

VILLE DE PARMAIN



Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



PARMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approuvé le

09/07/24



Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



PARMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approuvé le

09/07/24

Vu pour être envoyé à la délibération 2024-19
du conseil municipal du 09/07/2024



A handwritten signature in blue ink, likely of the mayor or a council member.



SOMMAIRE

I - Dispositions générales	4
Application du règlement du plan local d'urbanisme	4
Division du territoire en zones	5
Autres prescriptions graphiques du règlement	5
Contenu du règlement	6
Dispositions communes à l'ensemble des zones	6
Dérogations au Plan local d'urbanisme	7
Protection des éléments du paysage et du patrimoine	8
Champs d'application des règles	10
II – Règles particulières aux zones	
A - zone agricole	14
N - zone naturelle et forestière	27
U - zone urbaine :	
UA	46
UC	57
UG	76
UH	94
UY	113
AU – zone à urbaniser	
AU1	124
AU2	134
III – Annexes au règlement	144
Indications graphiques du PLU	145
Éléments de paysage protégés	146
Surfaces éco aménageables	147
Occupations du sol	152
Voiries	153
Terrains	154
Implantation, forme et volume des constructions	156
Surface de plancher	165
Modification, extension ou surélévation de bâtiment	166
Performance énergétique et environnementale des bâtiments	167
Définitions complémentaires	167
Normes de stationnement	169
Nuancier	174
Clôtures perméables	178
Les emplacements réservés	179
Récupération des eaux pluviales	179
Eaux stagnantes	180

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 et L151-9, R123-1 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Application du règlement du Plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Parmain. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous les travaux indépendamment de leur soumission ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

Le PLU se substitue au Règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

Le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant sur la commune.

Il est constitué du présent document et du document graphique de zonage. Les occupations et utilisations du sol doivent d'une part être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ou thématiques lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

Demeurent toutefois applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace,

ainsi que les réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, de la voirie, etc.

Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant les Espaces Naturels Sensibles du Département, le Droit de Prémption Urbain, les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, les secteurs concernés par des périmètres d'études et de veille foncière, les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique, ainsi que les servitudes de droit privé établies en application du Code Civil (chapitre II, titre IV, Livre II).

Les Servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Parmi ces servitudes, figurent le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 05 juillet 2007, le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base du règlement du PLU que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme de Parmain distingue trois grandes catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques :

- ◇ La zone agricole A correspondant aux grandes parcelles agricoles du plateau du Vexin et au vaste dégagement visuel et paysager, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres. Elle comprend les secteurs A1 et A2, dans lesquels des constructions et installations sont autorisées sous condition.
- ◇ La zone naturelle et forestière N, recouvrant des secteurs de natures très variées du territoire communal à protéger pour plusieurs motifs :
 - La qualité des sites, des paysages et leur intérêt esthétique.
 - La présence d'une biodiversité avérée ou potentielle et de milieux naturels.
 - L'existence d'exploitation forestière.
 - La nécessité de prévenir contre les risques naturels et les risques d'inondation.Elle comprend les secteurs Nal, Nhi et Nhr, qui prennent en compte les parties de la zone dans lesquelles des constructions, aménagements ou extension de construction existantes peuvent être autorisées.
- ◇ La zone urbaine U, recouvrant les parties équipées et aménagées de la ville. Elle se différencie en cinq zones :
 - La zone UA, correspondant à un quartier d'habitat en ordre continu avec des équipements publics.
 - La zone UC, qui est une zone d'habitat mixte. Elle comprend le secteur UCc, localisé au centre-ville de Parmain, le secteur UCj, localisé dans le quartier de Jouy-le-Comte, le secteur UCo, correspondant aux nouveaux quartiers.
 - La zone UG, est constituée de la zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire

localisée dans la partie sud de Parmain. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGf, UGv, représentant chacun des îlots de quartier caractérisé par sa morphologie urbaine.

- La zone UH, rassemble la zone d'habitat essentiellement implantée isolément. Elle comprend le secteur UHp localisé sur les coteaux résidentiels au centre et au sud de Parmain et le secteur UHj situé au quartier de Jouy-le-Comte.
- La zone UY, correspond à l'emprise de la voie ferrée
- ◇ La zone à urbaniser AU, destinée à l'habitat réalisé dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend les secteurs AU1 localisé rue de Vaux et AU2 localisé au lieu-dit Les Terribus.

Autres prescriptions graphiques du règlement

Les documents graphiques font également apparaître :

- ◇ Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- ◇ La bande de protection des lisières des massifs forestiers de 100ha.
- ◇ Les jardins, espaces arborés, propriétés anciennes ou remarquables et les secteurs de murs anciens en tant qu'éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ◇ Les emplacements réservés pour la réalisation des programmes de logements, d'équipements et ouvrages publics, pour des espaces nécessaires aux continuités écologiques, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L151-41, R154-34 et précisés aux R151-38 R151-43 et 48 50 du Code de l'Urbanisme.

PLU DE PARMAIN

REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



- ◇ Les périmètres de risques naturels :
 - Le PPRI de la Vallée de l'Oise, dont le règlement et les documents graphiques sont joints dans les pièces annexées au PLU,
 - Le PPRN de la Vallée du Sausseron, dont le règlement et les documents graphiques sont joints dans les pièces annexées au PLU,
 - Les périmètres de risques liés à la présence de carrières,
- ◇ Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (art L151-16 du Code de l'urbanisme).
- ◇ Les éléments de paysage et immeubles bâtis ou non bâtis, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme).
- ◇ Les bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art R 151-35 du Code de l'urbanisme).
- ◇ Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ◇ Des liaisons douces existantes (art L 151-38 du Code de l'urbanisme).
- ◇ Des secteurs soumis au respect d'OAP (sectorielles et sectorielles d'aménagement).
- ◇ Le périmètre de protection des monuments historiques.

Contenu du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles regroupées en trois chapitres :

- ◇ Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

- ◇ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
- ◇ Chapitre 3 : Equipement et réseaux.

Dispositions communes à l'ensemble des zones

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et sont le cas échéant complétées des dispositions spécifiques à chacune des zones.

Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1^{er}, chapitre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables.

Notamment les articles suivants :

- ◇ R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- ◇ R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ◇ R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions

répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- ◇ Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◇ R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ◇ R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les servitudes publiques

Outre ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci

font l'objet de servitudes publiques dont les prescriptions sont insérées en annexe.

Dérogations au Plan local d'urbanisme

Adaptations mineures

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes d'urbanisme définies par le PLU. Toutefois, en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Reconstruction en cas de sinistre (L111-15 du Code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques inondation ou naturels prévisibles en dispose autrement.

Reconstruction à l'identique et accessibilité (L152-4 du Code de l'urbanisme)

Des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour délivrer le permis de construire peuvent être accordées pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

PLU DE PARMAIN

REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le 01/08/2024
ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



Mixité sociale (L152-6 du Code de l'urbanisme)

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Places de stationnement (art R111-25 du Code de l'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Protection des éléments du paysage et du patrimoine

◆ En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les jardins, les propriétés remarquables et les murs anciens comme éléments de paysage, îlots, ou immeubles, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et il définit dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



◆ En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les espaces arborés en tant qu'éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

◆ Doivent être précédés d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, non soumis à un permis de construire.

◆ Doivent être précédés d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

◆ Les cours d'eau et plans d'eau repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de leur porter atteinte et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

◆ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le document graphique du PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23.

◆ En application de l'article R 111-26 du Code de l'urbanisme le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

◆ En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Espaces boisés classés

En application de l'article L113-1, le PLU identifie et localise les espaces boisés classés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande

PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le 01/08/2024
ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR

d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les coupes et abattages d'arbre dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de Parmain ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable en application de l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23, qui soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf dans les cas suivants en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.

♦ Protection des lisières des massifs boisés de plus 100ha au SDRIF

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha.

Peuvent toutefois être autorisés :

- La réfection et l'extension limitée des constructions existantes dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif,
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés,
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières,
- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul

♦ Une zone de panorama agricole est reportée sur le plan de zonage et protégée au titre de l'article L.159-19 du code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées par cette zone de panorama sur les documents graphiques. Des règles spécifiques sont définies dans le règlement de la zone A pour ce secteur identifié aux documents graphiques.

Champ d'application des règles

♦ Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



◆ Toute construction ou travaux, même les travaux ne nécessitant pas de demande d'autorisation ou de déclaration, doivent être conformes aux règles contenues dans le PLU.

◆ Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions et aménagements liés à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

◆ Les constructions même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

◆ Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

◆ Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

◆ Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

◆ En site inscrit, l'article L341-1 indique l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante pour les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. Toute coupe ou abattage d'arbre isolé, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement est soumise à déclaration préalable. Si cette demande est liée à un permis de construire, celui-ci tient lieu de déclaration.

