes des Sablons.

Les déchets sont acheminés au centre de tri de Rochy-Condé.

La commune de Lormaison est rattachée à la déchetterie située sur la commune de Bornel.

b) Equipements de superstructure

↪ Equipements administratifs et services publics

Les services administratifs municipaux sont aménagés dans la mairie située rue de Gournay. Les ateliers municipaux sont quant eux situés en bordure de la rue Alexandre Merelle (face à l'intersection avec la rue Macassar).

↪ Equipements socio-culturels

La commune dispose d'une salle multifonction située à l'entrée ouest du bourg. Utilisée comme salle des fêtes, elle présente aussi une salle annexe sportive (dojo, karaté, yoga,...). La commune compte également deux salles associatives situées en bordure de la rue de Gournay, entre l'église et le carrefour de la rue du Moulin.

La commune dispose par ailleurs d'un centre de loisirs situé dans le groupe scolaire.

↳ **Etablissements scolaires**

La commune de Lormaison, qui ne fait pas partie d'un regroupement pédagogique, compte une école maternelle et une école primaire (groupe scolaire situé entre la rue de Gournay et l'allée Claude Dourlens).

L'école maternelle compte environ 70 enfants répartis en 2 classes, tandis que l'école primaire compte environ 100 élèves répartis en 4 classes ; l'effectif sur l'ensemble du groupe scolaire communal est donc d'environ 170 enfants. L'accueil péri-scolaire et la cantine sont assurés sur place.

Par ailleurs, les collégiens qui résident à Lormaison sont scolarisés aux collèges de Méru, tandis que les lycéens sont principalement rattachés aux établissements de Méru et Beauvais.

↳ **Equipements sportifs et de loisirs**

Outre la salle annexe sportive aménagée dans la salle multifonction, la commune dispose d'un stade (terrain de football) situé à l'entrée ouest du bourg. Dans ce même secteur (face au cimetière), un city-stade et deux courts de tennis complètent le pôle d'équipements publics.

La commune compte également une aire de jeux à l'arrière de la mairie, ainsi que deux squares situés rue du Moulin et rue de Gournay pouvant être utilisés comme terrains de boules.

L'aménagement d'un espace de type « parc urbain » (avec parcours de santé,...) est envisagé dans la partie centrale de la commune, entre la mairie et la rue du Moulin.

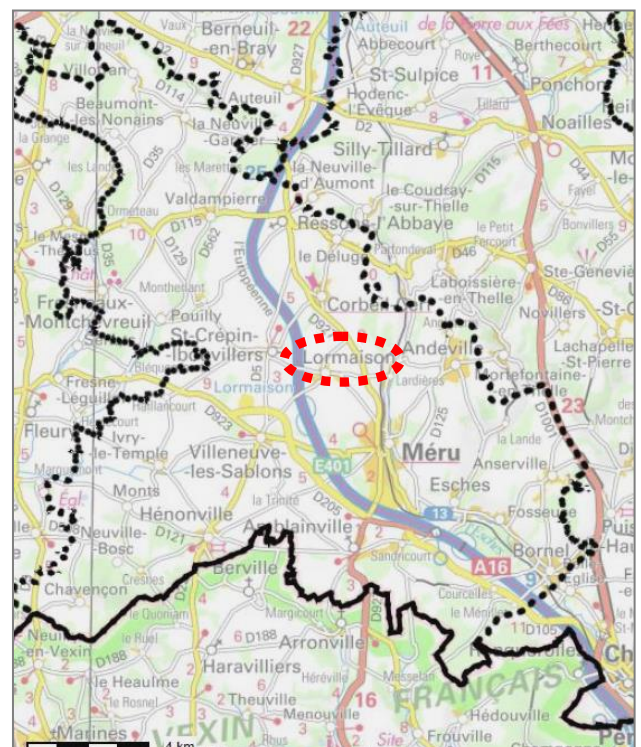
L'espace situé entre la salle multifonction et le city-stade pourrait par ailleurs se prêter à l'accueil de nouveaux équipements.

↳ Plus globalement, la commune bénéficie d'un bon degré d'équipements publics.

1 - 1 - 6 - **Intercommunalité**

a) **Intercommunalité et SCOT des Sablons**

La commune de Lormaison est membre de la Communauté de Communes des Sablons (CCS), qui regroupe à ce jour 21 communes et compte plus de 36 000 habitants ; Méru en constitue le principal pôle urbain.



La CCS a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui a été approuvé le 20 mars 2014.

↳ **Les orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT des Sablons sont rappelées ci-après :**

I - Conforter l'attractivité économique du territoire

1 - Renforcer les partenariats avec des acteurs extérieurs (EPCI voisins, collectivités locales) : développer les réflexions à grande échelle

2 - Renforcer la situation économique stratégique du territoire

- Impulser le territoire comme bassin d'emploi.
- Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale.

3 - Appuyer le développement du territoire sur les fonctions économiques et résidentielles

- Renforcer certaines fonctions économiques du territoire.
- Développer de nouvelles potentialités de territoire : le tourisme.
- Conserver une activité agricole dynamique.

4 - Organiser le développement économique

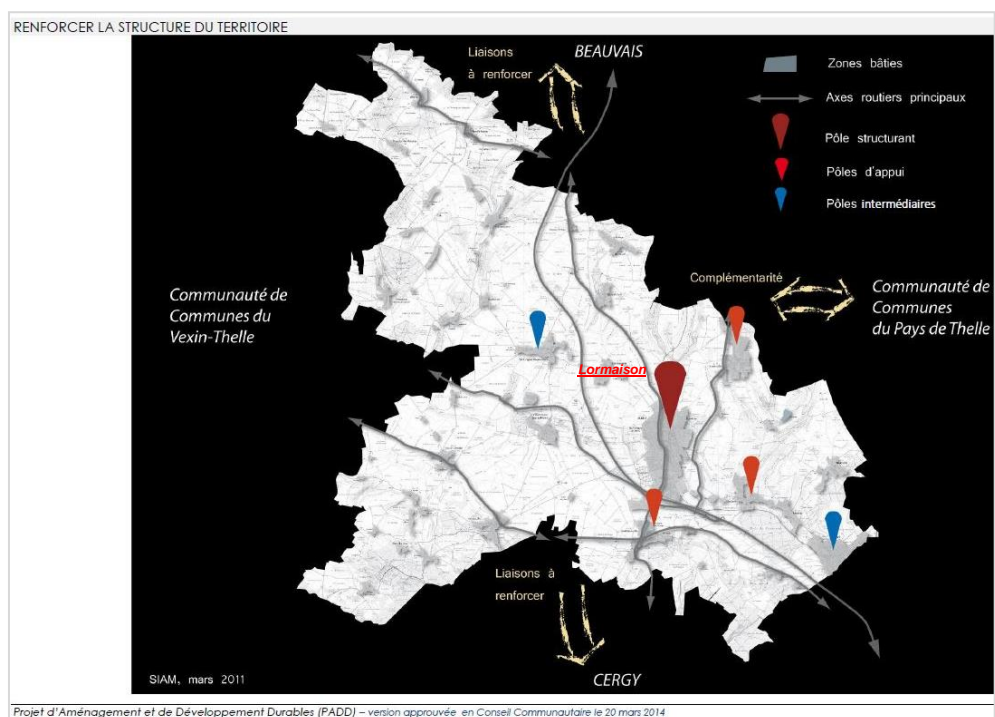
- Dans le cadre d'un réseau structuré de zones d'activités.
- S'inscrire dans une démarche qualité.

5 - Organiser les déplacements sur le territoire du SCOT et avec l'extérieur

- S'appuyer sur l'offre existante en matière de déplacements.
- Améliorer le maillage routier du territoire.

Ainsi, sur le territoire du SCOT, sont identifiées différentes catégories de communes :

- 1 « pôle structurant » : Méru,
- 3 « pôles d'appui » : Amblainville, Andeville, Esches
- 2 « pôles intermédiaires » : Bornel, Saint-Crépin-Ibouwillers
- 19 « communes rurales », dont Lormaison (qui fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie).



II - Développer et aménager durablement le territoire

1 - Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement

2 - Répondre aux différents besoins en logements

- Poursuivre la croissance du parc de logements.
- Homogénéiser l'offre de logements locatifs sociaux.
- Diversifier l'offre de logements.

3 - Maîtriser l'étalement urbain

- Rechercher une plus grande densité dans les opérations d'aménagement.
- Encadrer le développement de l'urbanisation.
- Veiller à la qualité des aménagements.

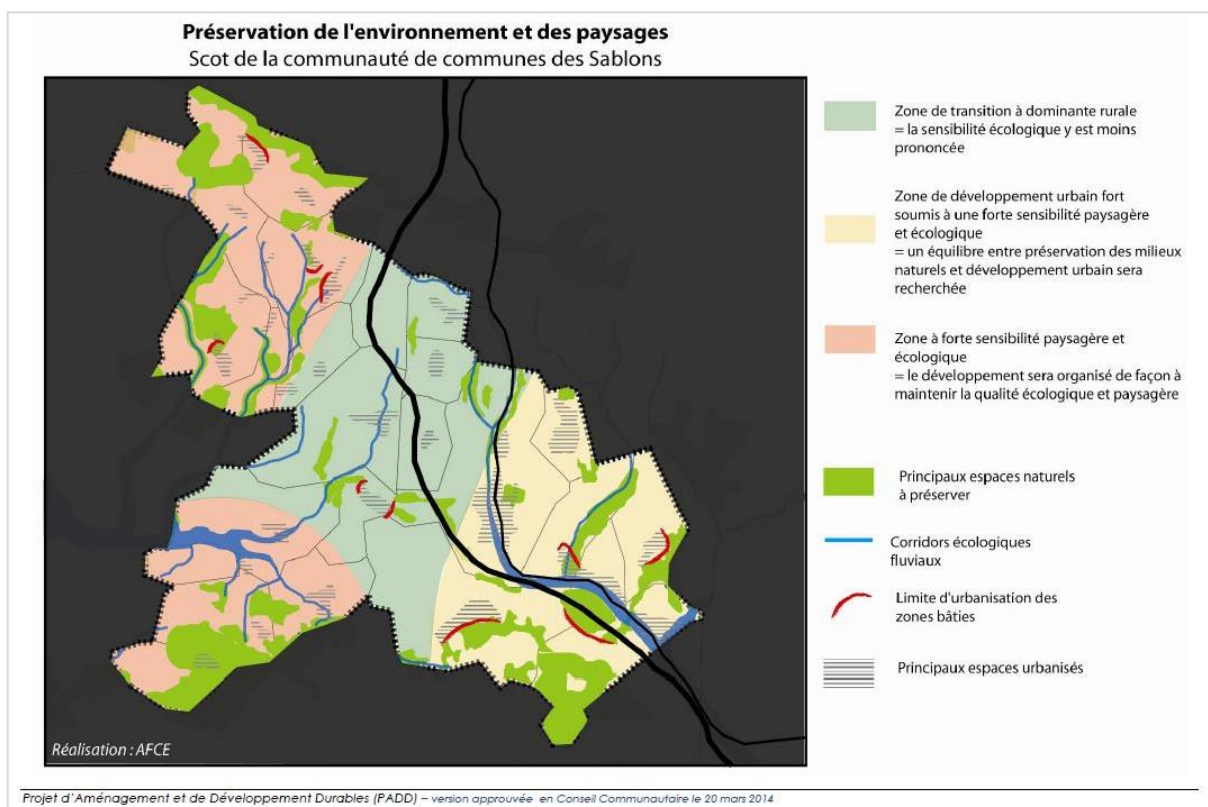
4 - Mettre en place des politiques locales

- Politique foncière.
- Politique de renouvellement urbain.

III - Valoriser le cadre de vie et l'environnement

1 - Structurer le territoire en préservant les grands espaces naturels et les corridors écologiques

- Valoriser et protéger les grands ensembles naturels du territoire en tenant compte des activités qu'ils reçoivent et permettre la gestion de leurs abords.
- Assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques dans un objectif d'équilibre biologique.



2 - Structurer le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes entités paysagères

- Préserver la diversité des ambiances paysagères.
- Valoriser les éléments emblématiques du paysage de la Communauté de Communes.

3 - Préserver et gérer la ressource en eau

- Optimiser et protéger l'utilisation de l'eau potable.
- Maîtriser et réduire les pollutions entravant la qualité des eaux superficielles et souterraines.

4 - Maîtriser les consommations énergétiques et favoriser le développement de nouvelles sources d'énergie

- Développer la mise en place d'éco-quartiers ou de constructions moins énergivores.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en préservant la qualité des paysages.

5 - Prévenir et maîtriser les risques naturels et technologiques

- Améliorer la connaissance des risques pour limiter l'exposition des biens et des personnes.
- Se développer sans accroître l'exposition aux risques des biens et des personnes.

b) Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Lormaison n'est couverte ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR), ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH) [mais la Communauté de Communes des Sablons a prescrit l'élaboration d'un PLH], ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin, et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

↳ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ Par ailleurs, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

↳ Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, a été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016. Pour mémoire, le SRCAE fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

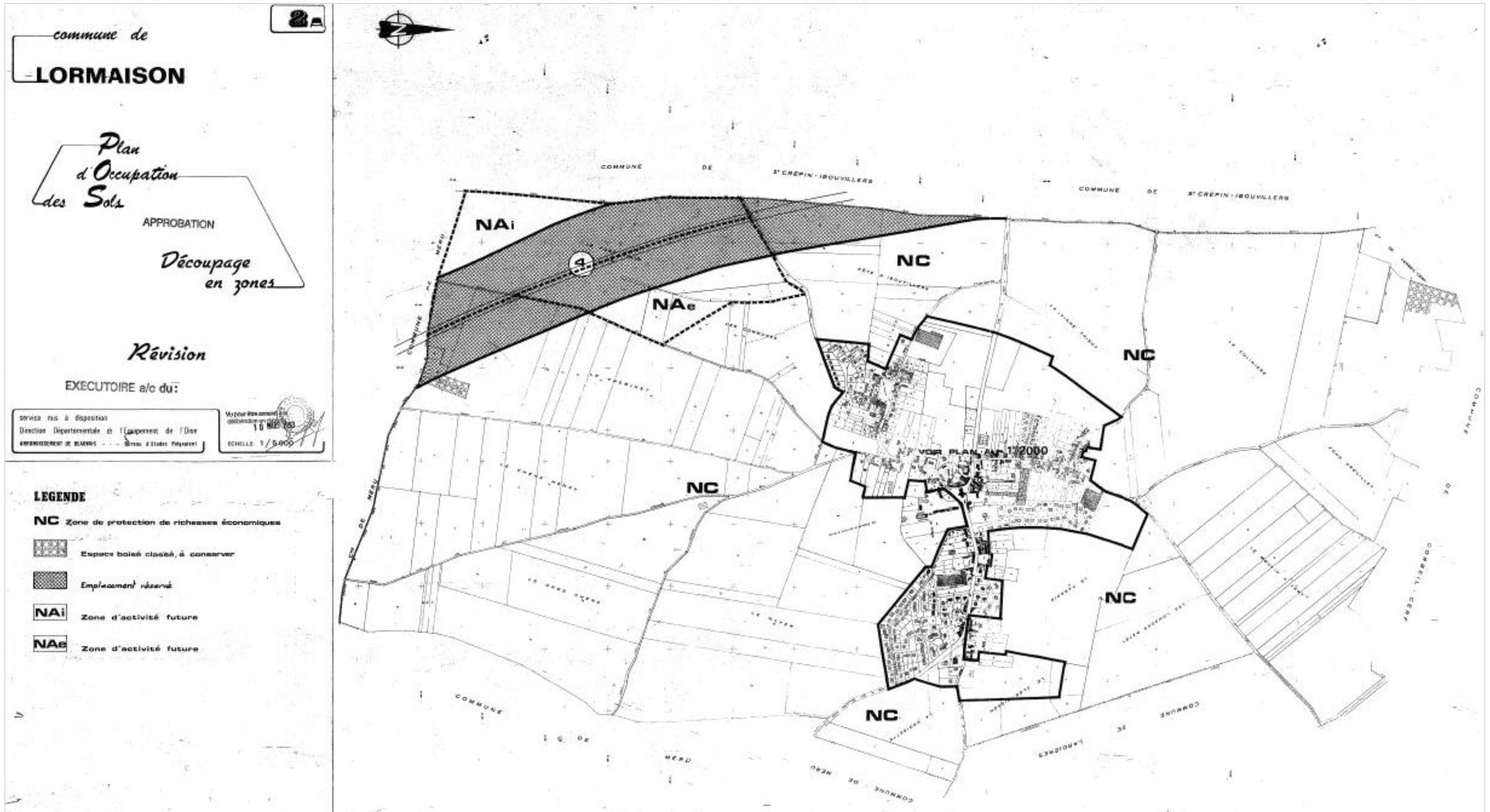
De plus, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales. Le territoire de Lormaison est situé en dehors de toute « zone favorable » ou « zone favorable sous condition ».

↳ Enfin, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est obligatoirement élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1^{er} janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté de Communes des Sablons. Devant être élaboré avant le 31 décembre 2018, le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Lormaison est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 10 mars 1993, puis qui a fait l'objet de 5 modifications dont la dernière a été approuvée le 04 décembre 2004.

Bien que le POS soit caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR, les plans de découpage en zones du précédent POS sont rappelés pour mémoire ci-après :



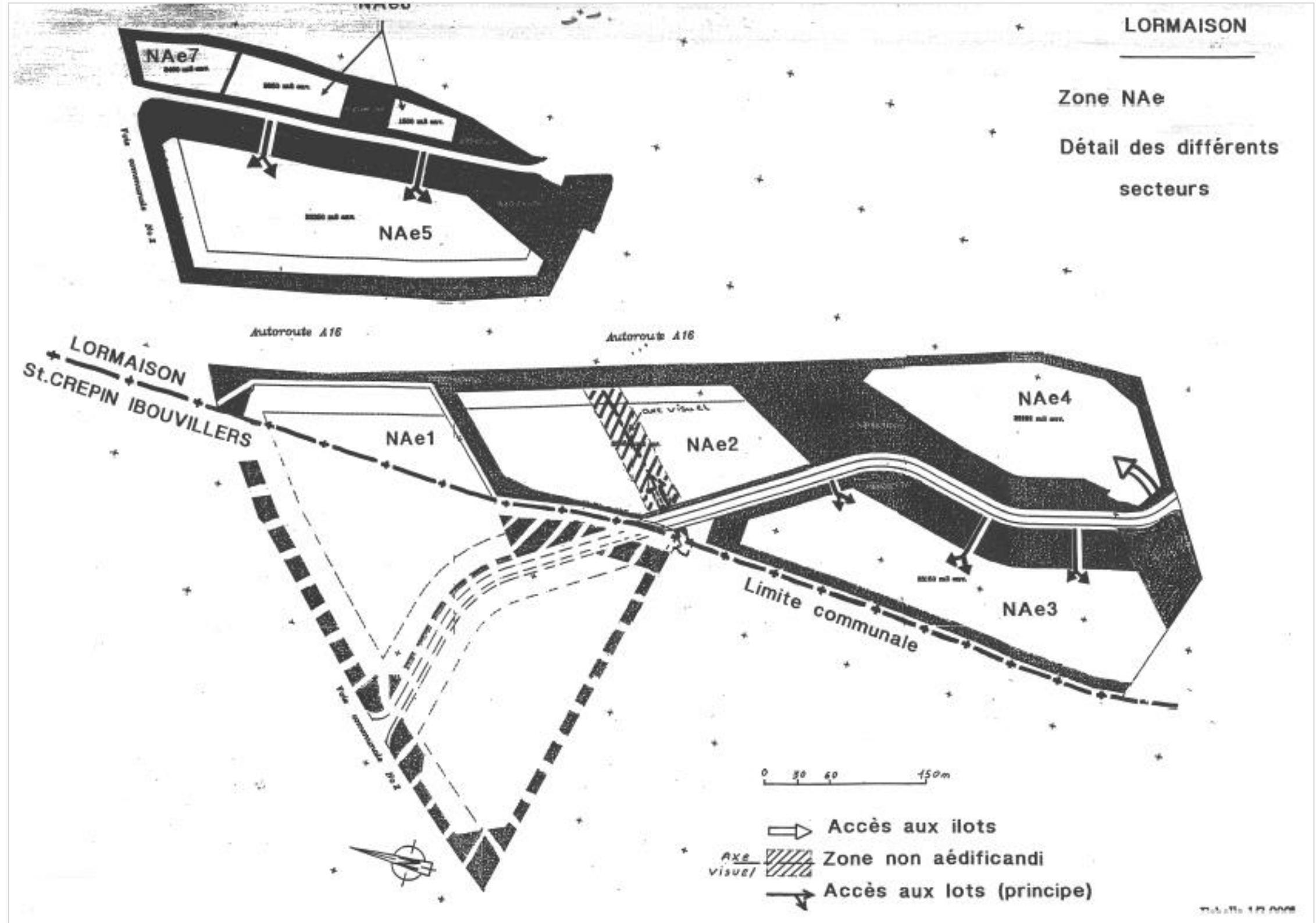
Commune de
LORMAISON

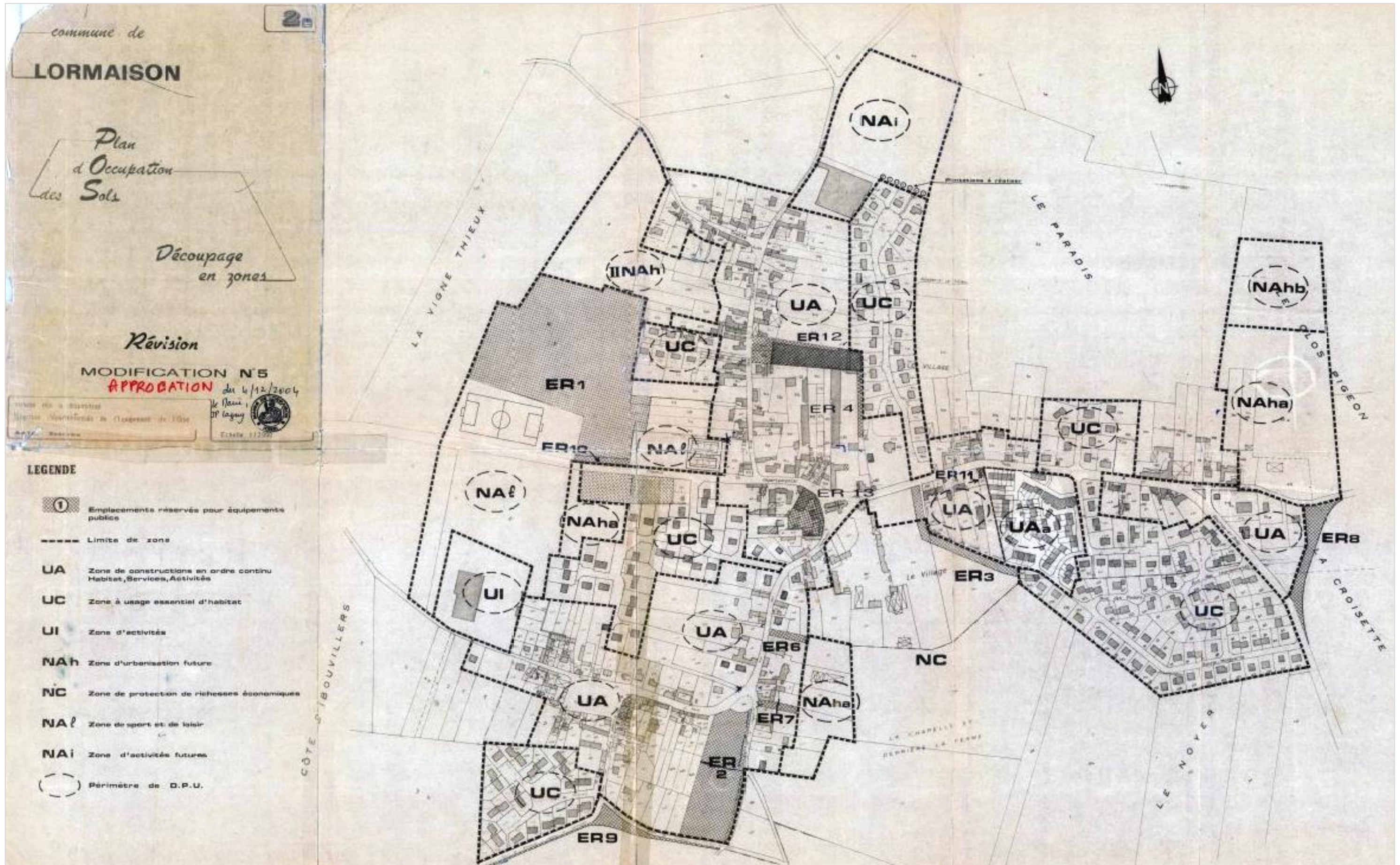
Plan d'Occupation des Sols
Modification n° 4

PLAN DE ZONAGE
ZONE NAe
1 / 3000^{ème}

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : 4.01.01
EXECUTOIRE à compter du : 4.05.01

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
Direction de l'Aménagement et de l'Animation Territoriale de Beauvais
Cellule Aménagement

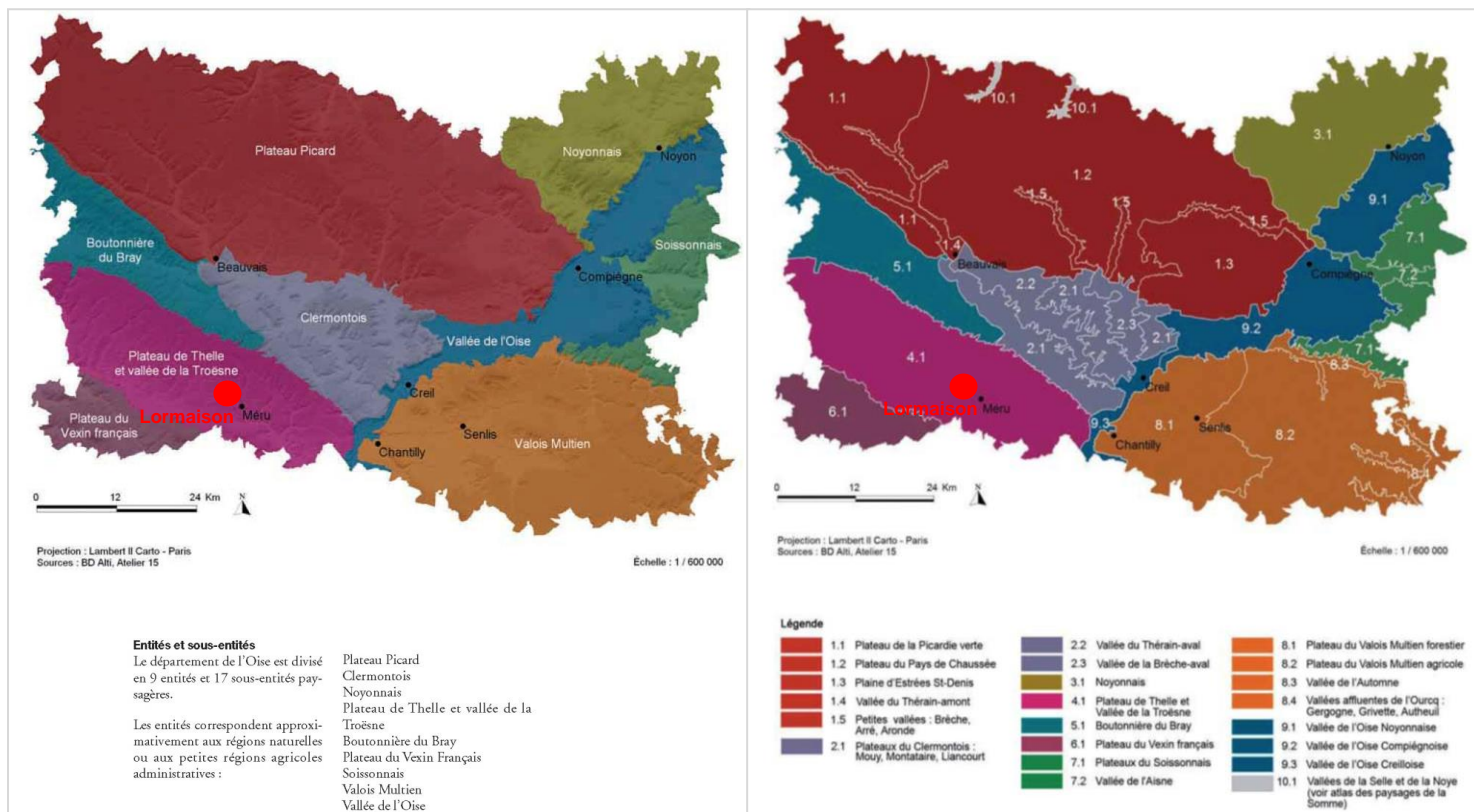




1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Lormaison est située au cœur de l'entité géographique du plateau de Thelle, qui se situe dans la partie sud-ouest du département de l'Oise.



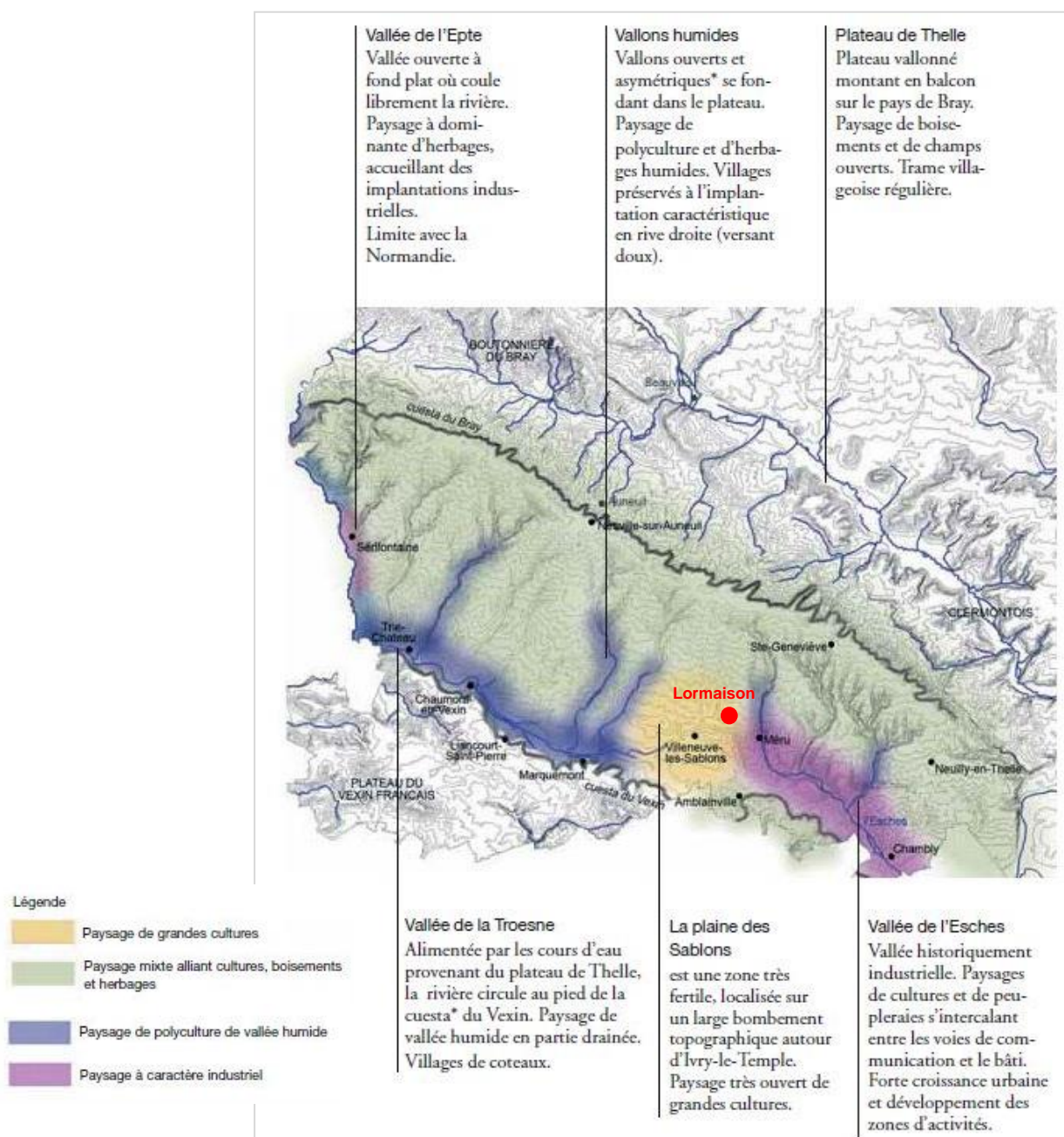
Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune de Lormaison (régions naturelles de l'Oise)

Source : Atlas des paysages de l'Oise

Le plateau de Thelle correspond à un vaste plateau incliné s'étendant entre la cuesta du Bray au nord et la cuesta du Vexin au sud.

Différentes sous-entités se dessinent au sein du plateau de Thelle, parmi lesquelles la plaine des Sablons à laquelle appartient le territoire de Lormaison. La plaine des Sablons, localisée sur un bombement topographique, se caractérise par un paysage très ouvert, de grandes cultures.

Par ailleurs, le territoire de Lormaison est traversé dans sa partie sud-ouest par l'Autoroute A 16. Il est aussi tangente à son extrémité nord-est par la RD 927 qui correspond à l'axe Beauvais-Méru.



