

VILLE DE PARMAIN



Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Version juin 2023

**PLU DE PARMAIN**  
**REGLEMENT**

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023



ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE

Document projet

## SOMMAIRE

<b>I - Dispositions générales</b>	<b>3</b>
Application du règlement du plan local d'urbanisme	
Division du territoire en zones	
Autres prescriptions graphiques du règlement	
Contenu du règlement	
Dispositions communes à l'ensemble des zones	
Déroghations au Plan local d'urbanisme	
Protection des éléments du paysage et du patrimoine	
Champs d'application des règles	
<b>II - Règlement des zones</b>	
A - zone agricole	13
N - zone naturelle et forestière	26
U - zone urbaine :	
UA	44
UC	55
UG	73
UH	91
UY	109
AU – zone à urbaniser	
AU1	119
AU2	129
<b>III – Annexes au règlement</b>	<b>139</b>
Indications graphiques du PLU	140
Éléments de paysage protégés	141
Surfaces éco aménageables	142
Occupations du sol	147
Voiries	148
Terrains	149
Implantation, forme et volume des constructions	151
Surface de plancher	159
Modification, extension ou surélévation de bâtiment	160
Performance énergétique et environnementale des bâtiments	161
Définitions complémentaires	161
Normes de stationnement	163
Nuancier	168
Clôtures perméables	172
Les emplacements réservés	173

## **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.
- ◇ Les périmètres de risques naturels :

# PLU DE PARMAIN

## REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



- 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<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup> 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

## PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



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 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



### 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 définit dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

◆ En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les



## PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



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.

◆ 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.

◆ 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.

◆ 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

## PLU DE PARMAIN REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



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.

◆ 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 -----	13
ZONE N -----	26
ZONE UA-----	44
ZONE UC-----	55
ZONE UG-----	73
ZONE UH -----	91
ZONE UY-----	109
ZONE AU1 -----	119
ZONE AU2 -----	129

Document projet

### Légendes zones

ZONES		Quartiers ou secteurs	
A	Zones agricoles	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	Zones urbaines	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	Zones 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.
- 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 150m<sup>2</sup> 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 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.

#### 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 au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 8 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 150m<sup>2</sup>.

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.

#### *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*

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.

## 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.

#### *Règles 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.

### 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.

#### *Règles 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.

### 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 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

### 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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. 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, en cas de contrainte technique 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 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 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 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.
- Les constructions à usage d'habitation limitées à 150m<sup>2</sup> 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 **secteurs N**, 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 1000m<sup>2</sup> de terrain aménagé,
- que la surface de plancher de chaque unité n'excède pas 35m<sup>2</sup>.
- 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 60m<sup>2</sup> pour l'artisanat et les activités de services et 100m<sup>2</sup> 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 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 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 au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 8 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 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*

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

Habitation et bâtiment annexe : l'emprise au sol totale des constructions de l'unité foncière est limitée à 150m<sup>2</sup>.

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**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

Secteur **Nal**, le nombre d'emplacements de HLL ne doit pas excéder 1 pour 1000m<sup>2</sup> de terrain aménagé. L'emprise au sol des HLL est limitée à 35m<sup>2</sup> 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.

## 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.

#### *Règles 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.

### 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.

#### *Règles 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.

#### 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.

##### *Règles 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

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.

## 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.

### 2.3.2 Aspect extérieur des constructions

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent 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 écohaie 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 2 mètres 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 protégés 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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. Les aires de stationnement seront 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, 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. ... »

## 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 aménagées et 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'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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

Document projet

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	
	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

### 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 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 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*

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.

*Règles 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.

*Règles 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 contiguës.

##### *Règles 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 ou installations doivent 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 pavages en matériaux naturels seront privilégiés.

Sauf pour des raisons de contraintes topographiques ou d'accessibilité et de sécurité, les bandes de roulements et les pavages à joints enherbés seront privilégiés aux surfaces entièrement bétonnées ou bitumées.

## 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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.

Document projet

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

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

### 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 300m<sup>2</sup> et leur emprise au sol est limitée à 150m<sup>2</sup>
- 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 60m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> et leur emprise au sol à 150 m<sup>2</sup>.

#### 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 ensemble arboré
- 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 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.

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 au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 8 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 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 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*

- 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 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 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.
- 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

#### *Règles 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 12m<sup>2</sup>, 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*

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.

#### *Règles 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.
- 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.