◆ Tout arbre situé dans un rayon de 500m autour d'un monument historique classé ou inscrit, visible de ce dernier ou en même temps que lui, ne peut être abattu sans autorisation (avis conforme) de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

II - REGLES PARTICULIERES AUX ZONES

ZONE A -----	14
ZONE N -----	27
ZONE UA-----	46
ZONE UC-----	57
ZONE UG-----	76
ZONE UH -----	94
ZONE UY -----	113
ZONE AU1 -----	124
ZONE AU2 -----	134



Légendes des zones du règlement

ZONES		Quartiers ou secteurs	
A	Zone agricole	A	Plateau agricole et paysager
		A1	Secteurs avec constructions agricoles sous condition
		A2	
		N	Zone naturelle et forestière
Nal	Secteur permettant des aménagements de loisirs		
Nhi	Secteurs d'habitat en zone de risque inondation		
Nhr	Secteur d'habitat en zone de risque de ruissellement		
U	Zone urbaine	UA	Quartier d'habitat en ordre continu avec des équipements publics, Hameaux de Parmain et Arcades
		UC	Quartiers d'habitat mixte
		UCc	-Centre de Parmain
		UCj	-Jouy-le-Comte
		UCo	-Autres quartiers
		UG	Zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire localisée quartiers Sud
		UGa	-Quartier face Arcades
		UGb	-Quartier côté Aspirant Bouvier
		UGc	-Quartier Couture
		UGf	-Quartier Foch
		UGv	-Quartier Val d'Oise
		UH	Zone d'habitat essentiellement implanté isolément
		UHp	-Quartiers coteaux résidentiels localisés au Centre et au Sud
UHj	-Quartier Jouy-le-Comte		
UY	Zone affectée au domaine public ferroviaire		
AU	Zone à urbaniser	AU1	Secteur Rue de Vaux
		AU2	Secteur lieu-dit Les Terribus



A

ZONE AGRICOLE

Comprend les secteurs A, A1 et A2

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	A	A1	A2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		*	*
	Exploitation forestière		*	*
Habitation	Logement			*
	Hébergement			*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Interdit

Autorisé ✓

Soumis à condition *

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts et entrepôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 1.3.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.

Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, sont autorisées :

- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux réseaux publics d'infrastructure et de transport d'électricité.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- En **secteur A**, le secteur de panorama agricole identifié sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme est protégé. Dans ce secteur, aucune occupation, installation ou construction n'est autorisée.
- En **secteur A1 et A2**, les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition
 - o qu'elles soient accessibles par les chemins agricoles,
 - o qu'elles soient desservies par les réseaux et les voiries et ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel agricole,
 - o que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
- En **secteur A2**, Les constructions à usage d'habitation limitées à 150m² d'emprise dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sont implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30m).

1.4 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Espace écologique et paysager des abords du rû de Jouy localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 2 et 3 ci-après.



Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Protection des lisières des massifs boisés de plus 100ha

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha.

Plan de prévention contre les risques naturels (PPRN)

Les secteurs **A1 et A2** sont concernés par le Plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRN annexé au PLU.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.



Réseau de transport d'électricité (RTE)

La zone est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés aux annexes du PLU ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

Sites potentiellement pollués

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 3.

Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 et modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés au chapitre IV Annexe du règlement.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

Habitation et bâtiment annexe à l'habitation : l'emprise au sol totale des constructions dans l'unité foncière est limitée à 150m².

Autres constructions : l'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation.

Toutefois, la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés.

Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.1.2 [Hauteurs](#)

Règle générale

Construction d'habitation : La hauteur H des constructions destinées à l'habitation, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 6m.

Autres constructions : La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- constructions agricoles, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes et sous réserve d'un impact visuel limité;
- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie.
- constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

2.2 [Implantation des constructions](#)

2.2.1 [Implantation par rapport aux voies :](#)

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6m minimum, par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.

- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres par rapport à cette limite séparative.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3,5 mètres.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.3 Implantation par rapport au rû de Jouy-le-Comte

Règle générale

Les constructions, aménagements et installations devront être situés à plus de 6 mètres de l'axe du cours d'eau.

2.3 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur. Elles doivent également avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère agricole de la zone et des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

Implantation des constructions dans un terrain

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries et abris jardin devront être choisies parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Le bois pourra avoir une teinte naturelle

Les matériaux

Le choix des matériaux doit répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel en privilégiant les matériaux évitant la réflexion de la lumière,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

Façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de teinte beige clair. Les bardages peuvent être en bois naturel traité.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées sont autorisés.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Toitures

Constructions à usage d'habitation : les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates.

Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Autres constructions : la teinte de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade et d'un ton proche de celui des toits des hangars agricoles anciens.

La pose de châssis de toiture et de panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant les surépaisseurs et la multiplicité des dimensions et des implantations.

2.3.2 [Ouvrages et équipements annexes aux constructions principales](#)

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades et balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

2.3.3 [Les mouvements de terrain \(déblais - remblais\)](#)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires aux installations et constructions autorisées doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3.4 [Les clôtures](#)

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux passages de la faune locale non domestique.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement de l'eau.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les canisses, les rouleaux en plastique, les brandes ou autres.

Murs anciens

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

Clôtures

L'arase de la clôture doit être parallèle à la pente.

La clôture ne doit pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et doit être constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage à maille souple ou rigide posé à partir de 15 cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol et monté sur les poteaux bois. Sont interdites toutes les autres clôtures quel que soit le matériau.

2.3.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et être entretenus. Les revêtements et parois en tôle, plastique et fibrociments sont interdits.

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

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et permettre le développement de la végétation.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 [Les aires de stationnement](#)

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 [Autres emplacements](#)

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis les emprises publiques et le voisinage.

3.3 **Espace écologique et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU**

Dans la bande des 6 mètres de part et d'autre de l'axe du rû, les espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée.

L'entretien et la gestion des berges et du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « .. Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ... »

3.4 **Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

4 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbres.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,...).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif



Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m3 pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m3 par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



N **ZONE NATURELLE**

Comprend les secteurs N, NaI, NHi, NHr

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	N	NaI	NHi	NHr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	*	*	*
	Exploitation forestière	✓	✓	✓	✓
Habitation	Logement	*	*	*	*
	Hébergement		*	*	*
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			*	*
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		*		
	Cinéma				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques			*	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	*		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	*	*		
	Équipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau			*	*
	Centre de congrès et d'exposition				

Interdit		Autorisé	✓	Soumis à condition	*
----------	--	----------	---	--------------------	---

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 1.3.
- Les dépôts et entrepôts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article 1.3.
- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières

Les décharges

Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ou agricole ne soit pas mis en cause, et que toutes les mesures soient prises après étude de la flore et de la faune, afin de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux réseaux publics d'infrastructure.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole et les constructions destinées à abriter le matériel forestier nécessaire à la maintenance et l'entretien des parcelles à condition :
 - o qu'elles soient accessibles par les chemins communaux ou chemins d'exploitation existants,
 - o qu'elles ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel agricole,
 - o qu'elles soient desservies par les réseaux divers,
 - o que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation limitées à 150m² d'emprise dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation autorisée et sont implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
- Dans le secteur de taille et de capacité limité (**STECAL**) indiqué au document graphique du règlement, sont autorisés les constructions installations et aménagements d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociales.
- En **secteur N**, et sous réserve d'une étude faunistique et floristique, peuvent être autorisées :
 - o L'extension mesurée de construction à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que l'emprise des constructions après extension n'excède pas 150 m².
 - o Les constructions et installations nécessaires à des établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone.
 - o Les stationnements perméables liés aux constructions autorisées.
- En **secteur Nal**, peuvent être autorisés
 - o L'extension mesurée de construction à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que l'emprise des constructions après extension n'excède pas 150 m².
 - o Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que leurs équipements extérieurs sous réserve :
 - d'être à tout moment facilement et rapidement démontables,

- que le nombre d'emplacement de HLL n'excède pas 1 HLL pour 1000m² de terrain aménagé,
- que la surface de plancher de chaque unité n'excède pas 35m².
- Le changement de destination de bâtiment identifié au document graphique vers une destination de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les stationnements perméables liés aux constructions autorisées.
- En **secteur NHi**, seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et dans la limite de 10% de l'emprise totale des constructions existantes dans l'unité foncière.
- En **secteur NHr**, seule l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et dans la limite de 30% de l'emprise totale des constructions existantes dans l'unité foncière.
- En **secteur NHi et NHr**, l'artisanat, les activités de bureau sont autorisés dans les bâtiments existants à condition :
 - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains
 - que leur surface de plancher n'excède pas 60m² pour l'artisanat et les activités de services et 100m² pour les activités de bureau,
 - qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

1.4 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Propriétés anciennes ou remarquables
- Jardins ou ensembles arborés
- Secteur de murs anciens
- Espace écologique et paysages aux abords du rû de Jouy-le-Comte
- Secteur de zone humide ou présumée humide

localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 2 et 3 ci-après.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Protection des lisières des massifs boisés de plus 100ha

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute

nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha.

Plan de prévention contre les Risques d’inondation de la Vallée de l’Oise (PPRI)

Le **secteur N et NHi** est concerné par le Plan de Prévention des Risques d’inondation de la Vallée de l’Oise approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2007. Toute demande d’occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU.

