



III ANNEXES DU REGLEMENT

INDICATIONS GRAPHIQUES

Zones du PLU

En application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger de Parmain.

Il précise pour chacune d'elle :

- l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- en fonction de certaines situations locales, il définit les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées
- dans certains cas, il prévoit l'interdiction de construire.

Zones A

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

Zones N

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

- 1° De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- 2° De l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° De leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Zones AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les conditions d'aménagement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Zones U

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

Emplacements réservés

Par application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme,

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître chaque emplacement réservé distingué par un numéro ou une lettre de référence et repris dans un tableau dans lequel est précisé la destination et la collectivité ou le service et organisme public bénéficiaire.



Espaces boisés classés :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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

ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

Le règlement met en œuvre les mesures de protection des éléments de paysage par application de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et lui confèrent son caractère. En application de l'article R-151-11, ces éléments ainsi localisés sur le document graphique du PLU bénéficient des dispositions citées ci-dessus.

Il s'agit de :

Jardins et propriétés protégées

Ils font partie des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural que le règlement identifie et localise et pour lesquels il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ensembles arborés protégés

Ils font partie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques que le règlement identifie, localise et délimite, et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Secteurs de Murs anciens

Dans ces secteurs se trouvent des murs anciens, en pierre. Ils font partie des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

En quoi consistent ces protections

Les protections visent principalement à éviter la disparition des constructions, des jardins et de la végétation qu'ils contiennent, les ensembles végétaux ou arborés qui caractérisent le paysage de Parmain :

- les secteurs bâtis au XIX^e siècle de la commune,
- la trame arborée et la végétation des coteaux, complémentaire et en continuité des espaces boisés classés,
- les murs anciens réalisés en pierres, édifiés le long des rues et des parcelles.

Dans les jardins et parcelles arborées, des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés.

Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins. Ils ne doivent pas compromettre le caractère végétal de la parcelle et ne pas conduire à la suppression d'arbre, sauf en cas de danger lié à l'état phytosanitaire.



Tout travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Les travaux sur des bâtiments, constructions annexes ou clôtures doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Surface éco-aménageable, définition

La surface éco-aménageable est la partie de terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. (Article L151-22 du Code de l'urbanisme). Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre. (R151-43)

En application de l'article L. 151-22, dans le présent règlement, les surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière doivent être de pleine terre végétalisée.

Espaces végétalisés de pleine terre : il s'agit d'espace végétalisé non bâti, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, ..

Les aires de stationnement en surface et leur accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Plantations

Des plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement des zones.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

Constitution des éco-haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite**,

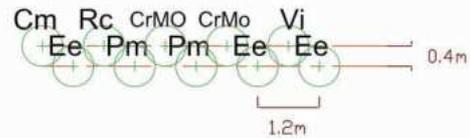
L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

Ci-après sont proposés des exemples permettant la réalisation d'éco-haie et l'introduction d'une végétation adaptée au climat de la vallée de l'Oise et du Vexin.

Exemple d'associations
d'espèces végétales
pour la constitution d'éco-haies



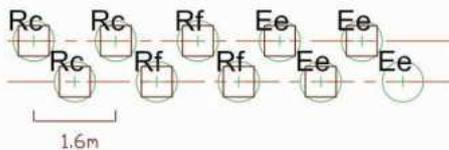
Eco-haie type 1
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
Cm: Cornus mas	60/80 tff
CrMo: Crateagus monogyna	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Pm: Prunus mahaleb	80/100 tff
Vi: Viburnum lantanum	60/80 tff
Rc: Rosa canina	60/80 tff



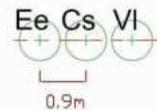
Eco-haie type 2
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
RC: Rosa canina	40/60 tff
Rf: Rhamnus frangula	40/60 tff
Ee: Euonymus europaeus	40/60 tff



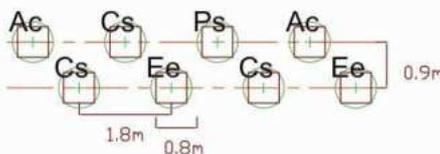
Eco-haie type 3
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
VI: Viburnum lantanum	60/80 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff



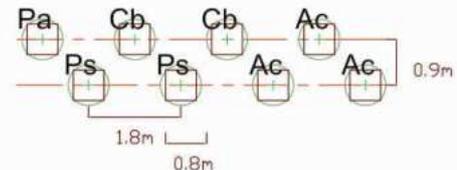
Eco-haie type 4
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
Ps: Prunus spinosa	90/120 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Ac: Acer campestre	120/150 bal



Eco-haie type 5
paillage 0,80x0,80



Fourniture végétaux	Taille
Pa: Prunus avium	300/350 bal
Cb: Carpinus betulus	250/300 bal
Ac: Acer campestre	300/350 bal
Ps: Prunus spinosa	200/250 tff

Des compléments d'information peuvent être consultés sur le site du PNR du Vexin français :
http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/28/document_fichier_fr_haies.pdf



Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérées pour orner des haies de type sauvage :

- Choisia ternata
- Cornus mas
- Cotoneaster franchetii
- Hibiscus syriacus
- Prunus laurocerasus « Rotundifolia »
- Exocorda X macrantha
- Weigelia florida
- Deutzia gracilis
- Philadelphus purpureus
- Cotinus coggygria
- Physocarpus
- Prunus padus
- Viburnum opulus
- Prunus lusitanica « Angustifolia »
- Buxus sempervirens
- Cornus alba « variegata »
- Cornus controversa
- Spiraea thumbergii
- Kerria japonica
- Chaenomeles japonica
- Amelanchier lamarcki
- Viburnum plicatum
- Deutzia calycosa
- Spiraea japonica « Little Princess »
- Exochorda racemosa « Protara »
- Spiraea X bumalda « Coccinea »
- Viburnum X bodnantense « Dawn »
- Osmarea burkwoodi
- Rhodotypos scandens
- Viburnum plicatum mariesii

Autres arbres et arbustes entrant dans la composition des haies :

- Alisier blanc Sorbus aria (C),
- Buis à feuilles rondes Buxus rotundifolia (P),
- Noisetier à fruits Corylus avellana (C),
- Cornouiller Cornus sanguinea ou C. mas (C),
- Coronille Coronilla (C),
- Houx commun Ilex aquifolium (P),
- Laurier tin Viburnum tinus (P),
- Nerprun alaterne Rhamnus alaternus (P),
- Rosiers arbustifs
- Rosa rugosa et hybrides rugosa
- Saule pourpre nain Salix purpurea (C),
- Seringas Philadelphus (C),
- Sorbier Sorbus aucuparia (C),
- Spirée Spirea (C),
- Sureau rouge Sambucus racemosa (C),
- Troène ligustrum artrovirens (P),
- Viorne obier Viburnum opulus (C),

Arbustes à petits fruits :

Aronia, groseiller, muriers, cassis, framboisiers,

Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.

Arbres isolés

- Alisier blanc Sorbus aria,
- Alisier torminal Sorbus torminalis
- Aulne glutineux Alnus glutinosa
- Charme commun Capinus betulus,
- Erable sycomore Acer pseudoplatanus,
- Frêne commun Fraxinus excelsior,
- Chêne pédonculé Quercus robur
- Chêne sessile Quercus petraea
- Noyer, Juglans
- Merisier, Prunus avium
- Hêtre Fagus sylvatica,
- Orme Ulmus Resistans,
- Sorbier Sorbus aucuparia,
- Saule argenté Salix alba
- Saule marsault Salix caprea
- Tilleul Tilia cordata

Arbres fruitiers

- Pommiers variétés locales : « Belle de Pontoise, Belle Fille, Bénédictin, Châtaigner, Colapuy, Court-pendu gris, Faro, Gros Locard, Reinette Abry »
- Pommiers variétés classiques : « Belle de Boskoop, Cox's Orange, Grand Alexandre, Reine des reinettes, Reinette clochard, Reinette de Caux, Reinette grise du Canada, Transparente de Croncels »
- Poiriers variétés classiques : « Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenné du Comice, Louise Bonne d'Avranches »
- Prunier variété locale : « Reine-Claude tardive de Chambourcy »
- Pruniers variétés classiques : « Mirabelle de Nancy, Reine-Claude d'Oullins, Reine-Claude Dorée, Reine-Claude violette, Quetsche commune »
- Cerisier variété locale : « Montmorency »
- Cerisiers variétés classiques : « Anglaise Hâtive, Early Rivers, Géant d'Hedelfingen, Hâtif burlat, Napoléon »
- Cognassier « Champion »
- Noyer « Parisienne »

Plantes allergènes

Une attention particulière doit être portée à la présence d'espèces végétales allergisantes. En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de la santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des îlots de chaleur urbains...), le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie.