### 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.

#### *Règles 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.

## 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](#)

Une construction ou installation doit 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 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 ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastés, 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, encastés 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, encastés 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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 :

- 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. ... »

## 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.



**UG**  
**Comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGf, UGv,**

**ZONE D'HABITAT MIXTE  
ESSENTIELLEMENT PAVILLONNAIRE**

**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 60m<sup>2</sup> pour l'artisanat et les activités de services et 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> et leur emprise au sol à 150 m<sup>2</sup>.

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 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.

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 au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 8 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 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*

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.

##### *Règles 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.

#### *Règles 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.
- 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 12m<sup>2</sup>, 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.

#### *Règles 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.

### 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.

#### *Règles 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.

## 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](#)

Une construction ou installation nouvelle doit 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..

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.

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.

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.

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 protégés 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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 :

- 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 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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

**PLU DE PARMAIN**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



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.

Document projet

**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			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	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 60m<sup>2</sup> pour l'artisanat et les activités de services et 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### 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 ou ensemble arboré
- 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 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 OO personnes	recevoir plus de 1 OO 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.

#### 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 au chapitre IV Annexe du règlement, rubrique 8 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 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*

- 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 équipement 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 dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

En secteur **UHj**, 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.

### 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.

##### *Règles 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 ;
- 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 12m<sup>2</sup>, 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 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.

#### *Règles 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.

### 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.

#### *Règles 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 30m<sup>2</sup>.
- Abris de jardin, kiosque, limités à 12m<sup>2</sup>, piscine non couverte.

## 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

Une construction ou installation nouvelle doit 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 ruelle 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 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<sub>p</sub>**, 60% de la surface totale du terrain doit être aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant.

En secteur **UH<sub>pc</sub>** et **UH<sub>j</sub>**, 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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 circulation 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 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. ... »

## 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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.

**PLU DE PARMAIN**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UH**

Envoyé en préfecture le 24/07/2023  
Reçu en préfecture le 24/07/2023  
Publié le 25/07/2023  
ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



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.

Document projet

## 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 150m<sup>2</sup>.

**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 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

*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..

*Règles 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.

### *Règles 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.

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**

Toute construction ou installation doit 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 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.

*Règles 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.

*Règles 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

une construction ou installation nouvelle doit 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 ou être alignée avec celle des clôtures limitrophes.

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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les

matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 : 1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

Document projet



## 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.

*Règles 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.

*Règles 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

Une construction ou installation nouvelle doit 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 X 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 et doit être alignée avec les clôtures voisines.

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-aménageable 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 40m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. 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.

### *Règles particulières*

#### Habitat collectif, hébergement

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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.

**III ANNEXES DU REGLEMENT**

Document projet

## 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 ouverts 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<sup>e</sup> 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**,

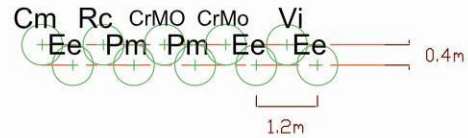
L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

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



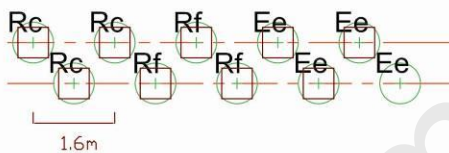
Eco-haie type 1  
paillage 0,50x0,50



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



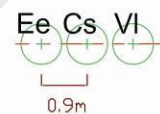
Eco-haie type 2  
paillage 0,50x0,50



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



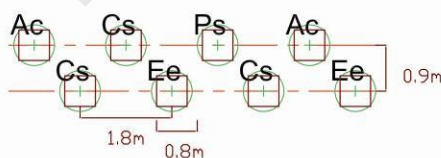
Eco-haie type 3  
paillage 0,50x0,50



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



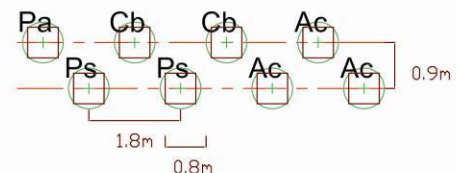
Eco-haie type 4  
paillage 0,50x0,50



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

**Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérés 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),
- Lilas Syringa (C),
- 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 exelsior,
- Chêne pédonculé Quercus robur
- Chêne sessile Quercus petraea
- Noyer, Juglans
- Merisier, Prunus avium
- Hêtre Fagus salvatica,
- Orme Ulmus Resista, ,
- 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 »