Plan de prévention contre les risques naturels (PPRN)

Le **secteur N et NHr** est concerné par le Plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015. Toute demande d’occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRN annexé au PLU.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d’effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l’intérieur de la zone où figurent d’anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l’objet d’un avis de l’Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l’observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l’article R.151-31 du Code de l’Urbanisme.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site de vestiges archéologiques sont soumis à l’avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l’urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l’urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d’interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d’IGH et d’ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d’IGH et d’ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	Zone d’information du transporteur de tout projet d’urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s’entendent de part et d’autre de l’axe de la canalisation considérée.

Réseau de transport d’électricité (RTE)

La zone est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d’électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et

leur niveau de tension sont reportés aux annexes du PLU ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

Sites potentiellement pollués

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 3.

Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

Périmètre de protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Les zones N et NHi sont concernées par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n° 00/146.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise s'imposent (cf. les trois arrêtés préfectoraux précités).

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise devront être conformes aux prescriptions édictées par les 3 arrêtés préfectoraux précités.

Les arrêtés préfectoraux sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

Secteur **N** et **Nal**,

Habitation et bâtiment annexe : l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière est limitée à 150m².

Autres constructions : l'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation.

Toutefois, la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés.

STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

Secteur **Nal**, le nombre d'emplacements de HLL ne doit pas excéder 1 pour 1000m² de terrain aménagé. L'emprise au sol des HLL est limitée à 35m² par unité autorisée.

Secteur **NHi**, l'extension des constructions existantes est limitée à 10% de l'emprise de la construction existante dans l'unité foncière avant travaux.

Secteur **NHr**, l'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise de la construction existante dans l'unité foncière avant travaux

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

Secteur **N** et **Nal**

- Construction d'habitation : La hauteur H des constructions destinées à l'habitation, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 6m.
- **STECAL** : la hauteur est limitée à 3,5m maximum à l'égout du toit et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.
- Autres constructions : La hauteur H des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m.

Secteur **NHi**, la hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder **7,5m**.

Secteur **NHr**, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7,5m. Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 1,5m soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments

existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce deuxième cas, la hauteur réglementaire (7,5m ou 9m) doit être respectée en tout point de la construction.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction.
- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, travaux de maintenance ou de modification des ouvrages d'intérêt collectif.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée :

- aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2 Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

Secteur **N**, **Nal**, **NHi**, les constructions doivent être édifiées en retrait de 6m minimum, par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

STECAL : les constructions doivent s'implanter à 55m par rapport à la rue du Lieutenant Guilbert et selon les indications au document STECAL.

Secteur **NHr**,

Le long de la rue de Parmain :

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Le long du chemin des Vallées :

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait de 25 mètres par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.

- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées au titre des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.2 [Implantation par rapport aux limites séparatives](#)

Règle générale

Secteur **N** et **Nal**,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone : Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres par rapport à cette limite séparative.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3,5 mètres.

STECAL : les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des limites latérales.

Secteur **NHi**, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Secteur **NHr**, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites latérales et de 6 mètres par rapport à la limite en fond de terrain.

Dans toute la zone, toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

- préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants.
- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- réalisation d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.
- lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.3 [Implantation par rapport au rû de Jouy](#)

Règle générale

Les constructions, aménagements et installations devront être situés à plus de 6 mètres de l'axe du cours d'eau.

2.2.4 [Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété](#)

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 8 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation d'un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1mètre du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés et du rû de Jouy-le-Comte protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.3 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

2.3.1 [Les mouvements de terrain \(déblais - remblais\)](#)

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux

stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur de zone humide ou présumée humide protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisé sur le document graphique du PLU, tout remblaiement et tout déblaiement pour toute installation construction ou aménagement est interdit.

2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur. Elles doivent également avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère naturel de la zone et des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries et abris de jardin devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Les matériaux

Le choix des matériaux doit répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel en privilégiant les matériaux évitant la réflexion de la lumière,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

Façades

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de teinte beige clair.

Les bardages peuvent être en bois naturel traité.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées et en bois peint sont autorisés.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les murs doivent être talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Les enduits ciment sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre ou restaurées suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur Les joints creux sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans les constructions anciennes les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine ou avec des profilés d'aspect en adéquation avec le bâti ancien (forme arrondie, veinage, petits bois,...).

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

Toitures

Constructions à usage d'habitation : les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45° et être recouvertes de tuiles plates de couleur brun clair nuancé, d'ardoises, ou de pans de zinc. Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les combles brisés, les balcons creux, et les formes complexes sont autorisés pour des motifs d'architecture ou d'intégration urbaine. Les châssis de toit sont formés de châssis plats, encastrés dans la toiture, alignés sur des ouvertures existantes en façade, implantés côté jardin plutôt que côté rue.

Les lucarnes et chiens assis sont couverts du même matériau que la couverture principale.

Les extensions en toitures plates végétalisées sont autorisées.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Autres constructions : la teinte de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade et d'un ton proche de celui des toits des hangars agricoles anciens.

Pour toutes les constructions, la pose de panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant les surépaisseurs et la multiplicité des dimensions et des implantations.

2.3.3 Habitations légères de loisirs (HLL)

Toute habitation légère de loisirs est soumise à déclaration préalable.

Les HLL ainsi que tous aménagements aux abords doivent être intégralement réalisés en bois naturel et démontables.

2.3.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions principales

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades et balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique.

Les panneaux photovoltaïques doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture et non visibles de l'ensemble de la voirie.

2.3.5 Les clôtures

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux passages de la faune locale non domestique.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement de l'eau.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les canisses, les rouleaux en plastique, les brandes ou autres.

Murs anciens

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparés.

Clôtures en limite de rue

L'arase de la clôture doit être parallèle à la pente générale de la rue. Des redans pourront être réalisés uniquement en cas d'adaptation nécessaire et devront être répartis uniformément sur la longueur de la clôture.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit.

En secteur **N, Nal, NHi**, les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et doivent être composées d'une échoaie doublée éventuellement d'un grillage à maille souple ou rigide posé à partir de 15 cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol et monté sur les poteaux bois. Sont interdites toutes les autres clôtures quel que soit le matériau.

En secteur **NHr**, les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage et doublé d'une haie vive,
- Soit d'un mur plein de hauteur maximum de 2mètres ou alignée sur celle du mur voisin, réalisé en pierres apparentes ou par un parement en pierres reconstituées.

Les murs seront réalisés en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en pierre de parement avec les joints bords à bords ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre clair, couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 5 cm.

- soit d'une éco-haie et d'un grillage simple de teinte vert foncé.

Portails

Les portails devront être de forme simple, droits, pleins ou à barreaudage vertical, en métal ou en bois peint à lattes verticales jointives ou ajourées.

Clôtures en bordure de chemin rural et en limite séparative

Elles ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une éco-haie doublant éventuellement grillage à maille souple ou rigide.

2.3.6 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et être entretenus. Les revêtements et parois en tôle, plastique et fibrociment sont interdits.

2.4 **Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions principales existantes sous réserve que les travaux soient conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés,
- et sous réserve que la construction ou partie de construction à réaliser ne compromette pas le caractère paysager d'ensemble.

2.5 **Secteur de murs anciens protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et permettre le développement de la végétation.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 25cm de circonférence à un mètre du sol
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 Les aires de stationnement

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis les emprises publiques et le voisinage.

3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.4 Jardins ou ensembles arborés protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Ces espaces paysagers doivent être préservés :

- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'extension ou l'aménagement nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants ;
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ;
- Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

3.5 Secteur de zone humide ou présumée humide protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisé sur le document graphique du PLU.

Afin de ne pas porter atteinte au secteur de zone humides ou présumée humide, tous travaux tels que construction maçonnée, exhaussement, affouillement, clôtures affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les installations, HLL ou aménagements légers sous réserve d'être en bois et démontables.

3.6 Espace écologique et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU

Dans la bande des 6 mètres de part et d'autre de l'axe du rû, les espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée.

L'entretien et la gestion des berges et du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « .. Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ... »

3.7 Périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de Méry/Oise

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbres.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,...).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte :

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m³ pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m³ par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry/Oise

PLU DE PARMAIN
REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le 01/08/2024
ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



Les prescriptions spécifiques édictées par les trois arrêtés préfectoraux précités au paragraphe 1.3 du règlement de la zone, concernant les rejets d'eaux usées et eaux pluviales devront être respectées dans l'emprise du périmètre de protection.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



UA

ZONE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU
ET EQUIPEMENTS PUBLICS

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	*
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	✓
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Interdit		Autorisé	✓	Soumis à condition	*
----------	--	----------	---	--------------------	---

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

Les lotissements à usage d'activités

Toute division ayant pour effet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation

Les dépôts de toute nature, locaux de stockages et entrepôts

Le stationnement des caravanes

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

Les carrières

Les décharges



1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis l'extension mesurée (uniquement à rez de chaussée) ou l'aménagement de constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait qu'un accroissement limité de l'habitabilité.

OAP thématiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

1.4 Mixité sociale

Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.5 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

L'emprise au sol des extensions est limitée à 10% maximum de celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

La hauteur H des extensions à usage d'habitation mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 3m.