Entité géographique du Plateau de Thelle

Source : Atlas des paysages de l'Oise

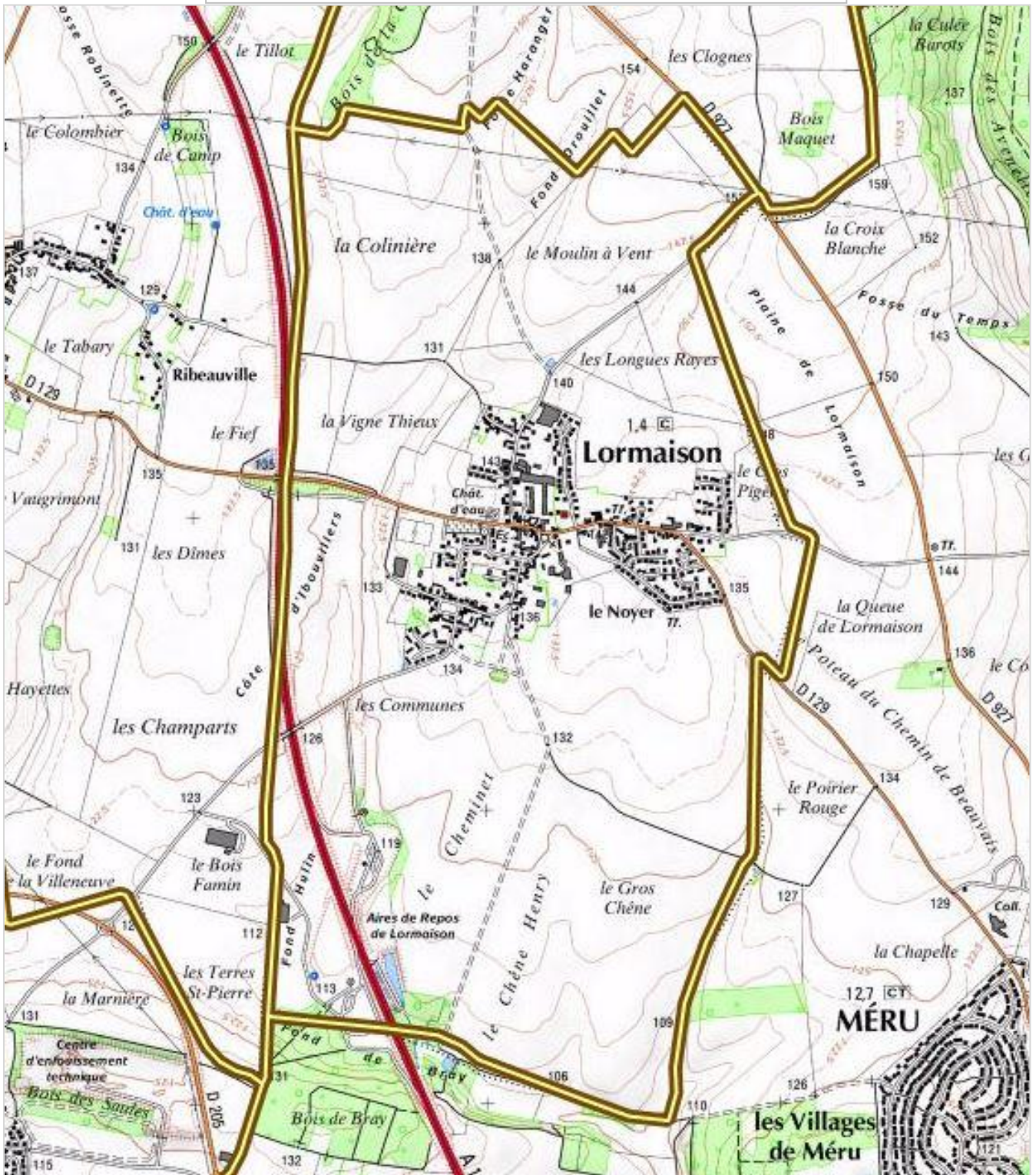
1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief. Le point le plus haut du territoire communal (152 m) est situé à l'extrémité nord-est du territoire (en bordure de la RD 927), tandis que le point le plus bas (106 m) est localisé à son extrémité sud ; l'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 46 m.

De plus, l'examen précis des altitudes sur l'ensemble du territoire communal met en évidence de faibles variations topographiques, et la relative clémence du relief.

Situation de la commune de Lormaison

Extrait de carte IGN



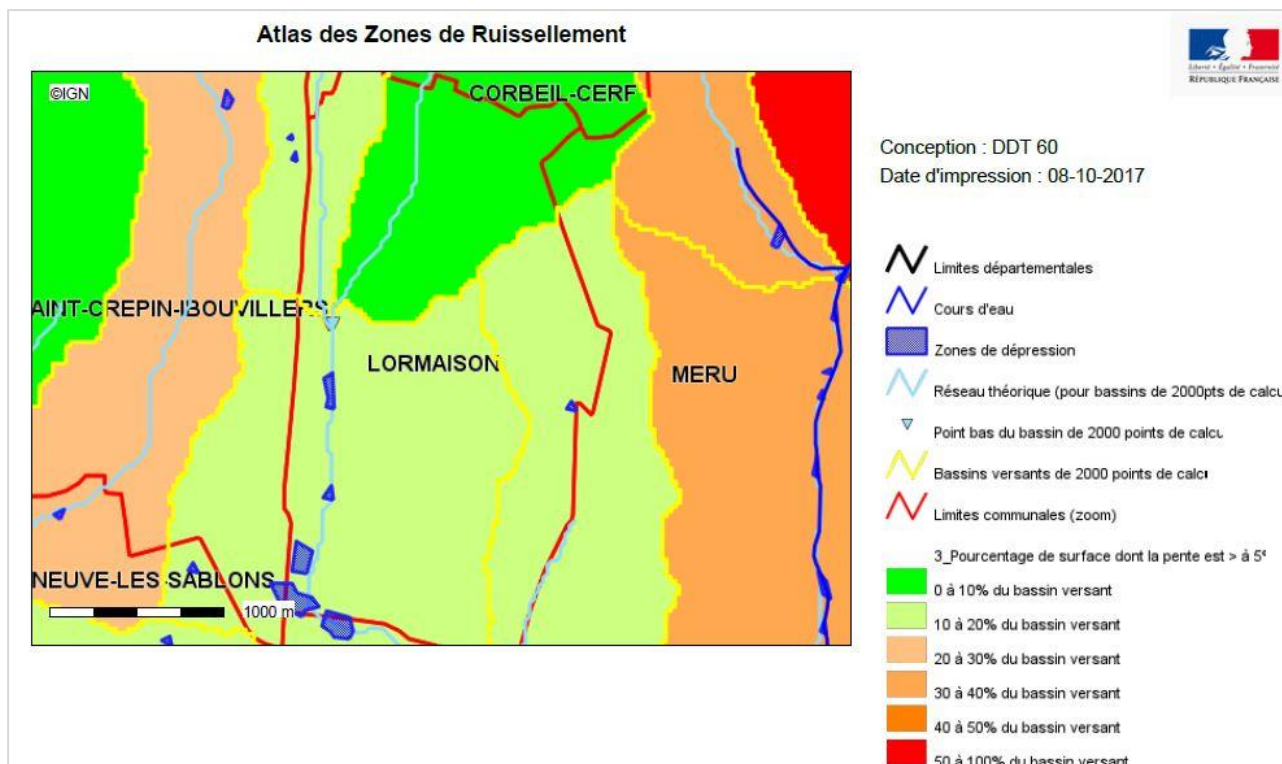
Le territoire de Lormaison présente des altitudes décroissantes du nord au sud, il est en cela très représentatif de l'entité géographique du Plateau de Thelle (plateau incliné en direction du sud). Le bourg de Lormaison est quant à lui implanté à des altitudes comprises entre 135 m et 145 m.

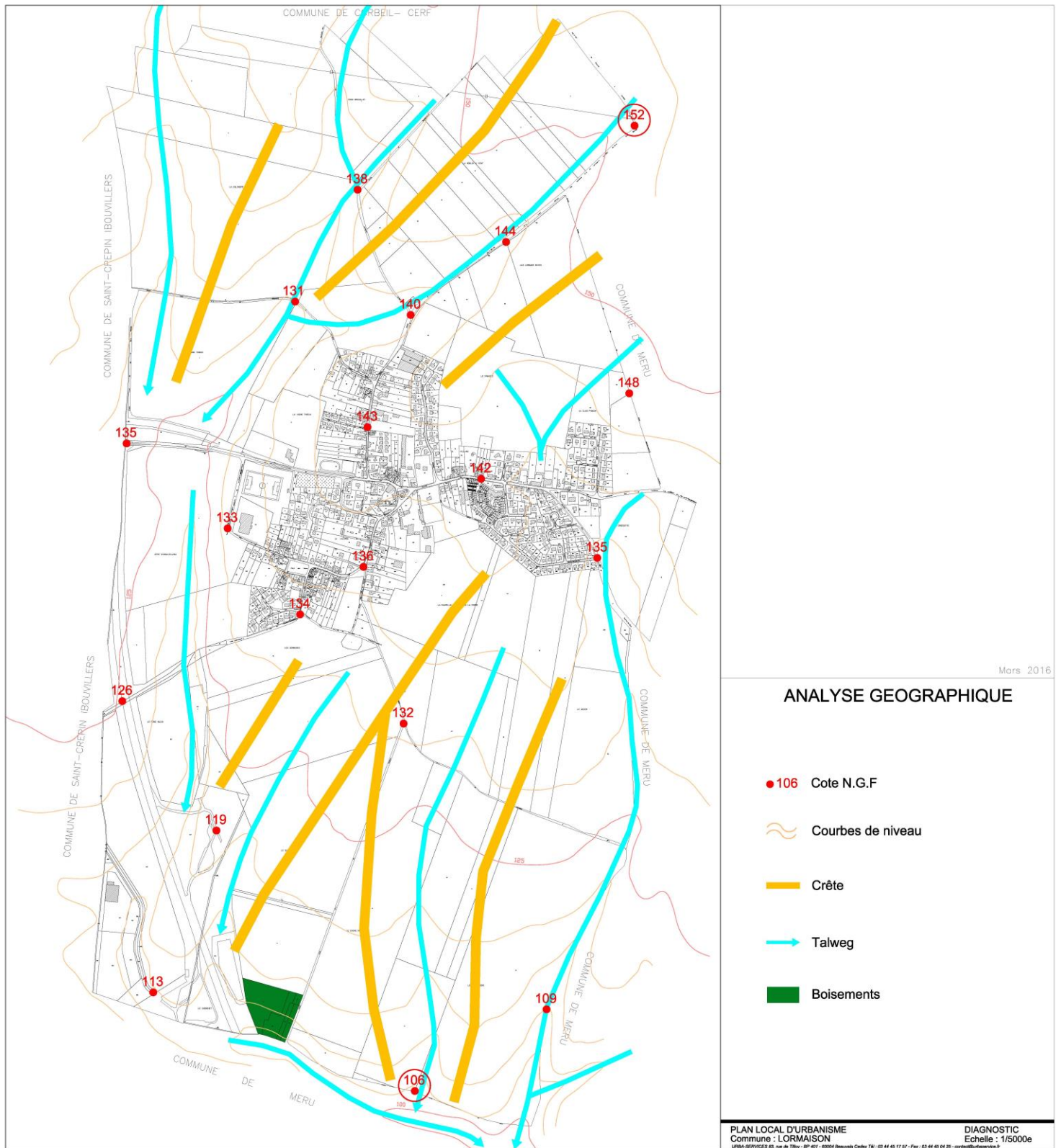
En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas situés dans sa partie sud. Les écoulements s'effectuent en direction d'un talweg situé en frange sud du territoire communal, talweg qui alimente la rivière de l'Esches située plus au sud-est.

Par ailleurs, il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations. Il est souligné que le territoire compte 4 bassins d'orage situés à l'approche du bourg, auxquels s'ajoute un cinquième bassin (aux dimensions supérieures) qui a été aménagé concomitamment à l'autoroute et à ses aires de repos.

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, aucun bassin versant sur le territoire de Lormaison ne présente un pourcentage élevé de surface dont la pente est supérieure à 5 %.





1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,...).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères.

↳ La plaine agricole :

Les moitiés nord et sud du territoire communal, de part et d'autre du bourg, correspondent à des étendues cultivées présentant peu de variations topographiques. Associées à un parcellaire de grande taille, elles dessinent un paysage qui est modelé différemment selon les cultures et les saisons.

Ces espaces agricoles sont dénués d'éléments végétaux, et offrent des horizons dégagés et des perspectives lointaines. La ligne électrique qui traverse le territoire communal à son extrémité nord en constitue l'unique spécificité.

Etendues cultivées dans la partie nord du territoire communal



Etendues cultivées dans la partie sud du territoire communal



Ligne électrique

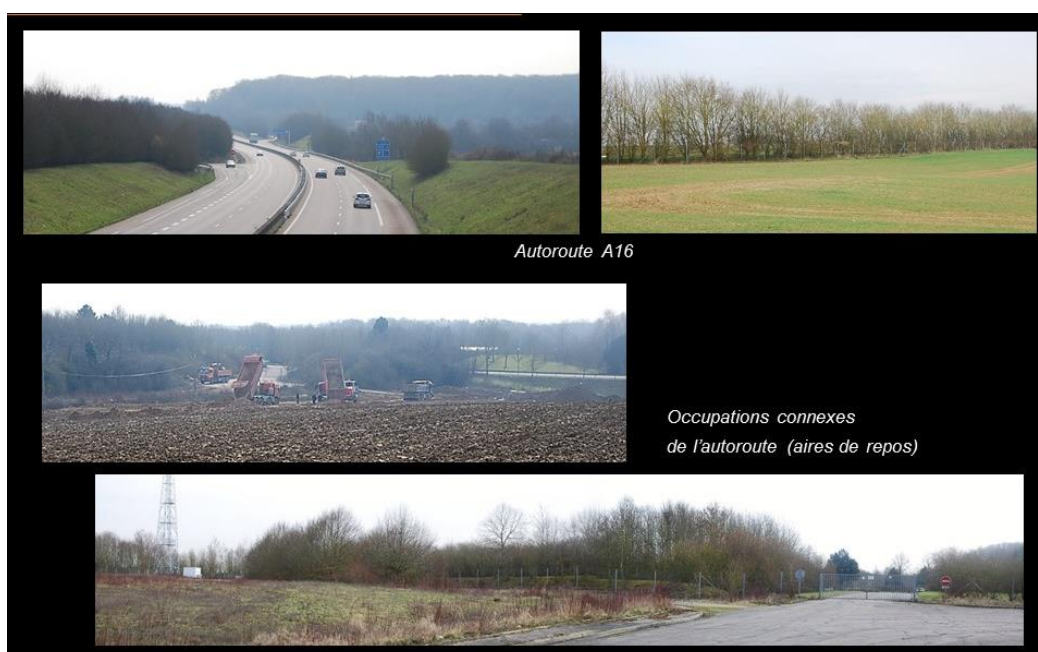


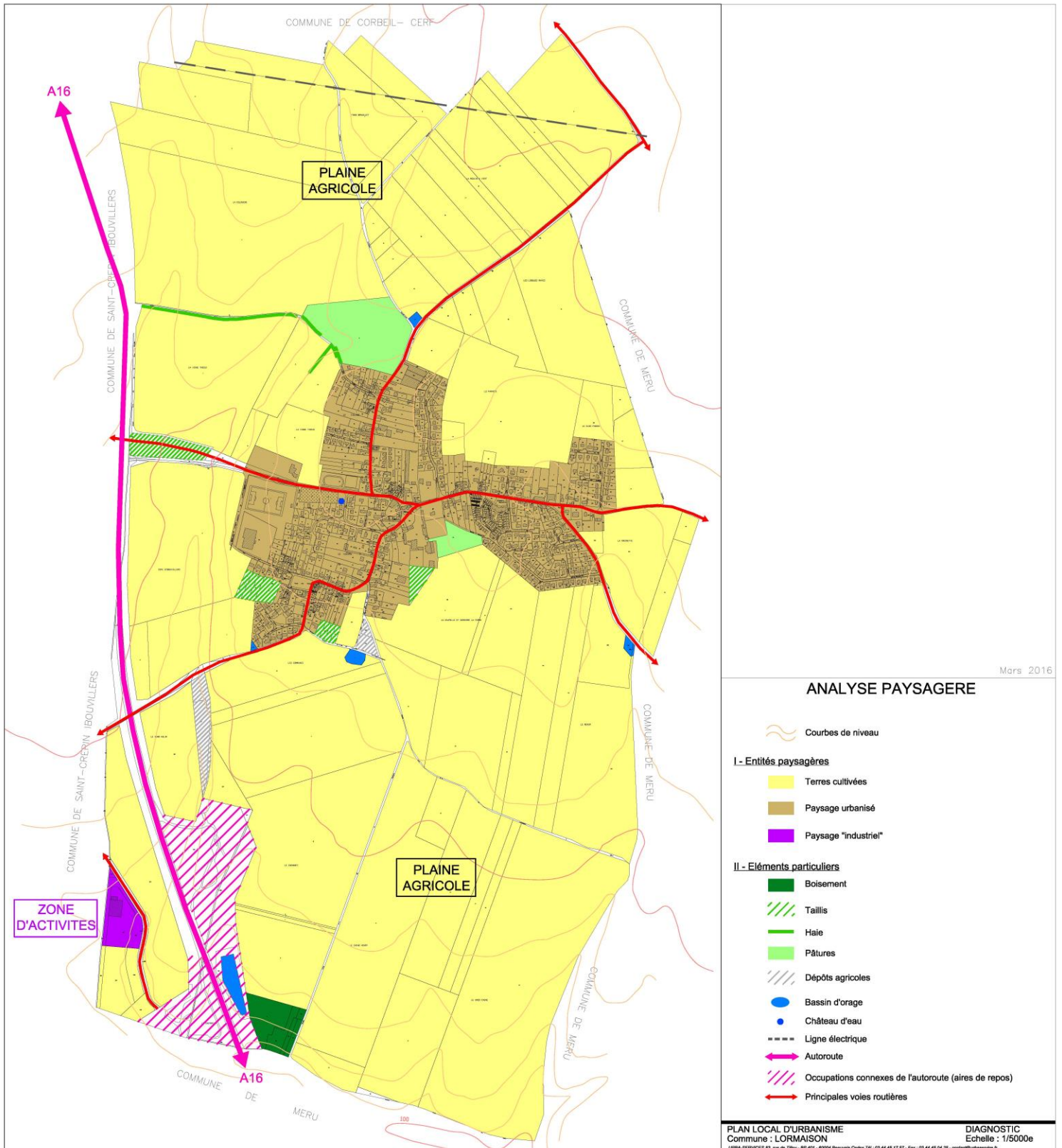
↳ Les éléments particuliers :

Parmi les éléments particuliers repérés sur le territoire communal, figure une pâture située à la frange nord du bourg, à laquelle s'adjoint au nord-ouest un linéaire de haies le long du chemin de Ribeauvillé ; ces éléments végétaux apportent une diversification paysagère.



Par ailleurs, la partie sud-ouest du territoire communal a été profondément remaniée par la réalisation de l'autoroute A 16 et de ses aménagements connexes. Ainsi, outre l'emprise de l'infrastructure (qui sur le territoire de Lormaison a principalement été aménagée en déblais, et qui est donc peu visible depuis le bourg), la commune compte sur son territoire deux aires de repos (une dans chaque sens). Ces espaces s'accompagnent d'une trame végétale assez fournie, et se confondent dans le paysage environnant.





↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur les espaces urbanisés (bourg de Lormaison et zone d'activités de « La Reine Blanche »), sont détaillées dans le chapitre 1-2-8 relatif à la forme urbaine.

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire de Lormaison peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- espace agricole : 75 % du territoire communal
- herbages : 5 %
- espace bâti : 15 %
- autoroute et occupations connexes (aires de repos) : 5 %

1 - 2 - 4 - Milieus naturels et continuités écologiques

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Lormaison, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement).

Il apparaît que la commune n'est concernée :

- ni par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ; une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux ;

- ni par un passage grande faune ;

- ni par des « corridors écologiques potentiels », qui correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,...) ;

- ni par une « zone humide » ou une « zone à dominante humide » ;

- ni par un site classé ou un site inscrit ;
- ni par un Espace Naturel Sensible (ENS), reconnaissance établie par le Conseil Départemental de l'Oise.

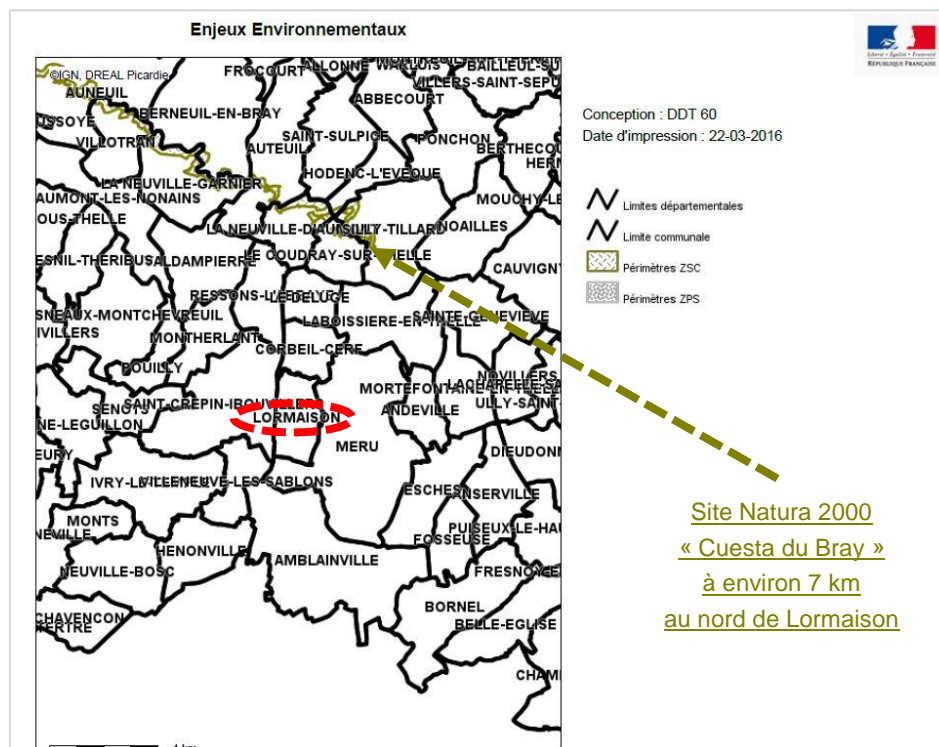
↳ Par ailleurs, le territoire de la commune de Lormaison n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels ; le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Toutefois, parmi les reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

- du site Natura 2000 « *Cuesta du Bray* », situé à environ 7 km au nord de Lormaison.

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité. L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta. La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



↳ Par ailleurs, un projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Esches, qui constitue un affluent de l'Oise et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est également exposée dans le chapitre 1-2-2 relatif à la topographie.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle en 1999, et en 2009 (dans le secteur de la rue de Gournay, entre le lotissement de l'allée Postolle et la rue d'Unttershausen).

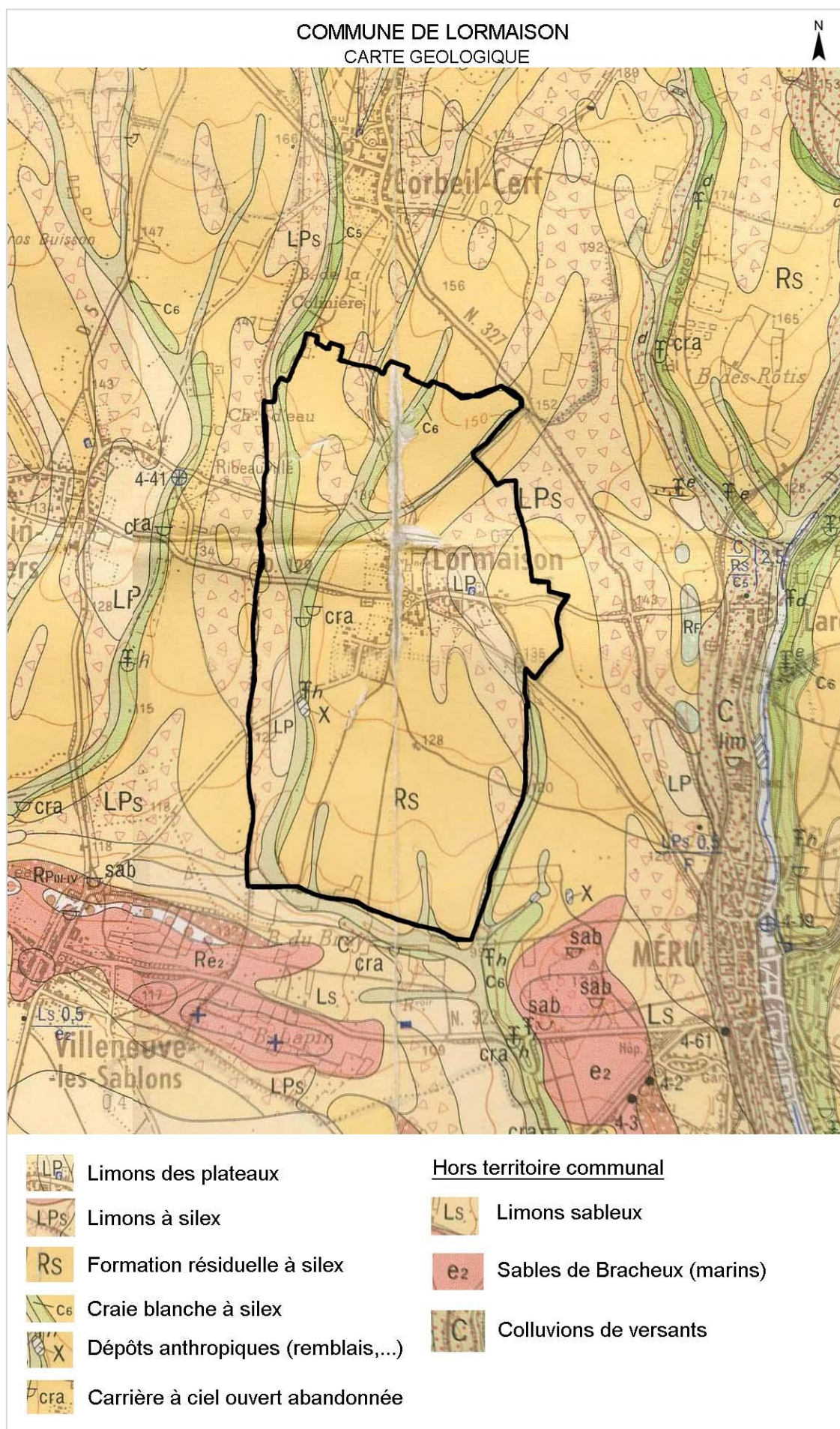
1 - 2 - 6 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

La quasi-totalité du territoire communal, correspondant à la plaine agricole, repose sur des limons de plateaux, mais pour une plus grande part sur des formations résiduelles à silex.

Le fond de vallon observé dans la partie ouest du territoire communal, bien qu'il soit peu marqué, laisse apparaître un linéaire de craie blanche à silex.

En outre, dans ce même secteur situé au sud-ouest du bourg, mais de manière très localisée, la carte géologique mentionne l'existence de dépôts anthropiques (remblais,...), et d'une ancienne carrière.



1 - 2 - 7 - Climat et air

↳ Le climat :

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'ouest à sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La pluviométrie, répartie au cours de l'année, diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Les étés sont assez frais, et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre). La neige est présente 16 jours par an, dont 8 répartis entre janvier et février. Les orages circulent en moyenne 18 jours par an, dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest, parfois du nord-est (bise) notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

↳ L'air :

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins, l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre ; les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés ;

- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proches des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais ;

- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région ; la moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000) ; les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone :

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller ; la pollution par les particules fines fait partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.

- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée ; le niveau d'information et de recommandation est toutefois occasionnellement atteint.

1 - 2 - 8 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

Le bourg de Lormaison présente une structure urbaine davantage étirée d'est en ouest, que du nord au sud ; sa silhouette générale reste toutefois compacte.

La commune compte également sur son territoire une construction implantée dans la zone d'activités de « La Reine Blanche » (établissement « MPI Refendage »), étant précisé que l'autre bâtiment correspondant à « Zodiac Aerospace » est quant à lui situé sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouwillers.

Par ailleurs, la commune ne compte aucun écart bâti (pas de constructions isolées).

↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

La lisière nord-est du bourg laisse principalement apparaître le bâtiment à usage d'activité situé à l'extrémité de la rue du Moulin, et secondairement les constructions pavillonnaires situées à l'extrémité du lotissement de la Résidence du Château. Pour le reste, cette lisière urbaine propose une trame végétale relativement dense, dont seul le château d'eau se détache et constitue un point de repère.



La lisière Est du bourg est marquée par l'urbanisation correspondant au lotissement du « Clos Pigeon » (rue d'Unttershausen), dont le profil pavillonnaire est usuel (enduits clairs, tuiles de teinte brune,...).

La lisière sud-est du bourg présente un profil analogue, propre à une urbanisation pavillonnaire dominante, mais où le lotissement (plus ancien que sur la lisière précédente) s'accompagne d'une trame végétale plus développée.



La lisière sud du bourg met quant à elle en évidence une plus grande diversité paysagère, liée en particulier à une plus forte présence végétale sur cette frange. Des dépôts agricoles sont par ailleurs observés sur cette lisière à l'extrémité de la rue de la Chapelle.



La lisière sud-ouest du bourg offre une vue éloignée où se mêlent le bourg de Lormaison et la zone d'activités de « La Reine Blanche ». Cependant, à l'approche du bourg (après le franchissement de l'autoroute), aucun lien visuel ne s'établit entre ces deux entités. Cette lisière sud-ouest du bourg est marquée par la présence d'un bâtiment à usage d'activité (situé à l'extrémité de la rue de la Place) dont les bardages de teinte blanche le rendent particulièrement visibles (aspect qui est cependant plus soigné qu'auparavant).

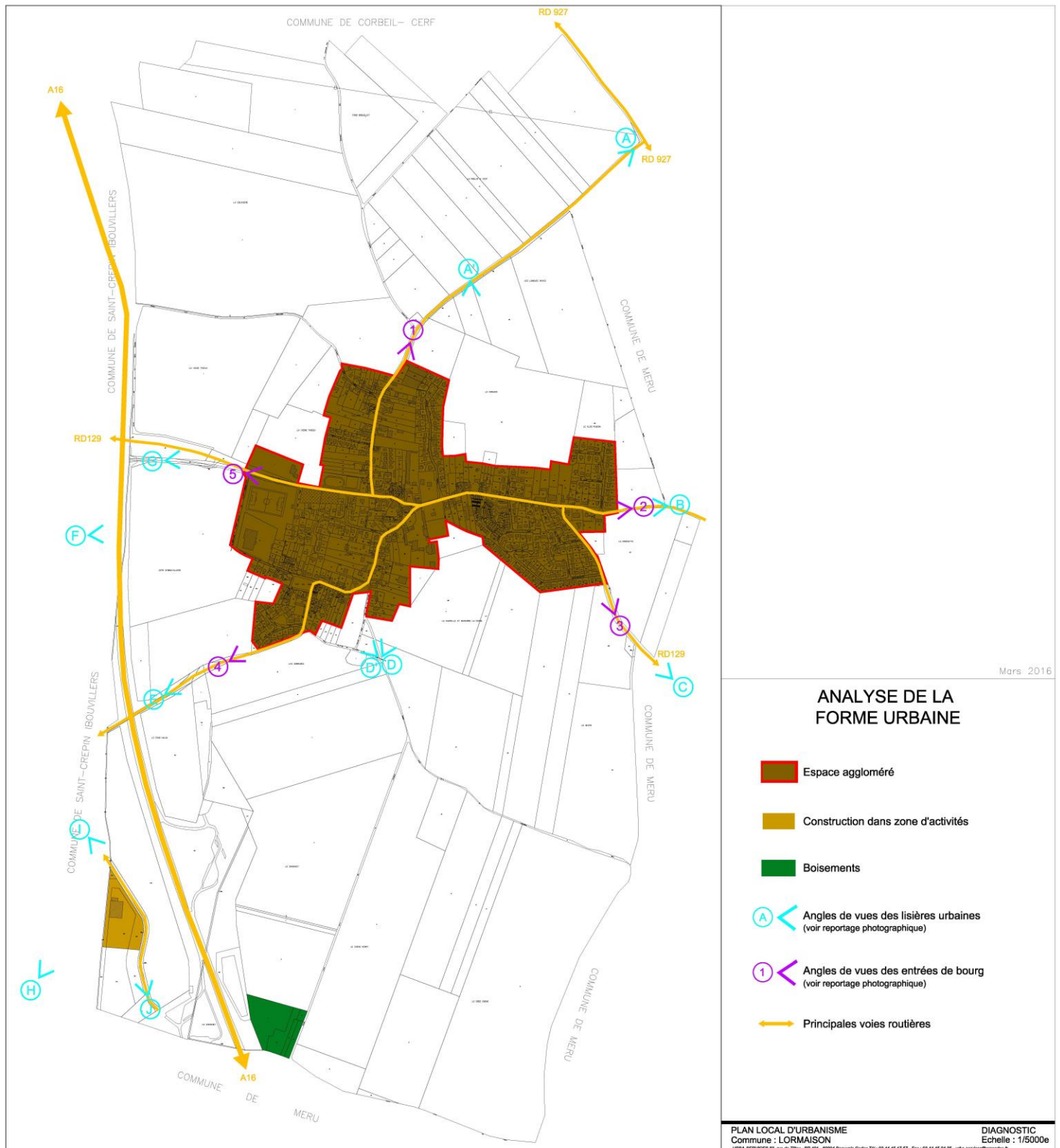


La lisière ouest du bourg offre un constat similaire, où le château d'eau constitue un repère visuel encore plus prégnant (car situé dans l'axe de la voie) ; l'alignement de conifères bordant le stade complète cette lisière.