A cet effet, un guide d'information sur le choix des plantes allergènes est annexé au PLU.
<http://www.encyclopollens.fr/wp-content/uploads/2014/02/Guide-Vegetation.pdf>

Pour connaître les prévisions du risque allergie au pollen :
<https://www.airparif.fr/index.php/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Comment lutter contre l'ambrosie :
<https://ambrosie-risque.info/comment-lutter-contre-lambrosie/>

Le guide « comment lutter contre l'ambrosie » est inséré en annexes du PLU.
<https://ambrosie-risque.info/wp-content/uploads/2022/12/Guide-gestion-Agir-contre-lambrosie.pdf>

Coupes et abattages d'arbres

Les termes de coupe et abattage doivent être interprétés comme suit :

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture ou d'entretien des jardins, espaces arborés ou boisés.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation arboré, boisé ou forestières.

C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Règlementation en matière de coupe d'arbres et de défrichage

Page suivante

REGLEMENTATION EN MATIERE DE COUPE D'ARBRES ET DE DEFRICHEMENT

PLU DE PARMAIN ANNEXES DU REGLEMENT

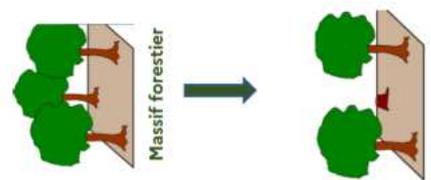
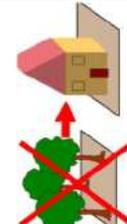
Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

Berger
Levrault

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR

DEFINITION	CODE URBANISME – compétence maire	CODE FORESTIER – compétence préfet	CODE ENVIRONNEMENT au titre du paysage - compétence ABF
<p>COUPE D'ARBRES</p>  <p>Le terrain conserve sa vocation forestière (récolte de bois, mise en sécurité...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hors EBC au PLU : Massif forestier > 1ha <ul style="list-style-type: none"> la coupe inférieure à 1ha, ou la coupe de peupleraie ou la coupe prélevant la moitié du volume de futaie est dispensée de formalité le coupe supérieure à 1ha => voir code forestier (colonne de droite) Hors EBC au PLU : taille du massif forestier < 1ha, aucune demande de travaux Classé en EBC au PLU : soumise à déclaration préalable de travaux (R. 421-23g du Code de l'urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> Hors EBC au PLU : Massif forestier > 1ha <ul style="list-style-type: none"> la coupe supérieure à 1ha est soumise à autorisation préfectorale (L. 124-5 du code forestier) Hors SUP Forêt de protection : <ul style="list-style-type: none"> Coupe prévue dans le cadre d'un document de gestion approuvé (PSG) : dispensée de formalité Coupe non prévue dans un document de gestion approuvé (PSG) : autorisation du CRPF (L. 312 5 al) du code forestier. Coupe dans un boisement ne disposant pas d'un PSG obligatoire : autorisation préfectorale (RSAAC) au titre du L. 312-9 du code forestier En cours de classement en forêt de protection : soumis à autorisation préfectorale dans les 15 mois à compter de la notification de procédure de classement (= notification individuelle d'ouverture d'enquête publique) Massif classé en forêt de protection : <ul style="list-style-type: none"> Coupe prévue dans un document de gestion (= PSG qui tient lieu de règlement d'exploitation) : aucune formalité Coupe non prévue dans un document de gestion : soumise à autorisation préfectorale (R. 141-20 du code forestier) 	<ul style="list-style-type: none"> Hors site inscrit (SI) et site classé (SC) : dispense de formalité complémentaire Coupe prévue dans un secteur Site inscrit : soumis pour avis à l'Architecte des bâtiments de France, avis simple (L. 341-10 du code de l'environnement) Coupe prévue dans secteur Site classé : soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, avis conforme (L. 341-10 du code de l'environnement) <p>Lorsque la coupe est réalisée en application d'un document de gestion (PSG) agréé au titre des sites, elle n'est soumise à aucune formalité.</p>
<p>DEFRICHEMENT</p>  <p>Le terrain perd sa vocation forestière. C'est une destruction de l'état boisé (construction d'une maison, implantation de cultures, carrières etc...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Classé en EBC au PLU : demande rejetée de plein droit (L. 113-2 du Code de l'urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> Hors SUP forêt de protection ou si < 30 ans : <ul style="list-style-type: none"> Hors EBC au PLU : dans un massif < à 1ha : <ul style="list-style-type: none"> Aucune formalité Hors EBC au PLU : dans un massif > à 1ha : <ul style="list-style-type: none"> Autorisation préfectorale des le 1^{er} m² défriché et compensation financière ou sylvicole à prévoir selon la surface défrichée, de l'intérêt économique, social et environnemental du boisement détruit. Le coefficient de compensation est compris entre 1 à 5. En cours de classement en forêt de protection : soumis à autorisation préfectorale dans les 15 mois à compter de la notification de procédure de classement (=notification individuelle d'ouverture d'enquête publique) Massif classé en forêt de protection : <ul style="list-style-type: none"> Demande rejetée de plein droit 	<ul style="list-style-type: none"> Hors SI et SC : dispense de formalité complémentaire Défrichement en site inscrit : soumis à avis de l'Architecte des bâtiments de France, avis simple Défrichement en site classé : soumis à autorisation ministérielle, après avis de l'architecte des bâtiments de France, de l'inspecteur des sites et avis de la CNDP

/// : il est également important de toujours bien vérifier si le projet est situé dans un périmètre « monuments historiques », en site Natura 2000 (étude d'incidence) ou si le projet est concerné par un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

DDT95/SEEAAT – 27/10/202

1. Un plan simple de gestion (PSG) est obligatoire pour toutes les forêts ou l'ensemble des parcelles forestières appartenant à un même propriétaire forestier qui sont supérieures à 25 ha. Cependant, de manière facultative, un PSG peut être réalisé pour les propriétés d'une surface totale d'au moins 10 ha, d'un seul tenant ou non, situées sur une même commune ou sur des communes contiguës.

OCCUPATIONS DU SOL

Affouillement - exhaussement de sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Installation classée

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- L'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- Le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...).

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- D'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation.
- De réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation).
- De contrôle.
- De sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

Lotissement

Selon l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

VOIRIES

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public (ou affecté à l'usage public) et le domaine privé, quelque soit la régularité de son tracé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (ou affecté à l'usage public).

Voie

L'emprise d'une voie publique (ou ouverte à la circulation publique) est délimitée par l'alignement.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

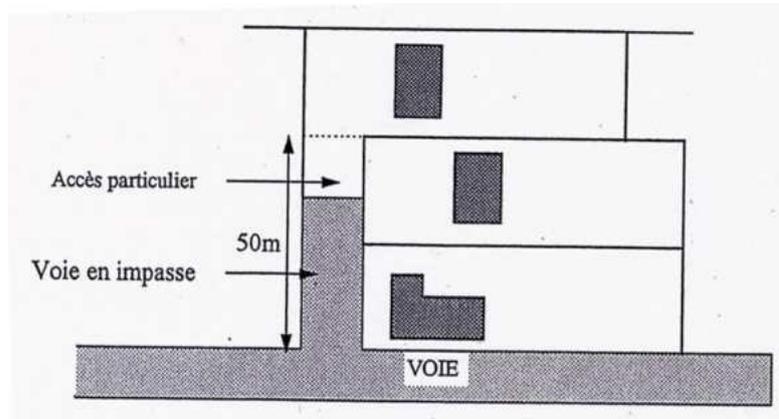
Voie en impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser la division en profondeur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

Accès particulier

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



Zone non aedificandi :

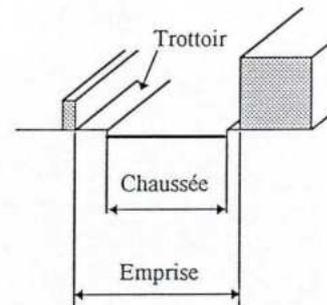
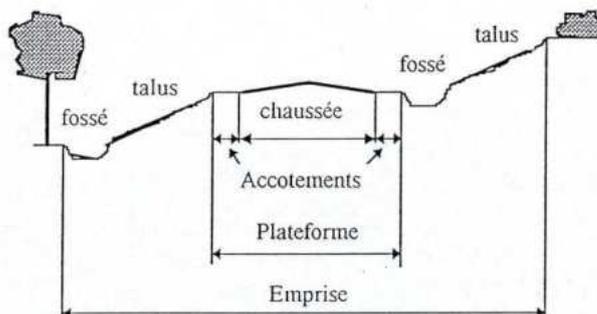
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone, le cas échéant, figurent au document graphique du PLU.