### 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 forestière.

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

Document projet

## REGLEMENTATION EN MATIERE DE COUPE D'ARBRES ET DE DEFRICHEMENT

### PLU DE PARMAIN ANNEXES DU REGLEMENT

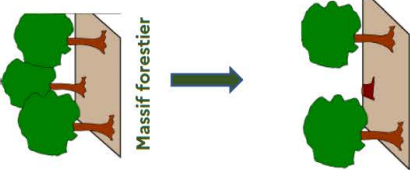
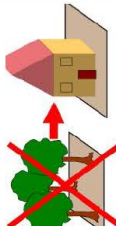
Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

Berger  
Levrault

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE

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

**[1] : 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)**

## 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...).

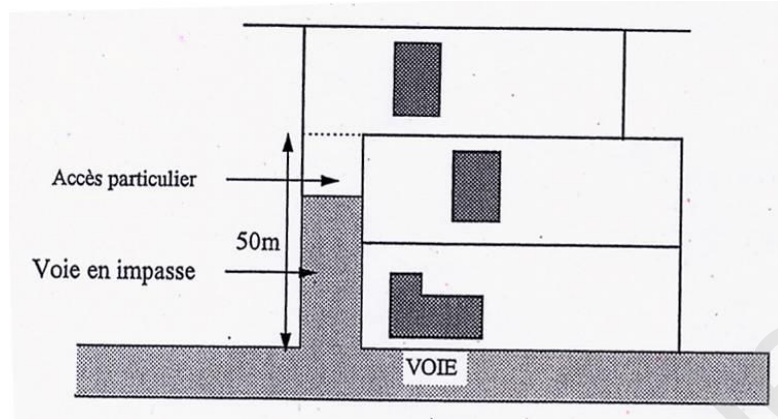
### Voie en impasse

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 :

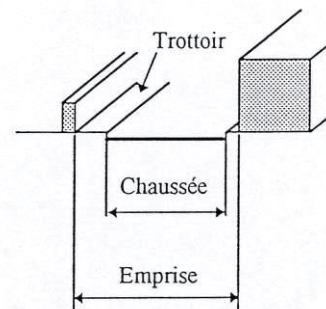
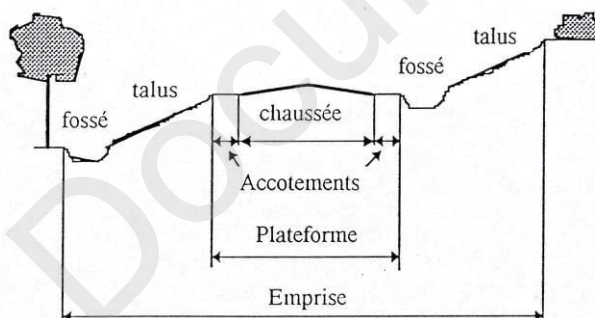
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone, le cas échéant, figurent au document graphique du PLU.

### 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.

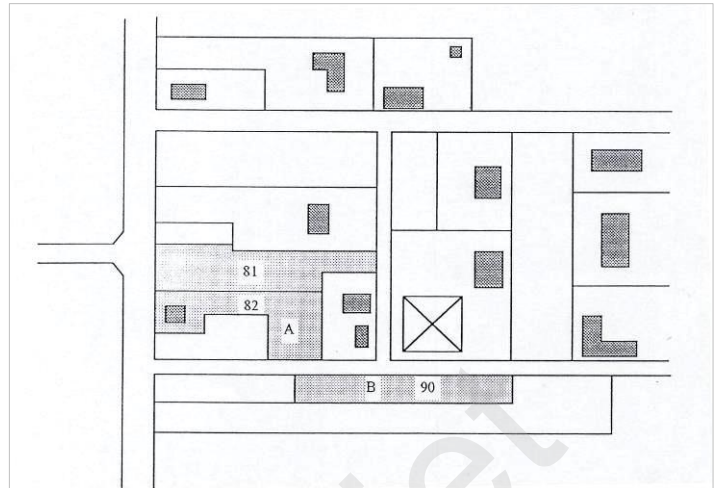
### Terrain ou propriété foncière :

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.