Dispositions particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

En cas d'extension, le recul existant ne peut être réduit de plus du tiers.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 2,5 mètres.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contigües.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.3 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur. Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement. Les enduits blancs sont interdits.

L'emploi de tôles métalliques est autorisé uniquement pour les équipements d'intérêt collectif et en façade, il doit s'effectuer dans le respect des teintes du nuancier en annexe du règlement. L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

Façades et murs

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble de la parcelle. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures. Les revêtements de façade en bois peint sont autorisés.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de teinte beige clair.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets).

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement

Toitures

Les toitures pourront être recouvertes soit de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc.

Toutefois, elles devront présenter une cohérence d'aspect et de matériaux avec les constructions existantes avoisinantes. Les toitures des annexes et extensions doivent également s'inscrire en harmonie avec la construction principale.

Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les édicules et les installations techniques en toiture sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La pose de châssis et de capteurs solaires en toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles peuvent être autorisées pour des raisons d'intégration urbaine. Elles seront végétalisées.

2.3.2 Ouvrages et équipements annexes aux constructions principales

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée. Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux photovoltaïques doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique.

2.3.3 Clôtures

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastique, les brandes ou autres.

Clôtures en limite de rue

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent présenter une unité et s'inscrire en continuité de hauteur avec les clôtures voisines.

Elles seront composées

- Soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique.
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une éco-haie.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit.

Clôtures en limite séparative

- d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage,
- Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée.

50% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre d'un seul tenant, et doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être prise en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 m, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 Les aires de stationnement

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.4 Jardins ou ensembles arborés protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan

Ces espaces paysagers doivent être préservés :

- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants ;
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ;
- Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni la pérennité des arbres ni le caractère paysager d'ensemble.

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantés selon les indications à l'article 3.2.3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbres.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés..).

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4.5m.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m³ pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m³ par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou, à ciel ouvert et remblayées, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



UC

ZONE D'HABITAT MIXTE

Comprend les secteurs UCc, UCj, UCo

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	UCc	UCj	UCo
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	*	
	Restauration	✓	✓	✓
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Cinéma			
	Hôtels	✓		
	Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		*	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	*		
	Centre de congrès et d'exposition			

Interdit

Autorisé ✓

Soumis à condition *

1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

- Les lotissements à usage d'activités
- Les dépôts et stockages de toute nature
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes à l'exception du secteur UCo
- Les carrières
- Les décharges

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les établissements ou installations à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité de service, de bureau sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- que leur surface de plancher n'excède pas 300m² et leur emprise au sol est limité à 150m²
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone
- Les établissements ou installations à destination d'artisanat lié aux activités du bâtiment ou de l'industrie sont autorisés à condition :
- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- que leur surface de plancher n'excède pas 60m²
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².

Les constructions techniques lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les OAP de secteur

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont applicables.

OAP thématiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

1.4 Mixité fonctionnelle

Les linéaires de commerces à préserver, localisés au document graphique.

Les constructions de premier rang implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial, doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
 - o commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration, hébergement hôtelier et touristique,
 - o équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.



Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade des constructions concernées.

Elles ne s'appliquent pas dans le cadre de projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.5 Mixité sociale

Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.6 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Propriétés anciennes ou remarquables
- Jardins ou ensembles arborés
- Secteurs de murs anciens
- Espace écologique et paysages aux abords du rû de Jouy-le-Comte

localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 2 et 3 ci-après.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Protection des lisières des massifs boisés de plus 100ha

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Plan de prévention contre les risques naturels (PPRN)

Le secteur **UCo** est concerné par le Plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRN annexé au PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Réseau de transport d'électricité (RTE)

Le secteur UCj est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés aux annexes du PLU ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

Sites potentiellement pollués

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée aux annexes du PLU. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 et modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

Périmètre de protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Le secteur UCc est concerné par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n° 00/146.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise s'imposent (cf. les 3 arrêtés préfectoraux précités).

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise devront être conformes aux prescriptions édictées par les 3 arrêtés préfectoraux précités.

Les arrêtés préfectoraux sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

- a- Nouvelle construction : l'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de l'unité foncière.
- b- L'emprise au sol est limitée aux constructions existantes lorsque celle-ci est supérieure à l'emprise autorisée.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.1.2 [Hauteurs](#)

Règle générale

En secteur **UCc et UCo**, la hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m.

En secteur **UCj**, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7,5m. Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 1,5m soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce deuxième cas, la hauteur réglementaire (7,5m ou 9m) doit être respectée en tout point de la construction.

Dispositions particulières

- Dans toute la zone, aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire ainsi qu'aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2 [Implantation des constructions](#)

2.2.1 [Implantation par rapport aux voies :](#)

Règle générale

Secteur **UCc et UCj**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou observer un retrait de 6m, par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Secteur **UCj**, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies de circulation publique ou à partir de la limite d'emprise des voies ou des cours privées.

Secteur **UCo** : sans objet

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée différemment de la règle définie aux articles ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction :
 - o Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée entre l'alignement et la bande constructible à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée au-delà de la bande constructible à condition :
 - que la distance entre la construction et le fond de terrain ne soit pas diminuée
 - que la construction ne s'implante pas entre l'alignement et la bande constructible.

- Pour prendre en compte l'implantation la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux.
- Pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées au titre des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Rampe d'accès, escalier, perron, marquise et auvent inférieur à 1m de profondeur, débord de toiture inférieur à 0,50m, balcon ou saillie.
- Abris de jardin, kiosques, limités à 12m², aire de stationnement, terrasse non couverte de plain-pied avec le rez de chaussée.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.2 [Implantation par rapport aux voies ferrées](#)

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de circulation de la voie principale la plus proche.

2.2.3 [Implantation par rapport aux limites séparatives](#)

Règle générale

Secteur **UCc**, les constructions peuvent être édifiées en limite latérale ou doivent respecter une marge d'isolement de 3,5 mètres minimum. Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Secteur **UCj**, **UCo**, les constructions doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,5 mètres. Toutefois, en l'absence de construction ou installation déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, l'implantation en limite séparative est admise. Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. La distance par rapport à la limite séparative ne peut toutefois pas être diminuée.

Les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances règlementaires par rapport aux limites séparatives.

- pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

- préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ;

- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

- réalisation d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.3 Implantation par rapport au rû de Jouy-le-Comte

Règle générale

Les constructions, aménagements et installations devront être situés à plus de 6 mètres de l'axe du cours d'eau.

2.2.4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation d'un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés et du rû de Jouy-le-Comte protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un jardin, un espace arboré ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.3 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

2.3.1 Implantation des constructions dans un terrain

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage urbain, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Dans un terrain en pente, l'accès au garage sera positionné autant que possible de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie. Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol, en fonction de la pente du terrain et du positionnement de la voie d'accès, ou alors construit en continuité de la maison.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades et murs

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre clair » en des nuances de teinte beige clair selon le nuancier annexé au règlement.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées et en bois peint sont autorisés.

Les façades, quel que soit le matériau utilisé, doivent présenter des modénatures et appuis de fenêtre.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre ou restaurées suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur

Les joints creux sont interdits.

Les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Dans les constructions anciennes les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine ou avec des profilés d'aspect en adéquation avec le bâti ancien (forme arrondie, veinage, petits bois,...).

2.3.3 [Toitures](#)

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm.

En secteur **UCj**, les toitures doivent être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé. L'ardoise et le zinc peuvent être autorisés pour la réfection à l'identique.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés, proportionnels à la surface du toit et posés dans la moitié inférieure des toits, et plus hauts que larges.

Les châssis de toit sont formés de châssis plats, en nombre limité, encastrés dans la toiture, alignés sur des ouvertures existantes en façade, implantés côté jardin plutôt que côté rue.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Les édicules et installations techniques en toiture sont interdits.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Dans les secteurs **UCc** et **UCo**, les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates ou petit moule de couleur brun clair nuancé, d'ardoises, ou de pans de zinc. Les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les combles brisés, les balcons creux, et les formes complexes sont autorisés pour des motifs d'architecture ou d'intégration urbaine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'auvents et d'abris de jardin, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les châssis de toit sont formés de châssis plats, en nombre limité, encastrés dans la toiture, alignés sur des ouvertures existantes en façade, implantés côté jardin plutôt que côté rue.

Les lucarnes et chiens assis sont couverts du même matériau que la couverture principale.

Les édicules, les installations techniques, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans un plan d'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

2.3.4 [Ouvrages et équipements annexes aux constructions](#)

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique et le voisinage.

2.3.5 Les clôtures

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

Murs anciens

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

Clôtures en limite de rue

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale de la rue. Toutefois des redans pourront être réalisés seulement en cas d'adaptation nécessaire.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture.

En secteur **UCj**,

Les clôtures doivent être exclusivement constituées d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre clair ou en pierres de parement type moellons.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie dans le prolongement du bâtiment peuvent être de même nature et de même teinte que celui-ci.

Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 5 cm au maximum.

L'arase du mur sera parallèle à la pente générale de la rue. Toutefois des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit.

En secteur **UCc**, par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent présenter une unité et s'inscrire obligatoirement en continuité de hauteur, avec les clôtures voisines.