Emprise et plateforme d'une voie

L'emprise d'une voie publique ou ouverte au public est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Principe de voie insérée en milieu naturel ou de caractère paysager

Principe de voirie urbaine



Voirie et réseau divers

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, les réseaux liés aux nouvelles technologies.

TERRAINS

Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

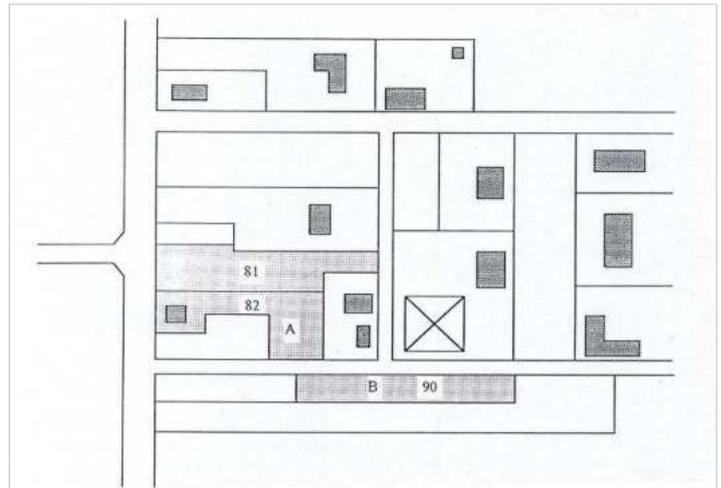
Terrain ou propriété foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Exemple ci-contre :

Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **XYZ** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

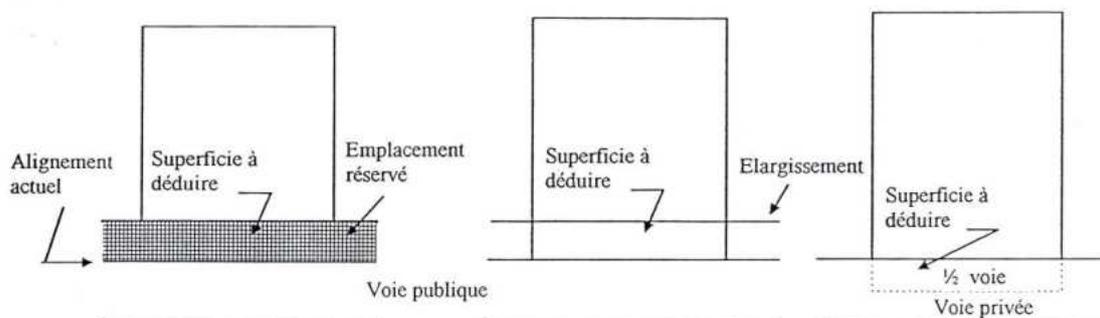
- La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

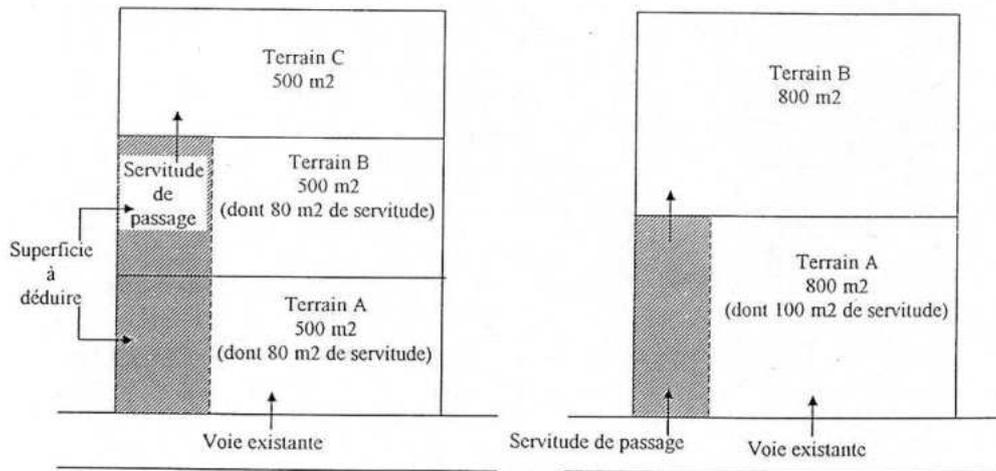
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies.
 - dans un élargissement ou un retrait à l'alignement prévu au P.L.U.
 - dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).
- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du Coefficient d'emprise au sol affecté à la partie cédée.

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemples).

Superficie de terrain déterminant les droits à construire (coefficient d'emprise au sol)



La partie de terrain destinée à être incorporée dans le domaine public ou ouverte au public est déduite.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.
Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.
Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

Construction annexe

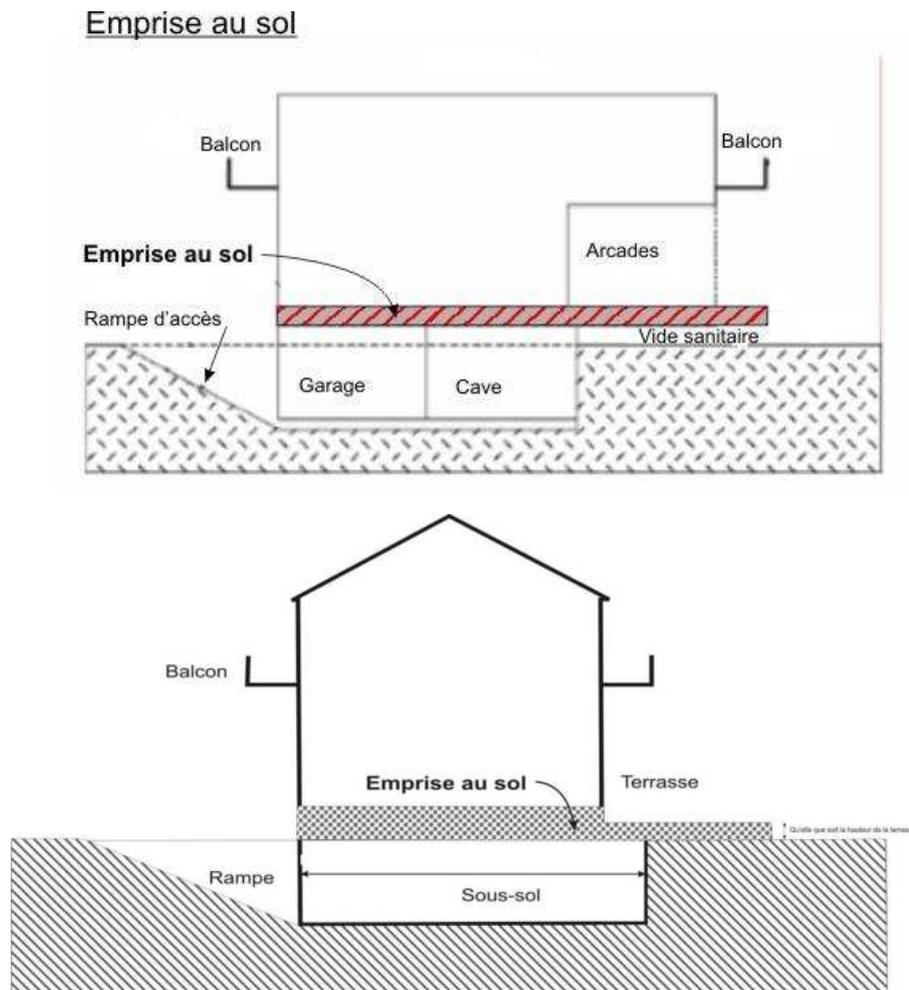
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, ombrière, abri ou kiosque de jardin, abri à vélo,...

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain pour référence.



Implantation des constructions par rapport aux voies

Le règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies de circulation publique, emprises publiques et emprise des voies privées.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ou sentes, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, permis d'aménager ou permis de construire, AFU autorisées, etc...).

Lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement prend en compte les voies existantes ou prévues dans le projet.

Constructions situées en 1er et 2ème front

La construction la plus proche de l'alignement est dite de « 1^{er} front ». Les constructions situées en arrière de cette première construction sont dites de « 2^{ème} front ».