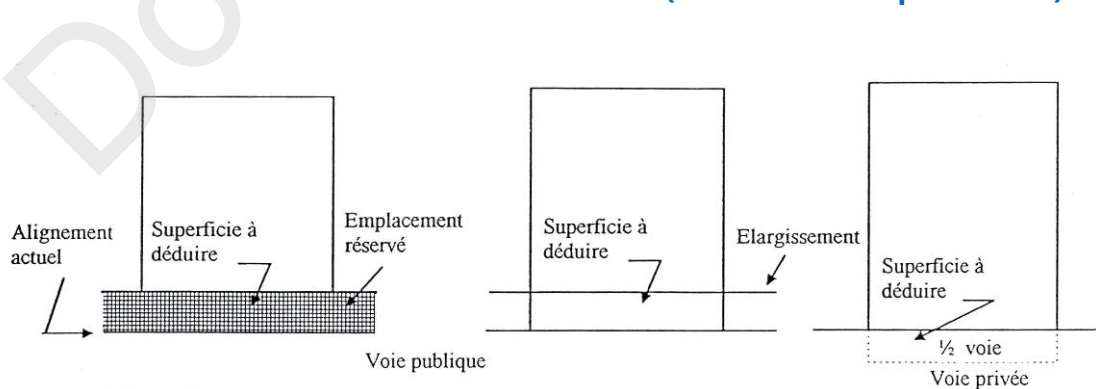
Est par conséquent déduite la superficie située :

- 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).

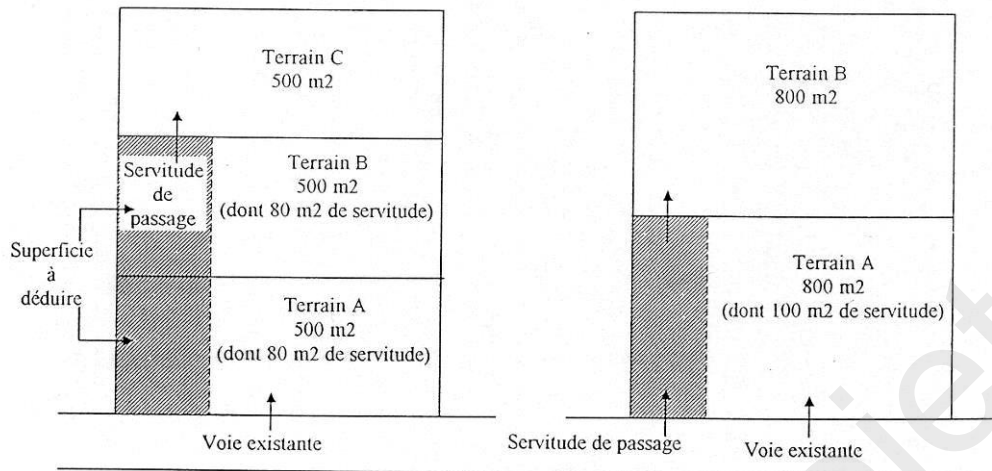
- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du Coefficient 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,...