Elles seront composées d'un mur de pleine hauteur ou d'un mur surmonté d'une grille à barreaudage.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses) ne peuvent être laissés apparents. Les enduits seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Les revêtements en parement de type pierres reconstituées sont autorisés.

Les panneaux en plaques de béton, ainsi que les éléments occultants en matériaux plastique et synthétique, les canisses, et bâches sont interdits.

Seuls les dispositifs à lattes verticales, ajourées ou jointives intégrés au barreaudage sont admis.

Clôtures en limite séparative

Elles ne devront pas excéder 2,6 mètres de hauteur. La hauteur se mesure à partir du sol avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Elles seront composées :

- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, ton pierre clair, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage et doublé d'une éco-haie.
- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain sans que des redans soient nécessaires.

Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

2.3.6 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et être entretenus. Les revêtements et parois en tôle, plastique et fibrociments sont interdits.

2.4 **Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les bâtiments annexes aux constructions principales et les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions principales existantes sous réserve que les travaux soient conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés,
- et sous réserve que la construction ou partie de construction à réaliser ne compromette pas le caractère paysager d'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.

2.5 **Secteur de murs anciens protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront

la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

3

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige.

En secteur **UCc**, et **UCo**, 20% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre d'un seul tenant.

En secteur **UCj**, 30% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition végétale et paysagère d'ensemble de la parcelle, cohérente et de qualité.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 25cm de circonférence à un mètre du sol
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 Les aires de stationnement

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.
A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis les emprises publiques et le voisinage.

3.3 **Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite

3.4 **Jardins et ensembles arborés protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU**

Ces espaces paysagers doivent être préservés :

- Aucun aménagement, construction ou installation ne peut être autorisé dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire la surface.
- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants ;
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ;

Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni la pérennité des arbres ni le caractère paysager d'ensemble.

3.5 Espace écologique et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU

Dans la bande des 6 mètres de part et d'autre de l'axe du rû, les espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée.

L'entretien et la gestion des berges et du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « .. Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ... »

3.6 Périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de Méry/Oise

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantés selon les indications à l'article 3.2.3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbres.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).

- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles desservant au moins trois logements doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, de 4.5 mètres minimum.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

La longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus 2 logements est limitée à 30 mètres.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.



Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la

gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m3 pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m3 par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou, à ciel ouvert et remblayées, les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry/Oise

Les prescriptions spécifiques édictées par les trois arrêtés préfectoraux précités au paragraphe 1.3 du règlement de la zone, concernant les rejets d'eaux usées et eaux pluviales devront être respectées dans l'emprise du périmètre de protection.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



UG

**ZONE D'HABITAT MIXTE
ESSENTIELLEMENT PAVILLONNAIRE**

Comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGf, UGv,

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	UGa	UGb	UGc	UGf	UGv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement	✓	✓	✓	✓	✓
	Hébergement	★	★	★	★	★
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	*	*	*	*	*
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	*	*
	Cinéma					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					

Interdit		Autorisé	✓	Soumis à condition	*
----------	--	----------	---	--------------------	---

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Les lotissements à usage d'activités
- Les dépôts de toute nature
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges.

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les établissements ou installations à destination d'artisanat, d'activités de service, de bureau et d'hébergement sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- que leur surface de plancher n'excède pas 60m² pour l'artisanat et les activités de services et 100m² pour les activités de bureau,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 60 m².

OAP thématiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

1.4 Mixité fonctionnelle

Les linéaires de commerces à préserver, localisés au document graphique.

Les constructions de premier rang implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial, doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
 - o commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma,
 - o équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale nécessaire à l'implantation et au fonctionnement d'un local autre que l'habitation à compter du nu général de la façade des constructions concernées.

1.5 Mixité sociale

- 1.4.1 Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.5 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.



Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 300 m² et leur emprise au sol à 150 m².

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Propriétés anciennes ou remarquables
- Jardins ou ensembles arborés
- Secteurs de murs anciens

localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 2 et 3 ci-après.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme



	d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existant	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Sites potentiellement pollués

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 3.

Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 et modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

Périmètre de protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Le secteur UGv est concerné par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n° 00/146.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise s'imposent (cf. les 3 arrêtés préfectoraux précités).

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise devront être conformes aux prescriptions édictées par les 3 arrêtés préfectoraux précités.
Les arrêtés préfectoraux sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

En secteur **UGf**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de l'unité foncière.

En secteur **UGa, UGb, UGc, UGv**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de l'unité foncière.

L'emprise au sol est limitée aux constructions existantes lorsque celle-ci est supérieure à l'emprise autorisée.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

La hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder **7,5m**.

La hauteur des constructions annexes à la construction principale est limitée à 3,5 mètres.

Dispositions particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

Secteur **UGa, UGb, UGf**, les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 6 et 20 mètres, par rapport aux voies de circulation publique. Au-delà de la bande de 20 mètres, seules les extensions des constructions principales et les annexes sont autorisées.

Rue du Général de Gaulle, les constructions situées en amont de la rue seront implantées selon le même angle (77°) que les constructions voisines.

Secteur **UGc, UGv**, les constructions doivent être édifiées en retrait de 6m minimum, par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée différemment de la règle définie aux articles ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée entre l'alignement et la bande constructible à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée au-delà de la bande constructible à condition :
 - que la distance entre la construction et le fond de terrain ne soit pas diminuée
 - que la construction ne s'implante pas entre l'alignement et la bande constructible.
- Pour prendre en compte l'implantation la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux.
- Garages, lorsque compte-tenu du dénivelé du terrain, leur implantation en retrait rendrait nécessaire la création d'une rampe d'accès. Ils peuvent alors être implantés à l'alignement de la rue.
- Pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées au titre des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Rampe d'accès, escalier, perron, marquise et auvent inférieur à 1m de profondeur, débord de toiture inférieur à 0,50m, balcon ou saillie.
- Abris de jardin et kiosque limités à 12m², piscine non couverte, aire de stationnement, terrasse non couverte de plain-pied avec le rez de chaussée.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.2 Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de circulation de la voie principale la plus proche.

2.2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,5mètres minimum. Toutefois, en secteur **UGc**, en l'absence de construction ou installation déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, l'implantation en limite séparative est admise.

en secteur **UGv**, l'implantation en limite latérale peut être imposée si la parcelle limitrophe est occupée par une construction principale implantée le long de cette limite latérale. Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. La distance par rapport à la limite séparative ne peut toutefois pas être diminuée.

Les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créés à l'occasion des travaux respectent les distances règlementaires par rapport aux limites séparatives.

- pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

- préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants.

- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.2.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation d'un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à

préservé l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés et du rû de Jouy-le-Comte protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un jardin, un espace arboré ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

2.3 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

2.3.1 Implantation des constructions dans un terrain

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage urbain, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Dans un terrain en pente, l'accès au garage sera positionné autant que possible de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie. Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol, en fonction de la pente du terrain et du positionnement de la voie d'accès, ou alors construit en continuité de la maison.

2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries et abris de jardin devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de teinte beige clair.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées et en bois peint sont autorisés.

Les façades, quel que soit le matériau utilisé, doivent présenter des modénatures et appuis de fenêtre.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre ou restaurées suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur Les joints creux sont interdits.

Les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Dans les constructions anciennes les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine ou avec des profilés d'aspect en adéquation avec le bâti ancien (forme arrondie, veinage, petits bois,...).

Lors de travaux d'isolation en façades, l'ensemble des modénatures d'origine, les appuis et linteaux de fenêtres, les chaînes d'angle, les corniches, .. doivent être remis.

2.3.3 [Toitures](#)

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates de couleur brun clair nuancé, d'ardoises, ou de pans de zinc. Les débords de toiture doivent être compris entre 30 et 50cm. Les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les combles brisés, les balcons creux, et les formes complexes sont autorisés pour des motifs d'architecture ou d'intégration urbaine.

Les châssis de toit sont formés de châssis plats, en nombre limité, encastrés dans la toiture, alignés sur des ouvertures existantes en façade, proportionnellement à la surface du toit, implantés côté jardin plutôt que côté rue.

Les lucarnes et les chiens assis sont couverts du même matériau que la couverture principale. Les édicules, les installations techniques, les cheminées, doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'auvents et d'abris de jardin, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans un plan d'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées pour des motifs d'intégration urbaine. Elles seront végétalisées.

2.3.4 [Ouvrages et équipements annexes aux constructions](#)

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique.

2.3.5 [Les clôtures](#)

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

Murs anciens

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

Clôtures en limite de rue

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent présenter une unité et s'inscrire en continuité de hauteur avec les clôtures voisines et leurs éléments.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

Seuls les dispositifs à lattes verticales, ajourées ou jointives et les tôles métalliques, intégrés au barreaudage sont admis.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal ou en métal à barreaudage droit.

En secteur **Uga**, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,50m et 2mètres et seront composées :

- Soit d'un muret de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie à latte verticales
- Soit d'une grille ou grillage, doublée d'une éco-haie.