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Limites séparatives du terrain

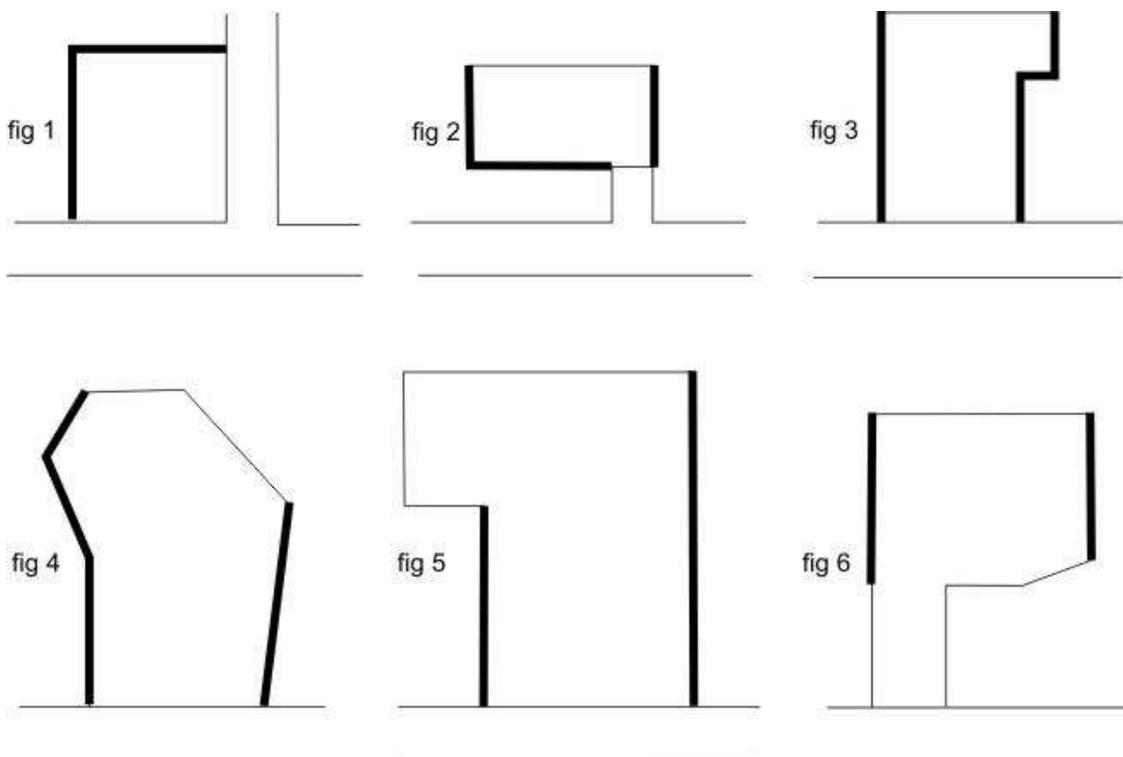
Il s'agit des limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales
- les limites de fond de terrain et autres.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5 ci-après).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6 ci-après).

Exemples (les limites latérales figurent en gras) :



Marges d'isolement

La marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

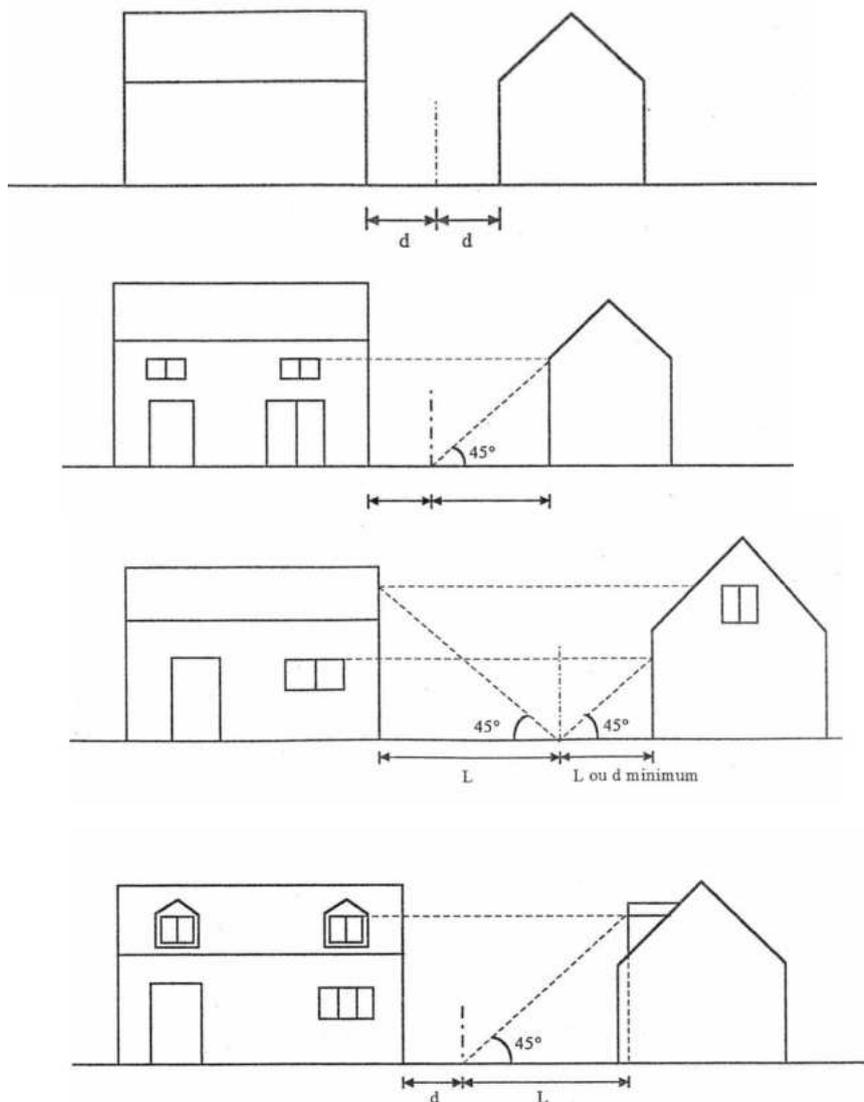
Elle se calcule par rapport au mur de façade, ou le cas échéant, à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.





Définition d'une baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte-fenêtre).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées.

Balcons

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle, limite latérale), si le balcon dépasse de plus de 0,40 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, les salles de bains, cabinets d'aisance, bureaux, ateliers, circulations, dégagements, rangements, etc...

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

Insertion des constructions dans un terrain en pente

Implantation en paliers

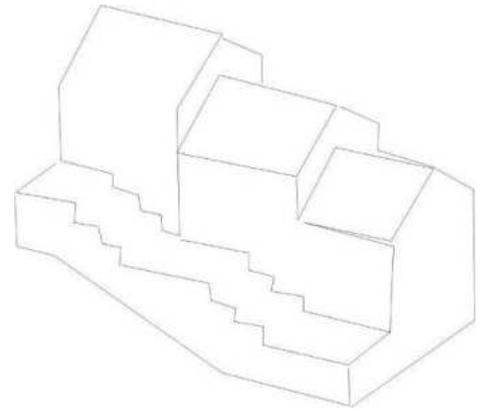
OUI

Cette implantation respecte la topographie du terrain naturel.

Elle présente la meilleure intégration.

Le volume de déblais est réduit.

Elle permet des ouvertures et des cadrages multiples des vues traversantes.



Implantation en encastrement

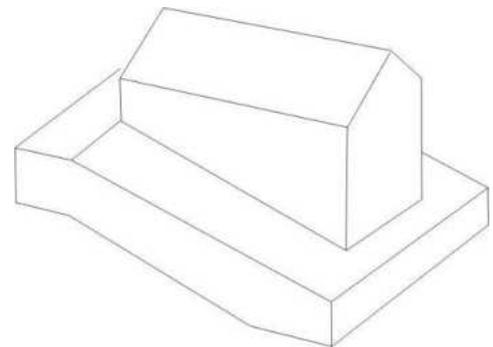
OUI MAIS

Cette implantation respecte elle aussi la pente naturelle.

L'impact visuel est faible.

Mais, le volume de déblais est plus important ; les accès directs sont limités ;

Les ouvertures et cadrages des vues sont limités aussi.