S'agissant de la zone d'activités, le bâtiment implanté sur le territoire de Lormaison (établissement « MPI Refendage ») est situé dans un secteur en légère déclivité par rapport au reste de la zone et par rapport à la plaine agricole environnante ; il est ainsi moins visible que le bâtiment de « Zodiac Aerospace » situé sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouvillers. Les bardages de teinte gris clair confortent par ailleurs cette intégration paysagère.





↳ Entrées de bourg

L'étude des entrées de bourg a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

L'entrée nord du bourg en provenance de Corbeil-Cerf et Beauvais, via la RD 927, est quelque peu dégradée par la vue d'un bâtiment d'activité sans traitement qualitatif particulier (auquel est associé un transformateur électrique en bordure de voie). En rive droite de la chaussée, face à l'entreprise, une bande de stationnement non aménagée contribue à déqualifier cette entrée de bourg.



L'entrée Est du bourg en provenance de Méru et de Lardières, via la RD 927, est marquée par une forte présence végétale, tant en clôtures des constructions situées de part et d'autre de cette entrée, que s'agissant de l'espace public qui accompagne la voie à l'entrée du lotissement du Clos Pigeon.



L'entrée sud-est du bourg par la RD 129, en provenance de Méru, est caractérisée par la présence d'une chicane destinée au ralentissement des véhicules. Même si des infractions au Code de la route sont observées, l'aménagement de cette entrée est considéré comme satisfaisant.



L'entrée sud-ouest du bourg en provenance de Villeneuve-les-Sablons (via la RD 205) est marquée par un long linéaire de murs en parpaings (en clôture arrière des constructions desservies par l'allée des Charmilles). Pour le reste, cette entrée ne fait pas l'objet d'aménagement particulier.



L'entrée ouest du bourg par la RD 129, en provenance de Saint-Crépin-Ibouwillers, s'effectue par une voie montante, ne laissant percevoir l'entrée du bourg que tardivement (même si le château d'eau constitue un repère indéniable). A hauteur de la salle multifonction, la chaussée présente une chicane puis un ralentisseur souligné d'un passage piéton sécurisé.







1 - 2 - 9 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

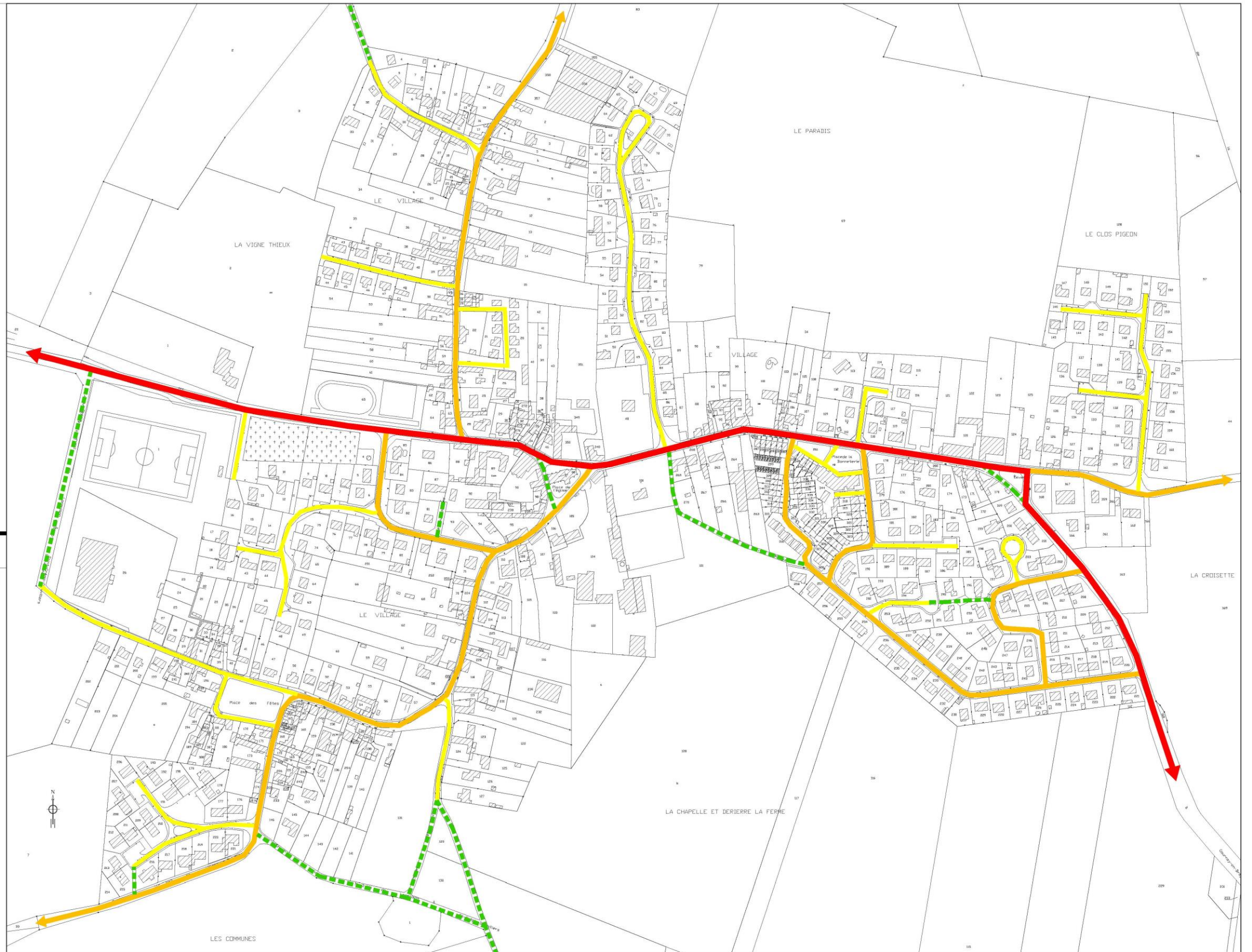
ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

-  Voie primaire (structure principale du réseau de voies)
-  Voie secondaire (desserte complémentaire du village)
-  Voie tertiaire (desserte de quelques constructions et/ou voies en impasse)
-  Sente piétonne ou chemin rural

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LORMAISON
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Juin 2016

Zone d'activités de "La Reine Blanche"



L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

Dans le bourg de Lormaison, la structure principale du réseau de voies correspond à l'axe constitué par la rue de Gournay (rue correspondant à la RD 129).

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires, en ce qu'elles complètent la desserte du bourg ; c'est le cas notamment de la rue du Moulin, de la rue Alexandre Merelle ou de la rue Sainte-Marguerite.

La desserte tertiaire du bourg de Lormaison est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions et qui constituent la partie terminale du réseau viaire ; il s'agit plus particulièrement de toutes les voies en impasse, qui caractérisent une large part des lotissements sur la commune.

1 - 2 - 10 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

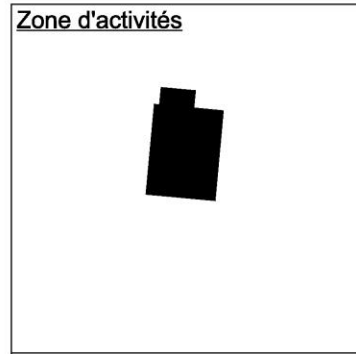
En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg de Lormaison, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement. La rue de Gournay dans sa section située à proximité de l'église ressort ainsi nettement ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie.

Il en est de même de la rue du Moulin et des environs de la place des Fêtes. Dans ces parties originelles de l'agglomération, une part significative des constructions est implantée à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments. Néanmoins, il n'est pas observé sur la commune de fronts bâtis sur d'importants linéaires, les séquences de bâti ancien à l'alignement étant en effet souvent interrompues.

La trame bâtie est par ailleurs constituée de secteurs pavillonnaires où les constructions, implantées au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond pour l'essentiel au lotissement de la rue de Troca et de la rue Macassar, à celui de la Résidence du Château, et aux lotissements situés dans la partie Est du bourg (rue Sainte-Marguerite et voies adjacentes, et lotissement du Clos Pigeon par ailleurs).

La trame bâtie est complétée par l'existence de bâtiments dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit des constructions à usage d'activités (bâtiments industriels ou d'entrepôt, et hangars agricoles), qui sont plus grandes consommatrices d'espace.



Mars 2016

TRAME BATIE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LORMAISON
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e

↳ Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

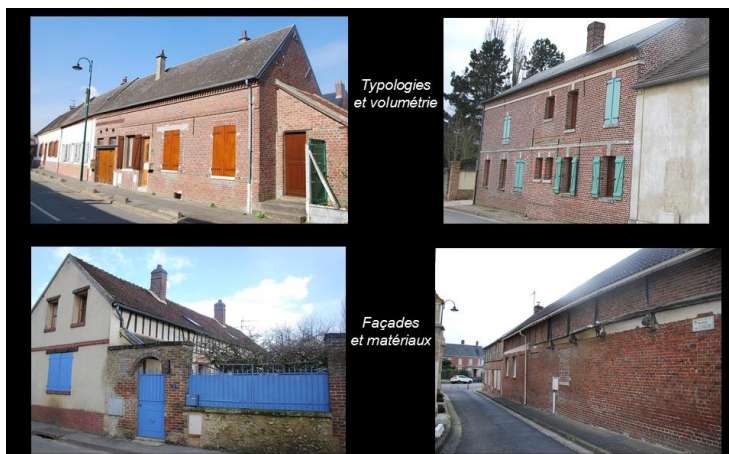
↳ Le bâti ancien implanté à l'alignement :

Dans le bourg de Lormaison, les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) se trouvent essentiellement dans la rue du Moulin, dans la rue de Gournay et aux abords de la place de l'Eglise, ainsi que dans la rue Alexandre Merelle et aux abords de la place des Fêtes.

Dans ces différentes parties anciennes, formées par les rues (ou parties de rues) mentionnées ci-avant, le bâti ancien à l'alignement forme par endroits des fronts bâtis continus. La voie est structurée par les constructions qui sont implantées à l'alignement sur rue soit par la façade, soit par un pignon. De plus, les constructions sont presque toujours contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement. Toutefois, il apparaît que les séquences bâties composées de bâti ancien à l'alignement sont restreintes, et très souvent rompues par des constructions en retrait.



S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est principalement composé de brique et de façades enduites. Sur l'ensemble des constructions anciennes, les toitures sont constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques, ou d'ardoises. Les volumétries observées dans le bâti ancien correspondent le plus souvent à des constructions édifiées sur deux niveaux (R + 1).



↳ Le bâti ancien implanté en retrait :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du bourg de Lormaison. Les constructions anciennes implantées en retrait sont recensées dans les rues précédemment citées s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement.

Certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre. Quelques constructions présentent en effet un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel, et le bâti récent à l'aspect contemporain.

Par ailleurs, une typologie spécifique de type « cité-ouvrière » est relevée en bordure de la place des Fêtes, à l'angle de la rue de Villeneuve et de la rue Alexandre Merelle.

Le bâti ancien en retrait est principalement construit en brique ; les toitures sont le plus souvent en tuiles mécaniques ou en ardoises.



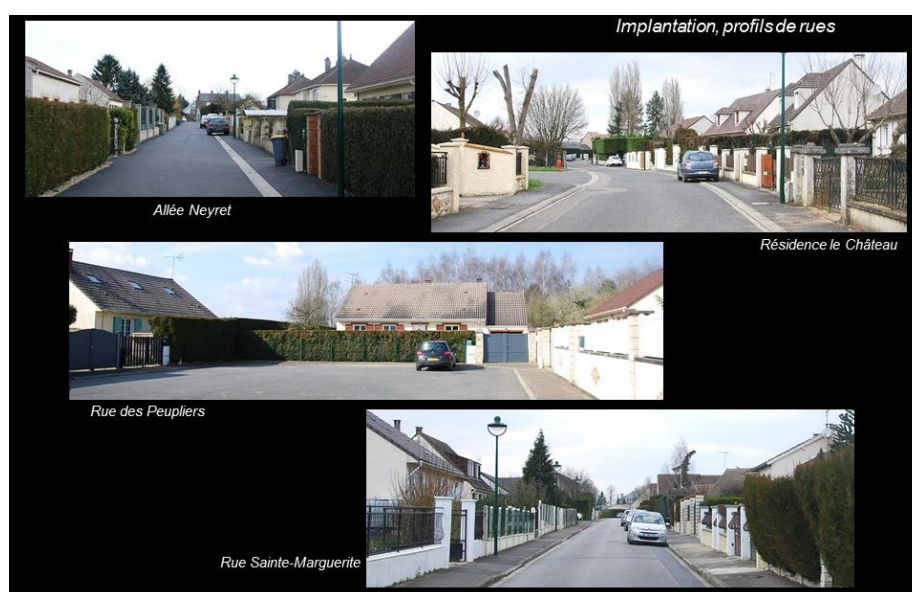
Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont généralement constituées de murs ou de murets, et de grilles métalliques. De plus, quelques murs anciens (en pierre et en brique) sont répertoriés, en particulier le long de la rue de Gournay face à la mairie.



↳ Le bâti de type pavillonnaire :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation, soit par comblement de vides, soit par des opérations de lotissement. Dans le bourg de Lormaison, les secteurs pavillonnaires correspondent pour l'essentiel au lotissement de la rue des Peupliers et de l'allée des Charmilles dans sa partie sud-ouest, au lotissement de la rue de Troca et de la rue Macassar dans sa partie ouest, au lotissement de la rue Sainte-Marguerite et des rues adjacentes dans sa partie sud-est, au lotissement de la Résidence du Château dans sa partie nord, et à celui de la rue d'Untershausen dans sa partie Est.

Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.



Une évolution des modules pavillonnaires durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol des années 1960-1970 jusqu'aux dernières constructions des années 1990-2000. Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des chassis de toit basculants, à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière »), ou à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »).

Les constructions de type pavillonnaire correspondent généralement à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non).



Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, ou une palissade surmontant un muret de soubassement.



↳ L'habitat individuel groupé :














Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti. L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif.

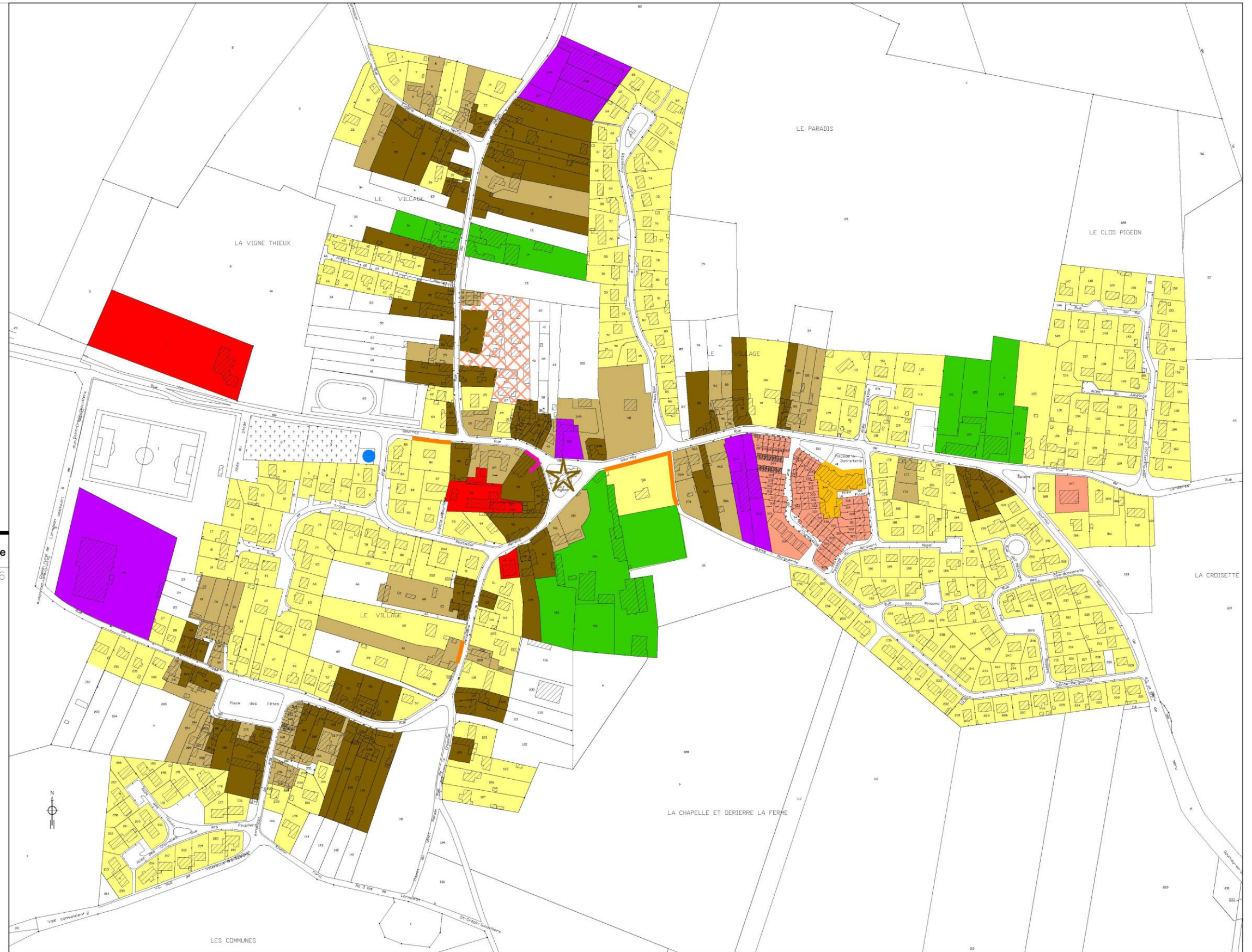
Une opération d'habitat individuel groupé est relevée dans la rue de l'Ourdissage ; l'implantation des constructions, accolées les unes aux autres, y dessine un habitat « en bande ».

L'opération récente correspondant au « Clos du Meunier » (opération qui prend accès sur la rue du Moulin) présente quant à elle une architecture contemporaine, avec une ossature bois sur certaines façades.



TYPLOGIE DU BATI

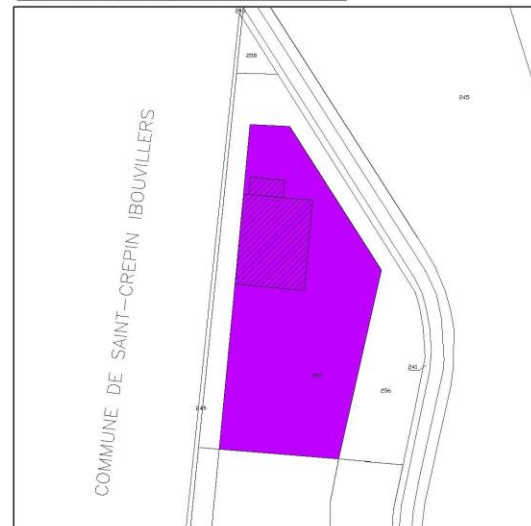
-  Eglise
-  Bâti ancien implanté à l'alignement
-  Bâti ancien implanté en retrait
-  Principaux murs anciens
-  Bâti pavillonnaire
-  Habitat individuel groupé
-  Opération récente d'architecture contemporaine
-  Habitat collectif
-  Bâtiment public
-  Bâti à usage d'activités industrielle, artisanale ou d'entrepôt
-  Vitrine commerciale
-  Bâti à usage agricole
-  Château d'eau



PLAN LOCAL D'URBANISME
 Commune : LORMAISON
 URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex TM : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

DIAGNOSTIC
 Echelle : 1/2000e
 Avril 2016

Zone d'activités de "La Reine Blanche"



↳ L'habitat collectif :

Le bourg de Lormaison compte une opération d'habitat collectif située place de la Bonneterie. L'immeuble présente une architecture singulière, où quatre parties de bâtiments, s'élevant à une hauteur de type R + 2 + C, sont implantées en bordure de la place par le pignon.



↳ Les bâtiments publics :

Certains équipements publics de la commune sont implantés dans des bâtiments anciens. La mairie de Lormaison est installée dans une bâtisse à forte valeur patrimoniale, associant la pierre et la brique. Présentant des tourelles d'angles, des lucarnes frontons, et un toit à la Mansart, cette construction présente des ornements architecturaux qui lui confèrent une qualité architecturale notable.

Par ailleurs, le préfabriqué qui était implanté dans le parc de la mairie, et qui accueillait auparavant une salle municipale, a été très récemment démoli ; la suppression de ce préfabriqué permet de dégager davantage les abords de la mairie.



L'école de la commune est elle aussi implantée pour partie dans un bâtiment ancien situé en bordure de la rue de Gournay.



Par ailleurs, les autres équipements publics de la commune sont aménagés dans des constructions plus récentes dont l'architecture est usuelle pour ce type d'équipements ; il en est ainsi de la salle multifonction, située à l'entrée ouest du bourg, dont l'architecture est soignée.



↳ Le bâti à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt :

Les bâtiments à vocation d'activités sont représentés pour l'essentiel par trois bâtiments situés respectivement à l'extrémité de la rue du Moulin, à l'extrémité de la rue de la Place, et en bordure de la rue de Gournay. Ces bâtiments sont principalement constitués de bardages de teinte claire.



Le bâtiment qui accueille l'entreprise MPI Refendage dans la zone d'activités de « La Reine Blanche » présente un profil plus recherché (bardage de teinte grise, partie enduite,...).



↳ Le bâti à usage commercial et les vitrines commerciales :

Le bourg de Lormaison ne compte qu'une vitrine commerciale correspondant à un restaurant situé en bordure de la rue de Gournay (activité implantée en rez-de-chaussée d'une construction ancienne). Il est noté que la multitude d'enseignes, et leur dimensionnement, nuit à la qualité esthétique de l'ensemble.



↳ Le bâti à usage agricole :

Le bâti à usage agricole est composé de bâtiments anciens correspondant à des corps de ferme (bâtiments en brique ou en pierre). L'existence de bâtiments à grande volumétrie est soulignée, en particulier s'agissant d'un corps de ferme situé en face de l'église.



Le bâti à usage agricole est également constitué de hangars (structure métallique et toit de tôles), dont certains sont fermés par des bardages.



1 - 2 - 11 - Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

↳ Développement urbain :

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. La trame bâtie est visualisée telle qu'elle se présentait en 1945, en 1990, et en 2015. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune ; la configuration du village de Lormaison reposait principalement sur une partie de la rue de Gournay, la rue du Moulin et le secteur de la place des Fêtes.

Les situations suivantes (1990 et 2015) permettent de visualiser le mode de développement de la commune, et sa progression jusqu'à la période actuelle.

Le développement du bourg dans les années 1970-1980 s'est opéré, non seulement par comblement d'interstices au sein de la structure ancienne, mais aussi et surtout par extension de l'urbanisation dans la partie sud-ouest du village (lotissement des allées des Charmilles et de la rue des Peupliers) et de manière plus conséquente dans sa partie sud-est (lotissement de la rue Sainte-Marguerite et des rues adjacentes).

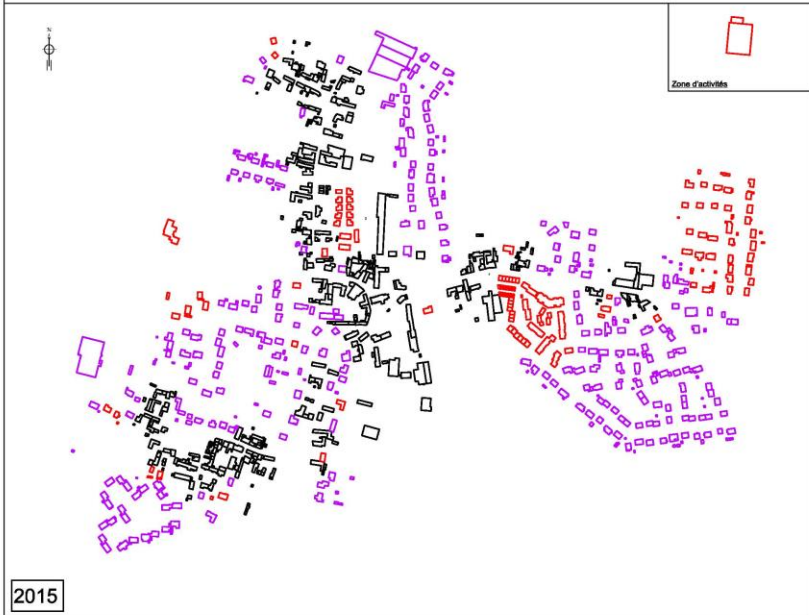
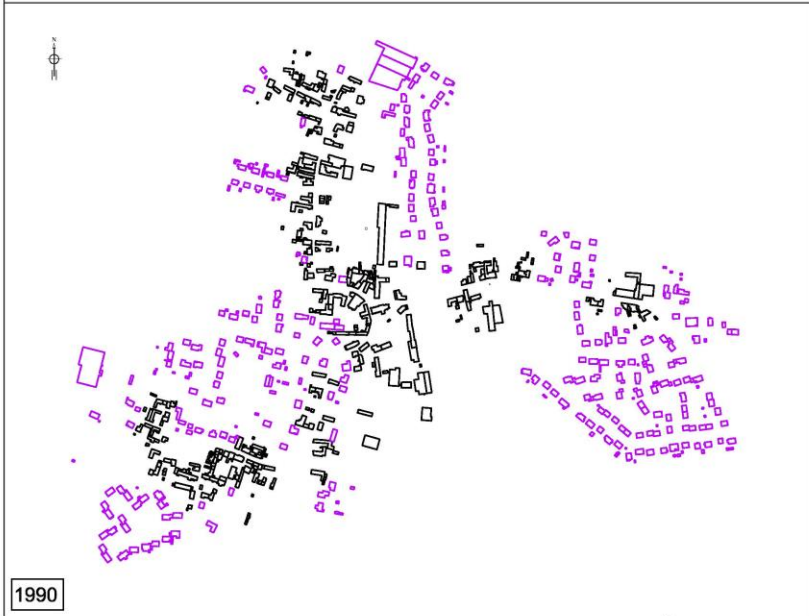
Les opérations correspondant au lotissement de la rue de Troca et de la rue Macassar, et à celui de la Résidence du Château, se sont inscrits davantage dans la silhouette de l'espace aggloméré (lotissements qui ont généré moins d'étalement urbain).

Dans les années 1990 et 2000, le bourg de Lormaison a poursuivi son développement, pour une part à l'intérieur de l'espace aggloméré (opération de la place de la Bonneterie), et pour une autre part en extension périphérique (lotissement du « Clos Pigeon » : rue d'Unttershausen,...).

Plus récemment, l'opération du « Clos du Meunier » (opération d'architecture contemporaine prenant accès sur la rue du Moulin) constitue un exemple de densification au sein du tissu urbain. L'accueil de nouvelles constructions a ici privilégié le comblement de vides, permettant un renouvellement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré ; cette opération illustre ainsi les capacités d'optimisation des espaces libres (mode de développement le plus vertueux).

Ainsi, depuis une vingtaine d'années (après la réalisation du lotissement du Clos Pigeon au milieu des années 1990), le bourg de Lormaison n'a pas accueilli d'extension significative de l'urbanisation. Les contours actuels de la silhouette agglomérée sont par conséquent ceux qui se sont dessinés au fil des opérations de lotissements jusqu'à la décennie 1990 ; la logique d'étalement urbain périphérique a ensuite été stoppée.

Seule la salle multifonction achevée en 2007 à l'entrée ouest du bourg a modifié la silhouette bâtie depuis la fin des années 1990.



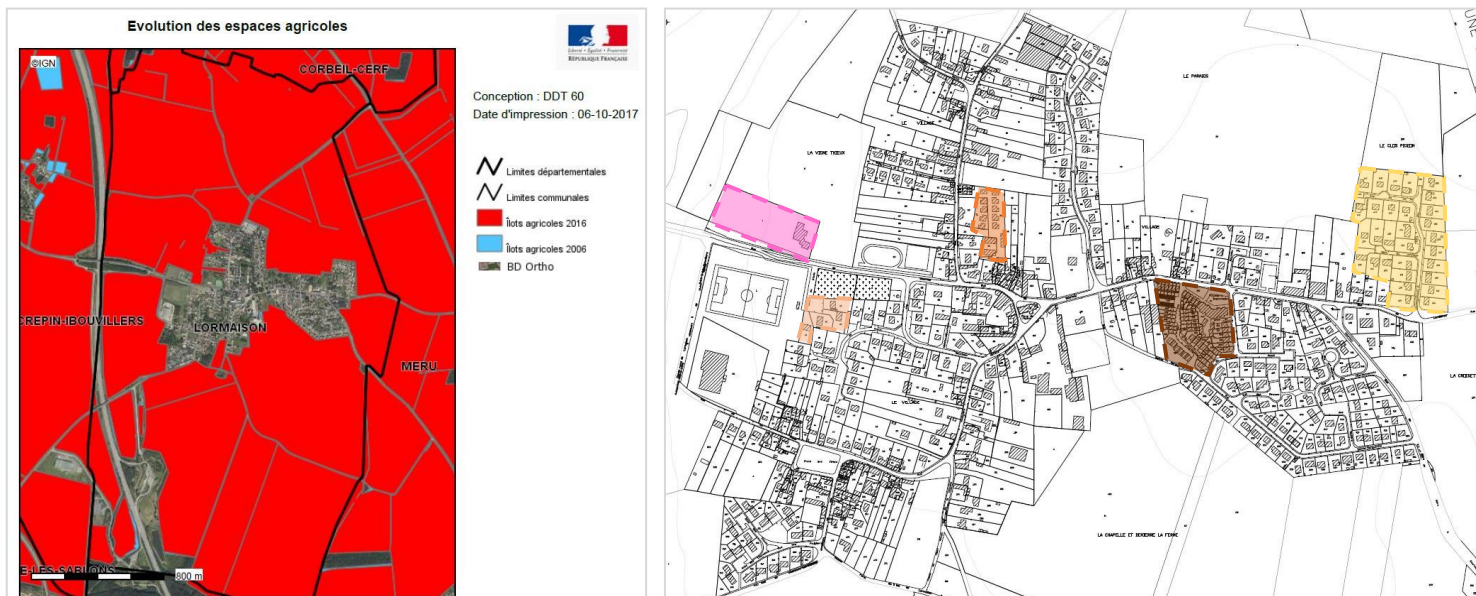
Mars 2016

DEVELOPPEMENT URBAIN

-  Situation en 1945
-  Situation en 1990
-  Situation en 2015

Consommation d'espace :

Le document ci-après indique les îlots qui ont perdu leur caractère agricole dans les années récentes (établi sur la base d'un registre parcellaire qui constitue un document de déclaration auprès de la Politique Agricole Commune). Les îlots qui ne figurent pas en rouge sur le document ci-dessus correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années. Il apparaît qu'aucune opération d'urbanisation ou construction nouvelle n'a consommé de terres agricoles dans cette période.



De plus, l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des principales opérations réalisées sur la commune dans les vingt dernières années est synthétisée ci-après :

Opération	Localisation	Superficie consommée	Type d'espace consommé	Programme de construction	Densité moyenne
Place de la Bonneterie (années 1990)	Au sein du tissu urbain	± 1 ha 40	Herbages	57 logements en habitat individuel groupé et habitat collectif	± 40 logements / ha
« Clos Pigeon » (années 1990)	En périphérie de l'espace aggloméré	± 2 ha 80	Terres cultivées	30 logements en habitat individuel	± 10 à 12 logements / ha
« Allée du Stade » (années 2000)	Au sein du tissu urbain	± 0 ha 40	Herbages	4 logements en habitat individuel	± 10 logements / ha
« Clos du Meunier » (années 2010)	Au sein du tissu urbain	± 0 ha 50	Friche	15 logements dont 9 en habitat individuel et 6 en individuel groupé	± 30 logements / ha
Salle multifonction (années 2000)	En périphérie de l'espace aggloméré	± 1 ha 00	Ancien terrain de football	Equipement public	/

1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine peut notamment être appréhendée. Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privés.



Il est rappelé que l'étude du paysage et de la forme urbaine avait mis en évidence quelques fonds de parcelles à dominante végétale dans la partie ouest du bourg, par opposition à l'espace agricole ouvert sur sa frange Est.

Au sein de la partie agglomérée, les principaux éléments végétaux correspondent à des fonds de parcelles privés, situés notamment entre la rue du Moulin et la Résidence du Château, et entre la rue Alexandre Merelle et la rue de Troca.

Par ailleurs, deux espaces publics végétalisés complètent la trame végétale intra-urbaine, l'un correspondant au parc arboré situé devant la mairie, l'autre correspondant à la place des Fêtes.

↳ Espaces publics

La commune comprend ainsi les deux espaces publics végétalisés mentionnés ci-avant, dont le parc arboré de la mairie qui accueille également une aire de jeux dans sa partie arrière, et la place des Fêtes qui est constituée d'un espace enherbé bordé d'alignement d'arbres (place qui accueille des manifestations de type fête foraine, brocante, cirque,...).



D'autres espaces publics végétalisés, de surface plus réduite, sont également répertoriés, en particulier le square situé à l'extrémité de la rue du Moulin, celui situé rue de Gournay, ainsi que de petits espaces verts aménagés en bordure de voie (notamment place de la Bonneterie).