En secteur **UGb**, les clôtures seront composées :

- Soit d'un muret de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie à latte verticales,
- Soit d'une grille doublée d'une éco-haie.

En secteur **UGc et UGv**, les clôtures seront composées d'un muret dont la hauteur est en continuité avec le muret limitrophe ou d'une hauteur entre 0,40 et 0,80m et surmonté :

- Soit d'une grille,
- Soit d'un dispositif à claire-voie à latte verticales.

En secteur **UGf**, les clôtures seront composées :

- Soit d'un mur de pleine hauteur réalisé en pierres naturelles ou reconstituées apparentes appareillées en lits horizontaux ou en pierre de parement avec les joints bords à bords ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre clair, recouvert de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 5 cm au maximum.
- Soit d'un mur surmonté d'une grille.

Clôtures en limite séparative

L'arase de la clôture doit être parallèle à la pente du terrain.

En secteur **UGf**, elles ne devront pas excéder 2,6 mètres de hauteur. La hauteur se mesure à partir du sol avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Les clôtures seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou réalisé en pierre naturelle ou reconstituée apparente, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé d'une haie vive
- soit de fascines ou d'échalas de bois jointifs, teinte naturelle.

En secteur **UGa, UGb, UGc, UGv**, les clôtures doivent être composées :

- d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte vert foncé

Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

2.3.6 [Abris de jardin](#)

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et être entretenus. Les revêtements et parois en tôle, plastique et fibrociments sont interdits.

2.4 Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Les éléments protégés doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les bâtiments annexes aux constructions principales et les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions principales existantes sous réserve que les travaux soient conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés,
- et sous réserve que la construction ou partie de construction à réaliser ne compromette pas le caractère paysager d'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.

2.5 Secteur de murs anciens protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige.

En secteur **UGf**, 30% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre d'un seul tenant.

En secteur **UGa, UGb, UGc, UGv**, 40% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition végétale et paysagère d'ensemble de la parcelle, cohérente et de qualité.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 25cm de circonférence à un mètre du sol
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 Les aires de stationnement

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 [Autres emplacements](#)

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives et non visibles des emprises publiques et du voisinage.

3.3 [Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle](#)

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.4 [Jardins et ensembles arborés protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU](#)

Ces espaces paysagers doivent être préservés :

- Aucun aménagement, construction ou installation ne peut être autorisé dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire la surface ;
- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants ;
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ;

Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni la pérennité des arbres ni le caractère paysager d'ensemble.

3.5 [Périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de Méry/Oise](#)

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbre.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles desservant au moins trois logements doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, de 4.5 mètres minimum.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

La longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus 2 logements est limitée à 20 mètres.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m³ pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m³ par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry/Oise

Les prescriptions spécifiques édictées par les trois arrêtés préfectoraux précités au paragraphe 1.3 du règlement de la zone, concernant les rejets d'eaux usées et eaux pluviales devront être respectées dans l'emprise du périmètre de protection.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



UH
Comprend les secteurs UHj, UHp, UHpc

**ZONE D'HABITAT ESSENTIELLEMENT
IMPLANTE Isolement**

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	UHj	UHp	UHpc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	✓	✓	✓
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Interdit		Autorisé	✓	Soumis à condition	*
----------	--	----------	---	--------------------	---

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Les lotissements à usage d'activités
- Les dépôts et stockages de toute nature
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

OAP thématiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les établissements ou installations à destination de commerce, d'activité de service, d'artisanat, de bureau sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- que leur surface de plancher n'excède pas 60m² pour l'artisanat et les activités de services et 100m² pour les activités de bureau,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 60 m².

Les constructions techniques lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.4 Mixité sociale

1.4.1 Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.4.2 En secteur **UHpc**

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte de règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 30 % des règles de hauteur et 50% des règles d'emprise.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1.5 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Propriétés anciennes ou remarquables
- Jardins ensembles arborés
- Secteurs de murs anciens



- Espace écologique et paysages aux abords du rû de Jouy-le-Comte localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 2 et 3 ci-après.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Protection des lisières des massifs boisés de plus 100ha

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière des massifs forestiers de plus de 100ha.

Carrières

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Plan de prévention contre les risques naturels (PPRN)

Le **secteur UHp** est concerné par le Plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2015. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRN annexé au PLU.

Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Un périmètre pour les vestiges est défini par le préfet de région. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC (plan de localisation annexé).

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré aux annexes du PLU.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou	Zone d'information du transporteur de

	ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existant	tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Réseau de transport d'électricité (RTE)

Le secteur UHj est traversé par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés aux annexes du PLU ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

Sites potentiellement pollués

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 3.

Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe du PLU.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

Périmètre de protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Le secteur UH_{pc} est concerné par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n° 00/146.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise s'imposent (cf. les 3 arrêtés préfectoraux précités).

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise devront être conformes aux prescriptions édictées par les 3 arrêtés préfectoraux précités.

Les arrêtés préfectoraux sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale

- c- Nouvelle construction : l'emprise au sol maximale des constructions est de 15% de l'unité foncière.
- d- Aménagement, transformation, extension de construction existante, l'emprise au sol maximale des constructions est de 30% de l'unité foncière.
- e- L'emprise au sol est limitée aux constructions existantes lorsque celle-ci est supérieure à l'emprise autorisée.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
- Aux ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement non closes.

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

La hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 7,5m.

Dispositions particulières

La hauteur H des constructions annexes à la construction principale telles que abris de jardin, kiosque, ombrières, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 3m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements collectifs ou d'intérêt général et aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages à haute et très haute tension sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En secteur **UHj**, un dépassement de la hauteur règlementaire peut être autorisé dans la limite de 1,5m soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce deuxième cas, la hauteur règlementaire (7,5m ou 9m) doit être respectée en tout point de la construction.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 10 et 30 m par rapport aux voies de circulation publique. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules les extensions des constructions principales et les annexes sont autorisées.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée différemment de la règle définie aux articles ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction :
 - o Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée entre l'alignement et la bande constructible à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
 - o Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée au-delà de la bande constructible à condition :
 - que la distance entre la construction et le fond de terrain ne soit pas diminuée
 - que la construction ne s'implante pas entre l'alignement et la bande constructible.
- Pour prendre en compte l'implantation la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux ;
- Pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées au titre des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Rampe d'accès, escalier, perron, marquise et auvent inférieur à 0,80m de profondeur, débord de toiture inférieur à 0,50m, balcon ou saillie.

- Abris de jardin, kiosque, limités à 12m², aire de stationnement, terrasse non couverte de plain-pied avec le rez de chaussée.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites latérales et de 6 mètres par rapport à la limite en fond de terrain.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. La distance par rapport à la limite séparative ne peut toutefois pas être diminuée.
Les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créés à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.2.3 [Implantation par rapport au rû de Jouy-le-Comte](#)

Règle générale

Les constructions, aménagements et installations devront être situés à plus de 6 mètres de l'axe du cours d'eau.

2.2.4 [Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété](#)

La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation d'un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Construction réalisée dans les Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.
- Préservation ou mise en valeur des jardins et espaces arborés et du rû de Jouy-le-Comte protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation d'arbres, d'ensembles végétaux existants ou des milieux naturels.
- Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un jardin, un espace arboré ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.
- Ombrière non close limitée à 30m².
- Abris de jardin, kiosque, limités à 12m², piscine non couverte.
- Réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2.3 [Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions](#)

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

2.3.1 [Implantation des constructions dans un terrain](#)

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une

émergence de la construction dans le paysage urbain, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Dans un terrain en pente, l'accès au garage sera positionné autant que possible de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie. Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol, en fonction de la pente du terrain et du positionnement de la voie d'accès, ou alors construit en continuité de la maison.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries et abris de jardin devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de teinte beige clair.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées et en bois peint sont autorisés.

Les façades, quel que soit le matériau utilisé, doivent présenter des modénatures et appuis de fenêtre.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastique ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre ou restaurées suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur Les joints creux sont interdits.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Dans les constructions anciennes les menuiseries seront refaites à l'identique du matériau d'origine ou avec des profilés d'aspect en adéquation avec le bâti ancien (forme arrondie, veinage, petits bois,...).

Toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

En secteur **UHj**, les toitures doivent être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé. L'ardoise et le zinc peuvent autorisés pour la réfection à l'identique.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm.

La pose de châssis de toiture et de panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant les implantations côté rue et la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit sont formés de châssis plats, en nombre limité, encastrés dans la toiture, alignés sur les ouvertures existantes en façade, de dimension proportionnelle à la toiture.

Les chiens assis et lucarnes, recommandés sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Les édicules et installations techniques en toiture sont interdits.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Dans le secteur **UHp** et **UHpc**, les toitures doivent être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule de couleur brun clair nuancé, d'ardoises, ou de pans de zinc.

Les débords de toiture sont autorisés et doivent être compris entre 30 et 50cm. Les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.

Les combles brisés, les balcons creux, et les formes complexes sont autorisés pour des motifs d'architecture ou d'intégration urbaine.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées pour des motifs d'intégration urbaine. Elles seront végétalisées.