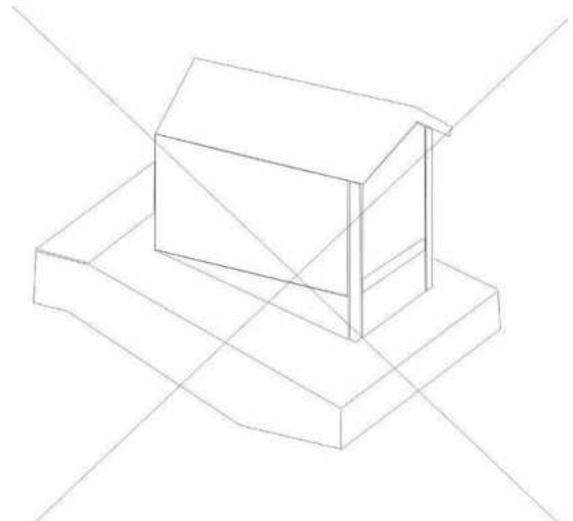


Implantation en surplomb

NON

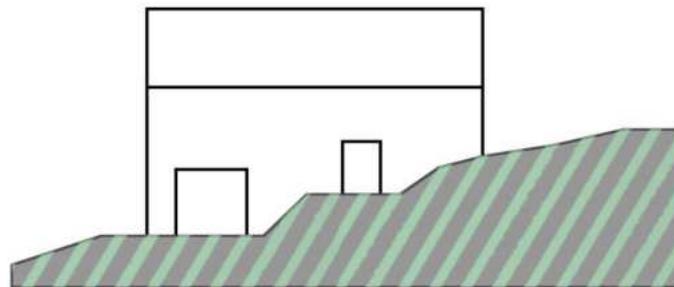
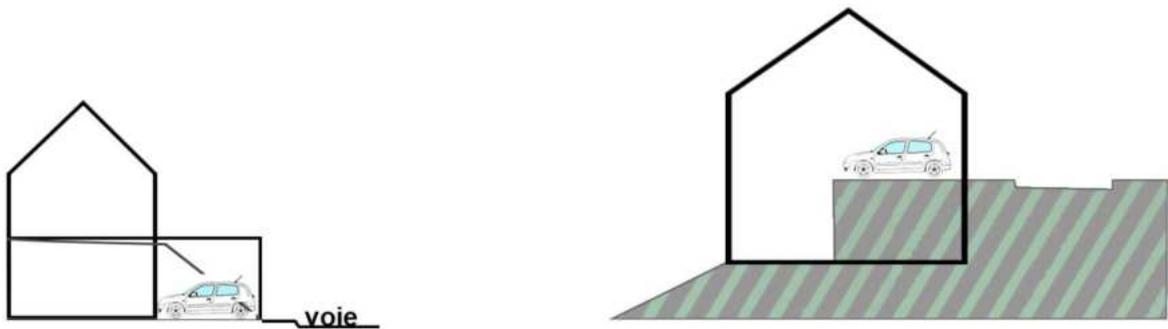
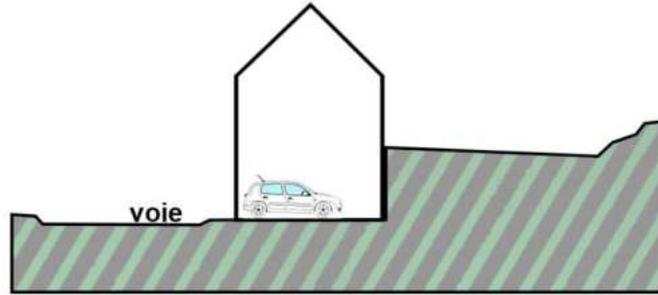
Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

En revanche, l'impact visuel de la construction dans le paysage devient important, l'accès au terrain est plus complexe et la maison est exposée aux vents.



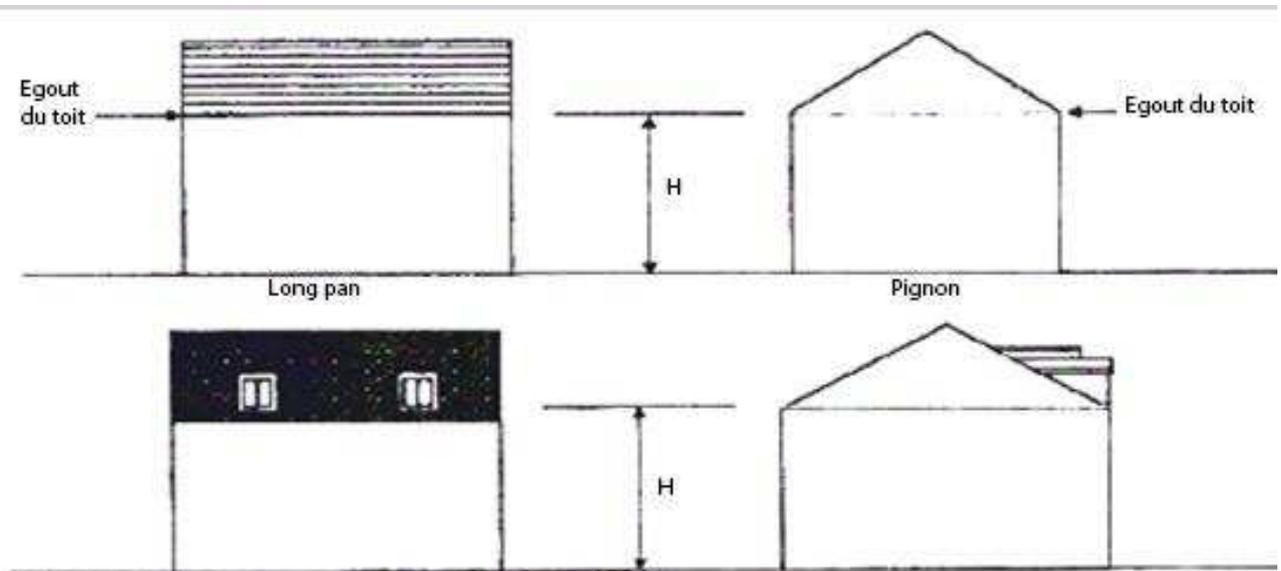
Implantation du garage en relation directe avec la voie

Schémas illustratifs

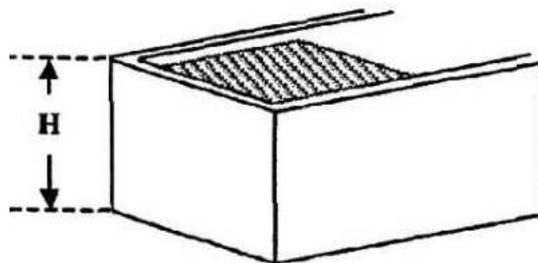


Hauteur

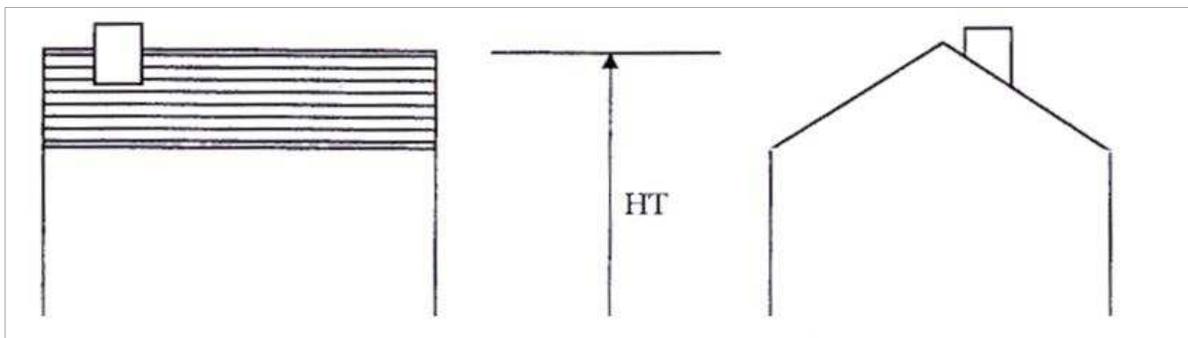
- **La hauteur H** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). **Elle est mesurée à l'égout du toit.**



- En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.



- **La hauteur totale HT** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie élevée de la construction. Ex. faîtage.