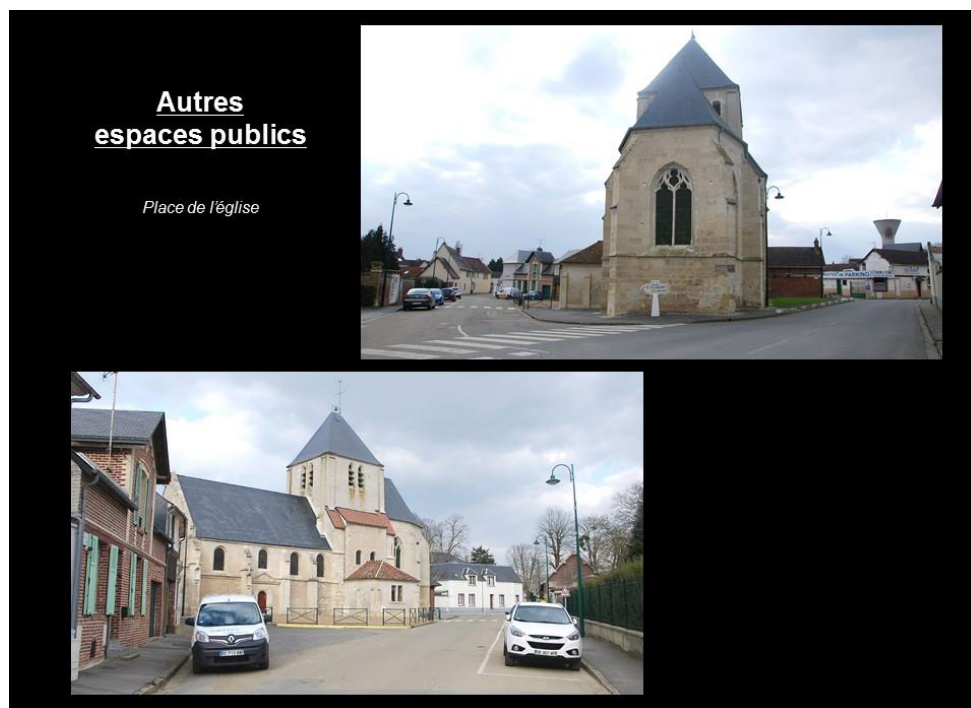
En outre, plusieurs espaces verts ont été aménagés au sein de lotissements, en particulier dans la rue des Peupliers ou à l'extrémité de la Résidence du Château.



Le secteur du stade et des terrains de sports constitue quant à lui, dans un autre registre, un espace à forte présence végétale (surfaces enherbées).



Enfin, en bordure immédiate de la place de l'Eglise qui présente un profil à dominante minérale, la Municipalité réfléchit à la mise en valeur de l'espace public par la démolition d'une construction ancienne bordant la place derrière l'église. Un embellissement de cet espace pourrait ainsi y être envisagé afin de le rendre plus attractif, conjointement à l'aménagement d'une liaison nouvelle entre la place de l'église et l'école (nouvel accès qui permettrait à l'école maternelle et à l'école primaire de disposer de deux accès distincts).



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale ; ils sont exposés dans les chapitres 1.1.4. et 1.1.5. du présent rapport.

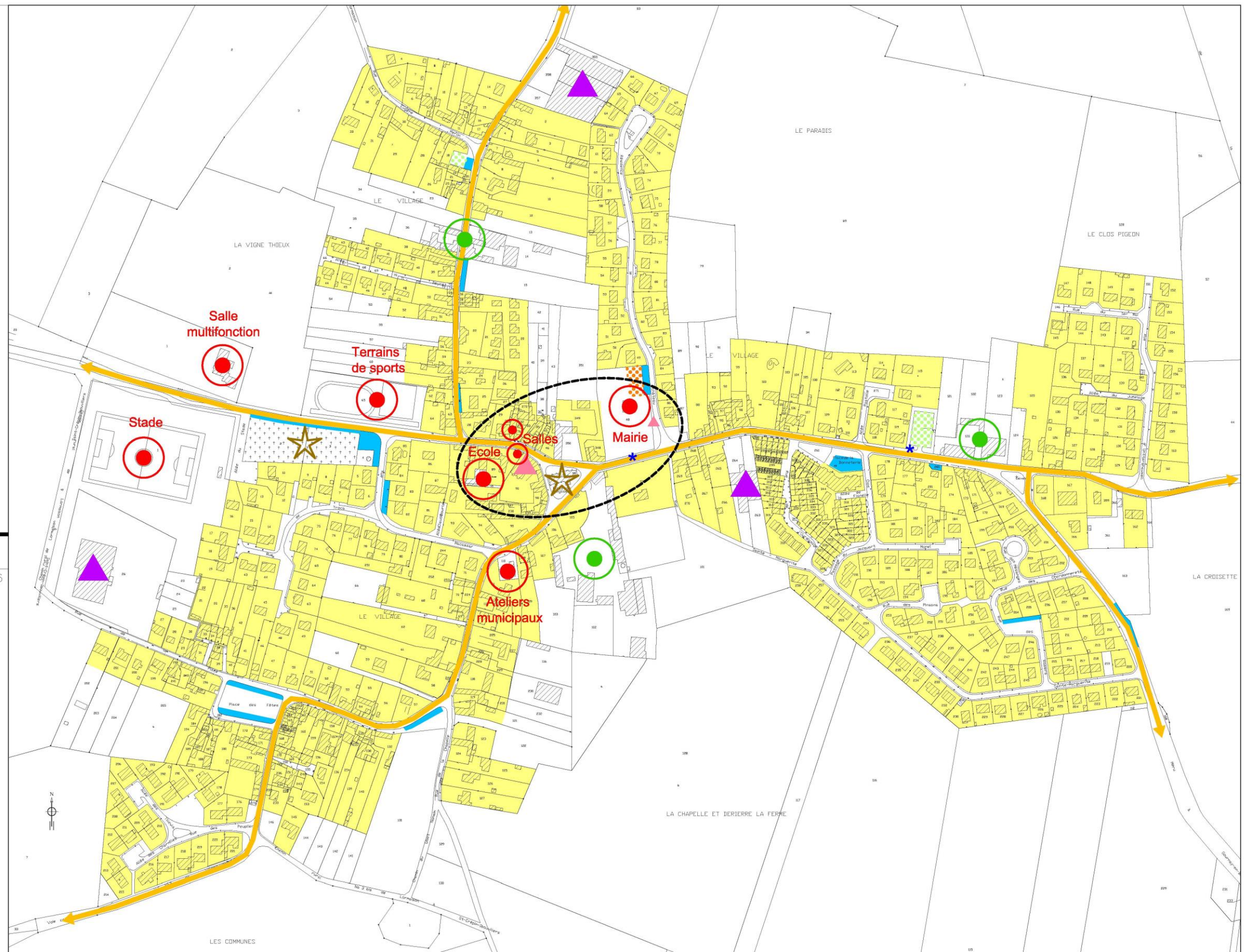
Il ressort de l'analyse des principaux équipements et services (voir carte « dynamique urbaine » ci-après) que la commune de Lormaison présente une mixité fonctionnelle (présence d'activités diverses).

Par ailleurs, au sein du bourg, une centralité s'observe autour de la place de l'Eglise, dans l'espace compris entre l'école et la mairie.

Enfin, plus généralement, la commune de Lormaison est située dans l'aire d'influence du bassin de vie de Méru.

DYNAMIQUE URBAINE

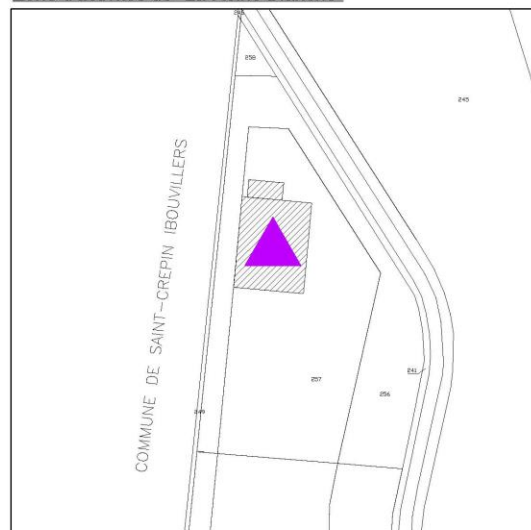
- Vocation résidentielle
- Eglise et cimetière
- Equipement public
- Aire de jeux
- Square
- Commerce - service
- Activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt
- Exploitation agricole
- Principaux axes de circulation
- Principaux espaces de stationnement
- Arrêt de car
- Centralité



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LORMAISON
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex TM - 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservices.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Avril 2016

Zone d'activités de "La Reine Blanche"



↳ Déplacements et accessibilité routière

La desserte routière de Lormaison est assurée par le réseau de routes départementales, principalement par la RD 129 qui traverse le bourg. D'après un comptage effectué en 2014, la RD 129 supportait un trafic de 2 047 véhicules/jour, dont 1,5 % de poids lourds.

La RD 927 correspondant à l'axe Beauvais / Méru tangente le territoire communal dans sa partie nord-est, et complète indirectement la desserte communale (mais sans traverser le bourg). D'après un comptage effectué en 2014, la RD 927 supportait un trafic de 5 051 véhicules/jour, dont 3,6 % de poids lourds.

Par ailleurs, l'A16, qui traverse la partie sud-ouest du territoire communal, présente un échangeur complet sur la commune d'Amblainville, à environ 8 km de Lormaison.

↳ Migrations domicile-travail

Migrations alternantes

En 2012, 91,1 % des actifs résidant à Lormaison (soit 553 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Lormaison	Part
Lormaison	54	8,9 %
Autres communes de l'Oise	233	38,3 %
Autres communes de la région Picardie	1	0,2 %
Communes extérieures à la région Picardie	320	52,6 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Lormaison et n'y travaillant pas, plus de la moitié exerce leur activité professionnelle en dehors du département de l'Oise, pour l'essentiel dans le bassin d'emploi de la région parisienne.

Par ailleurs, sur les 109 emplois qui étaient fournis sur la commune de Lormaison en 2012, 55 (soit 50,5 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	24	4 %
Marche à pied	15	2,5 %
Deux-roues	7	1,2 %
Voiture, camion,...	507	83,5 %
Transports en commun	54	8,9 %
Ensemble	607	

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est largement majoritaire dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail) ; la part modale des transports en commun est très faible.

↳ Transports collectifs

La commune est desservie par le réseau de transports « Sablons Bus », qui comprend un réseau urbain au sein de la ville de Méru, et un réseau interurbain en dehors de Méru. La commune de Lormaison est desservie par la ligne E qui relie Méru (gare SNCF) à Ivry-le-Temple. Cette ligne offre 5 passages journaliers dans le sens Lormaison / Méru, et 4 dans le sens Méru / Lormaison. La desserte est complétée par un service de transport collectif à la demande « TAD Sablons Bus Interurbain ».

S'agissant des lignes interurbaines gérées par le Conseil Départemental de l'Oise, la commune de Lormaison est desservie par les lignes régulières n°16 (Saint-Crépin-Ibouvillers-Montherlant / Méru) et n°17 (Villeneuve-les-Sablons / Beauvais), auxquelles s'ajoutent des lignes scolaires à destination des établissements de Méru et d'un établissement de Beauvais. Le bourg compte par ailleurs deux arrêts de car situés dans la rue de Gournay, l'un à hauteur de la mairie, l'autre à hauteur du square « Tabary ».

Concernant l'offre ferroviaire, c'est la gare de Méru qui constitue l'équipement principal, sur la ligne Beauvais / Paris-Nord (TER Picardie).

La gare de Cergy-Pontoise est également fréquentée par des usagers empruntant le RER ou le train en direction de Paris-Saint-Lazare.

↳ Stationnement

L'offre de stationnement sur la commune est constituée de plusieurs parkings, généralement situés aux abords des principaux équipements publics, auxquels s'ajoutent des places de stationnement sur chaussée.

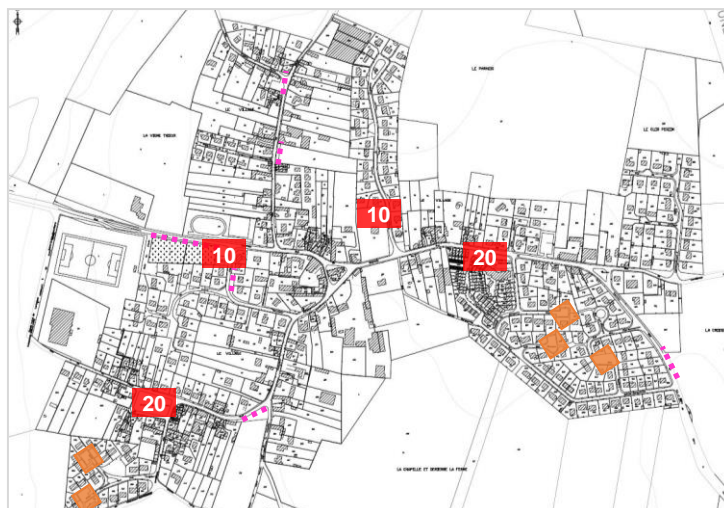
Sur le plan quantitatif, les principaux parkings offrent un nombre de places de stationnement d'environ une vingtaine en bordure de la place des Fêtes (deux bandes d'une dizaine), une vingtaine place de la Bonneterie, une dizaine à l'arrière de la mairie, et une dizaine au pied du château d'eau à l'angle de la rue de Gournay et de la rue Macassar.

Les autres espaces de stationnement aménagés le long de la chaussée présentent une capacité de quelques places (nombre inférieur à 10), à l'exception de la bande de stationnement qui longe le cimetière.

**Nombre de places de stationnement
sur parkings aménagés aux abords des
principaux équipements publics**

**Places de stationnement
sur petits espaces
au sein de lotissements**

**Places de stationnement
linéaires sur chaussée**



La commune ne compte pas, à ce jour, d'offre de stationnement dédiée aux véhicules hybrides ou électriques (pas de bornes de recharges de véhicules électriques), ni d'installations spécifiques pour les vélos.

Par ailleurs, il n'est pas constaté de difficultés majeures de stationnement sur la commune, et l'offre est jugée globalement satisfaisante, même si du stationnement sauvage est parfois constaté.

↳ Chemins de randonnée

La commune n'est traversée par aucun chemin inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

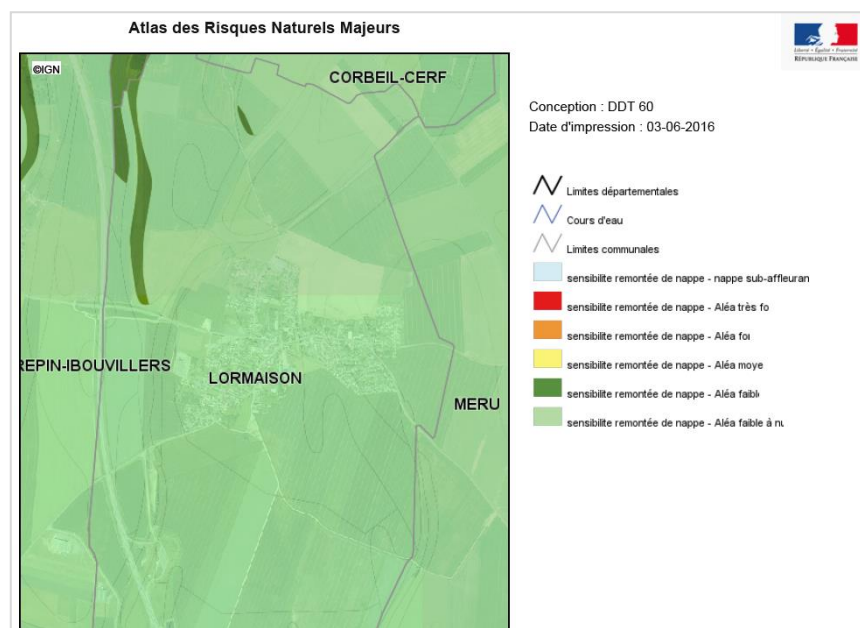
↳ Les contraintes naturelles

La commune n'est concernée par aucune reconnaissance environnementale (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels).

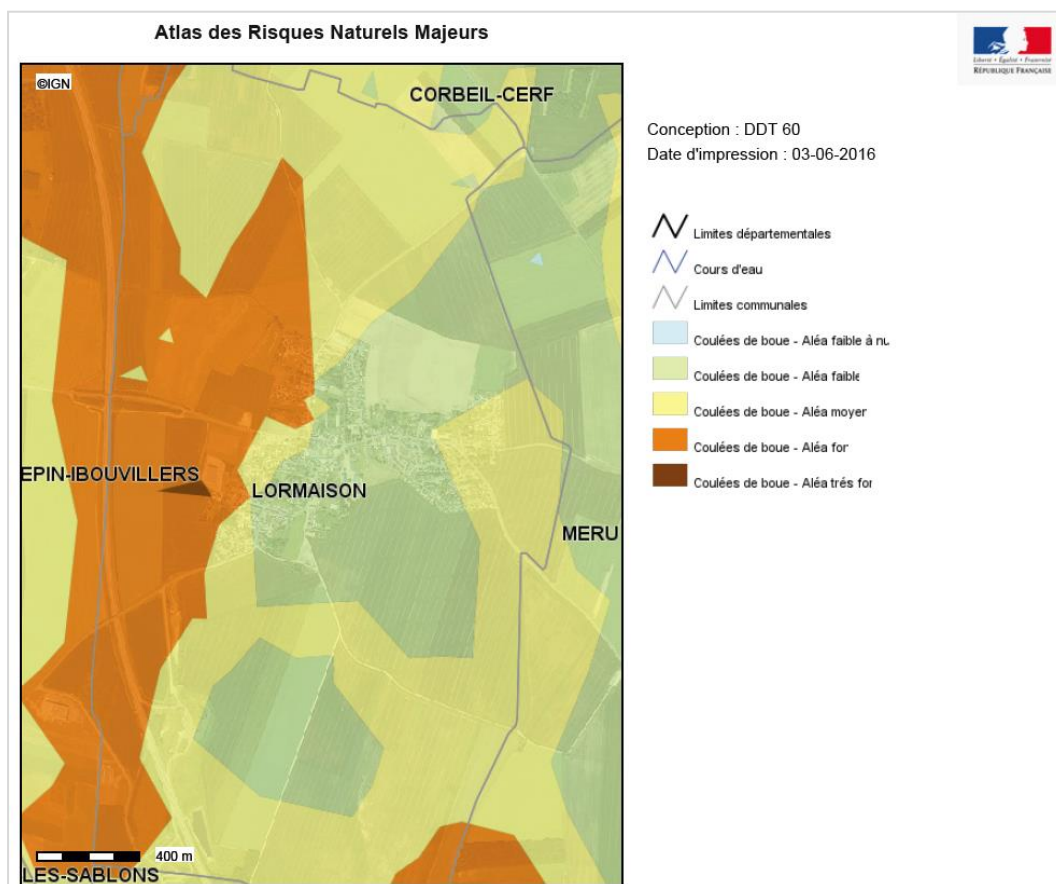
Par ailleurs, s'agissant des contraintes hydrauliques, l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise présente les bassins versants les plus pentus (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie).

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes :

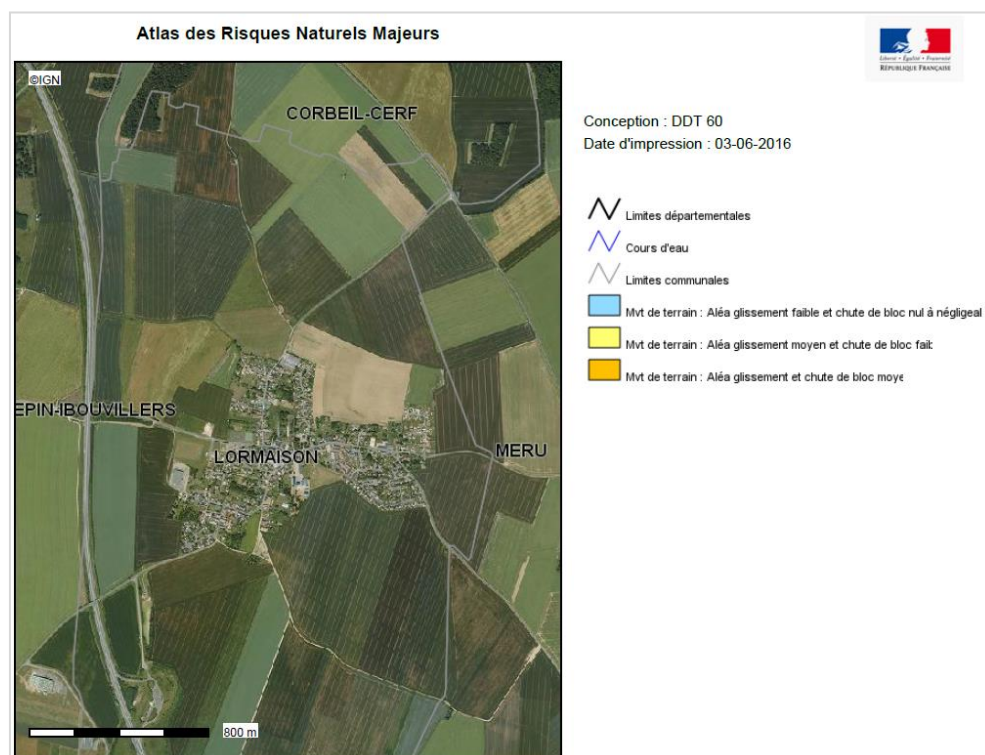
- remontées de nappe : aléa faible à nul sur l'ensemble du territoire communal ;



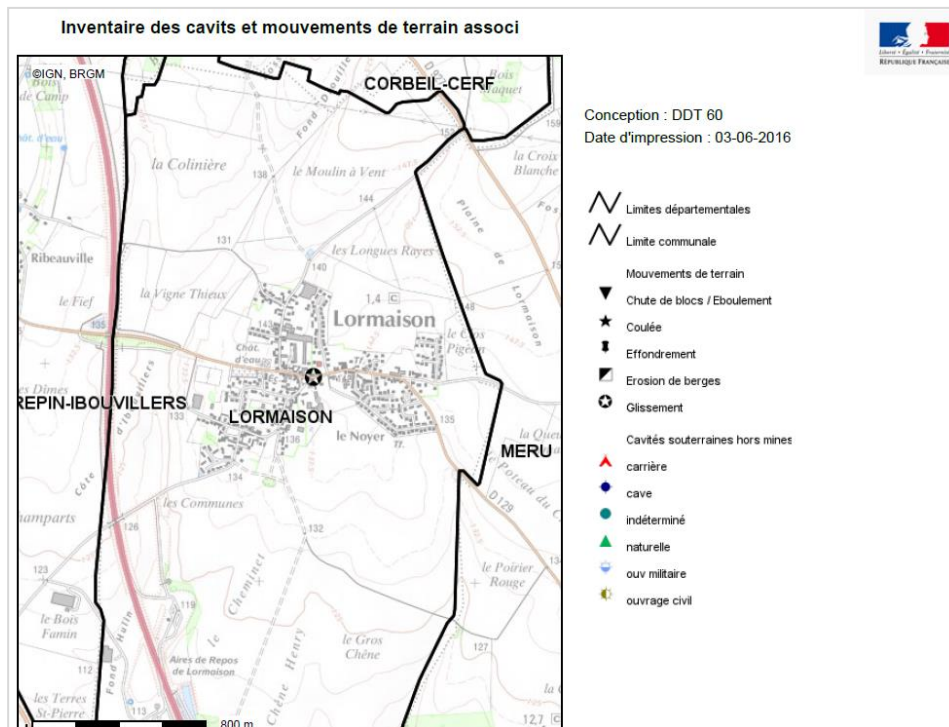
- coulées de boue : aléa très fort uniquement à l'extrémité de la rue de la Place (en marron foncé sur le document ci-dessous), aléa fort entre le bourg et l'autoroute, et aléa faible à moyen au sein du bourg ;



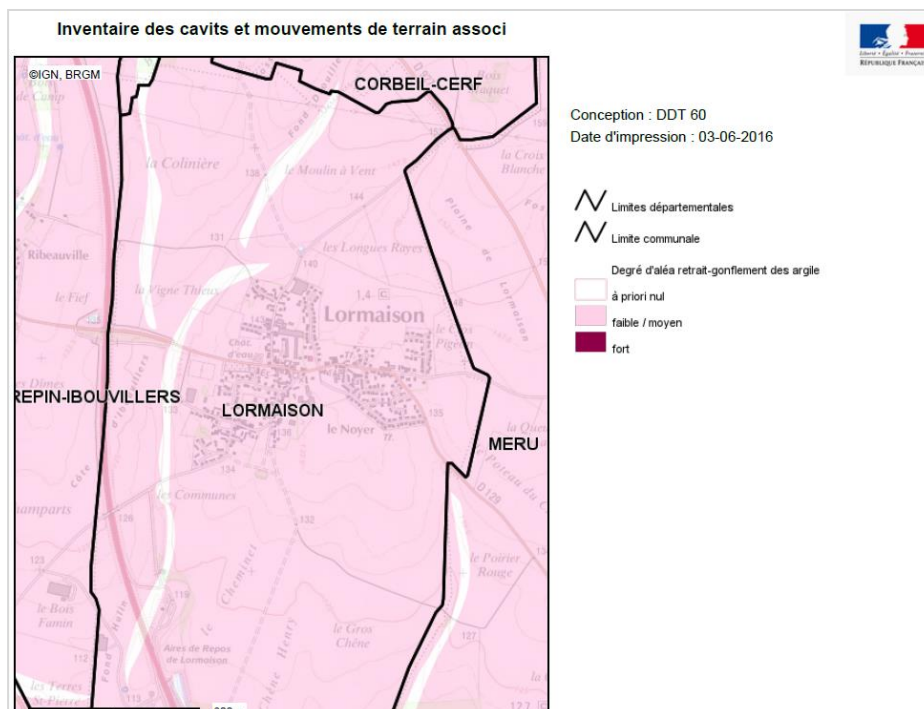
- mouvements de terrain : aucun aléa identifié sur la commune.



Par ailleurs, aucune cavité souterraine n'est recensée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sur le territoire de Lormaison. Seul un mouvement de terrain par « glissement » est recensé dans la partie centrale du bourg à hauteur de la place de l'Eglise, qui correspond très vraisemblablement à un souterrain reliant l'église à l'ancien monastère (actuel corps de ferme).



L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » ; le territoire de Lormaison n'est pas concerné par un aléa fort.



Enfin, la commune a fait l'objet de 2 arrêtés de catastrophe naturelle, dont la caractérisation et la périodicité sont visées dans le document ci-après (source : Géorisques).

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF19990389	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF20090005	26/06/2009	26/06/2009	16/10/2009	21/10/2009

En outre, le territoire est concerné par le « Plan de Gestion des Risques d'Inondation » (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021). Toutefois, Lormaison ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI).

↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, l'A16 qui traverse la partie sud-ouest du territoire communal, de même que la RD 927 qui tangente son extrémité nord-est, font l'objet d'un classement au bruit ; elles sont en effet concernées par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire).

De plus, l'A16 est classée voie à grande circulation. A ce titre, elle est assujettie aux dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)* ».

Toutefois, selon l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, « *le PLU peut fixer des règles d'implantation différente de celles prévues à l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Par ailleurs, la commune ne compte pas d'établissement industriel recensé comme installation classée.

En revanche, une exploitation agricole située dans la rue du Moulin pratique une activité d'élevage (environ 60 vaches allaitantes), et génère à ce titre une distance d'éloignement de 50 m au titre du Règlement Sanitaire Départemental.

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense aucun sur le territoire de Lormaison.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 8 sites sur la commune (activités qui ont cessé aujourd'hui pour la plupart) ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires). La carte et la liste des sites sont reprises ci-après :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
PIC6001180	Promopack Sté		34 Rue Moulin du	LORMAISON	C20.16Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001181	Valoise (SA)		20 Rue Place de la	LORMAISON	C20.59Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001182	Locquet (Ets)		25 Rue Goumay de	LORMAISON	C25.62B C25.71Z C28.30Z C25.50A	En activité	Inventorié
PIC6001183	Toscan Achille (Ets)		Rue Moulin du	LORMAISON	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001184	Comet (Sté)		14 Rue Moulin du	LORMAISON	G45.21B V89.03Z C25.61Z C28.49Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001185	Sinegre M. (Ets)	Station service Elf	11 Rue Goumay de	LORMAISON	V89.03Z G47.30Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001186	Tabary et Cie Ets (ex Ets Tabary Jacques, ex Ets Tabary Ernest)	Manufacture de boutons de Nacres	38 Rue Goumay de	LORMAISON	C20.16Z E38.47Z C32.99Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001187	Varin (Ets)		Lormaison 60110	LORMAISON	V89.01Z C10.1	Ne sait pas	Inventorié



↳ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. La commune est assujettie à :

- une servitude (I4) relative à une ligne électrique qui traverse le territoire communal dans sa partie nord ;

- et plusieurs servitudes relatives aux transmissions radioélectriques :

- une servitude (PT1) concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, servitude qui concerne la station de « Méru/Bosquet »,

- une servitude (PT2) concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, qui concerne la station de « Méru/Bosquet »,

- une servitude (PT2LH) concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (faisceau hertzien), qui concerne la liaison entre La Neuville-Garnier et Taverny/Le Camp de César, celle entre La Neuville d'Aumont et Méru/Bosquet, et celle entre Méru/Bosquet et La Houssoye.

Ces trois servitudes concernent l'ensemble du territoire communal de Lormaison.

Par ailleurs, la commune n'est couverte ni par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

1 - 2 - 15 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion),
- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du statut du propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

↳ Potentiel de renouvellement urbain

Il n'est pas répertorié sur l'ensemble de la commune de potentiel majeur en termes de renouvellement urbain par réhabilitation ou reconversion (pas de friches urbaines, ni d'importants corps de bâtiments vacants).

↳ Potentiel d'accueil en dent creuse

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), plusieurs terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le bourg de Lormaison, quelques dents creuses sont recensées dans le tissu aggloméré, parmi lesquelles un terrain situé à l'angle de la rue Alexandre Merelle et de la rue de la Chapelle, deux terrains prenant accès sur la rue Alexandre Merelle (parcelles n°60 et 66 situées « en double rideau » à l'arrière de constructions existantes), et trois terrains situés dans la rue du Moulin (dont l'un fait actuellement l'objet d'un permis de construire sur la parcelle n°13).

Les dents creuses répertoriées dans le bourg présentent une capacité d'accueil pouvant être estimée à une dizaine de constructions (sans comptabiliser le terrain situé entre la rue du Moulin et la mairie qui fait l'objet d'un projet initié par l'OPAC : cf. ci-après).

Par ailleurs, le terrain situé entre le city-stade et la salle multifonction peut être identifié comme une dent creuse. Toutefois, eu égard à sa situation au cœur du pôle d'équipements publics, il semble légitime que ce terrain soit dévolu dans le PLU à l'accueil d'équipements.

S'agissant de la zone d'activités de « La Reine Blanche », la Communauté de Communes des Sablons a fait l'acquisition de 15 ha situés entre l'établissement MPI Refendage et l'autoroute, dont 4 ha sont situés sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouwillers et 11 ha sur le territoire de Lormaison (parcelle n°245). Compte tenu de la présence de tous les réseaux, ces terrains constituent un potentiel d'accueil direct. Il en est de même des parcelles n°239, 254 et 255 situées entre MPI Refendage et l'aire d'autoroute.

De plus, de l'autre côté de l'emprise de l'A 16, les parcelles n°184 et 207 (superficie d'environ 7 ha) pourraient constituer, à plus long terme, un potentiel de développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche ».

↳ **Potentiel de développement urbain sur îlot foncier**

Outre les dents creuses de superficie limitée, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement d'îlots est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui envisageable mais la constructibilité immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots, et ainsi les enclaver durablement.

Un îlot est identifié dans la partie centrale du bourg, dans un espace situé entre la rue du Moulin et la mairie. Cet espace est constitué, d'une part, de la parcelle n°15 qui borde la rue du Moulin et qui correspond à une ancienne usine (friche industrielle), et, d'autre part, à la partie arrière de la parcelle n°351 qui jouxte le terrain de la mairie (terrain de la mairie sur lequel une ancienne salle municipale vient d'être récemment démolie).

La parcelle n°15 fait l'objet d'un projet de construction (initié par l'OPAC) comprenant 8 logements qui seraient implantés sur la moitié de terrain située en bordure de la rue du Moulin. La moitié arrière de ce terrain sera acquise par la Commune en vue de l'aménagement d'un square et d'un parcours de santé. Plus largement, une liaison pourrait être envisagée à terme entre la rue du Moulin et l'espace situé à l'arrière de la mairie.

Par ailleurs, un espace situé en lisière ouest du bourg est identifié comme un secteur à enjeux, susceptible de constituer un espace de développement futur en frange de l'enveloppe urbaine. Correspondant notamment à des fonds de parcelles situés entre l'allée Neyret et le pôle d'équipements publics, cet espace pourrait constituer une opportunité de maillage, permettant de finaliser le contour du bourg dans cette frange, et de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin.

S'agissant des perspectives de développement énoncées dans le SCOT des Sablons approuvé le 20 mars 2014, il est noté que l'enveloppe foncière urbanisable à vocation d'habitat à l'horizon 2023 est fixée à 38,9 ha sur l'ensemble des communes dites « rurales » (qui sont au nombre de 19 dans le SCOT), soit environ 2 ha par commune.

**RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN
ET POTENTIALITES DE
DEVELOPPEMENT**


 Espace bâti

 Espace public


I - Potentiel d'accueil en dent creuse :

 au sein du tissu urbain à vocation résidentielle


 au sein d'un pôle d'équipements publics

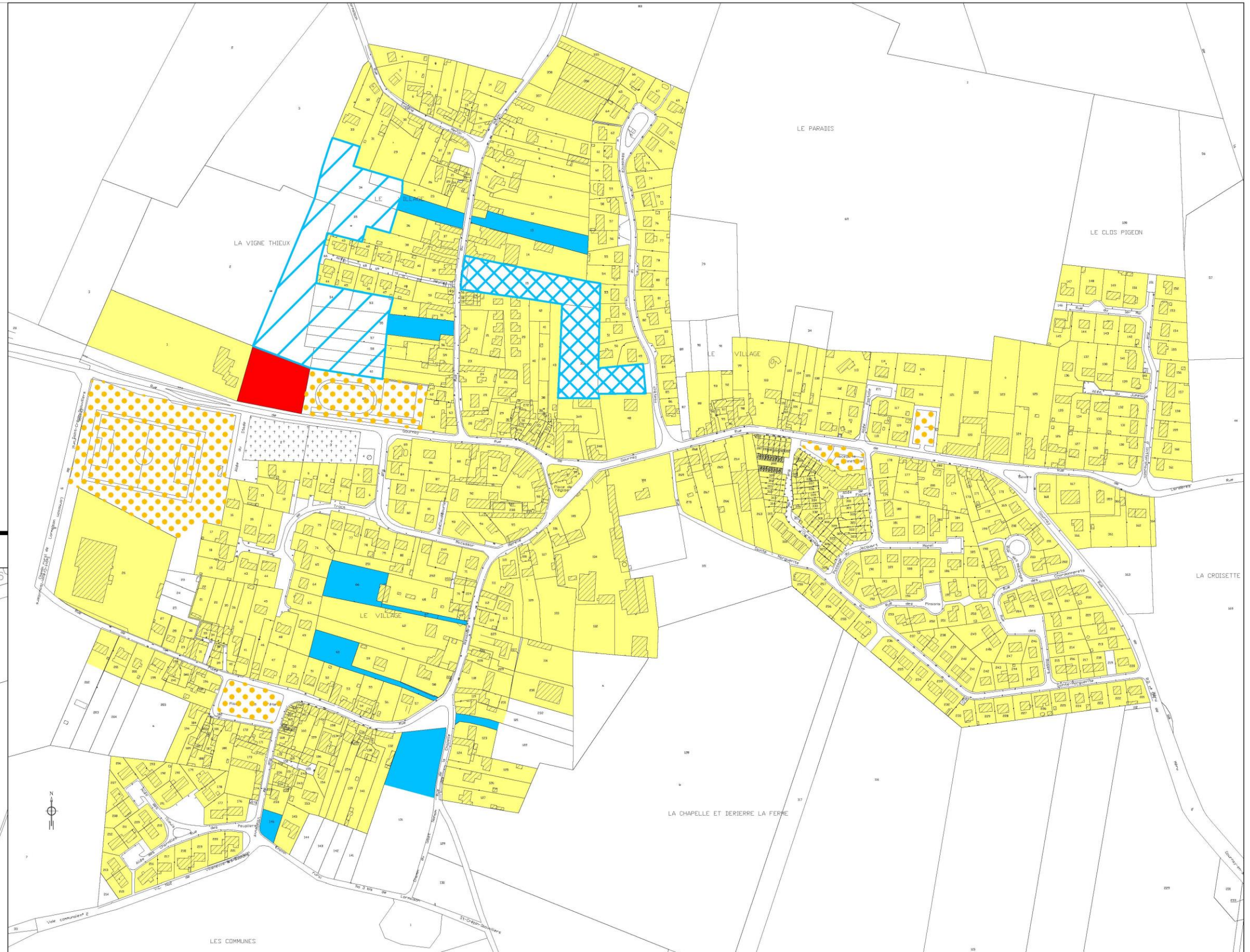
 au sein d'une zone d'activités économiques

II - Potentiel de développement urbain sur flot foncier :

 au sein de l'enveloppe urbaine

 en frange de l'enveloppe urbaine

 en frange de la zone d'activités



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : LORMAISON
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e



1.3. - BILAN DU DIAGNOSTIC

Le bilan proposé met en évidence le contexte territorial, les entités paysagères et le patrimoine naturel, les risques et contraintes, la qualité urbaine et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine, ainsi que les principales potentialités de renouvellement et de développement urbains.

I - Contexte territorial

La commune est membre de la Communauté de Communes **des Sablons**, qui est couverte par un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** approuvé le 20 mars 2014 ; la commune de Lormaison n'y est pas identifiée parmi les « pôles ». Elle y est considérée comme « commune rurale », mais fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie.

La commune est située dans l'aire d'influence du **bassin de vie de Méru** (accès aux équipements, aux services,...).

Le territoire communal est traversé dans sa partie ouest par l'Autoroute A 16, et est occupé par deux aires de repos (une dans chaque sens). Alors que l'échangeur autoroutier le plus proche se situe à environ 8 km du bourg de Lormaison (« péage d'Amblainville »), l'accessibilité routière de la commune est principalement constituée du réseau départemental.

L'offre en transports collectifs est par ailleurs jugée convenable (réseau « Sablons Bus », lignes interurbaines du Conseil Départemental, proximité de la gare de Méru).

II - Paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques

Une part importante du territoire communal correspond à des étendues cultivées associées à un paysage de **plaine agricole**, rappelant l'appartenance géographique de la commune à la « plaine des Sablons », sous-entité du « plateau de Thelle ».

La commune compte quelques herbages et taillis au pourtour de l'espace aggloméré, et ne compte qu'un seul boisement situé à l'extrémité sud du territoire communal.

S'agissant de la sensibilité environnementale, le territoire de Lormaison n'est concerné par **aucune reconnaissance environnementale** (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, zone humide, corridor écologique,...).

III - Risques et contraintes

L'organisation du relief communal met en évidence les **principaux talwegs** qui correspondent aux axes d'écoulement des eaux de ruissellement ; les contraintes hydrauliques induites doivent être prises en considération. Toutefois, il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations, étant souligné que le territoire compte 4 bassins d'orage situés à l'approche du bourg, auxquels s'ajoute un cinquième bassin (aux dimensions supérieures) qui a été aménagé concomitamment à l'autoroute et à ses aires de repos.

Le bourg de Lormaison n'est concerné par **aucun aléa fort s'agissant des risques naturels**, en particulier en termes de remontées de nappe, coulées de boue, cavités souterraines, et retrait-gonflement des argiles. Il est néanmoins rappelé qu'une coulée de boue a été observée en 2009 dans la partie Est du bourg entre l'allée Postolle et le « Clos Pigeon ».

Par ailleurs, une exploitation agricole pratiquant une **activité d'élevage** est soumise au Règlement Sanitaire Départemental (distance d'éloignement de 50 m), il s'agit d'un élevage bovin situé rue du Moulin.

L'Autoroute A 16, qui tangente le territoire dans sa partie ouest, est classée voie à grande circulation, et fait l'objet classement au bruit.

Le territoire communal est par ailleurs traversé à son extrémité nord par une ligne électrique.

IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine

Le bourg de Lormaison présente une **partie originelle** où prédomine du bâti ancien ; cette armature correspond principalement à la rue de Gournay, la rue du Moulin, la rue Alexandre Merelle et la place des Fêtes.

Le bourg présente également des **extensions urbaines au profil pavillonnaire**, constituées par le lotissement de la rue des Peupliers dans la partie sud-ouest du bourg, par celui de la rue de Troca et de la rue Macassar dans sa partie ouest, par celui de l'allée Neyret perpendiculaire à la rue du Moulin, par celui de la Résidence du Château, par celui de l'allée Postolle, et par les lotissements situés dans la partie Est du bourg correspondant d'une part à celui de la rue Sainte-Marguerite et des rues adjacentes, et d'autre part, plus récemment, à celui de la rue d'Untershausen.

Les **principaux espaces publics** correspondent au parc situé devant la mairie, à la place des Fêtes, et à la place de la Bonneterie.

V - Dynamique urbaine

Au sein du bourg, une centralité s'observe autour de la place de l'Eglise, dans l'espace compris entre l'école et la mairie. C'est aussi dans ce secteur qu'est implantée une activité de commerce et de service (restaurant).

A ces équipements s'ajoute le pôle situé à l'entrée ouest du bourg, qui comprend des équipements sportifs (stade, courts de tennis, city-stade) et la salle multifonction (salle des fêtes et salle annexe sportive). Plus généralement, la commune dispose d'un **bon degré d'équipements publics**.

La commune accueille en outre des **activités industrielles et artisanales implantées à l'intérieur du bourg** ; l'une d'elle est fondue dans le tissu bâti de la commune (entreprise « Locquet » située rue de Gournay), en revanche les autres sont implantées dans deux grands bâtiments à usage d'activités situés respectivement aux extrémités de la rue du Moulin et de la rue de la Place.

La commune compte sur son territoire la **zone d'activités de « La Reine Blanche »**, qui à ce jour accueille deux activités, dont l'une est implantée sur le territoire de Lormaison (MPI Refendage, entreprise de métallurgie), et l'autre est implantée sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouvillers (Zodiac Aerospace).

Trois **exploitations agricoles** ont leur siège sur la commune, elles sont situées à l'intérieur du bourg.

Par ailleurs, la commune connaît une **baisse démographique** depuis les années 2000, et compte aujourd'hui environ 1 300 habitants.

De plus, le nombre de logements à produire pour éviter à terme une baisse démographique (« point mort ») a été estimé entre 25 et 30 logements à l'horizon 2030. Toutefois, cette fourchette doit être nuancée dans la mesure où elle a été calculée sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore l'opération du « Clos Meunier » (16 logements). Le « point mort », effectif, est par conséquent évalué entre 10 et 15 logements.

En outre, la commune dispose d'une **offre en logements diversifiée**, tant sur le plan de leur typologie (individuel, individuel groupé, collectif), que de leur statut d'occupation (logements locatifs).

VI - Potentialités de renouvellement et de développement urbains

Un **potentiel de renouvellement urbain au sein du bâti existant** existe, de fait, par réhabilitation ou reconversion de bâtiments anciens. Cependant, il n'est pas relevé sur la commune de friches urbaines ou d'importants corps de bâtiments vacants qui constitueraient un enjeu majeur de recomposition urbaine.

Un **potentiel d'accueil au sein du pôle d'équipements publics** est identifié sur un terrain situé entre le city-stade et la salle multifonction (face au cimetière). Compte tenu de la situation de ce terrain au cœur du pôle d'équipements publics, il semble légitime qu'il soit dévolu à l'accueil d'équipements.

Un **potentiel d'accueil en dent creuse** (terrain nu situé entre des constructions existantes) est mis en évidence ; leur capacité d'accueil au sein du bourg est estimée au total à une dizaine de constructions.

Un **potentiel de développement urbain** sur un îlot foncier situé au cœur du bourg, dans un espace compris entre la rue du Moulin et la mairie, est aussi reconnu. Une partie de ce terrain fait l'objet d'un projet de construction (initié par l'OPAC), prévoyant 8 logements sur une partie de la parcelle n°15 en bordure de la rue du Moulin.

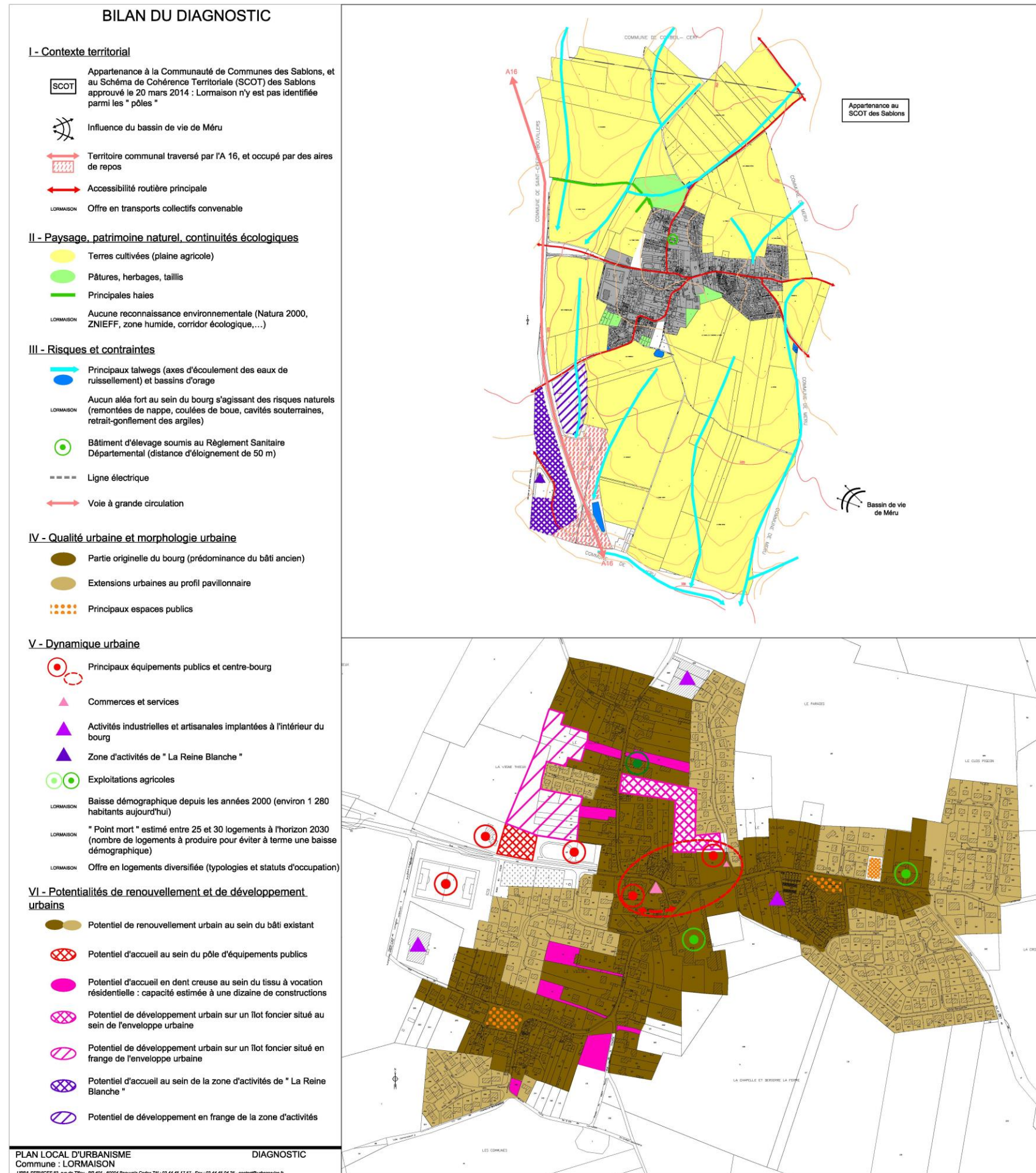
Le reste du terrain (partie arrière de la parcelle n°15 et parcelle voisine n°351) permettrait la mise en œuvre d'une volonté municipale visant à l'aménagement d'un square et d'un parcours de santé (avec l'opportunité de créer une liaison à l'arrière de la mairie entre la Résidence le Château et la rue du Moulin).

Un **potentiel de développement ultérieur** est également identifié sur un espace situé en frange de l'enveloppe urbaine. Correspondant notamment à des fonds de parcelles situés entre l'allée Neyret et le pôle d'équipements publics, cet espace pourrait constituer une opportunité de maillage, permettant de finaliser le contour du bourg dans cette frange, et de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin.

S'agissant des perspectives de développement énoncées dans le SCOT des Sablons approuvé le 20 mars 2014, l'enveloppe foncière urbanisable à vocation d'habitat à l'horizon 2023 est fixée à 38,9 ha sur l'ensemble des communes dites « rurales », soit environ 2 ha par commune (car 19 « communes rurales » dans le SCOT).

Par ailleurs, s'agissant du **potentiel d'accueil au sein de la zone d'activités de « La Reine Blanche »**, la Communauté de Communes des Sablons a fait l'acquisition de 15 ha situés entre l'établissement MPI Refendage et l'autoroute, dont 4 ha sont situés sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouvillers et 11 ha sur le territoire de Lormaison (parcelle n°245). Compte tenu de la présence de tous les réseaux, ces terrains constituent un potentiel d'accueil direct. Il en est de même des parcelles n°239, 254 et 255 situées entre MPI Refendage et l'aire d'autoroute.

De plus, de l'autre côté de l'emprise de l'A 16, les parcelles n°184 et 207 (sur une superficie d'environ 7 ha) pourraient constituer, à plus long terme, un potentiel de développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche ».



CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publiques,

- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 14 octobre 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Lormaison se déclinent ainsi :

- ↳ Contexte territorial,
- ↳ Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques,
- ↳ Risques et contraintes,
- ↳ Qualité urbaine et morphologie urbaine,
- ↳ Dynamique urbaine,
- ↳ Renouvellement et développement urbains.

2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Lormaison

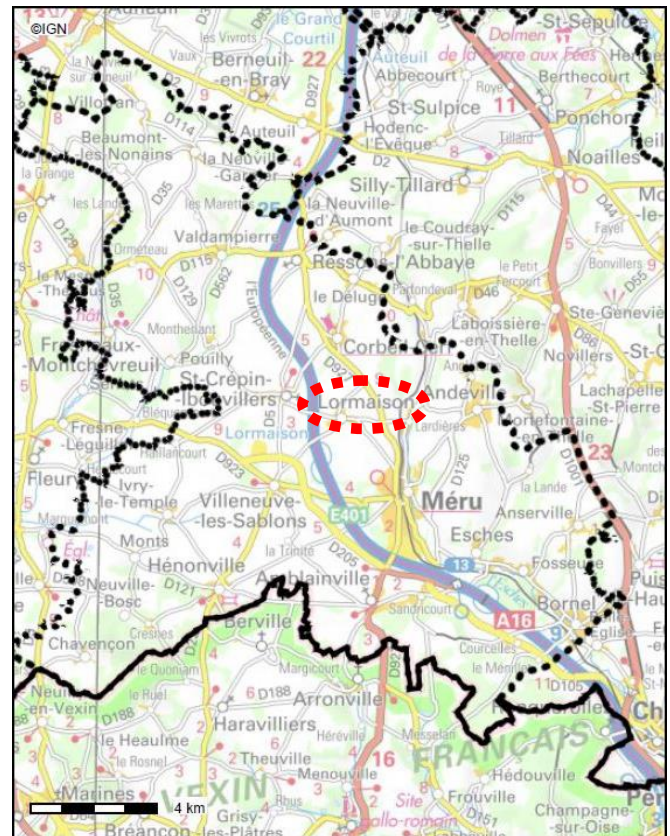
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

I - CONTEXTE TERRITORIAL

↪ **Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale : veiller à la compatibilité du PLU avec le SCOT des Sablons, approuvé en date du 20 mars 2014. La commune de Lormaison n'y est pas identifiée parmi les « pôles », elle y est considérée comme « commune rurale » (mais fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie).**



Périmètre de la Communauté de Communes des Sablons



↪ **Contenir l'urbanisation et conserver l'identité villageoise.**

✎ **Envisager toutefois l'accueil de nouvelles constructions de manière à stopper la baisse démographique** due à la chute de la taille moyenne des ménages, et mettre ainsi à profit le bon degré d'équipements publics.

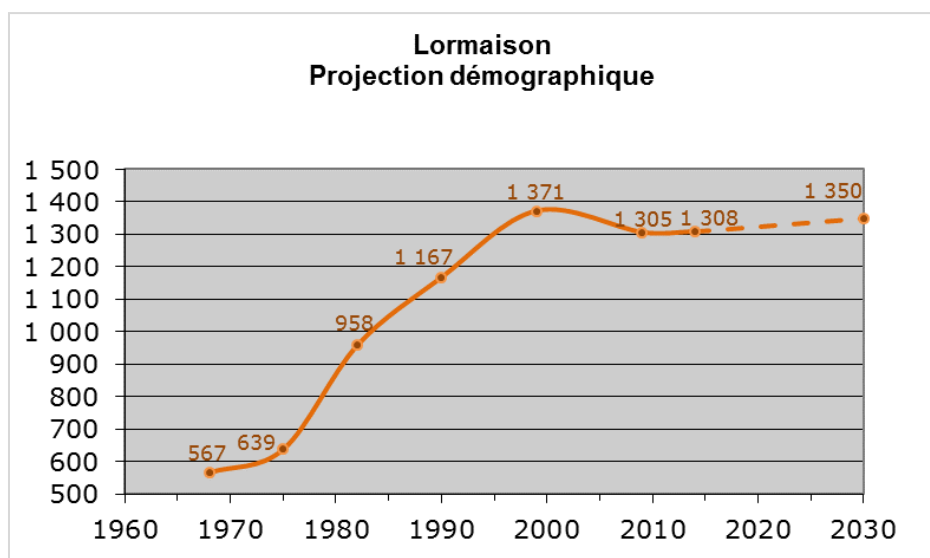
Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Lormaison pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Lormaison	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2014	1 308	2,64	496
Hypothèse 2030 à population stable	1 308	2,49 (moyenne départementale)	525

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé (d'après le tableau ci-dessus) entre 25 et 30 logements à l'horizon 2030.

Toutefois, cette fourchette doit être nuancée dans la mesure où elle est calculée sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore l'opération du « Clos Meunier » dans la rue du Moulin (16 logements) ; le point mort « effectif » est par conséquent évalué entre 10 et 15 logements.

Dans ce contexte, et considérant que le potentiel d'accueil est évalué à une quinzaine de logements dans les dents creuses et à une trentaine dans la zone d'urbanisation future retenue (zone 2 AUh) – soit un total d'environ 45 logements – la population municipale à l'horizon 2030 peut être estimée à environ 1 350 habitants.



II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↪ **Préserver les terres agricoles de la plaine**, afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.



↪ **Protéger les principales haies**, situées au nord-ouest du bourg.



III - RISQUES ET CONTRAINTES

↪ **Prendre en considération la gestion des eaux pluviales** et les risques de ruissellement, en prenant appui sur les aménagements existants (réseau collecteur et bassins d'orage).

↪ **Tenir compte des distances d'éloignement** liées à un bâtiment d'élevage (rue du Moulin).

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↪ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien** dans la partie originelle du bourg.



↳ **Valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité** (traitement qualitatif, embellissement,...) **et d'encourager les loisirs** (terrains de sport, aires de jeux,...).



↳ **Améliorer les liaisons douces** par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, en particulier entre la place de l'église et l'école.

V - DYNAMIQUE URBAINE

↳ **Soutenir les activités en place** et favoriser la vitalité économique de la commune.



Dans le bourg de Lormaison



Dans la zone d'activités de « La Reine Blanche »

↪ **Soutenir l'activité agricole** en permettant le développement des exploitations et en limitant la consommation de l'espace.



↪ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.**

VI - RENOUELEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↪ **Conforter le pôle d'équipements publics** entre le city-stade et la salle multifonction.

↪ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré**, et favoriser le comblement des dents creuses.

↪ **Encadrer les modalités d'aménagement de l'îlot foncier situé au sein du bourg entre la rue du Moulin et la mairie**, en accompagnant le projet de logements déjà initié, tout en planifiant les aménagements publics projetés dans ce secteur (« parc urbain »).



↪ **Envisager un développement ultérieur sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg**, dans un espace qui pourrait constituer une opportunité de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin.



↪ **Encourager le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche »**, en rendant prioritaires les terrains déjà viabilisés.



↪ **Favoriser les performances énergétiques des bâtiments**, en ne faisant pas obstacle aux techniques qui visent à la réduction de leur consommation énergétique.

...

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

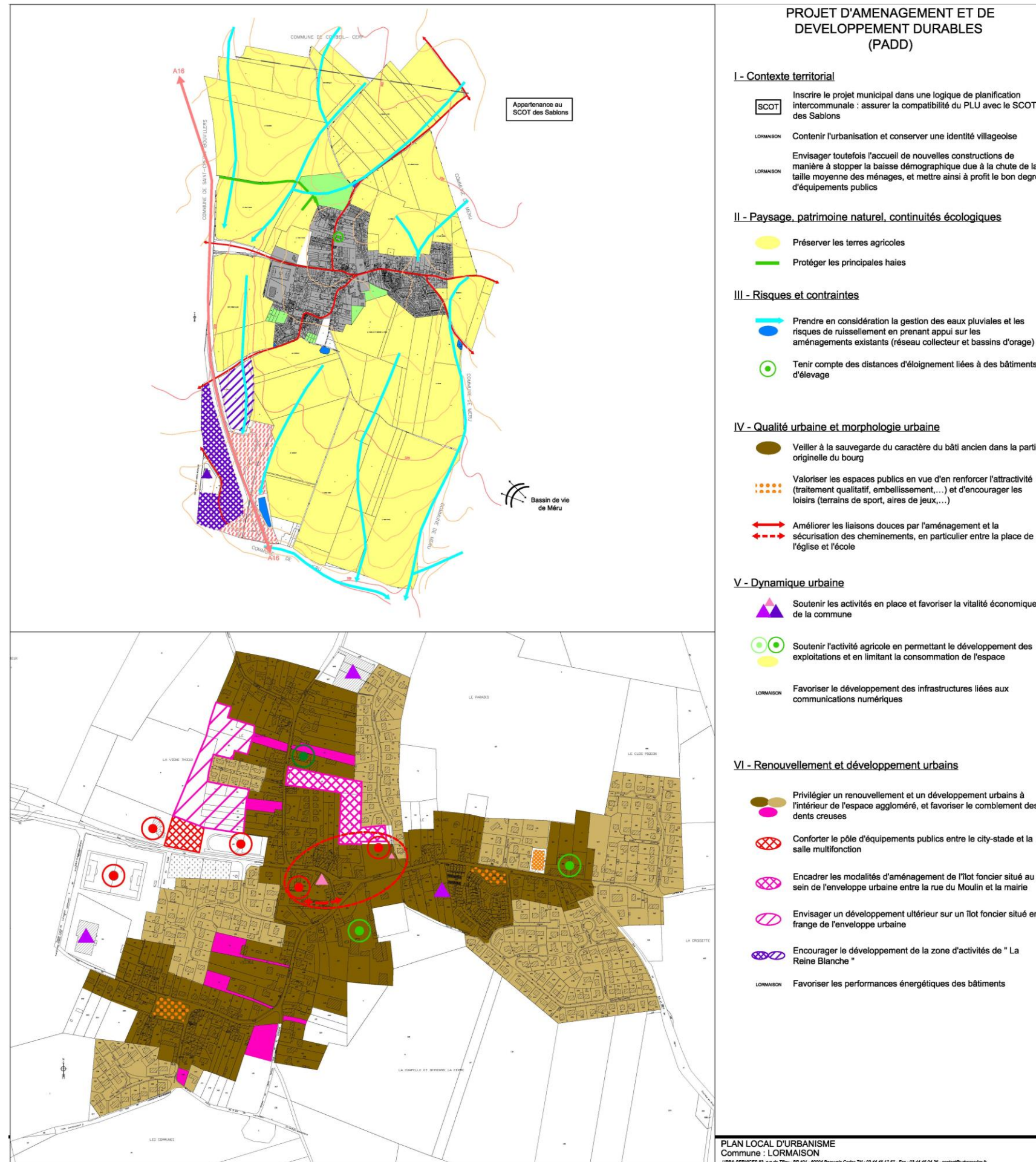
↳ **Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :**

	Ancien POS (zones U + NA hors A16)	Présent PLU (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	83 ha 23	70 ha 30	- 12 ha 93

↳ **Evolution de la surface urbanisée « réelle » :**

	Surface urbanisée actuelle (zones U, hors UZ autoroute)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U hors UZ + zones AU)
Superficie	68 ha 20	70 ha 30
Part du territoire communal	13,7 %	14,1 %

...



2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

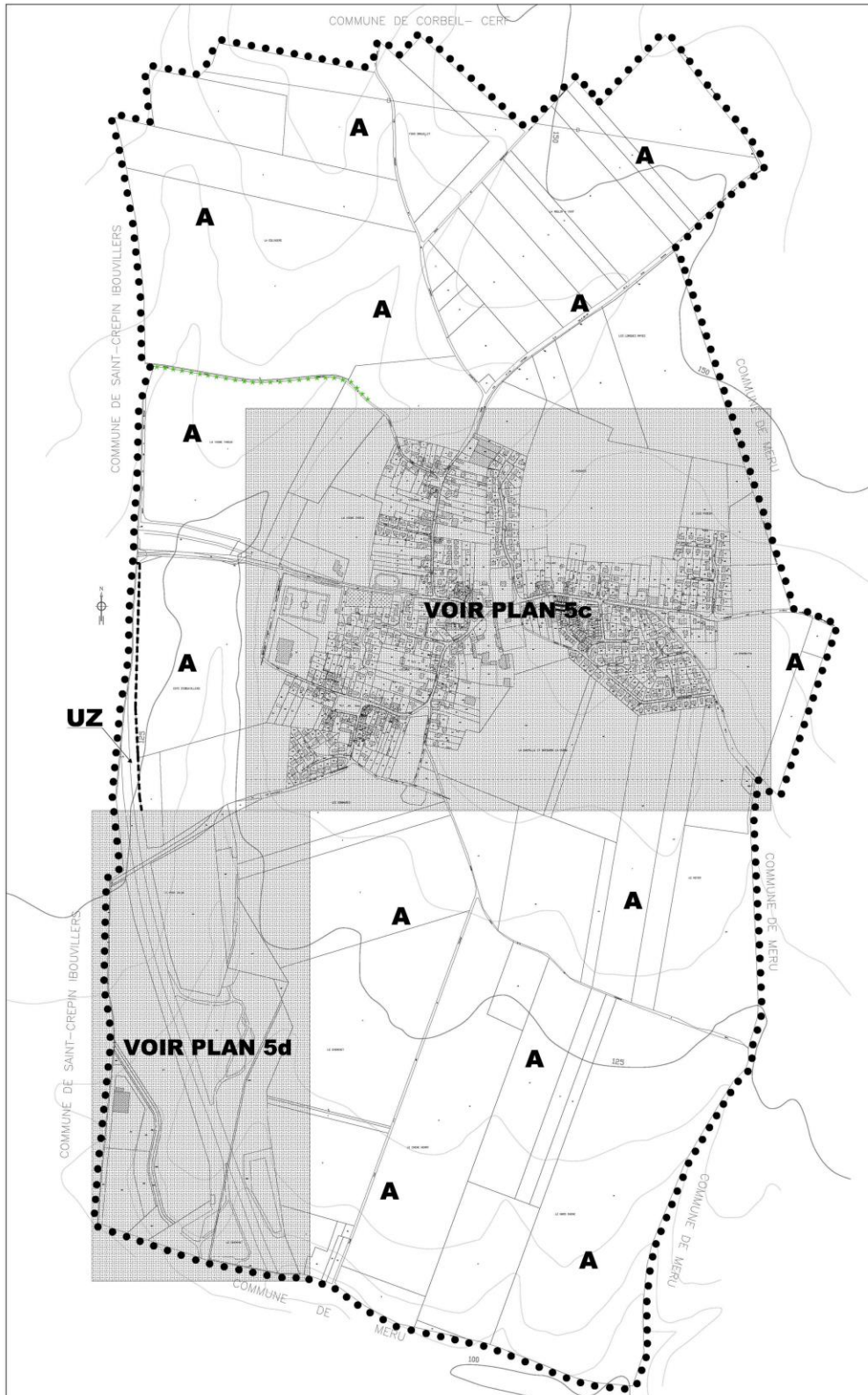
- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UB, UD, UE, UI, UP et UZ.
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU ;
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N ; le PLU de Lormaison ne compte pas de zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4),
- un îlot à vocation de commerces et de services, en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les chemins ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c, et 5d du dossier de PLU ; ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.