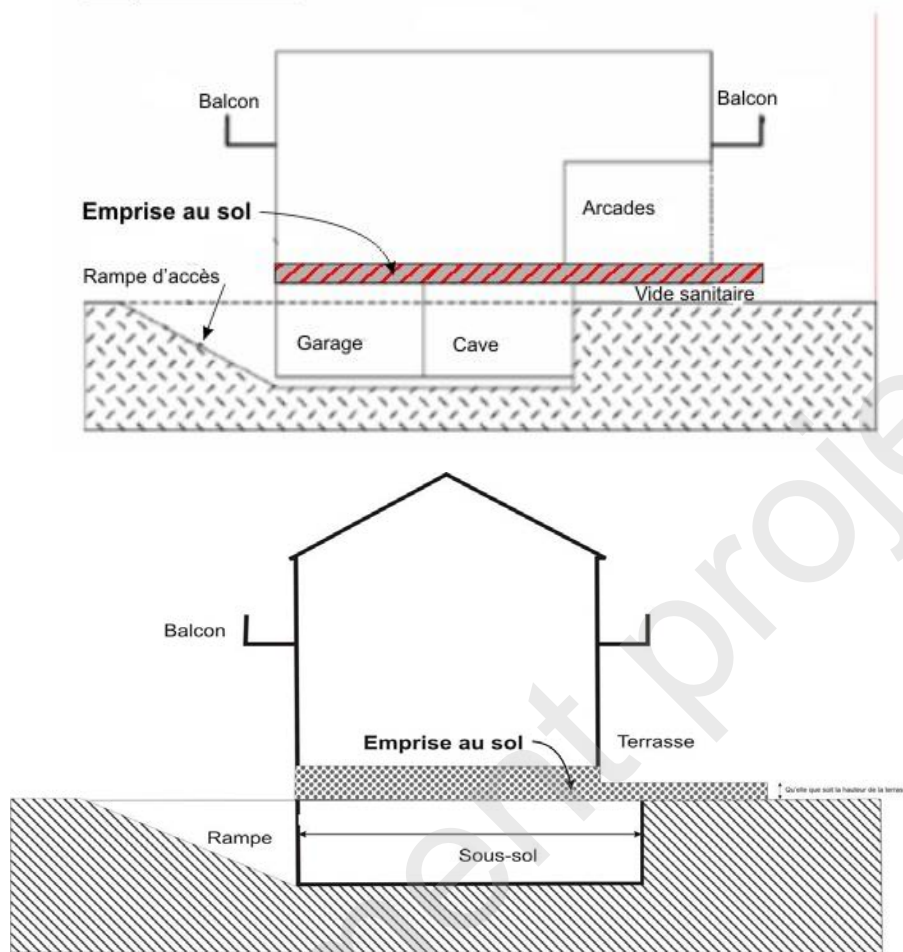
### Emprise au sol

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.

### Emprise au sol



### 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.

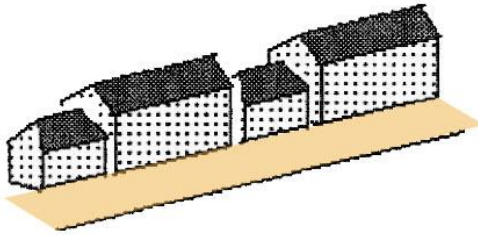
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ou sentes, places, parcs de stationnement publics...).

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...).

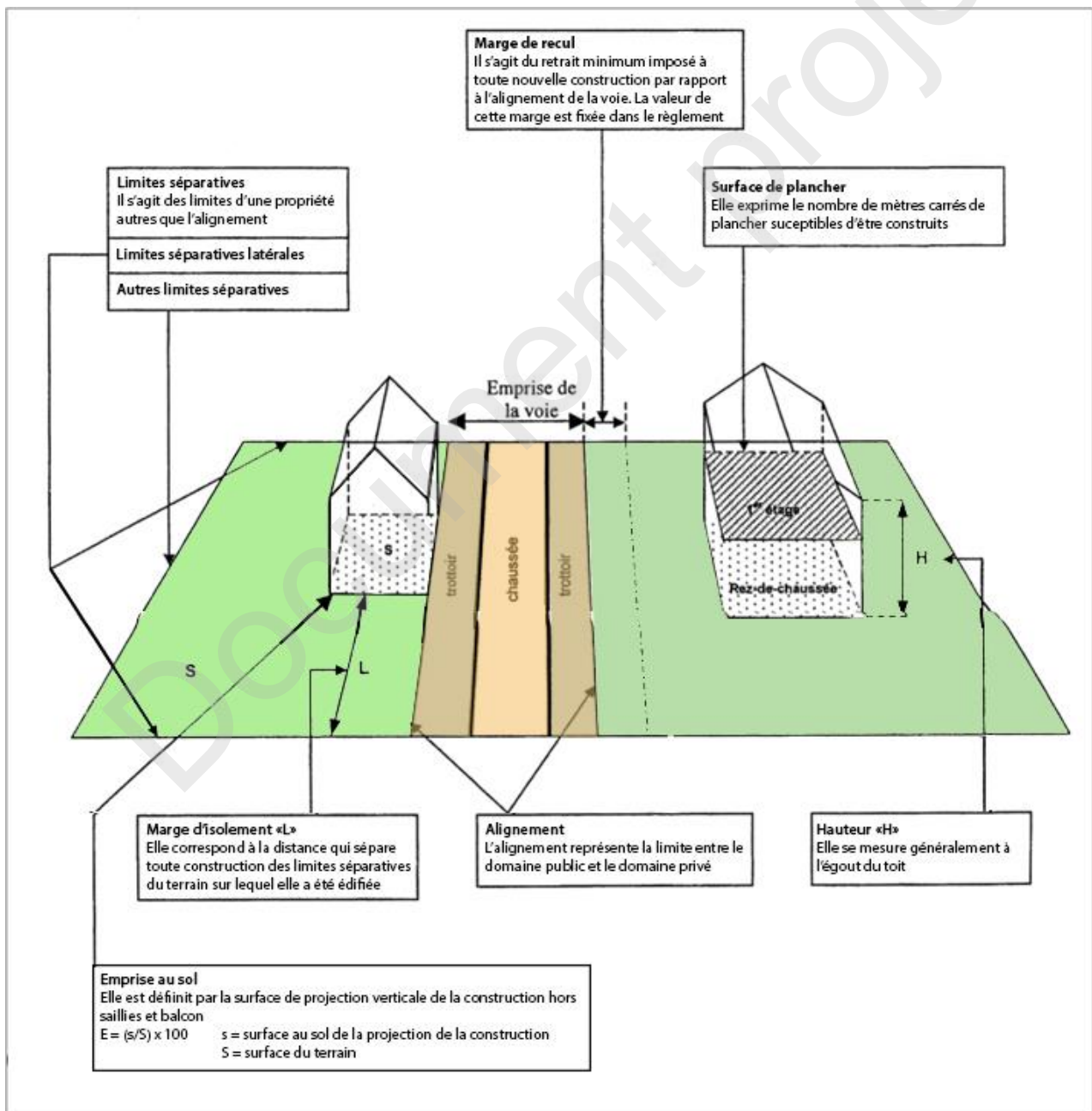
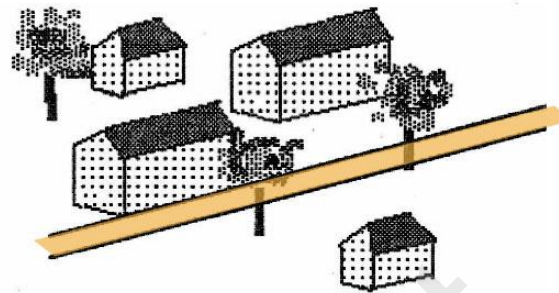
Lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement prend en compte les voies existantes ou prévues dans le projet.