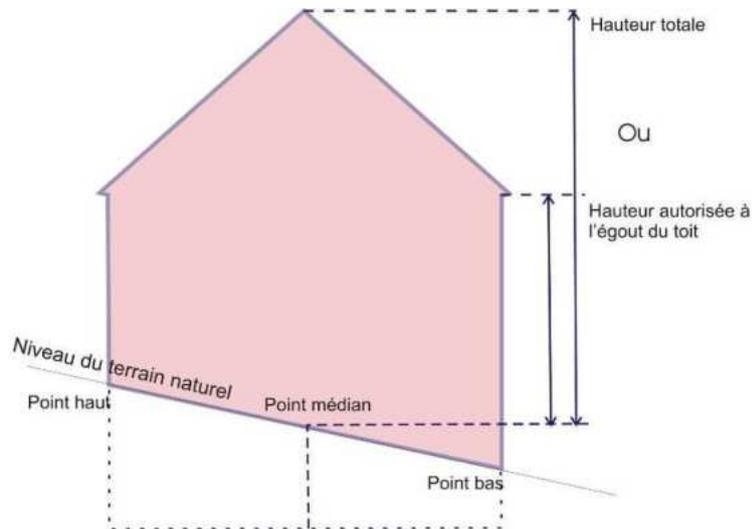


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées.

Niveau **du terrain naturel**

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être prise au point médian de la construction.



Cas particuliers

Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

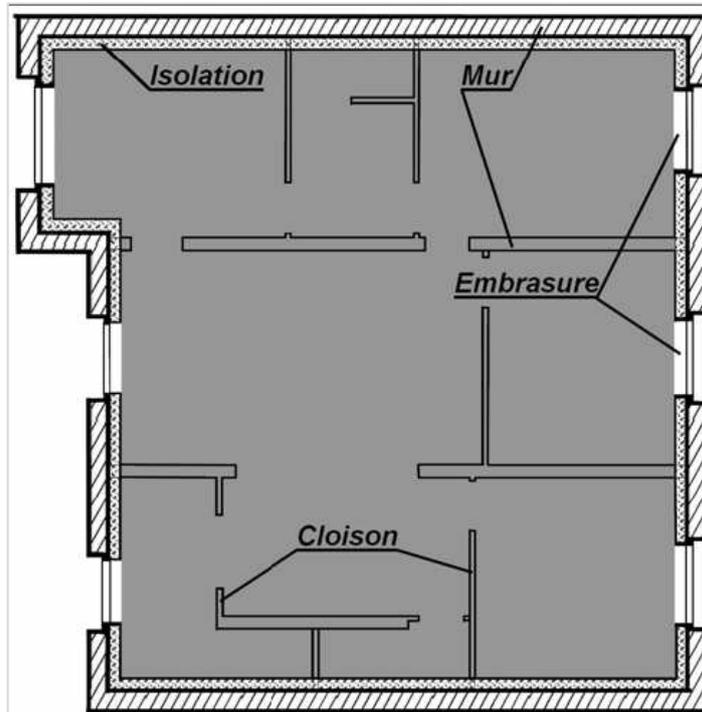
Surface de plancher

Elle est définie par l'article L111-14 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La surface de plancher (article R111-22 du CU) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Densité de construction

La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

MODIFICATIONS, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont régulièrement prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétusté ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 60% l'emprise au sol existante, sous réserve de respect de la règle indiquée dans le règlement de la zone dans laquelle se situe la construction

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

En application de l'article L151-28 et art.R151-42 du code de l'urbanisme, le règlement peut prévoir dans certaines zones urbaines, dans le respect des autres règles établies par le document, un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale ou qui sont à énergie positive.

Les zones où les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficiant d'une majoration de volume constructible en référence à l'emprise au sol et la hauteur sont ainsi identifiés au règlement.

Pour pouvoir bénéficier de la majoration de volume constructible, le pétitionnaire du permis de construire devra justifier que la construction projetée respecte les critères de performance définis par le label « haute performance environnementale » ou les critères des bâtiments à énergie positive.

Sont considérés à haute performance environnementale les constructions dès lors qu'elles respectent des performances ou des caractéristiques environnementales minimales concernant a minima cinq des huit critères suivants :

- a) la réduction de consommation énergétique ;
- b) la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie ;
- c) la réduction des consommations d'eau ;
- d) la gestion des eaux pluviales, la végétalisation et l'usage des sols ;
- e) la gestion des déchets ;
- f) le recours aux matériaux biosourcés ;
- g) la qualité de l'air intérieur ;
- h) la qualité de mise en œuvre des installations de ventilation.

Sont considérés à énergie positive dès lors qu'ils respectent des performances ou des caractéristiques minimales concernant les critères suivants :

- a) la sobriété énergétique : réduction des besoins énergétiques, par une bonne qualité de conception énergétique du bâti ;
- b) l'efficacité énergétique : réduction de la consommation énergétique, par le recours à des systèmes énergétiques performants et innovants ;
- c) le recours aux énergies renouvelables : production ou utilisation d'énergie renouvelable ou de récupération.

Afin de s'assurer du respect de ces critères, ces bâtiments font l'objet d'une certification, au sens des articles L.115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, par un organisme habilité et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction.
Le demandeur joint au dossier du permis de construire cette certification.

DEFINITION COMPLEMENTAIRES

Groupe de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

Terrain situé sur deux zones

Dans le cas d'une construction dans un terrain situé sur deux zones urbaines différentes du PLU, chaque partie de construction est soumise au règlement dans laquelle elle est située.

Droit de préemption urbain :

Les droits de préemption institués par l'article L210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Ils donnent la faculté à la collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser les actions ci-dessus.

Servitudes d'utilité publique :

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Règlementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

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

Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion d'équipement collectif et c'est donc au cas par cas, dans la jurisprudence, que la qualification d'équipement collectif apparaît. Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population. Le caractère public ou privé de la personne chargée de la réalisation ou de la gestion de l'équipement est sans incidence. Peu importe également que le mode de gestion de l'activité soit commercial, associatif, civil ou administratif. Il peut exister des équipements collectifs qui du point de vue de leur mode de gestion sont exploités sous une forme commerciale, y compris d'ailleurs par des personnes publiques. Enfin, l'objet de l'activité n'est pas déterminant. On donne fréquemment une liste des équipements, qui peuvent être scolaires, sanitaires, sportifs ou culturels.

CINASPIC

Les CINASPIC constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations et réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidence et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire en font partie.

NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Doivent être prises en compte les indications suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés à joints poreux de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.
- ✓ Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés
- ✓ Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions nouvelles, dans lequel les emplacements seront équipés de mobilier adapté pour stabiliser et attacher le vélo.
- ✓ Pour les changements de destination d'une construction existante, le nombre de place exigé est celui correspondant à la nouvelle destination.
- ✓ Pour les extensions et surélévation de construction, le nombre de place exigé est celui prévu par les normes ci-dessous en prenant en compte uniquement les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction, sauf s'il en est disposé différemment.
- ✓ Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti et qu'il n'y a pas création de nouveau logement.
- ✓ Toute nouvelle opération doit prévoir des places de stationnement permettant les recharges des véhicules électriques dans les conditions précisées aux articles L113-11 à L113-13 du Code de la construction et de l'habitat.
- ✓ Les normes du code de la construction et de l'habitation articles R.113-11 à R.113-18, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20, doivent être prise en compte lorsqu'elles exigent des surfaces de stationnement plus importantes que la prescription du PLU.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés ainsi que les emplacements pour le stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Logements

Logements individuels	2,3 places de stationnement par logement arrondi à l'unité supérieure
Logements collectifs	1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher
Visiteurs	Un minimum de 10% en plus du nombre total de places de stationnement devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence
Les places "commandées » nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles	Elles sont comptées pour moitié
Logements sociaux	1 place de stationnement par logement
Logements sociaux situés à moins de 500 mètres de la gare de Parmain	0,5 place de stationnement par logement

Stationnement des vélos

La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m²

Nombre d'emplacement vélo :

1 emplacement par logement T1/T2

2 emplacements par logement T3 et plus

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les 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.

Le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

Résidences-services, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, résidences étudiantes	1 place de stationnement pour 3 chambres ou studio
Habitation légère de loisirs (HLL)	2 places de stationnement par unité

Locaux d'activités

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement selon les normes ci-après.

Bureaux, services, professions libérales, bâtiment accueillant du public	2 places de stationnement maximum par 45m ² de surface de plancher créée ou aménagée
<u>Stationnement des vélos :</u> La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m ²	Nombre d'emplacement vélo : 1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher 1 emplacement pour 5 salariés soit 20% de l'effectif
Activités artisanales ou industrielles	
Ateliers, espace de fabrication et de production	1 place de stationnement pour 50m ² de surface de plancher créée ou aménagée
Entrepôts	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher créée ou aménagée
<u>Stationnement des vélos :</u> La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m ²	Nombre d'emplacement vélo : 1 emplacement pour 10 salariés
Commerces	1 place de stationnement pour 50m ² de surface de plancher créée ou aménagée
<u>Stationnement des vélos :</u> La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m ²	Nombre d'emplacement vélo : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de commerce existant, 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.