LEGENDE

- Limite communale
- Courbes de niveau
- ***** Haie à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- ▨ Partie visible sur un autre plan
- UZ** Zone correspondant à l'autoroute A16 et à ses occupations connexes
- A** Zone agricole

URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 63004 BEAUVAIS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03.44.45.17.57
 Fax : 03.44.45.04.25
 contact@urbaservice.fr

Commune de

LORMAISON

PLAN LOCAL

D'URBANISME

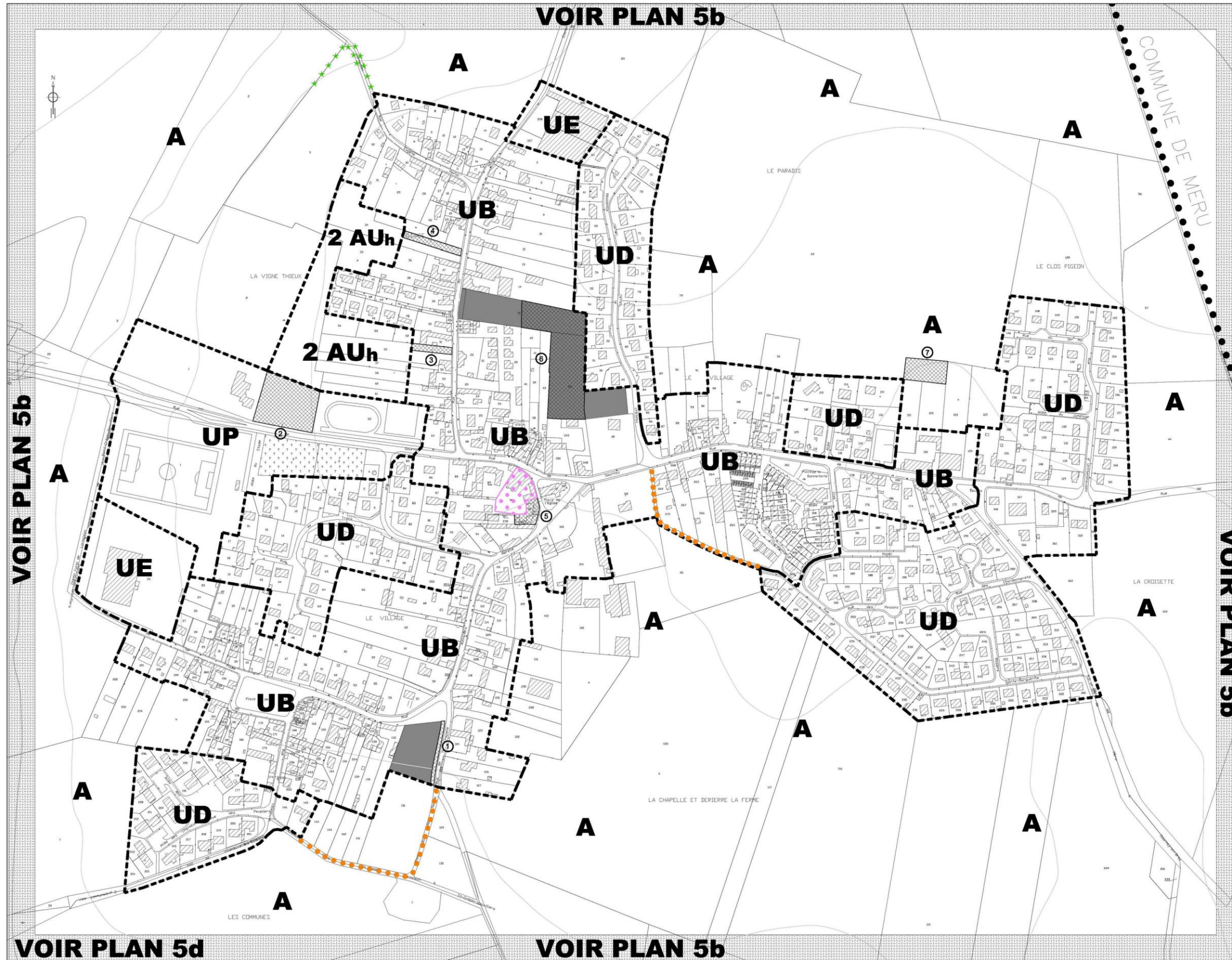
APPROBATION
 Vu pour être annexé à la
 délibération en date du :

5b

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Territoire communal"

Echelle : 1/5000e



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Ⓛ Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°5e)
- Périimètre concerné par des "Orientations d'Aménagement et de Programmation" (voir document n°4)
- Ilot à vocation de commerces et de services, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Chemin ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles
- ★★★★ Haie à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Partie visible sur un autre plan
- UB** Zone urbaine correspondant à la partie originelle du bourg
- UD** Zone urbaine au profil pavillonnaire
- UE** Zone urbaine à vocation d'activités économiques
- UP** Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- 2 AUh** Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification ou révision du PLU
- A** Zone agricole

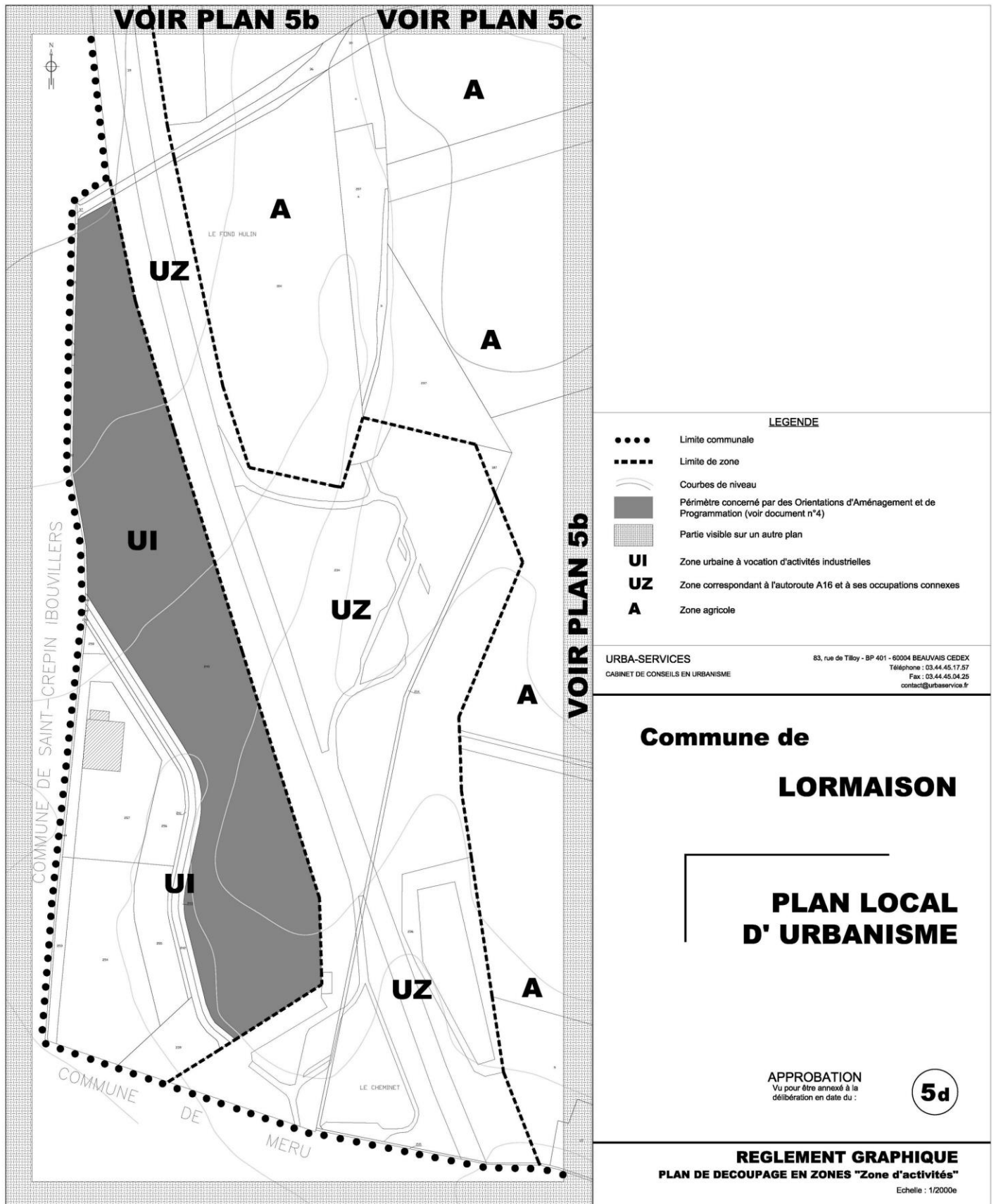
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 80004 BEAUVAIS CEDEX
 CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03.44.45.17.57
 Fax : 03.44.45.04.25 contact@urbaservice.fr

Commune de
LORMAISON

PLAN LOCAL
D' URBANISME

APPROBATION
 Vu pour être annexé à la
 délibération en date du : **5c**

REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Bourg"
 Echelle : 1/2000e



	ZONES URBAINES						ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UB	UD	UE	UI	UP	UZ	AU	A	N
Vocation de la zone	Zone urbaine correspondant à la partie originelle du bourg <u>UB</u> : rue de Gournay, rue du Moulin, rue Eugène Merlin, rue Alexandre Merelle, place des Fêtes	Zone urbaine au profil pavillonnaire <u>UD</u> : lotissement de la rue des Peupliers + celui de la rue de Troca et de la rue Macassar + celui de la Résidence du Château + celui de l'allée Postolle + ceux situés dans la partie Est du bourg (rue Sainte-Marguerite et rues adjacentes + rue d'Unttershausen	Zone urbaine à vocation d'activités économiques <u>UE</u> : espace situé à l'extrémité de la rue du Moulin + espace situé à l'extrémité de la rue de la Place	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles <u>UI</u> : partie déjà viabilisée et équipée de la zone d'activités de « La Reine Blanche »	Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif <u>UP</u> : pôle d'équipements publics situé à l'entrée ouest du bourg (salle multifonction, stade, et autres équipements sportifs)	Zone correspondant à l'Autoroute A16 et ses occupations connexes (aires de repos) <u>UZ</u> : emprise de l'infrastructure et de ses occupations connexes	Zone d'urbanisation future : <u>2 AU_h</u> : vocation principale d'habitat, en lisière ouest du bourg °°° 1 AU : urbanisable de suite 2 AU : urbanisable après modification ou révision du PLU	Zone agricole <u>A</u> : grand parcellaire cultivé (plaine agricole correspondant aux moitiés nord et sud du territoire communal)	/
Emprise au sol maximale des constructions	35 % pour habitations 70 % pour activités	30 %	70 %	70 %	Non réglementée	Non réglementée	30 %	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	8,50 m pour habitations (soit R + C ou R + 1) 12 m pour autres constructions	8,50 m pour habitations (soit R + C ou R + 1)	12 m	15 m	12 m	Non réglementée	8,50 m pour habitations (soit R + C ou R + 1)	15 m pour les bâtiments agricoles	
Implantation par rapport aux voies publiques	Alignement ou retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 10 m	Retrait minimal de 20 m par rapport à l'A16, et de 10 m par rapport aux autres emprises publiques	Alignement ou retrait minimal de 5 m	Non réglementée	Retrait minimal de 5 m	Retrait minimal de 20 m par rapport à l'A16 Retrait minimal de 10 m par rapport aux autres emprises publiques	
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m, et une limite séparative au maximum	En retrait minimal de 5 m	En retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	Non réglementée	En limite ou en retrait minimal de 3 m, et une limite séparative au maximum	En limite ou en retrait minimal de 5 m	

Un tableau synoptique des différentes zones et des principales règles est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 6, et correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

Dans le bourg de Lormaison, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties, correspondant d'une part à la partie originelle du bourg où prédomine du bâti ancien, et d'autre part aux extensions urbaines à dominante pavillonnaire.

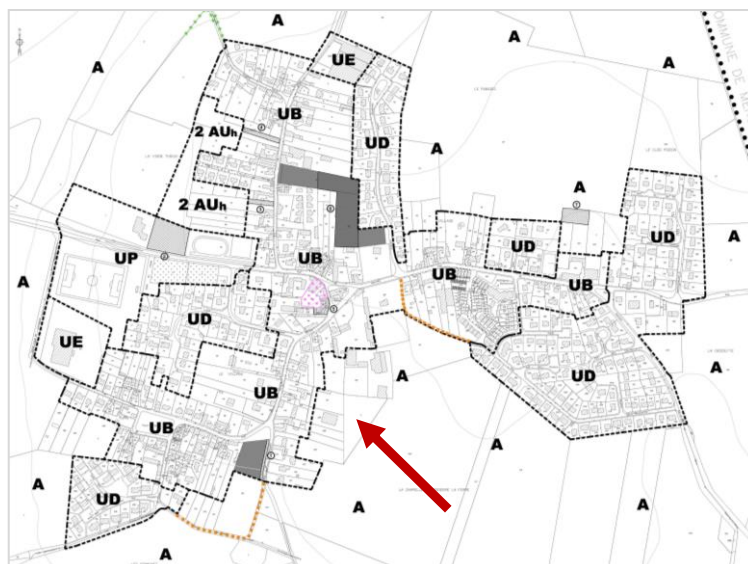
Ainsi, à l'issue de l'analyse, deux zones urbaines (UB et UD) ont été distinguées sur l'ensemble du bourg s'agissant des espaces dont la vocation principale est résidentielle ; il s'agit d'adapter le régime de règles applicables à chacune des zones (implantations des constructions, densités bâties,...).

➤ La zone UB

Caractère et périmètre de la zone

La zone UB est définie pour la partie originelle du bourg qui est caractérisée par une mixité du bâti (ancienneté, implantation, aspect,...), bien que le bâti ancien y soit prédominant. La zone UB couvre la rue de Gournay, la rue du Moulin et la rue Eugène Merlin, la rue Alexandre Merelle et la place des Fêtes.

En lisière sud du bourg, les hangars agricoles situés à l'arrière de l'exploitation dont l'entrée se situe rue de Gournay en face de l'église, ne sont pas intégrés à la zone urbaine (classement en zone agricole). Il en est de même des anciens hangars situés à proximité, à l'arrière de la rue Alexandre Merelle.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UB)

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les bâtiments à usage agricole sont interdits. Cependant, dans la mesure où la zone UB compte des exploitations agricoles, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà.

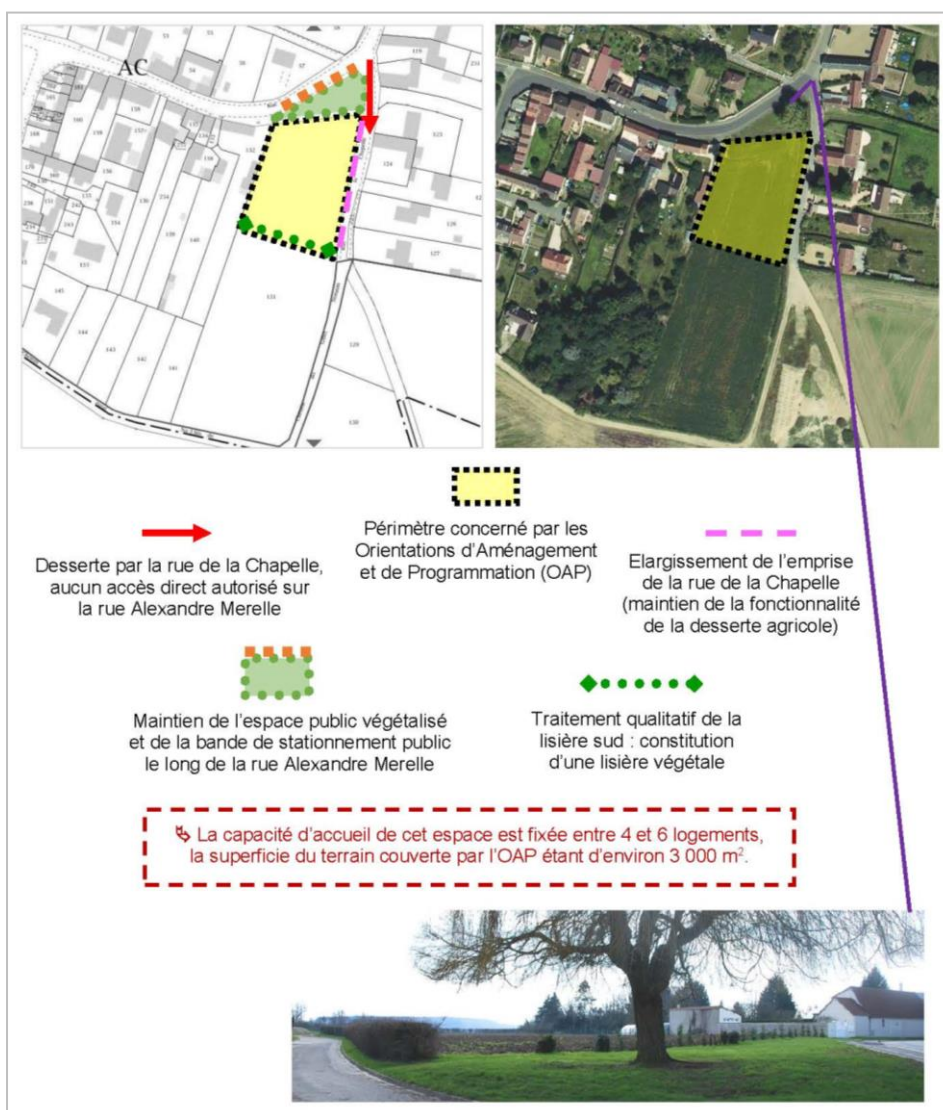
Par ailleurs, à l'angle de la rue de Alexandre Merelle et de la rue de la Chapelle, la façade de la parcelle n°131 est classée en zone urbaine, considérant qu'elle constitue une dent creuse desservie par les réseaux et associée à la silhouette de l'espace urbanisé ; la limite arrière de la zone urbaine est tirée au droit de la parcelle n°127 qui lui fait face.

Des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) y ont été définies afin d'encadrer les modalités d'aménagement ; elles sont illustrées et synthétisées comme suit. Ainsi, l'accessibilité de ce terrain devra nécessairement s'effectuer depuis la rue de la Chapelle, dans la mesure où la Commune a récemment aménagé un linéaire de places de stationnement le long de la rue Alexandre Merelle, en bordure d'un espace public végétalisé (aménagement qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause). Dans ce contexte, les accès directs par la rue Alexandre Merelle sont interdits.

De plus, la rue de la Chapelle constitue une desserte agricole dont la fonctionnalité doit être garantie à l'avenir. C'est dans cette optique qu'un élargissement de son emprise est prévu dans le PLU par l'inscription d'un emplacement réservé (d'une largeur de 4 m afin de porter l'emprise totale de la rue de la Chapelle à une dizaine de mètres).

Les OAP définies sur ce terrain énoncent par ailleurs un principe de traitement qualitatif de la lisière sud, par la constitution d'une lisière végétale.

Par ailleurs, au vu de sa superficie d'environ 3 000 m², la capacité d'accueil de ce terrain est fixée entre 4 et 6 logements.

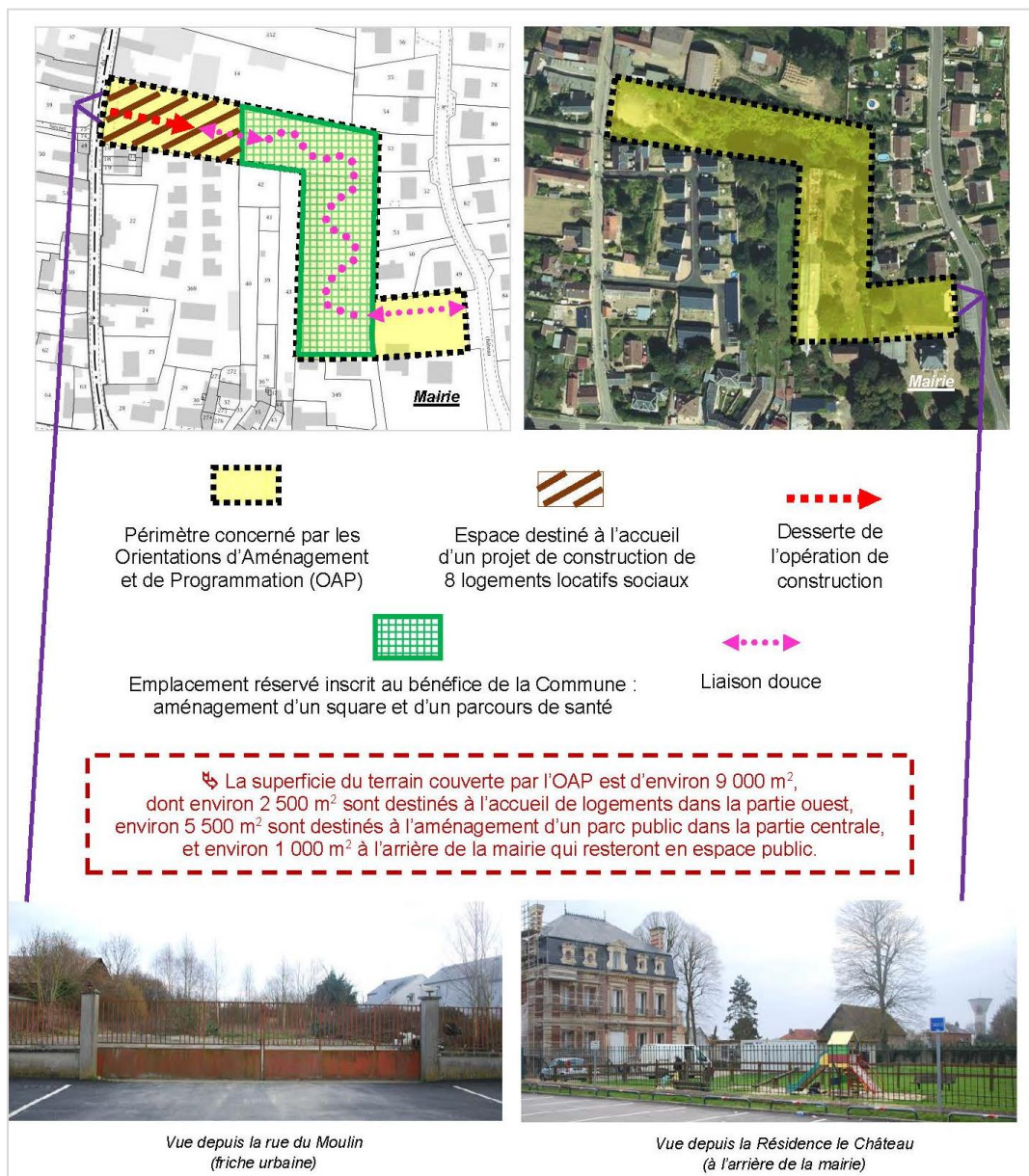


En outre, dans la partie centrale du bourg, l'espace compris entre la rue du Moulin et la mairie constitue une opportunité d'aménagement. Il est rappelé qu'une partie de ce terrain fait l'objet d'un projet de construction prévoyant 8 logements locatifs sociaux sur une partie de la parcelle n°15 en bordure de la rue du Moulin (projet initié par l'OPAC et parcelle acquise par l'EPFLO). Le programme prévoit une petite voie médiane, perpendiculaire à la rue du Moulin, et desservant 4 logements de part et d'autre.

Le reste du terrain (partie arrière de la parcelle n°15 et parcelle voisine n°351) permettra la mise en œuvre d'une volonté municipale qui vise à l'aménagement d'un square et d'un parcours de santé ; cette intention est traduite dans le PLU par l'inscription d'un emplacement réservé sur cette emprise.

L'opportunité de créer une liaison à l'arrière de la mairie entre la Résidence le Château et la rue du Moulin s'ajoute à ces perspectives d'aménagement. L'actuelle aire de jeux serait alors déplacée de manière à être dissociée de la mairie, et ainsi ne plus être soumise aux heures d'ouverture de celle-ci (accès libre à l'aire de jeux et au parc urbain).

C'est ainsi que des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) sont énoncées dans le PLU sur l'ensemble de cette assiette foncière (entre la rue du Moulin et la Résidence le Château) ; elles sont illustrées et synthétisées comme suit.

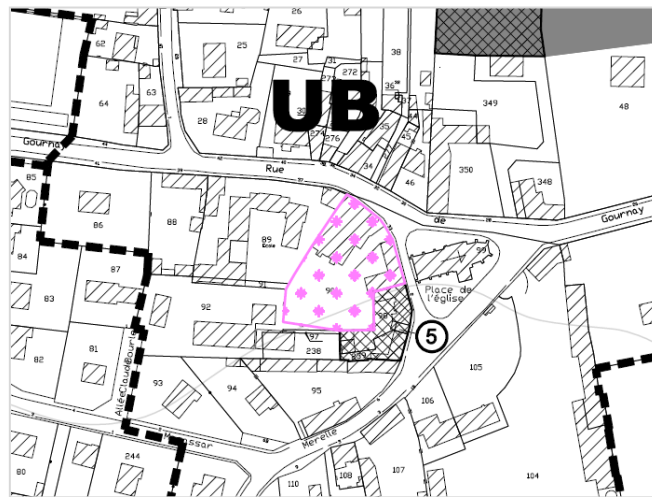


Par ailleurs, s'agissant de l'activité de commerce « La table du Saint-Hubert », il est rappelé que l'objectif municipal vise au maintien de cette activité, et à la valorisation du cœur de bourg.

Ainsi, la parcelle n°90 qui accueille le restaurant et son stationnement fait l'objet au PLU d'une disposition – dite de protection commerciale – édictée en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, en vue d'éviter toute reconversion vers de l'habitat.

Le terrain est ainsi couvert d'une trame spécifique « îlot à vocation de commerces et de services » (périmètre en rose), dont le règlement interdit :

- le changement de destination des commerces et services existants avant l'entrée en vigueur du PLU, sauf si ce changement de destination est à usage de commerce de détail, de restauration, ou d'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement de fonction ou de gardien.



Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UB)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des habitations et leurs annexes a été fixée en zone UB à 35 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités (en particulier à usage agricole) sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UB est de 8,50 m au faîtage, soit R + C (rez-de-chaussée + combles) ou R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage). La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage des constructions) et l'affirmation de volontés communales (évolution de la silhouette bâtie). La hauteur maximale est portée à 12 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone, en particulier pour les constructions à usage agricole qui peuvent nécessiter une volumétrie plus importante.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UB, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone UB.

Par ailleurs, la Commune n'a pas souhaité fixer de profondeur constructible afin de ne pas geler des terrains qui sont imbriqués dans la silhouette du bourg.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont plusieurs constructions existantes en zone UB. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m sur rue, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés d'une haie. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères. Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, dont au moins 1 place couverte.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

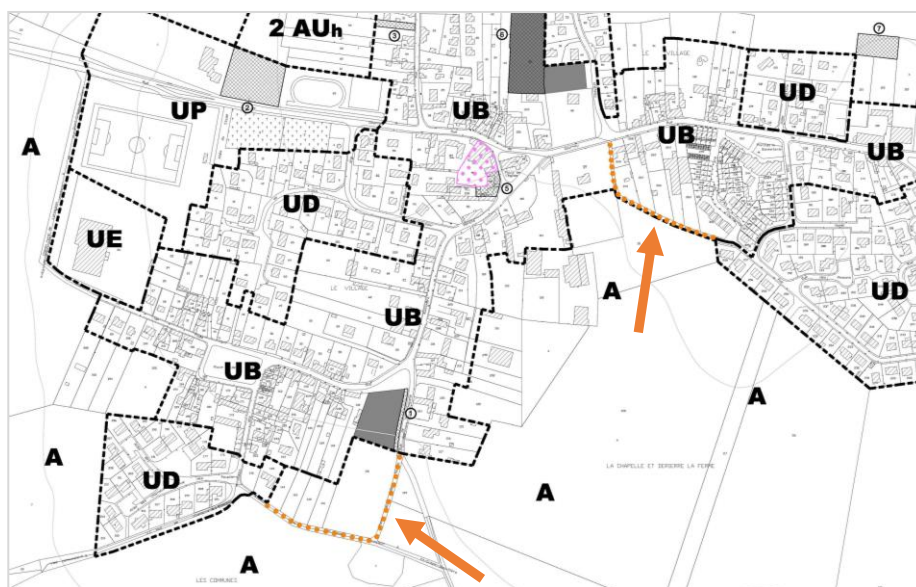
Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en UB)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le chemin de Sainte-Marguerite, qui relie la rue du même nom à la rue de Gournay, ne pourra pas constituer un accès à des constructions nouvelles. Cette disposition est motivée par l'absence du réseau collectif d'assainissement dans ce chemin, étant rappelé que toute extension de réseaux serait ici à la charge de la Commune (car classement en zone urbaine dans le PLU). Dans ce contexte, le chemin de Sainte-Marguerite ne pourra pas desservir d'éventuelles constructions. En revanche, le classement en zone urbaine des parcelles concernées n'est pas remis en cause (partie arrière des parcelles n°263 et 264, et parcelles n°266, 267 et 270) ; ces terrains pourraient donc à l'avenir accueillir d'éventuelles constructions dès lors que celles-ci prendraient accès sur la rue de Gournay.



Le figuré qui identifie au règlement graphique les chemins ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles est également repris pour le « chemin rural n°3bis » et le « chemin du Gibet Nonaim », qui relie la rue de la Chapelle à la rue de Villeneuve en lisière sud du bourg, afin d'éviter que leur usage de chemin ne soit détourné pour constituer un accès à d'éventuelles constructions qui viendraient s'implanter dans des fonds de parcelles classés en zone UB (parcelles n°132, 140, 139, 254, 136).

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

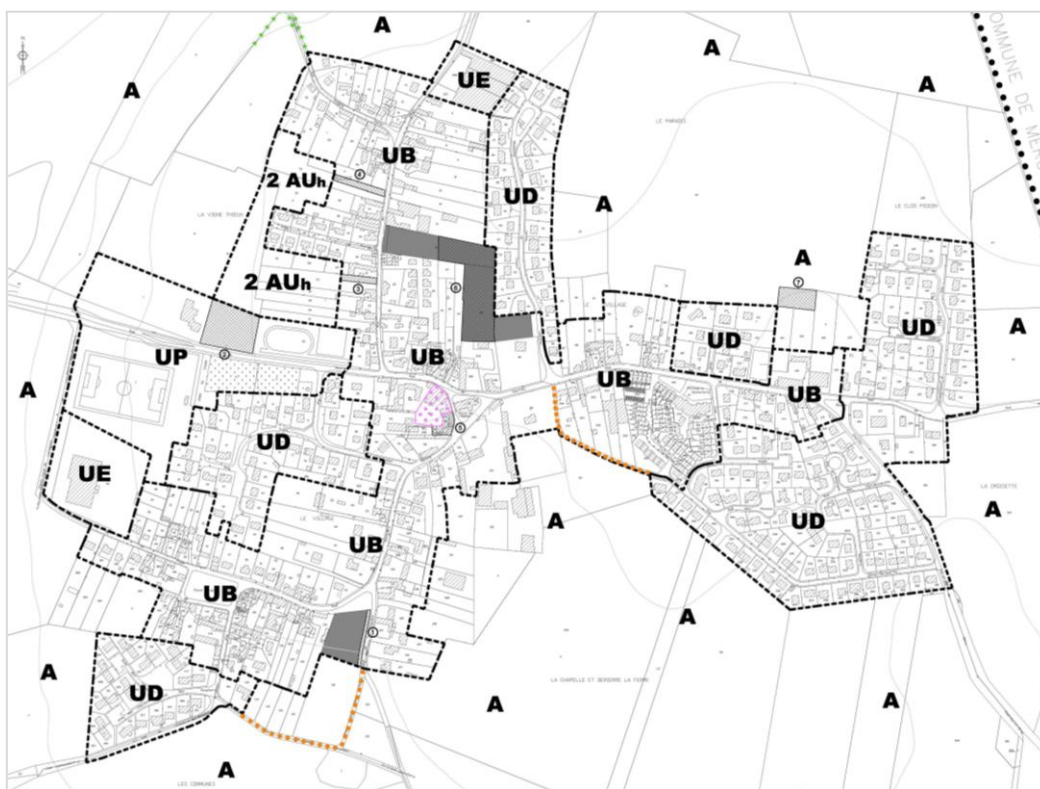
Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ La zone UD

Caractère et périmètre de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine au profil pavillonnaire, correspondant à des secteurs d'extension de l'urbanisation dans lesquels la densité est inférieure à celle observée dans la partie originelle du bourg.

La zone UD couvre les lotissements de la rue des Peupliers, de la rue de Troca et de la rue Macassar, de la Résidence du Château, de l'allée Postolle, ainsi que ceux situés dans la partie Est du bourg (rue Sainte-Marguerite et rues adjacentes, et rue d'Unttershausen).



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UD)

Le règlement de la zone UD conforte la vocation quasi exclusivement résidentielle des espaces concernés, en interdisant les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt, de même que celles à usage agricole.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UD)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UD à 30 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire. Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m² même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

La hauteur maximale des constructions dans la zone UD est de 8,50 m au faîtage, soit R + C (rez-de-chaussée + combles) ou R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont identiques à celles définies en zone UB.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UD (urbanisation essentiellement pavillonnaire).

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect des constructions, l'harmonie des règles avec les zones urbaines vise par ailleurs à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m sur rue, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés d'une haie. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères. Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, dont au moins 1 place couverte.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en UD)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

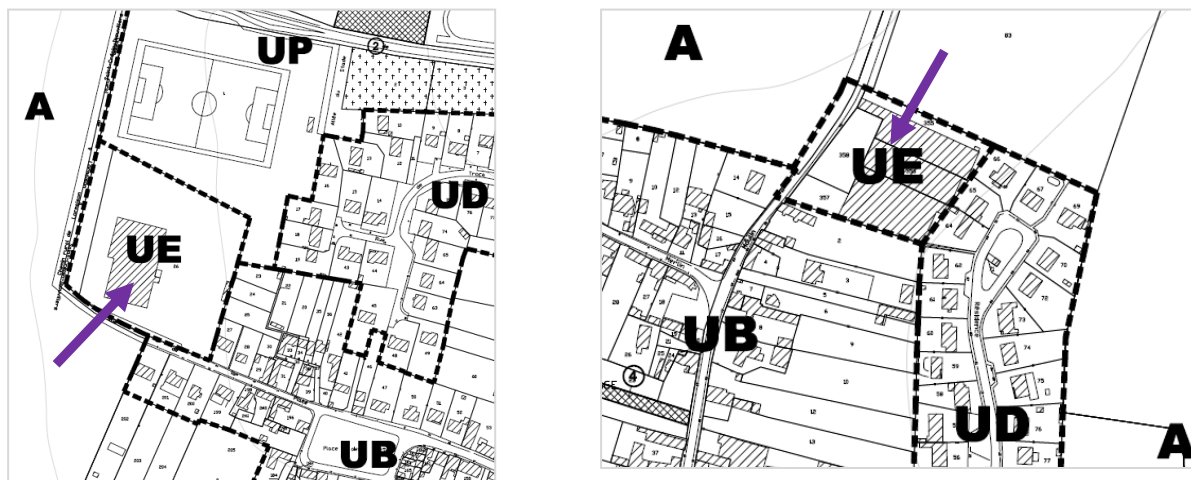
➤ La zone UE

Caractère et périmètre de la zone

La zone UE identifie deux sites d'activités économiques implantés en frange du bourg, respectivement aux extrémités de la rue du Moulin et de la rue de la Place. Il s'agit de deux terrains aujourd'hui occupés par des bâtiments d'activités, et dont toute reconversion vers des vocations autres (habitat en particulier) serait non seulement incohérente avec la volonté municipale de favoriser la vitalité économique de la commune, mais aussi inappropriée au vu de la réflexion préalable qui est nécessaire à tout projet de renouvellement urbain de cette nature.

L'activité située en bordure de la rue de Gournay (entreprise « Locquet ») se fonde quant à elle dans le tissu bâti de la commune, et est bordée par des habitations, c'est pourquoi elle a été classée en zone UB.

Le périmètre de la zone UE, dans chacun des deux espaces précités, est circonscrit aux terrains actuellement bâtis, sans extension au-delà.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UE)

Dans l'optique de destiner la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone est autorisé, à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UE)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m dans la zone UE, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques.

S'agissant de l'implantation des constructions, un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives est fixée pour les constructions implantées en zone UE.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale est fixée à 5 m ; il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les bureaux, et 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles ou artisanales.