Constructions implantées en ordre continu



Constructions implantées en ordre discontinu



## Constructions situées en 1er et 2ème front

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

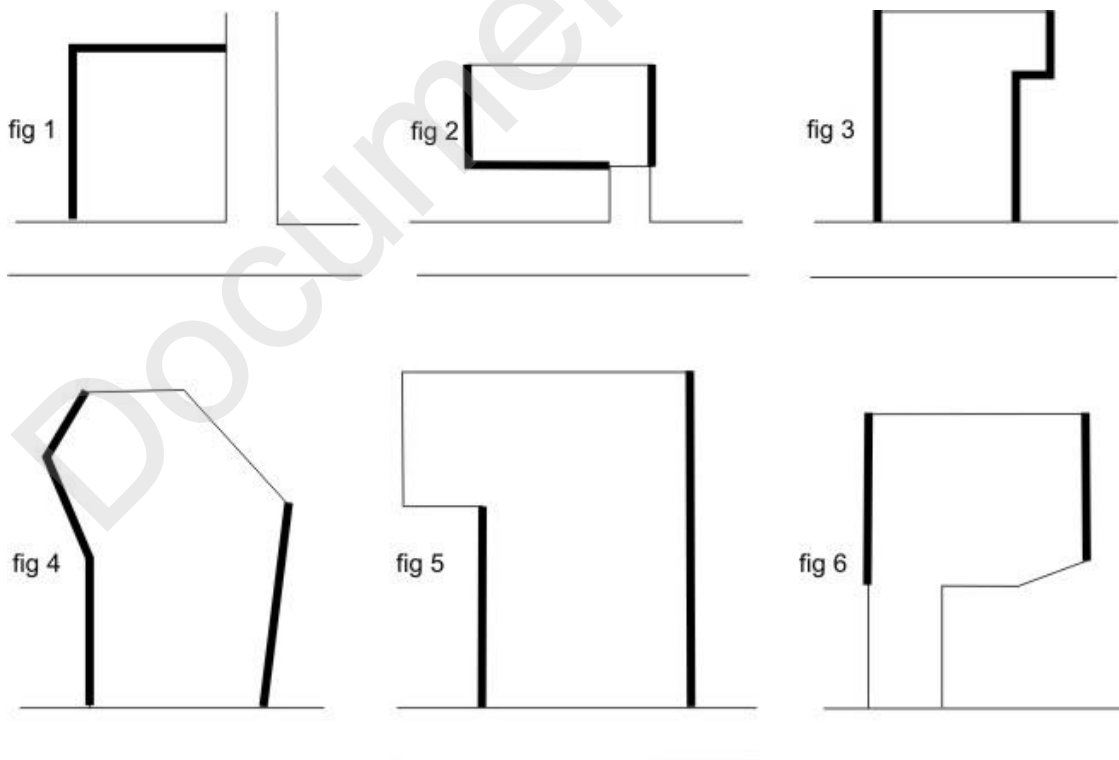
Il s'agit des limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- 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