Hébergement hôtelier

1 place de stationnement / 3 employés + 1
place de stationnement / 3 unités
d'hébergement,

Stationnement des vélos :

Nombre d'emplacement vélo :
5% des surfaces dédiés au stationnement des
véhicules motorisés

Etablissements scolaires

Prévoir des places de stationnement de
dépose-minute

Stationnement des vélos :

Nombre d'emplacement vélo :
1 emplacement pour 8 à 12 élèves pour les
écoles primaires ;
1 emplacement pour 3 à 5 élèves pour les
collèges, lycée et établissements
d'enseignement supérieur

Constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement, compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur et de la situation de la construction à plus ou à moins de 500m de la gare de Parmain.

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

Le nombre de place de stationnement doit être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation.

Il sera prévu des emplacements de stationnement vélo en fonction des effectifs.

Mode de calcul

Pour l'ensemble des normes précitées et sauf mention spécifique, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Mutualisation des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est possible d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement.

Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements.

Dimensions des places de stationnement

Les normes applicables pour l'aménagement des places de stationnement sont les suivantes :

- Une place de stationnement doit avoir les dimensions suivantes :
2,50m X 5,00m
- Une place adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir les dimensions suivantes :
3,30m X 5,00m.
- Un emplacement pour vélo doit avoir les dimensions suivantes :
0,60m X 2,00m.
- Un espacement de 80cm minimum entre chaque arceau pour les stationnements vélos.

Dans certains cas particuliers, tels que les places de stationnements en sous-sol, il peut être autorisé les dimensions minimales suivantes : 2,30m X 5,00 mètres.

Les aires de stationnement et leurs espaces dévolus doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.

Dimensions des voiries

Les voies et accès doivent avoir :

- une chaussée d'une largeur minimale de 3 mètres lorsqu'elles desservent de 1 à 2 constructions ou logements,
- une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres lorsqu'elles desservent 3 logements et plus,

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.

Principe des noues d'infiltration et phyto-épuration

Les eaux des aires de stationnement sont collectées par une noue ou un petit fossé dressé le long de l'aire, dans lequel elles sont infiltrées dans le sol. Cette noue ou fossé est végétalisée, généralement enherbée.

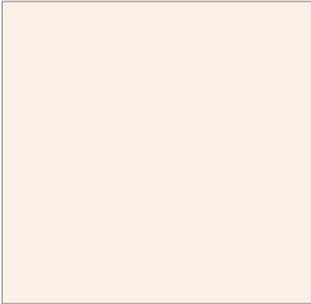
NUANCIER

Façades

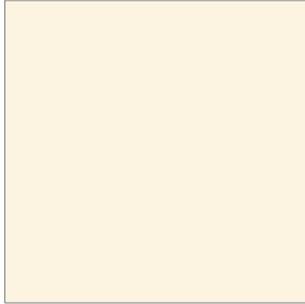
Teintes se rapprochant des matériaux extraits du sol de la région en des nuances de ton pierre clair, en des nuances de beiges, d'ocres et de gris.

Teintes appliquées sur les plus grandes surfaces des façades :

Beige terreux F1



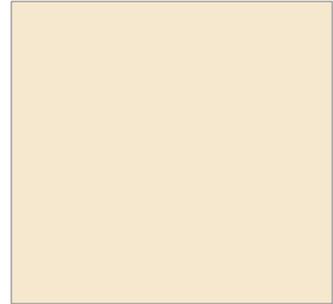
Beige sablé F2



Blanc cassé F3

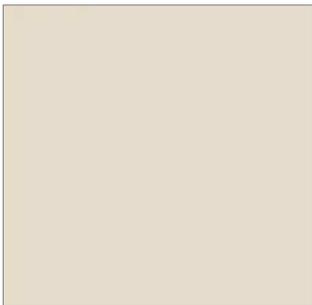


Beige calcaire F4



Teintes appliquées sur les soubassements :

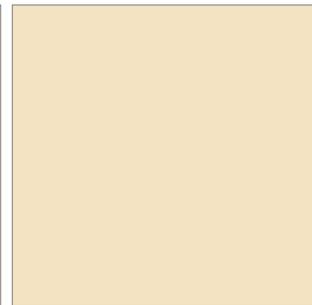
Beige sédiment F5



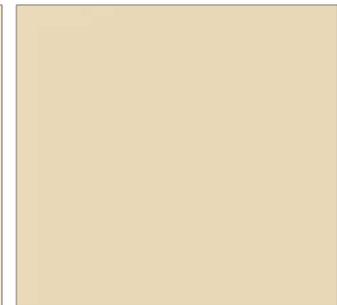
Beige clair F6



Pierre claire F7



Beige pâle F8



Parements en pierres reconstituées

Exemple de parement en pierres reconstituées de type Manoir : mixer les teintes « Naturelle » et « Pierre » avec un peu de « Terre de Sienne » afin de se rapprocher le plus possible de l'ancien.



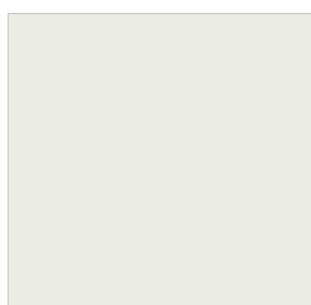
Menuiseries

Les teintes seront dans des tons de blanc ou gris RAL ou teinte bois naturel.

M1 ral 7022



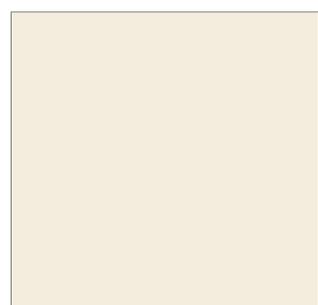
M2 ral 9003



M3 ral 7030



M4 ral 9001





Volets

La teinte des volets, portes, portes de garages, portails sera dans des tons de gris colorés, beiges ou pastels.