Equipement et réseaux (en UE)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

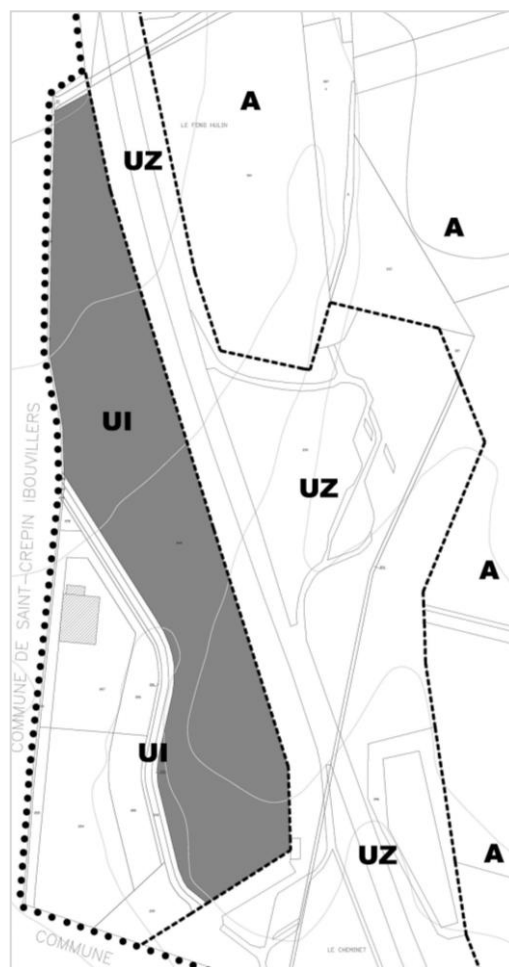
➤ La zone UI

Caractère et périmètre de la zone

La zone UI couvre la partie déjà viabilisée et équipée de la zone d'activités de « La Reine Blanche », dans la partie sud-ouest du territoire communal.

Le périmètre de la zone UI inclut ainsi l'ensemble de l'assiette foncière de la zone d'activités, dans sa partie située à l'ouest de l'emprise de l'autoroute.

Les terrains classés ainsi en zone UI correspondent pour partie à des terres cultivées, et pour partie à des délaissés fonciers (friches herbeuses) issus de l'aménagement de l'A16 et de ses aires de repos.

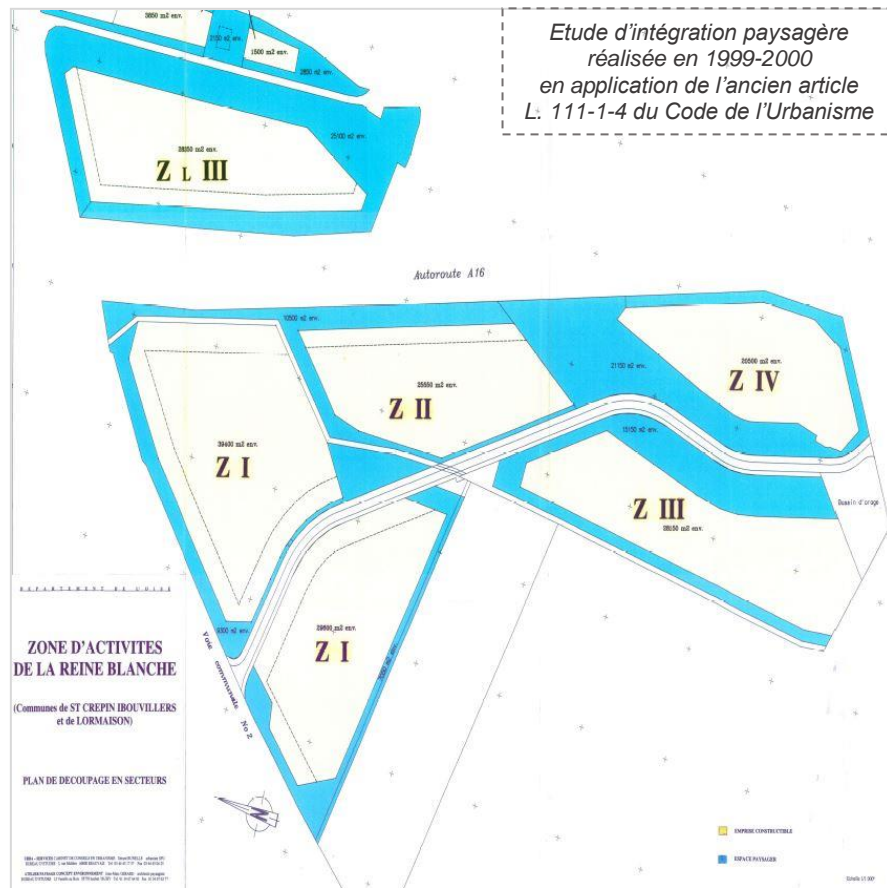


Par ailleurs, étant rappelé que l'A16 est classée voie à grande circulation, elle est à ce titre assujettie aux dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...) ».

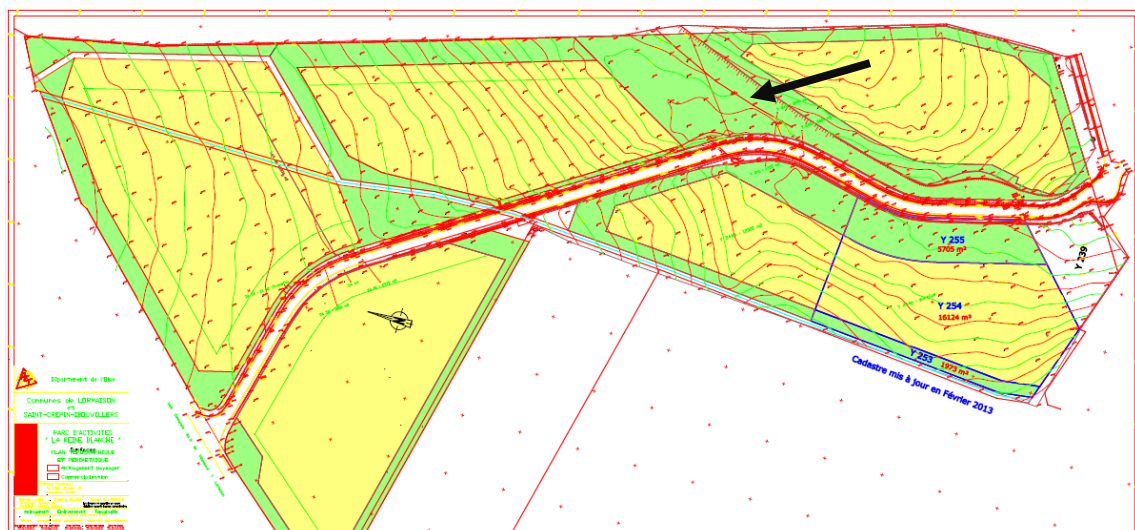
Toutefois, selon l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, « le PLU peut fixer des règles d'implantation différente de celles prévues à l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

C'est dans ce contexte qu'une étude d'intégration paysagère a été réalisée en 1999-2000, en application de l'ancien article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, étude qui concernait l'ensemble de la zone d'activités de La Reine Blanche, implantée à cheval sur les communes de Lormaison et de Saint-Crépin Ibouvillers.

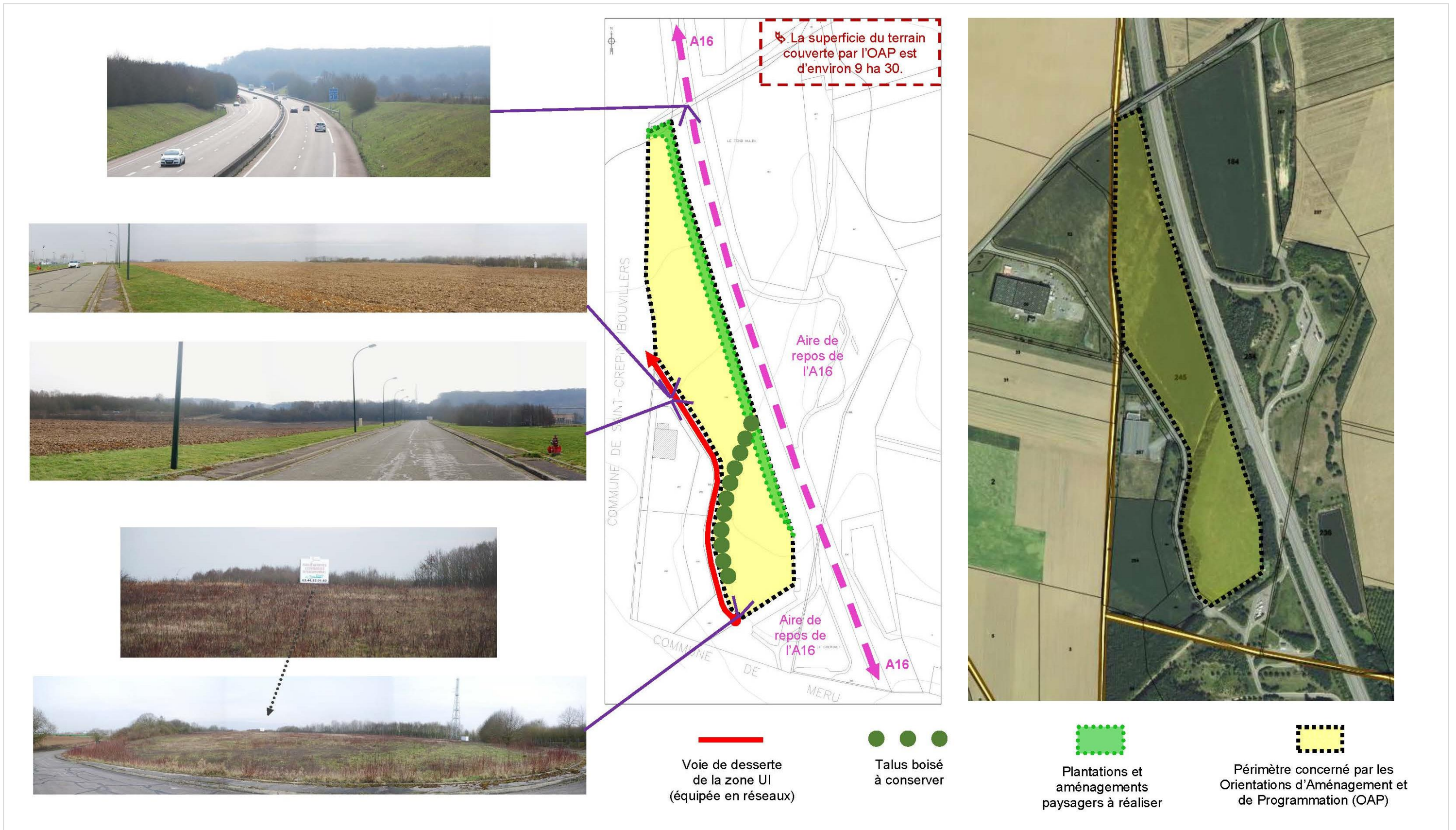
Cette étude avait conduit à la définition de différents secteurs (voir plan ci-après), au sein desquels des prescriptions réglementaires étaient déclinées. Il a été convenu dans le présent PLU de ne pas reconduire de telles distinctions qui sont susceptibles de constituer un frein au développement de la zone d'activités et à sa commercialisation. Il s'agit en effet d'éviter l'écueil d'une sectorisation excessive, souvent inadaptée aux besoins des entreprises, et qui a rendu nécessaire dans certaines zones d'activités plusieurs procédures d'évolution du PLU visant à harmoniser les règles.



Pour le reste, les principales prescriptions relatives à l'intégration paysagère de la zone d'activités ont quant à elles été reprises, en particulier celles visant à la conservation du talus boisé existant dans le tiers sud de la zone (talus qui apparaît sur le plan topographique ci-dessous : voir flèche noire), et celles visant aux plantations et aménagements paysagers en bordure de l'emprise de l'A16.



Ces prescriptions sont illustrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, reprises ci-après (page suivante). Il est précisé que les OAP ne concernent pas les terrains situés à l'ouest de la voie de desserte considérant qu'ils sont situés à plus de 100 m de l'emprise de l'autoroute, et qu'ils ne sont donc pas assujettis aux dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-8 du Code de l'Urbanisme.



Les règles édictées dans la zone UI, y compris celles définies dans le secteur soumis à OAP, sont exposées ci-après (destination des constructions, volumétrie, implantation, qualité urbaine, espaces libres,...). Ainsi, dans le respect de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, ces règles sont compatibles avec la prise en compte :

- « des nuisances » :

La zone UI n'est pas située au contact immédiat de zones résidentielles, et n'est donc pas susceptible de générer de nuisances pour de proches riverains. Néanmoins, dans la mesure où la Commune souhaite éviter l'implantation d'activités logistiques qui seraient génératrices d'importants flux de poids lourds sur la commune, les constructions à usage d'entrepôt sont interdites dans la zone UI ; les constructions admises pourront toutefois comporter des parties à usage d'entrepôt dans la limite de 30 % de la surface de plancher réalisée.

- « de la sécurité » :

Les activités dans la zone de La Reine Blanche seront desservies uniquement par la voie interne déjà aménagée et déjà équipée en réseaux.

- « de la qualité architecturale » :

Le parti d'aménagement met l'accent sur le traitement qualitatif des façades sur l'A16. Un soin particulier devra être porté à l'aspect extérieur des constructions afin que les façades soient « qualifiantes ».

C'est en ce sens que les façades orientées vers l'A16 devront présenter un réel intérêt architectural, et que celles dont la longueur est supérieure à 30 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, baies vitrées,...) afin de rompre l'uniformité des façades. C'est l'image de l'ensemble de la zone qui devra ainsi s'en trouver valorisée.

- « de la qualité de l'urbanisme » :

Le développement de la zone d'activités de La Reine Blanche s'inscrit dans la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes des Sablons, qui est du reste traduite dans le SCOT.

Cette zone d'activités accueille aujourd'hui un bâtiment implanté sur le territoire de Lormaison (établissement « MPI Refendage »), qui est situé dans un secteur en légère déclivité par rapport au reste de la zone et par rapport à la plaine agricole environnante, et qui est moins visible que celui de « Zodiac Aerospace » situé sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouwillers.

Ce secteur accueille par ailleurs des aires de repos de l'A16 (de part et d'autre de la plateforme autoroutière), qui ont largement participé au choix du site d'implantation de la zone d'activités de la Reine Blanche (ensemble qui forme une même entité).

L'anthropisation du secteur étant déjà effective, la commercialisation de la zone d'activités, sur les terrains équipés et viabilisés classés en zone UI, doit permettre ainsi de conforter ce site dédié aux activités économiques et de finaliser son développement urbain.

Par ailleurs, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de l'A16, un recul minimal de 20 m est exigé dans la zone UI. Ce recul minimal s'ajoute à la distance d'environ 40 m qui existe entre l'axe de l'autoroute et sa limite d'emprise. Ainsi, le recul minimal par rapport à l'axe de l'autoroute, tel que l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme le définit, sera d'environ 60 m, recul qui est ainsi abaissé comme le permet l'article L. 111-8, mais qui reste néanmoins significatif et efficient vis-à-vis des objectifs d'intégration paysagère recherchés.

Il s'agit ainsi d'éloigner les bâtiments et de réduire l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire. La marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés, et devra également satisfaire aux obligations de plantations et d'aménagements paysagers illustrées dans les OAP.

- « de la qualité des paysages » :

Comme exposé précédemment dans le paragraphe relatif à la « qualité de l'urbanisme », le site d'implantation de la zone d'activités de La Reine Blanche a été choisi, dans la stratégie de développement économique des Sablons, notamment parce qu'il est situé dans un espace à la topographie favorable pour une bonne insertion paysagère (espace qui est peu exposé aux vues lointaines, et qui bénéficie de cordons végétaux dont certains étaient déjà existants et dont d'autres ont été aménagés concomitamment à l'autoroute A16 et à ses aires de repos).

Par ailleurs, les principales prescriptions relatives à l'intégration paysagère de la zone d'activités, résultant de l'étude menée en application de l'ancien article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ont été ici reprises, en particulier celles visant à la conservation du talus boisé existant dans le tiers sud de la zone, et celles visant aux plantations et aménagements paysagers en bordure de l'emprise de l'A16 (principes illustrés dans les OAP).

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UI)

Dans l'optique de destiner la zone UI à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone est autorisé, à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Par ailleurs, il convient d'éviter tout développement commercial inadapté dans la zone d'activités de « La Reine Blanche », dans l'optique de réguler le développement commercial dans les zones périphériques et d'éviter un déclin commercial dans les centres-bourgs. C'est dans ce contexte que le règlement de la zone UI interdit : « les constructions et installations à usage de commerce de détail, à l'exception de celles qui sont liées à une autre activité admise et que si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher réalisée » (commerces admis uniquement s'il s'agit d'un complément à l'activité principale). Il est précisé que le « commerce de détail » constitue une sous-destination qui est reconnue par le Code de l'Urbanisme parmi les destinations de constructions pouvant être réglementées dans les PLU. En conséquence, les autres sous-destinations (restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier,...) sont donc autorisées, puisque non interdites dans le règlement de la zone UI.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UI)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UI est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m dans la zone UI, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques.

S'agissant de l'implantation des constructions, outre le recul minimal de 20 m par rapport à l'emprise de l'A16 exposé précédemment, un recul minimal de 10 m par rapport aux autres emprises publiques est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UI. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives est fixée.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale est fixée à 5 m (par analogie avec la règle précédente) ; il s'agit également de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les espaces restés libres (hors surfaces bâties et hors voirie interne) doivent faire l'objet d'un traitement paysager ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 300 m² de terrain.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les bureaux, et 1 place par tranche de 100 m² pour les activités industrielles ou artisanales.

Equipement et réseaux (en UI)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➤ La zone UP

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP correspond au pôle d'équipements publics situé à l'entrée ouest du bourg, qui comprend des équipements sportifs (stade, courts de tennis, city-stade), ainsi que la salle multifonction ; le périmètre de la zone UP intègre également le cimetière.

Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière du pôle d'équipements. C'est pourquoi les constructions à usage d'activités ou d'habitation sont interdites (à l'exception du logement en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage.

➤ **La zone UZ**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UZ correspond à l'autoroute A 16 et à ses occupations connexes (aires de repos de part et d'autre).

Le règlement édicté en zone UZ reconnaît la vocation singulière de cette infrastructure, et n'autorise que les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation de la plateforme autoroutière.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UZ visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements liés à de telles infrastructures. C'est en ce sens notamment que l'emprise au sol et la hauteur maximale ne sont pas réglementées.

➤ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES	SUPERFICIE
UB	26 ha 15
UD	19 ha 40
UE	2 ha 05
UI	15 ha 20
UP	5 ha 40
UZ	19 ha 90
TOTAL	88 ha 10

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

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

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

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Il est rappelé que la volonté municipale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré (dans les zones urbaines précédemment décrites), et de n'envisager qu'ultérieurement un développement sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg.

Par ailleurs, sur le plan économique, le PADD énonce l'objectif d'encourager le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche », en rendant prioritaires les terrains déjà viabilisés (classés en zone UI).

De plus, des terrains situés de l'autre côté de l'A 16 pourraient constituer un potentiel de développement à plus long terme. Cependant, il est rappelé que la Préfecture de l'Oise, de même que la Chambre d'Agriculture, ont estimé, à l'issue de la phase de Consultation des Services et des Personnes Publiques Associées, que l'inscription de ces terrains en zone 2 AU_i était prématurée. En conséquence, la zone 2 AU_i qui avait été envisagée par la Commune dans son projet de PLU a dû être retirée au profit d'un classement en zone A.

↳ **Dans ce contexte, la zone AU, qui correspond aux secteurs sur lesquels la Commune a décidé de localiser le développement urbain, est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :**

- 2 AU_h : zone à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification ou révision du PLU ; elle correspond à un espace situé en lisière ouest du bourg, de part et d'autre de l'allée Neyret.

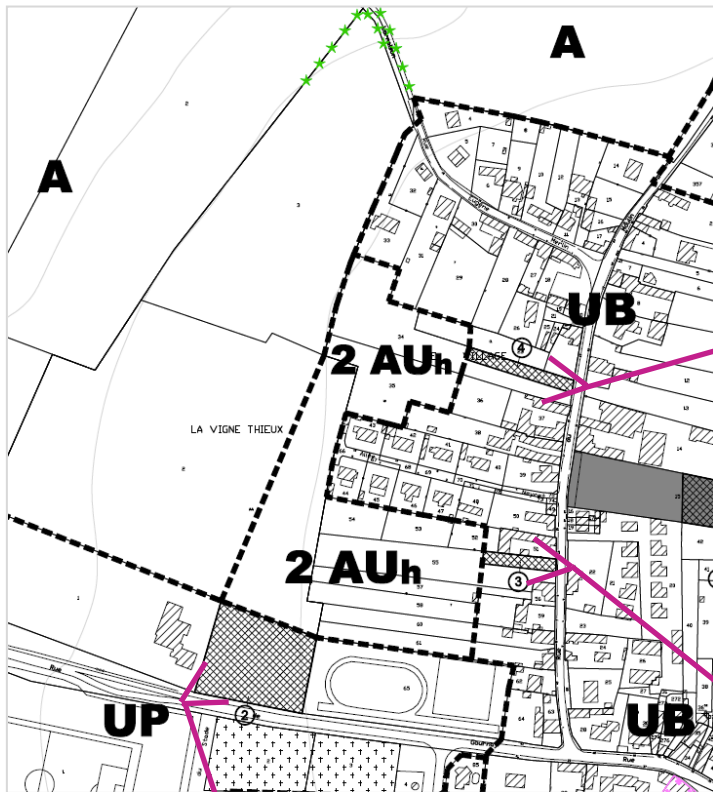
➤ La zone 2 AU_h

Caractère, périmètre et vocation de la zone

S'agissant des orientations de développement retenues par la Commune dans le PADD, il est rappelé que la volonté municipale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré (dans les zones urbaines précédemment décrites), et de n'envisager qu'ultérieurement un développement sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg.

C'est dans ce contexte qu'un classement en zone 2 AU_h est déterminé pour les terrains situés de part et d'autre de l'allée Neyret, correspondant notamment à des fonds de parcelles situés entre cette impasse et le city-stade.





Plus largement, la zone 2 AUh couvre un espace qui constitue à terme une opportunité de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin, et de structurer ainsi davantage l'ensemble de la lisière ouest du bourg.

Concernant la desserte de cette zone, plusieurs accès pourront être envisagés à l'avenir : l'un à hauteur du terrain libre situé entre la salle multifonction et le city-stade, l'autre par un prolongement éventuel de l'allée Neyret, et deux derniers à hauteur de deux dents creuses situées en bordure de la rue du Moulin (parcelles n°34 et 55). Plusieurs emplacements réservés sont ainsi inscrits sur les parcelles concernées, leur positionnement respectif étant défini de manière à envisager une desserte cohérente de la zone 2 AUh située à l'arrière.

La zone 2 AUh ainsi définie couvre une surface de 2 ha 10, et ce en compatibilité avec le SCOT des Sablons qui octroie une enveloppe foncière urbanisable à vocation d'habitat fixée à 38,9 ha sur l'ensemble des communes dites « rurales », soit environ 2 ha par commune (car 19 « communes rurales » dans le SCOT). Au vu de sa superficie, la capacité d'accueil de la zone 2 AUh peut être estimée à une trentaine de logements.

Les règles et les modalités d'aménagement de la zone pourront être affinées à l'occasion de la procédure de modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (ou bien de la procédure de révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014).

L'insertion paysagère de la zone 2 AUh, de même que les autres éléments de composition urbaine, pourront également faire l'objet de dispositions spécifiques lors d'une procédure ultérieure (modification ou révision du PLU), et ce en fonction des modalités d'aménagement qui seront alors jugées pertinentes. Il paraît en effet aujourd'hui prématuré de déterminer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est ultérieure et hypothétique.

Néanmoins, un corps de règles a d'ores-et-déjà été édicté au PLU afin de cerner la vocation de la zone et son image urbaine. Compte tenu de la situation de la zone et du profil attendu, ce sont des règles analogues à celles retenues en zone UD qui ont été préfigurées pour l'heure.

➤ **Tableau des superficies des zones à urbaniser**

ZONES	SUPERFICIE
2 AUh	2 ha 10
TOTAL	2 ha 10

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Caractère et périmètre de la zone

Est ainsi classée en zone A la plaine agricole correspondant aux moitiés nord et sud du territoire communal.

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone A)

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole, y compris celles visant à des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...).

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone A définie au PLU, le territoire de Lormaison ne compte aucun écart bâti ou construction isolée, écartant de fait les problématiques liées au devenir et à l'évolutivité du bâti existant (extensions / annexes / changement de destination).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en A)

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8,50 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole). La volumétrie des habitations autorisées est ainsi identique à celle fixée dans les zones UB et UD.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de l'A16, et à moins de 10 m des autres emprises publiques. Ces reculs sont motivés par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'implantation des constructions sur une même propriété, de même que l'emprise au sol maximale des bâtiments agricoles, ne sont pas réglementées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

Traitement des espaces libres

Les espaces boisés peuvent être classés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

Toutefois, l'unique espace boisé répertorié sur le territoire communal, à son extrémité sud en limite du territoire de Méru, correspond essentiellement à des plantations d'arbres fruitiers pour lesquels une protection en « espace boisé classé » (EBC) serait inappropriée.

En outre, dans une optique de préservation du paysage, des éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de haies qui bordent le « chemin rural n°2 » dans le prolongement de la rue Eugène Merlin ; ces éléments jouent un rôle dans le paysage (alignements végétaux), et dans la topographie (lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols) ; ces haies devront être conservées.



Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Equipement et réseaux (en A)

Desserte par les voies publiques ou privées

A la différence des zones urbaines et à urbaniser où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Desserte par les réseaux

La zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Eu égard au profil du territoire de Lormaison et à l'absence d'espaces sensibles sur le plan paysager et/ou environnemental, aucune zone N n'est définie dans le PLU.

➤ Tableau des superficies des zones agricole et naturelle

ZONES	SUPERFICIE
A	407 ha 80
N	0 ha 00
TOTAL	407 ha 80

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	88 ha 10	17,7 %
AU	2 ha 10	0,4 %
A	407 ha 80	81,9 %
N	0 ha 00	0 %
TOTAL	498 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	<i>0 ha 00</i>	<i>0 %</i>

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN POS	PRESENT PLU	VARIATIONS
UA	25 ha 56	/	- 25 ha 56
UB	/	26 ha 15	+ 26 ha 15
UC	15 ha 50	/	- 15 ha 50
UD	/	19 ha 40	+ 19 ha 40
UE	/	2 ha 05	+ 2 ha 05
UI	1 ha 30	15 ha 20	+ 13 ha 90
UP	/	5 ha 40	+ 5 ha 40
UZ	/	19 ha 90	+ 19 ha 90
Sous-total U	<i>42 ha 36</i>	<i>88 ha 10</i>	<i>+ 45 ha 74</i>
AU (soit NA au POS)	54 ha 97	2 ha 10	- 52 ha 87
A (soit NC au POS)	400 ha 67	407 ha 80	+ 7 ha 13
N (soit ND au POS)	0 ha 00	0 ha 00	0
TOTAL	498 ha 00	498 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent, pour mémoire, dans le chapitre 1.1.7. du présent rapport, bien que le POS soit caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR.

Evolution des zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU par rapport à celles inscrites au document précédent.

Ainsi, à l'instar de l'ancien POS qui distinguait deux zones urbaines à vocation résidentielle (UA et UC), le PLU en définit également deux (UB et UD). C'est ainsi que la superficie des anciennes zones UA et UC est proche de la superficie des zones UB et UD nouvellement définies. La superficie de la zone UD est toutefois supérieure à celle de l'ancienne zone UC dans la mesure où elle intègre désormais des opérations réalisées, en particulier le lotissement du Clos Pigeon et celui de l'allée du Stade.

La zone UE nouvellement définie au PLU correspond à des espaces d'activités économiques qui étaient classés dans l'ancien POS en zone UI pour l'un, et en zone NAI pour l'autre.

La zone UI couvre dans le PLU les terrains viabilisés et équipés de la zone d'activités de « La Reine Blanche », terrains qui étaient classés en NAI au POS.

Une zone UP est également nouvellement définie pour le pôle d'équipements publics situé dans la partie ouest du bourg, équipements qui étaient au POS classés en NAI.

La zone UZ, qui couvre la plateforme autoroutière et ses occupations connexes (aires de repos), correspond à des espaces qui étaient classés au POS en NAe et en NC.

Evolution des zones à urbaniser

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de zones NA du précédent POS :

Concernant les perspectives d'urbanisation future qui avaient été inscrites dans le POS (zones NA), il est souligné que les exigences actuelles en termes de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles nécessitent de reconsidérer très largement les secteurs éventuels d'extension.

Ainsi, les zones NA qui avaient été inscrites dans le POS à certaines extrémités de l'espace aggloméré paraissent manifestement excessives et surdimensionnées ; elles doivent être, pour une large part, reclassées en zone agricole.

C'est ainsi que trois zones NA dont l'urbanisation conduirait à un étalement urbain inapproprié ont été supprimées : une zone NAha sur des fonds parcelles situés à l'arrière de la rue Alexandre Merelle et de la rue de la Chapelle, une zone NAhb située dans le prolongement du lotissement du Clos Pigeon, et une zone NAI située à l'extrémité de la rue du Moulin.

La zone 2 NAh inscrite dans le POS en lisière ouest du bourg a quant à elle été réduite au profit de la zone agricole ; la zone 2 AUh nouvellement délimitée au PLU ne s'étend pas au-delà des dernières constructions de la rue Eugène Merlin.

Enfin, la zone NAe qui identifiait le potentiel d'extension de la zone d'activités de « La Reine Blanche » à l'Est de l'A16 a elle aussi été réduite, étant précisé qu'une partie de cette réduction correspond en réalité à l'aire de repos de l'A16 (désormais classée en zone UZ).

↳ S'agissant de la reconduction de zones NA du précédent POS :

- la zone 2 AUh définie au PLU correspond à la zone 2 NAh qui était inscrite au POS, mais elle n'a été reconduite qu'en partie.

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

La zone AU définie au PLU était déjà inscrite dans l'ancien POS (mais a été réduite : voir ci-avant). Le présent PLU ne définit aucune autre zone d'urbanisation nouvelle.

↳ Ainsi, le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une diminution de 12 ha 93 entre l'ancien POS et le présent PLU (déduction faite de l'emprise de l'A16 qui n'est pas représentative) :

	Ancien POS (zones U + NA hors A16)	Présent PLU (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	83 ha 23	70 ha 30	- 12 ha 93

Evolution des zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une augmentation d'environ 7 ha entre l'ancien POS et le présent PLU. Cette évolution est la résultante, d'une part, d'une augmentation de la zone A du fait de la suppression et de la réduction de plusieurs zones d'urbanisation future (terres reclassés en zone agricole), et, d'autre part, d'une diminution de la zone A du fait du classement de l'emprise de l'A16 dans une zone spécifique.

La zone A définie au PLU couvre 81,9 % de la superficie du territoire communal de Lormaison.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) n'a pas évolué dans la mesure où ni l'ancien POS ni le présent PLU ne définissent de zone N.

↳ Par ailleurs, aucun espace boisé classé (EBC) n'est défini au PLU, tandis que le POS comptait un EBC à l'extrémité sud du territoire communal, en limite du territoire de Méru, sur une superficie d'environ 1 ha. Or, cet unique espace boisé répertorié sur le territoire communal correspond pour l'essentiel à des plantations d'arbres fruitiers pour lesquels une protection en « espace boisé classé » (EBC) est inappropriée.

Evolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de superficie minimale de terrains. C'est donc par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Les principales évolutions réglementaires entre l'ancien POS et le présent PLU sont synthétisées dans le tableau ci-après :

	Périmètre des zones	Ancien POS	Présent PLU
UB (partie originelle du bourg)	Zone anciennement dénommée UA dans le POS, périmètre analogue	Superficie minimale de 1 000 m ² Alignement ou retrait minimal de 5 m Profondeur constructible de 40 m Emprise au sol maximale de 20 % Hauteur maximale de 7,50 m au faîtage COS de 0,20	Plus de superficie minimale (loi ALUR) Alignement ou retrait minimal de 5 m Plus de profondeur constructible Emprise au sol maximale de 35 % pour habitations et 70 % pour activités Hauteur maximale de 8,50 m au faîtage pour habitations (R+C ou R+1), 12 m pour autres constructions Plus de COS (loi ALUR)
UD (profil pavillonnaire)	Zone anciennement dénommée UC dans le POS, périmètre analogue, avec intégration en zone urbaine des lotissements récents de la rue d'Untershausen et de l'allée du Stade (espaces anciennement classés en NA)	Superficie minimale de 1 000 m ² Retrait minimal de 10 m Pas de profondeur constructible Emprise au sol maximale de 20 % Hauteur maximale de 7,50 m au faîtage COS de 0,20	Plus de superficie minimale (loi ALUR) Retrait minimal de 5 m Pas de profondeur constructible Emprise au sol maximale de 30 % Hauteur maximale de 8,50 m au faîtage pour habitations (R+C ou R+1) Plus de COS (loi ALUR)
UE (vocation économique)	Espaces d'activités situés aux extrémités de la rue de Place et de la rue du Moulin : espaces anciennement classés en UI et en NAI	Superficie minimale de 2 000 m ² Retrait minimal de 10 m Emprise au sol maximale de 20 % Hauteur maximale de 9 m au faîtage COS de 0,20	Plus de superficie minimale (loi ALUR) Retrait minimal de 10 m Emprise au sol maximale de 70 % Hauteur maximale de 12 m au faîtage Plus de COS (loi ALUR)
UI (vocation industrielle)	Zone anciennement classée en NAe (zone de « La Reine Blanche »)	Zone NAe qui était découpée en de multiples secteurs	Retrait minimal de 20 m / à l'A16, et de 10 m / aux autres emprises Emprise au sol maximale de 70 % Hauteur maximale de 15 m au faîtage
UP (pôle d'équipements publics)	Zone anciennement classée en NAI	Pour l'essentiel non réglementé	Emprise au sol maximale non réglementée Hauteur maximale de 12 m au faîtage
UZ (A16 et aires de repos)	Zone anciennement classée en NAA	Pour l'essentiel non réglementé	Pour l'essentiel non réglementé

	Périmètre des zones	Ancien POS	Présent PLU
AU (zones d'urbanisation future)	<p>Zone 2 AUh située en lisière ouest du bourg : espace anciennement classé en NAI et en 2 NAh</p> <p>Plusieurs zones NA prévues dans l'ancien POS désormais supprimées (reclassées en zone agricole)</p>	<p>COS de 0 signifiant le « gel » de la zone dans l'attente d'une procédure ultérieure</p> <p>/</p>	<p>Règlement qui sera affiné ultérieurement lors de la procédure nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p> <p>/</p>
A (zone agricole)	<p>Zone NC dans le POS désormais nommée zone A dans le PLU</p> <p>Zone agricole en augmentation suite à la réduction et à la suppression d'anciennes zones NA</p>	<p>Emprise au sol maximale non réglementée</p> <p>Hauteur maximale de 7,50 m au faitage pour habitations, et de 12 m pour bâtiments agricoles</p>	<p>Emprise au sol maximale non réglementée</p> <p>Hauteur maximale de 15 m pour bâtiments agricoles</p>
N (zone naturelle)	<p>Zone ND dans le POS désormais nommée zone N dans le PLU</p> <p>Aucune zone naturelle, ni dans l'ancien POS, ni dans le projet de PLU</p>	<p>/</p>	<p>/</p>

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport.