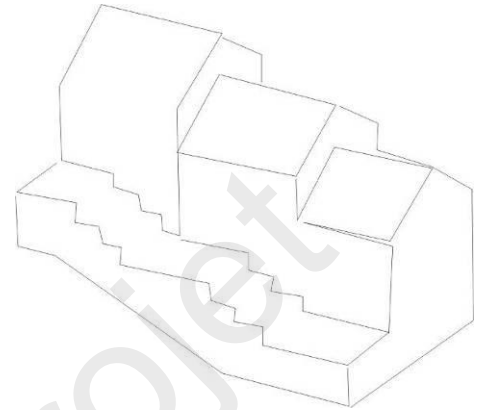
**OUI**

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

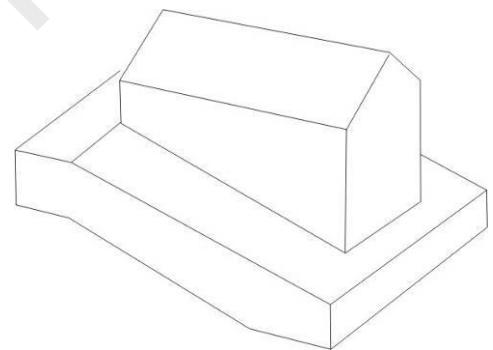
**OUI MAIS**

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.

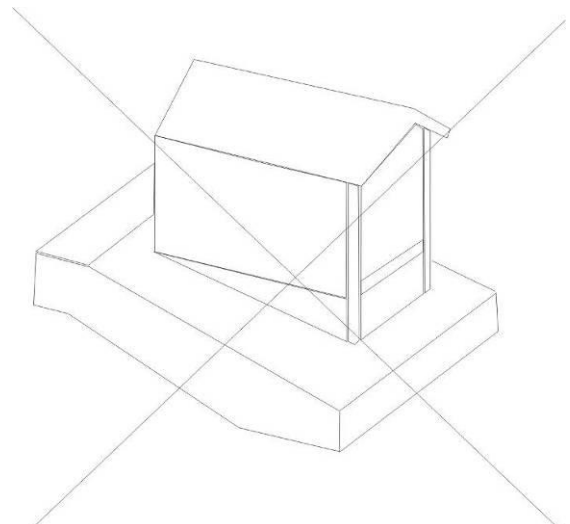


#### Implantation en surplomb

**NON**

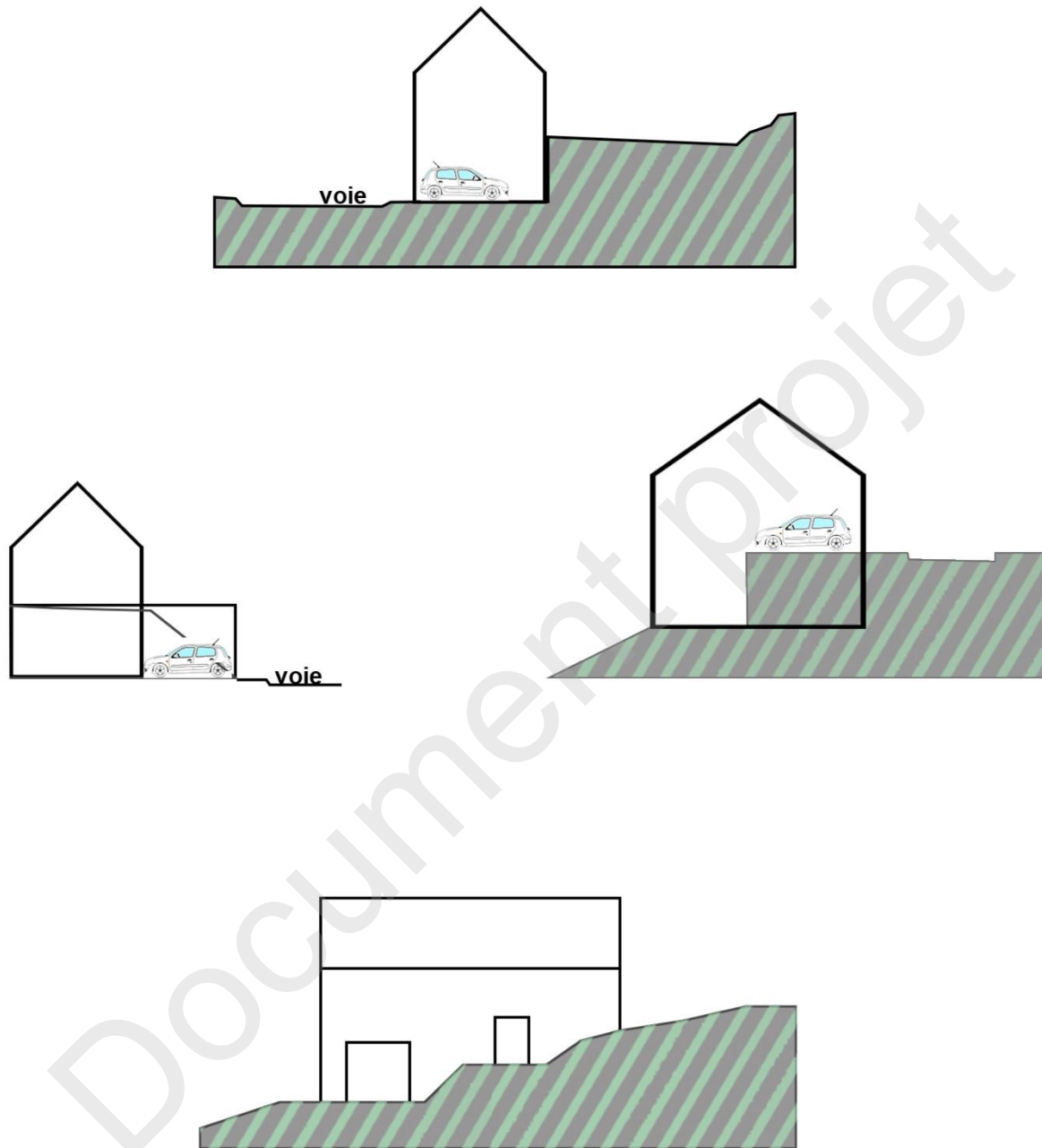
Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