Les châssis de toit sont formés de châssis plats, en nombre limité, encastrés dans la toiture, alignés sur des ouvertures existantes en façade, implantés côté jardin plutôt que côté rue. Les lucarnes et chiens assis sont couverts du même matériau que la couverture principale.

Les édicules, les installations techniques, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques et les antennes doivent être intégrés dans un plan d'aménagement d'ensemble de la toiture.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'auvents et d'abris de jardin, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.3 [Ouvrages et équipements annexes aux constructions](#)

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables de l'emprise publique.

2.3.4 [Les clôtures](#)

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

Murs anciens

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

Clôtures en limite de rue

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent présenter une unité et s'inscrire en continuité de hauteur avec les clôtures voisines et leurs éléments.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue.

En secteur **UHj**, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres, réalisé en pierres naturelles apparentes appareillées en lits horizontaux ou en pierre de parement avec les joints bords à bords ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre. Ces deux mises en œuvre pouvant être utilisées pour créer une modénature. Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie dans le prolongement du bâtiment peuvent être de même nature et de même teinte que celui-ci.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté, ton pierre surmontées d'une grille à barreaudage et doublée d'une haie vive.
- soit d'une haie végétale et d'un grillage simple.

En secteur **UHp** et **UHpc**, les clôtures doivent avoir une hauteur comprise entre 1,50m et 2 mètres.

Elles seront constituées d'un mur éventuellement surmonté de grilles à barreaudage.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses) ne peuvent être laissés apparents. Les enduits seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Les revêtements en parement de type pierres reconstituées sont autorisés.

Les panneaux en plaques de béton, ainsi que les éléments occultants en matériaux plastique et synthétique, les canisses, claustras et bâches sont interdits.

Seuls les dispositifs à lattes verticales, ajourées ou jointives intégrés au barreaudage sont admis.

Clôtures en limite séparative

Elles ne devront pas excéder 2,6 mètres de hauteur. La hauteur se mesure à partir du sol avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Elles seront composées :

- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché ou réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en pierre de parement avec les joints bords à bords, ton pierre clair, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage et doublé d'une éco-haie.
- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Les clôtures à redans horizontaux sont interdites.

Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

2.3.5 Abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et être entretenus. Les revêtements et parois en tôle, plastique et fibrociments sont interdits.

2.4 Propriétés anciennes ou remarquables protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Les éléments protégés doivent être conservés ou reconstruit à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les bâtiments annexes aux constructions principales et les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions principales existantes sous réserve que les travaux soient conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés,
- et sous réserve que la construction ou partie de construction à réaliser ne compromette pas le caractère paysager d'ensemble.

Dans ces espaces, il peut être ponctuellement autorisé des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas le caractère paysager d'ensemble.

2.5 Secteur de murs anciens protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Tous les murs de clôture anciens en pierre doivent être conservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doit être conservé et au besoin, réparé.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et permettre le développement de la végétation.

En secteur **UH_p**, 60% de la surface totale du terrain doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant.

En secteur **UH_{pc}** et **UH_j**, 40% de la surface totale du terrain doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition végétale et paysagère d'ensemble de la parcelle, cohérente et de qualité.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 25cm de circonférence à un mètre du sol
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 [Les haies](#)

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 [Les aires de stationnement](#)

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 [Autres emplacements](#)

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

3.3 [Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle](#)

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.4 [Jardins ou ensembles arborés protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU](#)

Ces espaces paysagers doivent être préservés :

- Aucun aménagement, construction ou installation ne peut être autorisé dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire la surface.
- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants ;
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ;
- Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent ni la pérennité des arbres ni le caractère paysager d'ensemble.

3.5 Espace écologique et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU

Dans la bande des 6 mètres de part et d'autre de l'axe du rû, les espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée.

L'entretien et la gestion des berges et du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. « .. Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ... »

3.6 Périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de Méry/Oise

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbre.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,...).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles desservant au moins trois logements doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, de 4.5 mètres minimum.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

En secteur UHj, la longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus 2 logements est limitée à 30 mètres.

En secteur UHp, la longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus 2 logements est limitée à 40 mètres.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m³ pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m³ par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry/Oise

Les prescriptions spécifiques édictées par les trois arrêtés préfectoraux précités au paragraphe 1.3 du règlement de la zone, concernant les rejets d'eaux usées et eaux pluviales devront être respectées dans l'emprise du périmètre de protection.

5.3.3 [Réseaux secs](#)

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.



UY

ZONE AFFECTEE AU DOMAINE PUBLIC
FERROVIAIRE

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	UY
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	*
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Interdit

Autorisé



Soumis à condition

*

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Les lotissements à usage d'activités
- Toute division ayant pour effet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation
- Les dépôts de toute nature, locaux de stockages et entrepôts
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges

OAP thématiques

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Leur surface de plancher est limitée à 150m².

1.4 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré au chapitre IV Annexe du règlement.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié le 25 septembre 2013.

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Parmain au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont présentés aux annexes du PLU.

Périmètre de protection des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise

Les zones N et NHi sont concernées par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000. Ces arrêtés s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles listées en annexe de l'arrêté n° 00/146.

Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise s'imposent (cf. les 3 arrêtés préfectoraux précités).

Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise devront être conformes aux prescriptions édictées par les 3 arrêtés préfectoraux précités.

Les arrêtés préfectoraux sont présentés aux annexes du PLU.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Sans objet

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

La hauteur H des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres.

Dispositions particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à 6m au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies de circulation et voie verte.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction :
 - o Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante édifiée entre l'alignement et la bande constructible à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- Construction d'ombrières non closes sur les aires de stationnement
- Préservation d'un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement.
- Préservation d'un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi aux terrasses et sous-sols des constructions.

- Réalisation d'installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.2 [Implantation par rapport aux limites séparatives](#)

Règle générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Marges d'isolement : Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. La distance par rapport à la limite séparative ne peut toutefois pas être diminuée.

Les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Pour préserver un espace arboré, un espace boisé classé, un boisement. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions et aux terrasses.

Réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.3 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1 [Aspect extérieur des constructions](#)

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume et des matériaux sobres, un rythme régulier, des teintes aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisés sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries devront être choisis parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades et murs

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons. La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre clair » en des nuances de teinte beige clair.

Les revêtements de façades en parement de type pierres reconstituées et en bois peint sont autorisés.

Les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc.

Les débords de toiture doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées pour des motifs d'intégration urbaine. Elles seront végétalisées.

Les édicules, les installations techniques, les pylônes, les cheminées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques et les antennes doivent être intégrés dans un plan d'aménagement d'ensemble de la toiture.

2.3.2 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction principale sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables de la rue.

2.3.3 [Les clôtures](#)

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastique, les brandes ou autres.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue.

Les clôtures doivent être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un treillage métallique et doivent présenter une unité avec les clôtures voisines.

Leur hauteur est définie par les contraintes techniques, d'usage ou de sécurité des lieux.

3

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige.

3.2 Plantations

3.2.1 Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le relevé des arbres existants dans le terrain doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les arbres ayant une ancienneté, c'est-à-dire dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,2 mètre, ils doivent être conservés.

Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 25cm de circonférence à un mètre du sol
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 [Les haies](#)

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 [Les aires de stationnement](#)

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 [Autres emplacements](#)

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

3.3 [Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle](#)

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

3.4 [Périmètre de protection rapprochée des prises d'eau de l'usine de Méry-sur-Oise](#)

L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry-sur-Oise. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

4 [STATIONNEMENT](#)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées selon les indications à l'article 3 ci-dessus.



5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbre.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.

Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA.

Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m3 pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m3 par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Méry/Oise


Les prescriptions spécifiques édictées par les trois arrêtés préfectoraux précités au paragraphe 1.3 du règlement de la zone, concernant les rejets d'eaux usées et eaux pluviales devront être respectées dans l'emprise du périmètre de protection.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

PLU DE PARMAIN
REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UY

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le 01/08/2024
ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la rue de Vaux qui lui sont applicables

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	AU1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Interdit		Autorisé	✓	Soumis à condition	*
----------	--	----------	---	--------------------	---

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

- Les lotissements à usage d'activités
- Les dépôts de toute nature, locaux de stockages et entrepôts
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- Les carrières
- Les décharges



1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

1.4 Mixité sociale

Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.5 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré au chapitre IV Annexe du règlement.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 1 00 personnes existent	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 [Emprise au sol maximale des constructions](#)

Sans objet

2.1.2 [Hauteurs](#)

Règle générale

La hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder **7,5m**.

Dispositions particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements collectifs ou d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 [Implantation par rapport aux voies :](#)

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6m minimum, par rapport aux voies de circulation publique existantes.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.2 [Implantation par rapport aux limites séparatives](#)

Règle générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparative de la zone.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.3 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1 [Implantation des constructions dans un terrain](#)

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage urbain, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Dans un terrain en pente, l'accès au garage sera positionné autant que possible de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie. Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol, en fonction de la pente du terrain et du positionnement de la voie d'accès, ou alors construit en continuité de la maison.

2.2.1 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries devront être choisies parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre clair » en des nuances de teinte beige clair selon le nuancier annexé au règlement.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...). Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

L'emploi du bois naturel traité ou bois peint, en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti..

Toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates.

Les débords de toiture doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées pour des motifs d'intégration urbaine doivent être végétalisées.

La pose de panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudié notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant les surépaisseurs et la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ouvrages et équipements annexes aux constructions principales

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis l'emprise et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux photovoltaïques doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique et le voisinage.

Les clôtures

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue.

Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

Clôtures en limite de rue

La hauteur ne peut excéder 1,60 mètre.

Elle sera constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage.

Clôtures en limite séparative

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,6m mètres et elles seront composées d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage.

Clôtures intérieures

Les clôtures d'espace privatif à l'intérieur d'un ensemble d'habitat collectif sont interdites.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige.

10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en surface de pleine terre.

Une bande de 3mètres de largeur minimum le long de la limite séparative du terrain et le long de la limite avec la rue, doit être éco-aménagée de pleine terre, excepté au droit des accès au terrain.

3.2 Plantations

3.2.1 Plantations d'arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 Les aires de stationnement

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'emprise publique et le voisinage.

3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre

procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbre.
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles desservant au moins trois logements doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, de 4.5 mètres minimum.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m³ pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m³ par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur dit des Terribus qui lui sont applicables.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations	Sous-destinations	AU2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Interdit

Autorisé ✓

Soumis à condition *

1.2 Usages, affectations des sols et activités interdits

Les lotissements à usage d'activités

Les dépôts de toute nature, locaux de stockages et entrepôts

Le stationnement des caravanes

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

Les carrières

Les décharges



1.3 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

1.4 Mixité sociale

Tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.

1.5 Protections, risques et nuisances

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- milieux ouverts

localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

En application des dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

Ils font l'objet de prescriptions aux paragraphes 3 ci-après.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisée.

Dans ces secteurs, les sous-sols enterrés sont interdits.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation, selon le tableau ci-dessous et le plan inséré au chapitre IV Annexe du règlement.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTGAZ

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme

	recevoir plus de 1 00 personnes	recevoir plus de 1 00 personnes existant	
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Volumétrie des constructions

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Sans objet

2.1.2 Hauteurs

Règle générale

La hauteur H des constructions, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder **7,5m**.

Dispositions particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements collectifs ou d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

2.2 Implantation des constructions

2.2.1 Implantation par rapport aux voies :

Règle générale

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6m minimum, par rapport aux voies de circulation publique existantes.

Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Ombrière photovoltaïque non close sur les aires de stationnement.
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparative de la zone.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

2.3 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

2.3.1 Implantation des constructions dans un terrain

Les constructions et installations doivent s'adapter au terrain naturel et limiter au minimum nécessaire les mouvements de terre en déblais ou en remblais. Ceux-ci doivent être limités aux stricts besoins techniques des installations ou constructions autorisées et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage urbain, avec lequel ladite construction ou installation doit s'harmoniser.

Dans un terrain en pente, l'accès au garage sera positionné autant que possible de manière à avoir la relation la plus directe avec la voie. Le garage peut être intégré au bâti, en sous-sol, en fonction de la pente du terrain et du positionnement de la voie d'accès, ou alors construit en continuité de la maison.

2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Elles doivent également présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, des couleurs aptes à assurer son intégration dans l'environnement urbain ou paysager, ainsi que la protection des perspectives végétales et des édifices patrimoniaux, et à s'associer harmonieusement avec le milieu naturel environnant.

Couleurs

Les enduits et les couleurs utilisées sur les façades, menuiseries, volets, portes, portails, clôtures, grilles et ferronneries devront être choisies parmi les teintes du nuancier en annexe du règlement.

Façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux sur l'ensemble des façades.

Les façades et pignons doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur la totalité de la construction y compris les pignons.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre clair » en des nuances de teinte beige clair selon le nuancier annexé au règlement.

Les enduits qui recouvrent les murs seront talochés à l'éponge et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...). Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

L'emploi du bois naturel traité ou bois peint, en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent avoir une unité d'aspect et de matériau sur l'ensemble de la construction.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffres ne seront pas visibles depuis la voie publique et intégrés à l'intérieur du bâti.

Toitures

Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates.

Les débords de toiture doivent être compris entre 30 et 50cm.

Les édicules et les installations techniques doivent être installés en retrait minimum de 1 mètre par rapport au bord de la toiture et ne doivent pas dépasser le niveau des acrotères.

Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées pour des motifs d'intégration urbaine doivent être végétalisées.

La pose de panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudié notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant les surépaisseurs et la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les équipements et locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment, si elle n'est pas susceptible de générer de bruit et si elle est non visible depuis les voies publiques et espaces communs résidentiels.

Les paraboles sur façades ou balcons sont interdites.

Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou une ombrière, et être intégrés dans le pan de toiture non visibles de l'ensemble de la voirie.

Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être identifiables depuis l'emprise publique et le voisinage.

2.3.3 Les clôtures

Toute édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue.

Les clôtures doivent présenter des passages pour la faune locale non domestique.

Clôtures en limite de rue

La hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Elle sera constituée d'une éco-haie doublant éventuellement une grille un treillage ou un grillage.

Clôtures en limite séparative

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Les clôtures à redans horizontaux sont interdites.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,6 mètres et elles seront composées d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage.

Clôture intérieure

Les clôtures d'espace privatif à l'intérieur d'un ensemble d'habitat collectif sont interdites.

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

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert arboré qui caractérise la zone.

3.1 Traitement environnemental et paysager

Surface éco-aménageable

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige.

10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en surface de pleine terre.

Une bande de 3 mètres de largeur minimum le long de la limite séparative du terrain doit être éco-aménagée de pleine terre, excepté au droit des accès au terrain.

3.2 Plantations

3.2.1 Plantations d'arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m².

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m² planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

3.2.3 [Les aires de stationnement](#)

Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.
A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

3.2.4 [Autres emplacements](#)

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

3.3 Milieux ouverts protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme et repérés sur le plan

Ces espaces doivent être préservés en prairie de fauche. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le continuum de milieux ouverts entre la partie urbanisée et la lisière boisée n'est autorisée.

3.4 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen / betogreen », dalles poreuses ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. De plus, les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, aux accès et circulations des véhicules, en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Les places de stationnements seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

Les aires de stationnement doivent être plantés selon les indications à l'article 3 ci-dessus.

5 EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 [Desserte par les voies publiques ou privées](#)

5.1.1 [Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées](#)

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération.
- La présence d'arbre.

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..).
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...).
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie publique.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles desservant au moins trois logements doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, de 4.5 mètres minimum.

Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

5.2 Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et dimensionnés en fonction des modalités de collecte par la collectivité.

Dispositions particulières

Habitat collectif, hébergement

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m² par logement avec une surface minimum de 6m².
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m² minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m² par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Compostage : un emplacement devra être réservé au composteur collectif.



Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

5.3 Desserte par les réseaux

5.3.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

5.3.2 Assainissement

Généralités

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents.

En zone d'assainissement collectif, couvrant la majorité du territoire, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Toutes les dispositions devront être prises par le constructeur pour rendre possible le raccordement jusqu'au regard de branchement situé généralement en limite de propriété sur le domaine public.

Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIAPIA devront être impérativement respectées. En effet, toute nouvelle installation jugée non conforme au regard de l'assainissement, ne sera pas autorisée à déverser ses effluents dans les réseaux publics. La conformité préalable est impérative car elle constitue l'autorisation de déversement.

Eaux usées

Toute construction, nouvelle ou existante, doit obligatoirement évacuer ses eaux usées, par des canalisations souterraines, en domaine privé, raccordées sur le réseau d'eaux usées syndical, implanté sous la voie publique, par le biais d'un regard de branchement, généralement installé en limite de propriété sur le domaine public.

Si la construction se trouve dans la zone d'assainissement non collectif, une installation d'assainissement autonome devra être mise en place. La filière adaptée sera déterminée par une étude de sols aux frais des pétitionnaires qui devra avoir été préalablement validée par le SIAPIA. Les équipements devront en outre satisfaire aux obligations réglementaires et pouvant permettre un raccordement ultérieur au réseau d'eaux usées public, si le SIAPIA venait à desservir la zone où se trouve la construction.

Des contraintes techniques rendant impossible le raccordement des constructions en gravitaire, du fait des caractéristiques altimétriques des terrains, un relevage des eaux usées, à la charge du pétitionnaire, s'avèrera alors nécessaire.

L'évacuation des eaux usées résultant des activités professionnelles et industrielles est subordonnée à l'autorisation administrative réglementaire du SIAPIA. Des aménagements spécifiques en fonction de l'activité exercée pourront être demandés, aux frais du pétitionnaire.

Eaux pluviales

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la

gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, un stockage partiel est obligatoire : 1m3 pour 100m² de surface imperméabilisée :

- pour les reconstructions et constructions neuves,
- et pour les extensions et changements d'affectation, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation antérieure.

L'installation d'un séparateur à hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus, ou au volume de 0.05 m3 par place.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

Dispositions particulières

Carrières

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayées les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

5.3.3 Réseaux secs

Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.