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le bourg de Lormaison a poursuivi son développement, pour une part à l'intérieur de l'espace aggloméré (opération de la place de la Bonneterie), et pour une autre part en extension périphérique (lotissement du « Clos Pigeon » : rue d'Unttershausen,...).

Plus récemment, l'opération du « Clos du Meunier » (opération d'architecture contemporaine prenant accès sur la rue du Moulin) constitue un exemple de densification au sein du tissu urbain. L'accueil de nouvelles constructions a ici privilégié le comblement de vides, permettant un renouvellement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré ; cette opération illustre ainsi les capacités d'optimisation des espaces libres (mode de développement le plus vertueux).

Ainsi, depuis une vingtaine d'années (après la réalisation du lotissement du Clos Pigeon au milieu des années 1990), le bourg de Lormaison n'a pas accueilli d'extension significative de l'urbanisation. Les contours actuels de la silhouette agglomérée sont par conséquent ceux qui se sont dessinés au fil des opérations de lotissements jusqu'à la décennie 1990 ; la logique d'étalement urbain périphérique a ensuite été stoppée.

Seule la salle multifonction achevée en 2007 à l'entrée ouest du bourg a modifié la silhouette bâtie depuis la fin des années 1990.

↳ Rappel des objectifs du PADD

La volonté municipale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré (dans les zones urbaines précédemment décrites), et de n'envisager qu'ultérieurement un développement sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg.

Par ailleurs, sur le plan économique, le PADD énonce l'objectif d'encourager le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche », en rendant prioritaires les terrains déjà viabilisés (classés en zone UI). De plus, des terrains situés de l'autre côté de l'A 16 pourraient constituer, à plus long terme, un potentiel de développement de la zone d'activités.

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant).

Etant rappelé que la commune de Lormaison est couverte par le SCOT des Sablons approuvé le 20 mars 2014, et qu'elle y est considérée comme « commune rurale », Lormaison constitue néanmoins l'une des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie.

Située à proximité du pôle de Méru, la commune de Lormaison est très bien dotée en équipements publics, et a beaucoup investi dans la période récente pour améliorer son degré d'équipements et de services.

C'est dans ce contexte que la Municipalité souhaite permettre l'accueil de nouvelles constructions de manière à stopper la baisse démographique due à la chute de la taille moyenne des ménages. Les projections établies concernant cette baisse (contexte de desserrement des ménages) mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme la poursuite de la baisse démographique.

Il est rappelé plus globalement que la volonté municipale dans le présent PLU est de contenir l'urbanisation et de conserver l'identité villageoise. Cette orientation se traduit par une réduction très significative, de plus de 12 ha, des surfaces dédiées à l'urbanisation telles qu'inscrites dans l'ancien POS.

Le projet privilégie ainsi un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et n'envisage un développement ultérieur que sur un îlot situé en frange de l'enveloppe urbaine, dans un espace qui pourrait constituer à terme une opportunité de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin, et de structurer davantage la lisière ouest du bourg.

La zone 2 AUh ainsi envisagée couvre une surface de 2 ha 10, et ce en compatibilité avec le SCOT des Sablons qui octroie une enveloppe foncière urbanisable à vocation d'habitat fixée à 38,9 ha sur l'ensemble des communes dites « rurales », soit environ 2 ha par commune (car 19 « communes rurales » dans le SCOT).

De plus, concernant la zone d'activités de « La Reine Blanche », des terrains situés de l'autre côté de l'A 16 pourraient constituer un potentiel de développement à plus long terme. Cependant, il est rappelé que la Préfecture de l'Oise, de même que la Chambre d'Agriculture, ont estimé, à l'issue de la phase de Consultation des Services et des Personnes Publiques Associées, que l'inscription de ces terrains en zone 2 AUi était prématurée. En conséquence, la zone 2 AUi qui avait été envisagée par la Commune dans son projet de PLU a dû être retirée au profit d'un classement en zone A.

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée « réelle » :

	Surface urbanisée actuelle (zones U, hors UZ autoroute)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U hors UZ + zones AU)
Superficie	68 ha 20	70 ha 30
Part du territoire communal	13,7 %	14,1 %

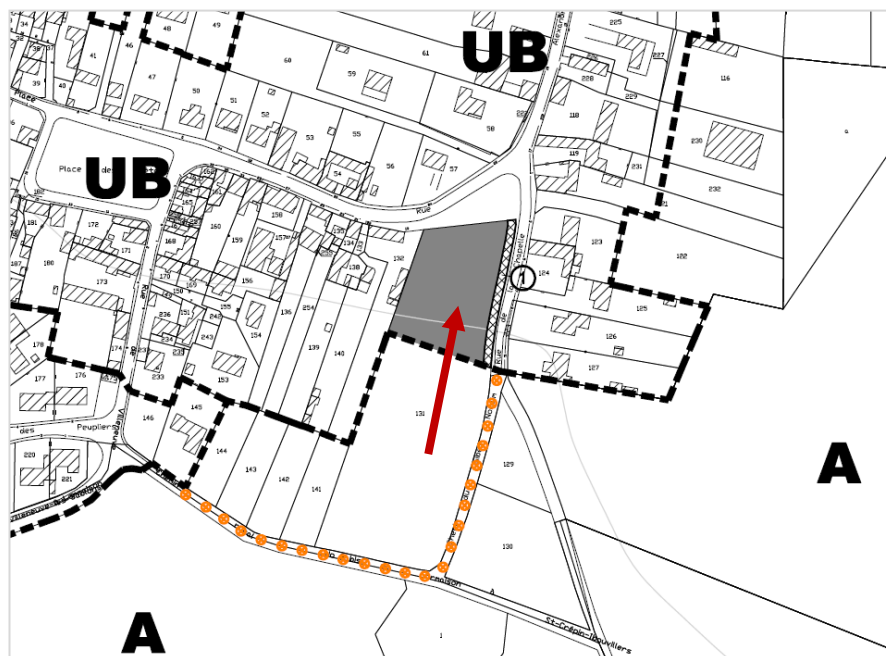
Nature des terrains classés en zones AU, et part respective :

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres cultivées	Herbages	Superficie de la zone	Part / à la surface urbanisée (U hors UZ + AU)	Part / au territoire communal
Zone 2 AUh	/	✓	✓	2 ha 10	2,7 %	0,4 %

La zone 2 AUh définie en lisière ouest du bourg correspond à des fonds de parcelles enherbés et à une frange cultivée.

Nature des principales dents creuses classées en zone U

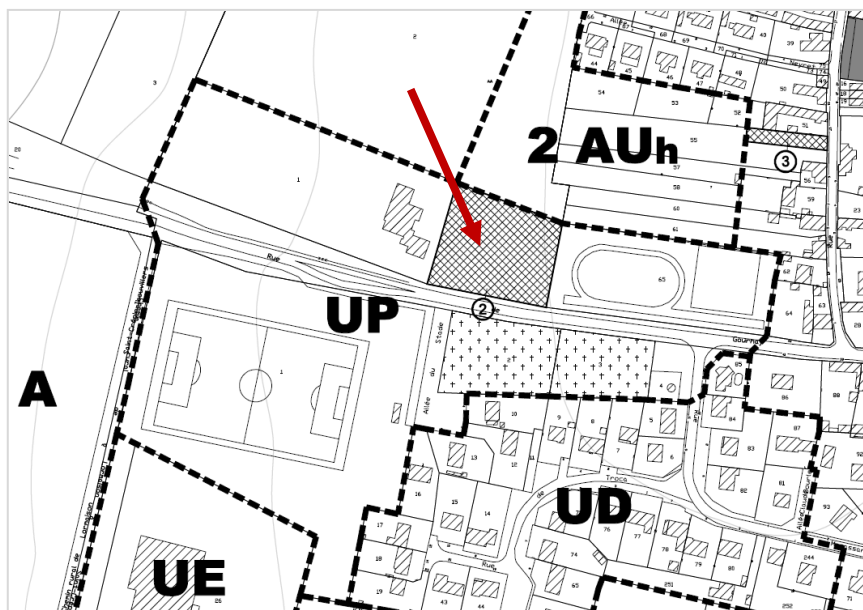
↳ Terrain situé à l'angle de la rue Alexandre Merelle et de la rue de la Chapelle, terrain qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Terrains déjà artificialisés : friches urbaines	Terres cultivées	Herbages	Superficie du terrain	Part / à la surface urbanisée (U)	Part / au territoire communal
/	✓	/	3 000 m ²	0,4 %	0,06 %

Ce terrain correspond ainsi à un espace agricole dont seule la façade est classée en zone urbaine, façade qui est imbriquée entre des constructions existantes. En revanche, la partie arrière de ce terrain n'est pas incluse en zone urbaine de manière à conserver sa vocation agricole (partie arrière du terrain qui s'ouvre sur la plaine cultivée).

↳ Terrain situé entre la salle multifonction et les terrains de sports (city-stade,...), terrain couvert par l'emplacement réservé n°2 :

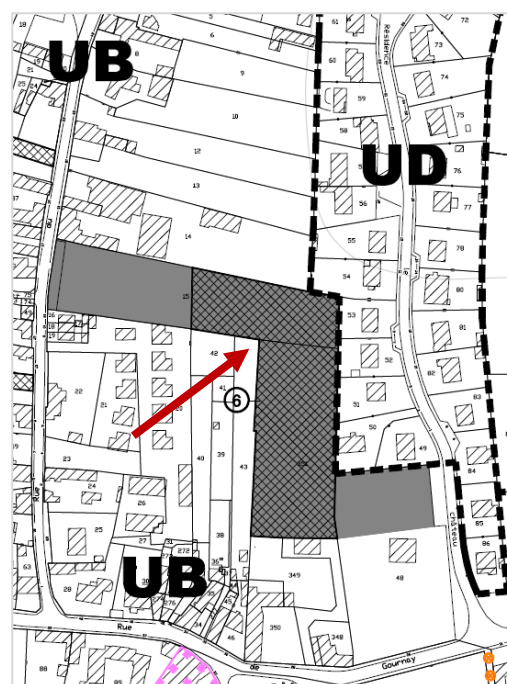


Terrains déjà artificialisés : friches urbaines	Terres cultivées	Herbages	Superficie du terrain	Part / à la surface urbanisée (U)	Part / au territoire communal
/	✓	/	3 500 m ²	0,5 %	0,07 %

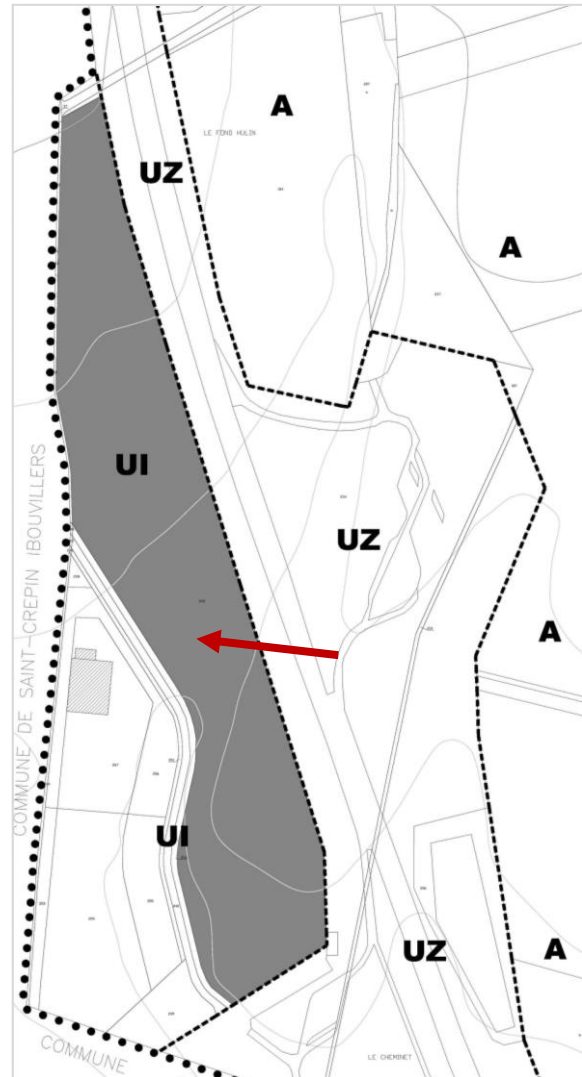
Au sein du pôle d'équipements publics localisé dans la partie ouest du bourg, le terrain libre situé entre la salle multifonction et les terrains de sports (city-stade,...) est inscrit en emplacement réservé dans le projet de PLU en vue de l'accueil d'équipements sportifs et culturels.

↳ Par ailleurs, le terrain identifié ci-dessous entre la rue du Moulin et la Résidence le Château (terrain qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et pour partie d'un emplacement réservé), correspond à des délaissés fonciers situés en cœur de bourg, qui s'apparentent pour l'essentiel à une friche urbaine (anciennes constructions démolies).

Considérant par conséquent que le classement de ce terrain en zone urbaine (UB) ne constitue pas une consommation d'espace, il n'est pas comptabilisé dans l'évolution de la surface urbanisée.



↳ Il en est de même des terrains viabilisés et équipés situés dans la zone d'activités de « La Reine Blanche » (qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation), terrains qui correspondent pour partie à des délaissés fonciers (friches herbeuses) issus de l'aménagement de l'A16 et de ses aires de repos. Il est considéré que le classement de ces terrains en zone urbaine (UI) ne constitue pas une véritable consommation d'espace.



↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE ...**- Terrains classés en zone U : suivi du comblement des dents creuses**

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone U : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,...)

nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

- Terrains classés en zone AU : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

zone concernée : ...
nombre de logements construits : ...
surface de m² de plancher : ...
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : ...
statut des logements construits (accession libre, accession sociale,
locatif privé, locatif social) : ...
surface du terrain accueillant la construction : ...

nombre de m² d'activités : ...
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,...) : ...

nombre de m² d'équipements : ...
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,...) : ...

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans la pièce n°5e du dossier de PLU.

- ER 1 : destiné à un élargissement de l'emprise de la rue de la Chapelle.

Cet ER est inscrit sur une largeur de 4 m afin de porter l'emprise totale de la rue de la Chapelle à une dizaine de mètres ; il a pour objet de préserver la fonctionnalité de la desserte agricole de cette voie.

- ER 2 : destiné à l'accueil d'équipements sportifs et culturels, et à l'aménagement d'un accès à la zone 2 AUh depuis la rue de Gournay.

Cet ER, inscrit sur le terrain situé entre la salle multifonction et le city-stade, permettra de compléter le niveau d'équipements de la commune, étant noté que la salle annexe sportive aménagée dans la salle multifonction (en particulier le dojo) s'avère actuellement insuffisante.

- ER 3 et ER 4 : destinés à l'aménagement d'un accès à la zone 2 AUh depuis la rue du Moulin.

Ces deux ER sont inscrits sur une largeur de 8 m, et sont respectivement positionnés sur les parcelles n°34 et 55 de manière à envisager une desserte cohérente de la zone 2 AUh située à l'arrière.

- ER 5 : destiné à l'aménagement des abords de l'église, à la réalisation de stationnements, et à la création d'une liaison piétonne entre la place de l'église et l'école.

Cet ER vise à permettre un embellissement du centre-bourg afin de le rendre plus attractif.

Il est souligné en outre que cet objectif de réaménagement du centre-bourg répond aussi à des impératifs de sécurité, considérant que les accès à l'école ne s'effectuent pas aujourd'hui dans des conditions optimales du fait de l'absence de liaison publique et sécurisée entre l'école et la place de l'église (obligeant ainsi les élèves et leurs parents à emprunter les rues étroites et circulées que sont les rues de Gournay et Alexandre Merelle).

- **ER 6** : destiné à l'aménagement d'un square et d'un parcours de santé.

Cet ER a pour objet l'aménagement d'un « parc urbain » entre la mairie et la rue du Moulin ; il est inscrit conjointement à la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'espace situé entre la rue du Moulin et la Résidence le Château.

L'opportunité de créer une liaison à l'arrière de la mairie entre la Résidence le Château et la rue du Moulin s'ajoute à cette perspective d'aménagement. L'actuelle aire de jeux serait alors déplacée de manière à être dissociée de la mairie, et ainsi ne plus être soumise aux heures d'ouverture de celle-ci (accès libre à l'aire de jeux et au parc urbain).

- **ER 7** : destiné à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

Cet ER est inscrit dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et de la prise en compte des risques de ruissellement dans la partie Est du bourg à l'approche de la rue de Gournay. Malgré la rareté des désordres observés dans ce secteur, un emplacement réservé est inscrit sur une partie de la parcelle n°69, dans un espace situé à l'amont des parcelles n°121 et 122 qui sont positionnées dans l'axe d'un talweg.

Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un « ouvrage de rétention des eaux pluviales » (de type prairie drainante par exemple), plutôt qu'à un « bassin d'orage » au sens strict. Pour mémoire, le square existant dans ce secteur correspond à une ancienne mare ayant été comblée.

2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il existe d'anciens plans d'alignement sur les voies communales. Toutefois, considérant que les emprises publiques concernées ont été largement réalignées depuis l'existence de ces plans, et dans la mesure par ailleurs où ces plans doivent être matériellement utilisables pour pouvoir être applicables (ce qui n'est pas le cas), il est décidé de suspendre leurs effets.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Lormaison ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les infrastructures de transports routiers aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

L'A16 qui traverse le territoire communal dans sa partie sud-ouest, de même que la RD 927 (axe Beauvais-Méru) qui tangente son extrémité nord-est, sont concernées par les dispositions ci-avant. Des secteurs de nuisances acoustiques sont définis de part et d'autre de ces infrastructures, ils sont reportés sur le plan figurant dans l'annexe correspondante (annexe n°9 du dossier de PLU).

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Lormaison), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Lormaison).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune le 10 avril 2017, puis le 19 juin 2017 après une demande de compléments, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 10 août 2017 stipule que la procédure d'élaboration du PLU de Lormaison n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

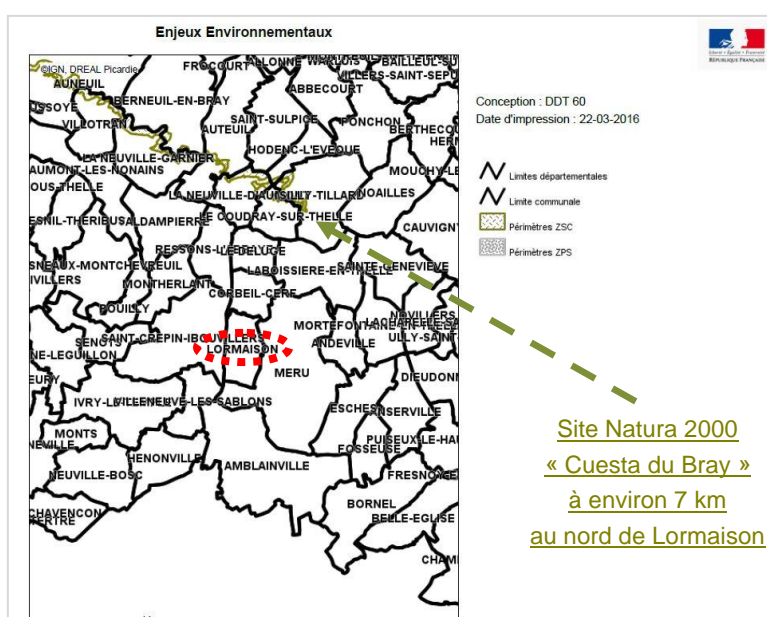
Le territoire de Lormaison n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

- du site Natura 2000 « *Cuesta du Bray* », situé à environ 7 km au nord de Lormaison.

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité. L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta. La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que le site Natura 2000 le plus proche de Lormaison est situé à plusieurs kilomètres du territoire communal,

- que le grand parcellaire cultivé de la plaine est classé en zone agricole,

- que les espaces concernés par une urbanisation future dans le présent PLU ne présentent aucune sensibilité environnementale particulière, étant rappelé que le territoire de Lormaison n'est couvert par aucune reconnaissance environnementale, et que ces espaces, au vu de leur occupation du sol et de l'absence d'éléments végétaux remarquables (arbres de haute tige, prairies,...), ne sont pas susceptibles de constituer un réservoir de biodiversité ou de rendre des services écosystémiques,

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation du site Natura 2000 localisé aux environs du territoire de Lormaison.

3 - 4 - 2 - Milieus naturels et biodiversité

Outre le site Natura 2000 exposé ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Il est rappelé que le territoire de Lormaison n'est concerné par aucune reconnaissance environnementale.

Par ailleurs, le PLU a privilégié, dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

3 - 4 - 3 - Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Lormaison est située au cœur de l'entité géographique du plateau de Thelle, et plus particulièrement de la Plaine des Sablons ; les espaces cultivés sont classés en zone A.

Les espaces boisés peuvent être quant à eux classés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. Toutefois, l'unique espace boisé répertorié sur le territoire communal, à son extrémité sud en limite du territoire de Méru, correspond essentiellement à des plantations d'arbres fruitiers pour lesquels une protection en « espace boisé classé » (EBC) serait inappropriée.

En outre, dans une optique de préservation du paysage, des éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de haies qui bordent le « chemin rural n°2 » dans le prolongement de la rue Eugène Merlin ; ces éléments jouent un rôle non seulement dans le paysage (alignements végétaux), mais aussi dans la topographie (lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et des zones à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

Enfin, dans le respect de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, le PLU fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L. 111-6 (ancien article L. 111-1-4) dans la zone UI correspondant à la zone d'activités située en bordure de l'A16 ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation y sont définies.

3 - 4 - 4 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le bourg de Lormaison a poursuivi son développement, pour une part à l'intérieur de l'espace aggloméré (opération de la place de la Bonneterie), et pour une autre part en extension périphérique (lotissement du « Clos Pigeon » : rue d'Untershausen,...).

Plus récemment, l'opération du « Clos du Meunier » (opération d'architecture contemporaine prenant accès sur la rue du Moulin) constitue un exemple de densification au sein du tissu urbain. L'accueil de nouvelles constructions a ici privilégié le comblement de vides, permettant un renouvellement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré ; cette opération illustre ainsi les capacités d'optimisation des espaces libres (mode de développement le plus vertueux).

Ainsi, depuis une vingtaine d'années (après la réalisation du lotissement du Clos Pigeon au milieu des années 1990), le bourg de Lormaison n'a pas accueilli d'extension significative de l'urbanisation. Les contours actuels de la silhouette agglomérée sont par conséquent ceux qui se sont dessinés au fil des opérations de lotissements jusqu'à la décennie 1990 ; la logique d'étalement urbain périphérique a ensuite été stoppée.

Seule la salle multifonction achevée en 2007 à l'entrée ouest du bourg a modifié la silhouette bâtie depuis la fin des années 1990.

S'agissant des orientations du projet communal, la volonté municipale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré (dans les zones urbaines précédemment décrites), et de n'envisager qu'ultérieurement un développement sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg.

Par ailleurs, sur le plan économique, le PADD énonce l'objectif d'encourager le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche », en rendant prioritaires les terrains déjà viabilisés (classés en zone UI).

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard de ces objectifs. Etant rappelé que la commune de Lormaison est couverte par le SCOT des Sablons approuvé le 20 mars 2014, et qu'elle y est considérée comme « commune rurale », Lormaison constitue néanmoins l'une des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie. Située à proximité du pôle de Méru, la commune de Lormaison est très bien dotée en équipements publics, et a beaucoup investi dans la période récente pour améliorer son degré d'équipements et de services.

C'est dans ce contexte que la Municipalité souhaite permettre l'accueil de nouvelles constructions de manière à stopper la baisse démographique due à la chute de la taille moyenne des ménages. Les projections établies concernant cette baisse (contexte de desserrement des ménages) mettent en évidence un besoin de logements sur la commune pour éviter à terme la poursuite de la baisse démographique.

Le projet privilégie ainsi un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et n'envisage un développement ultérieur que sur un îlot situé en frange de l'enveloppe urbaine, dans un espace qui pourrait constituer à terme une opportunité de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin, et de structurer davantage la lisière ouest du bourg.

Ainsi, en termes de consommation « effective » par rapport à la surface urbanisée actuelle, la zone 2 AUh couvre une surface de 2 ha 10, et ce en compatibilité avec le SCOT des Sablons qui octroie une enveloppe foncière urbanisable à vocation d'habitat fixée à 38,9 ha sur l'ensemble des communes dites « rurales », soit environ 2 ha par commune (car 19 « communes rurales » dans le SCOT).

Concernant la zone d'activités de « La Reine Blanche », des terrains situés de l'autre côté de l'A 16 pourraient constituer un potentiel de développement à plus long terme. Cependant, il est rappelé que la Préfecture de l'Oise, de même que la Chambre d'Agriculture, ont estimé, à l'issue de la phase de Consultation des Services et des Personnes Publiques Associées, que l'inscription de ces terrains en zone 2 AUi était prématurée. En conséquence, la zone 2 AUi qui avait été envisagée par la Commune dans son projet de PLU a dû être retirée au profit d'un classement en zone A.

Ainsi, alors que la surface urbanisée actuelle est de 68 ha 20 (soit 13,7 % de la superficie du territoire communal), la surface urbanisée prévue dans le PLU est de 70 ha 30 (soit 14,1 % de la superficie du territoire communal).

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au document d'urbanisme précédent, la présente élaboration du PLU s'accompagne d'une réduction de la superficie totale des zones urbaines et à urbaniser. L'enveloppe globale des zones U et NA dans l'ancien POS couvrait en effet une superficie de 83 ha 23, alors que les zones U et AU définies dans le PLU couvrent une superficie de 70 ha 30, soit une diminution de 12 ha 93 (déduction faite de l'emprise de l'A16 qui n'est pas représentative).

3 - 4 - 5 - Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune de 1 297 habitants (population légale 2015, entrée en vigueur au 01/01/2018), Lormaison est positionnée dans la partie sud-sud-ouest du département de l'Oise. La commune est située à environ 25 kilomètres au sud de Beauvais, ville préfecture. Située par ailleurs à 2-3 kilomètres au nord-ouest de Méru, la commune de Lormaison appartient à ce bassin de vie et à cette aire de chalandise.

Par ailleurs, la commune de Lormaison est membre de la Communauté de Communes des Sablons, qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 mars 2014. Lormaison y est identifiée parmi les « communes rurales », mais elle fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie.

Il est rappelé que l'objectif municipal vise principalement à contenir l'urbanisation et à conserver l'identité villageoise.

La Commune envisage toutefois l'accueil de nouvelles constructions de manière à stopper la baisse démographique due à la chute de la taille moyenne des ménages, et mettre ainsi à profit le bon degré d'équipements publics. Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Lormaison pour éviter à terme une baisse démographique.

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé entre 25 et 30 logements à l'horizon 2030. Toutefois, cette fourchette doit être nuancée dans la mesure où elle est calculée sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore l'opération du « Clos Meunier » dans la rue du Moulin (16 logements) ; le point mort « effectif » est par conséquent évalué entre 10 et 15 logements.

Dans ce contexte, et considérant que le potentiel d'accueil est évalué à une quinzaine de logements dans les dents creuses et à une trentaine dans la zone d'urbanisation future retenue (zone 2 AUh) – soit un total d'environ 45 logements – la population municipale à l'horizon 2030 peut être estimée à environ 1 350 habitants.

3 - 4 - 7 - Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin, et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Par ailleurs, le territoire communal ne compte pas de point de captage d'eau potable, et n'est pas couvert par des périmètres de protection d'un point de captage.

S'agissant de la ressource en eau, la commune de Lormaison est alimentée en eau potable par un réseau qui est géré par le Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons. L'eau potable distribuée dans la commune provient de deux captages, l'un situé dans le hameau de Lardières sur le territoire de Méru, l'autre situé sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouwillers.

A l'échelle du territoire alimenté, il n'a été signalé aucune information attirant l'attention sur une quelconque insuffisance de la ressource en eau, ou sur des risques quant à sa potabilité (taux de nitrates,...).

De plus, les dispositions du PLU encadrent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement attendu ne pourra donc s'accompagner d'une augmentation massive du nombre d'habitants par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les consommations en eau potable.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune possède un réseau collectif d'assainissement, qui est géré par le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration située sur le territoire de Villeneuve-les-Sablons. D'une capacité de 7 300 équivalents-habitants, cette station d'épuration est actuellement utilisée à environ 65 % de sa charge nominale (environ 4 800 habitants raccordés). Les eaux épurées sont rejetées dans le ru du Merderon, qui appartient au bassin versant de l'Epte.

3 - 4 - 8 - Sols, sous-sols, déchets

Selon la base de données BASOL, aucun « site et sol pollué » n'est recensé sur le territoire de Lormaison.

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un projet d'établissement sur le territoire.

3 - 4 - 9 - Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant dans les zones urbaines et à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Lormaison privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

En outre, la commune dispose d'un réseau collecteur sur une part importante du bourg. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Esches située au sud-est de la commune, rivière qui constitue un affluent de l'Oise et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

Il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations, étant souligné que le territoire compte 4 bassins d'orage situés à l'approche du bourg, auxquels s'ajoute un cinquième bassin (aux dimensions supérieures) qui a été aménagé concomitamment à l'autoroute et à ses aires de repos.

Un emplacement réservé est néanmoins inscrit, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et de la prise en compte des risques de ruissellement, dans la partie Est du bourg à l'approche de la rue de Gournay ; cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un « ouvrage de rétention des eaux pluviales » (de type prairie drainante par exemple).

Par ailleurs, la commune de Lormaison n'est concernée par aucun aléa très fort s'agissant des inondations, des remontées de nappe, des coulées de boue, des mouvements de terrain, ou du retrait-gonflement des argiles.

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, ce sont celles liées aux infrastructures routières qui sont relevées, en particulier celles liées à l'A16, et dans une moindre mesure à la RD 927. L'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 définit des secteurs de nuisances de part et d'autre des infrastructures bruyantes à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique s'imposent aux constructions nouvelles.

3 - 4 - 10 - Air, énergie, climat

Les principales orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, mais annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016, sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;

- du développement de l'urbanisation près des points de transports collectifs, dans la mesure où la commune est située à proximité du pôle urbain de Méru (gare SNCF sur la ligne Beauvais / Paris-Nord) ;

- de l'encouragement à la reconversion de friches, étant noté que l'espace situé entre la rue du Moulin et la Résidence le Château (qui fait objet d'OAP) correspond à des délaissés fonciers situés en cœur de bourg qui s'apparentent pour l'essentiel à une friche urbaine (anciennes constructions démolies), et que les terrains classés en zone UI dans la zone d'activités de « La Reine Blanche » correspondent à des délaissés fonciers (friches herbeuses) issus de l'aménagement de l'A16 et de ses aires de repos ;

- de la promotion du covoiturage et des circulations douces, par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, en particulier entre la place de l'église et l'école (objet de l'emplacement réservé n°5) ;

- de la rationalisation du déplacement des actifs et du renforcement de la mixité fonctionnelle, considérant que le PLU vise à conforter les activités économiques existantes, tant dans le bourg que dans la zone d'activités de « La Reine Blanche » ;

- de l'encouragement à la densification urbaine, considérant que le PLU ne s'y oppose pas dès lors que les projets sont fonctionnels (accès, stationnement,...) ;

- de la préservation des fonctionnalités écologiques par la protection des rares haies situées au nord-ouest du bourg.

Par ailleurs, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), qui relève de la compétence de la Communauté de Communes des Sablons, n'a pas à ce jour été élaboré.

3 - 4 - 11 - Impact sur l'environnement (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer les principaux enjeux relatifs à la géographie, aux paysages, et à l'environnement.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier un renouvellement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré, et n'envisager qu'ultérieurement un développement sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg ;

- optimiser les espaces libres à l'intérieur de l'espace aggloméré, et encadrer leur modalités d'aménagement ;

- poursuivre le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche » conformément au SCOT des Sablons ;

- préserver les terres agricoles de la plaine.

Le document doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Lormaison.

Les zones constructibles

Les zones urbanisées forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

Les zones de protection

Leur vocation est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.