V1 marron ral 7006



V2 gris ral 7036



V3 gris vert ral 7030



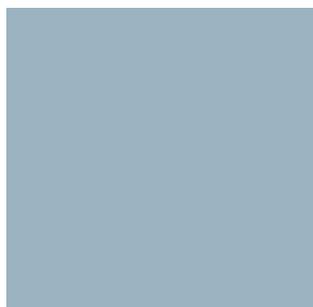
V4 beige calcaire ral 9001



V5 gris prune



V6 bleu mastic



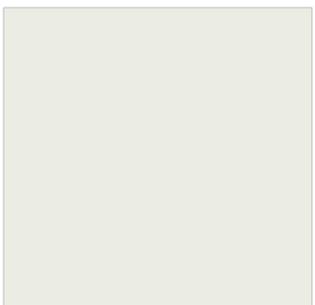
V7 vert d'eau



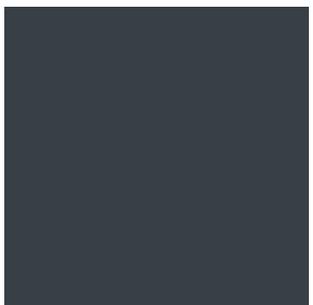
V8 vert foin ral 6021



V9 ral 9003



V10 ral 7016



V11 ral 5022



V12 ral 6013



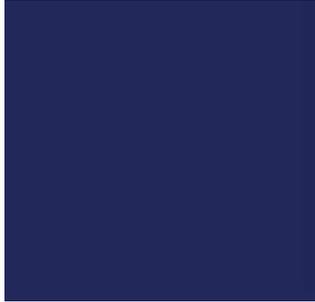


Clôtures, grilles, garde-corps, ferronneries et vérandas

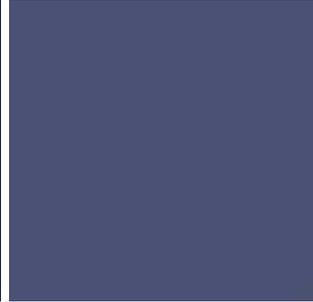
C1 ral 5008



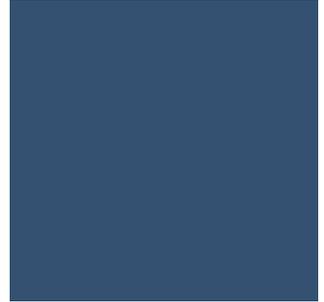
C2 ral 5013



C3 ral 5000



C4 5001



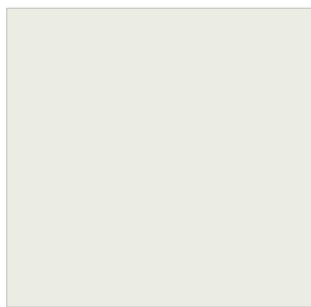
C5 ral 6005



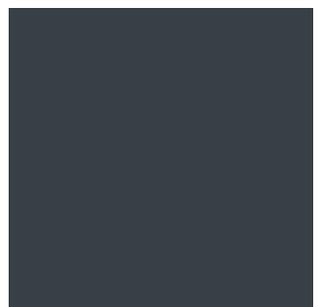
C6 ral 1702020



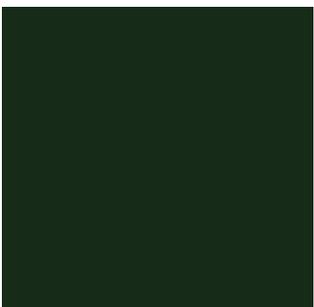
C7 ral 9003



C8 ral 7016



C 9 ral 6012



C10 ral 7022



C11 ral 7036



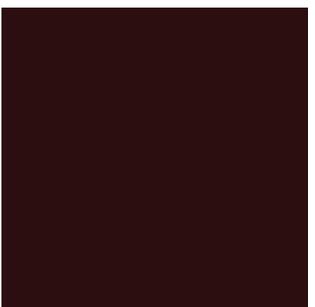
C12 ral 9001



C 13 ral 8017



C14 ral 3007



C15 ral 3005



C16 ral 8025

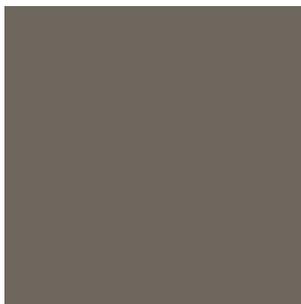




C17 Ral 7009



C18 ral 7039



C 19 ral 1019



Devantures commerciales

D1 ral 5003



D2 ral 5001



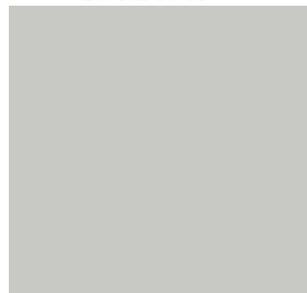
D3 ral 6012



D4 ral 3007



D5 ral 7047

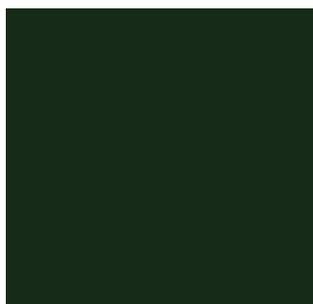


D6 ral 7016



Toits bâtiments agricoles

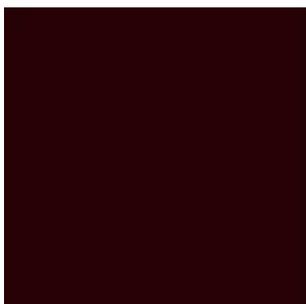
A1 ral 6012



A2 ral 7002



A3 ral 3007



A4 ral 8025



CLÔTURES PERMEABLES

Le règlement prend en considération la nécessité de conserver des couloirs de déplacement pour la petite faune non domestique (type hérisson d'Europe). Pour cela, l'article 2.3.3. des zones prescrit l'intégration de passages pour la petite faune dans les clôtures séparatives.

La dimension minimale de ces passages est de 15 cm x 15 cm et ceux-ci ne doivent pas être espacés de plus de 10 mètres.

Ci-dessous, quelques exemples de mise en œuvre.

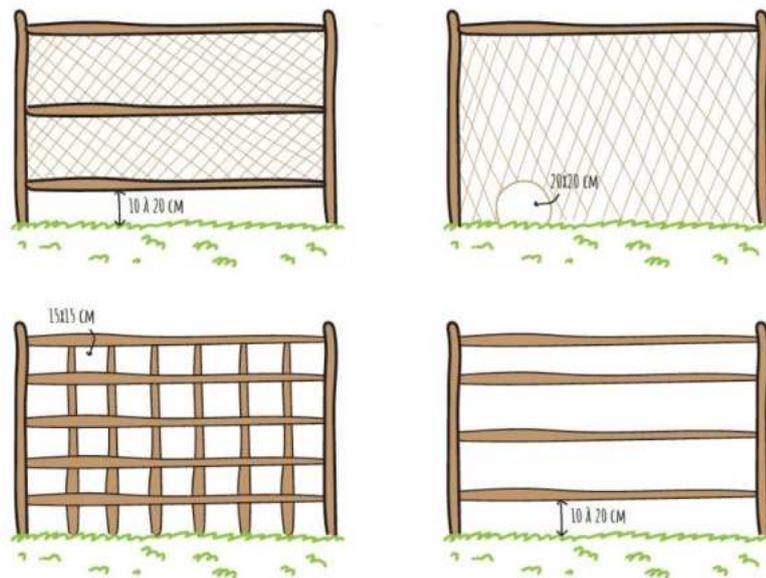


Illustration du principe de passage à petite faune (source TRANS-FAIRE)

LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître chaque emplacement réservé distingué par un numéro de référence, repris dans le tableau suivant dans lequel est précisé par ailleurs la destination et la collectivité ou le service et organisme public bénéficiaire (art. R151-34-4°).



Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés	Index	Adresse	Destination	Surface	Bénéficiaire
	A	Chemin de la Croix des Verts	Reconstitution de la bande boisée	11272m ²	Commune de Parmain
	B	Chemin de Jouy à Verville	Reconstitution de la bande boisée	6622m ²	Commune de Parmain
	C	Rue Joffre	Logements	4026m ²	Commune de Parmain
	D	Rue Général de Gaulle	Aménagement d'un arrêt bus	395m ²	Commune de Parmain
	E	Rue du Général de Gaulle - Entrée Sud	Constitution d'une frange naturelle pour le maintien de la connexion biologique de la Vallée du Sausseron et insertion d'une voie de desserte	9900 ²	Commune de Parmain
	F	Rue Maréchal Joffre	Assainissement eaux pluviales	360m ²	Commune de Parmain
	G	Chemin des Vallées	Assainissement eaux usées	380m ²	Commune de Parmain
H	Rue du Président Wilson	Aménagement d'espace vert	1150m ²	Commune de Parmain	

*Commune de Parmain : Mairie,
Place Clémenceau
95620 PARMAIN*

Emplacement réservé / Mise en demeure d'acquiescer :

Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Cet arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.



EAUX STAGNANTES

Dans le cadre de la lutte contre la propagation des maladies vectorielles transmises par le moustique tigre, les constructions et les aménagements doivent être prévus pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante (pente des toits et évacuations des toits terrasses, drainages des sols artificiels et des éventuelles noues d'infiltration, gestion des bassins d'infiltration couverts ou enterrés...).

Une attention doit également être portée pendant la phase chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

Pour les terrasses sur plot :

Il faut éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contrepente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage.

L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.

Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :

Il faut faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.

Il faut réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.

Il convient de supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

Il faut éviter la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.

Il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité :

- **Bassins souterrains** : Si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas possible, surcreuser sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrés en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de remontée de nappe phréatique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol. A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.
- **Bassin de surface** : Si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

Pour les bacs de relevage :

Faire attention : Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau. La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvelage en béton

étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduelles. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour atteindre l'eau stagnant dans l'équipement.

Il faut réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive). Il faut installer des moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

Pour les coffrets techniques :

Faire attention : Les coffrets techniques sont des cuvelages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées. Les moustiques s'y introduisent aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faufilant à travers l'écartement entre les plaques (1 mm de jeu étant suffisant).

En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant. La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

Pour les toitures terrasses :

Il faut éviter la stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture terrasse occasionnée par une contrepente, d'une dépression résultant d'une malfaçon et/ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.

Il y a une obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Il convient d'installer des pissettes en un point bas au ras du sol.

Pour les vides sanitaires :

Il faut faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.

Il faut rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Il faut aussi réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Enfin, il faut installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

Pour les déshuileurs :

Il convient de faire attention à l'infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.

Il faut s'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux déshuileurs et équiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher les moustiques d'atteindre l'eau.

Autres :

Rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;

Mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider 1 à 2 fois par semaine ;

Entretien régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1^{er} avril de chaque année.