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.



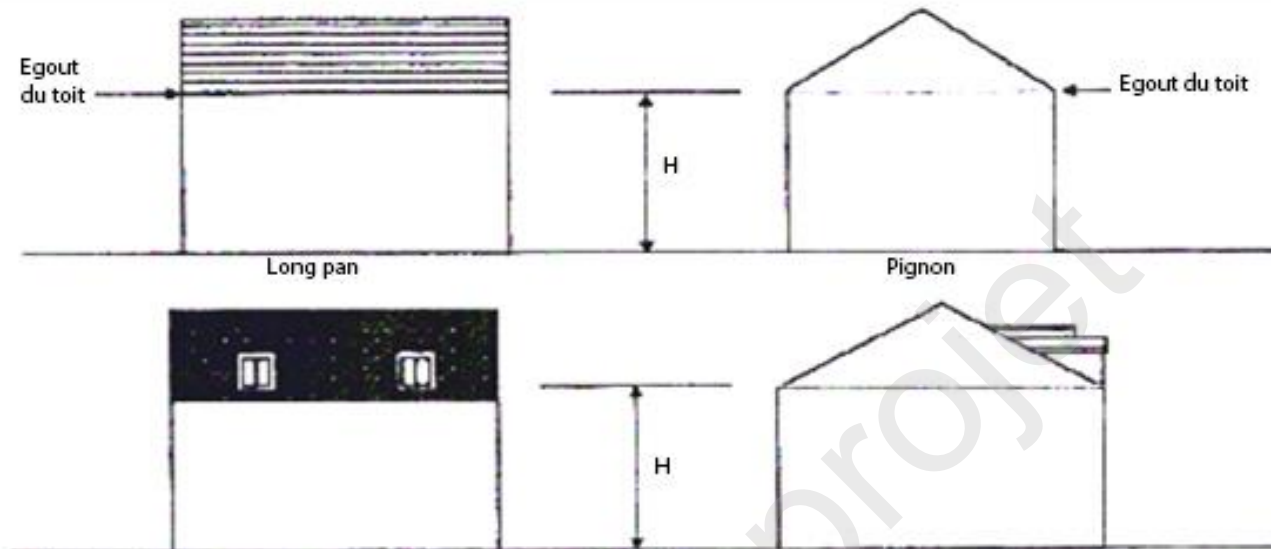
## Implantation du garage en relation directe avec la voie

Schémas illustratifs

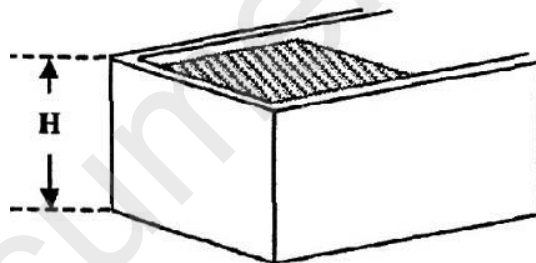


## Hauteur

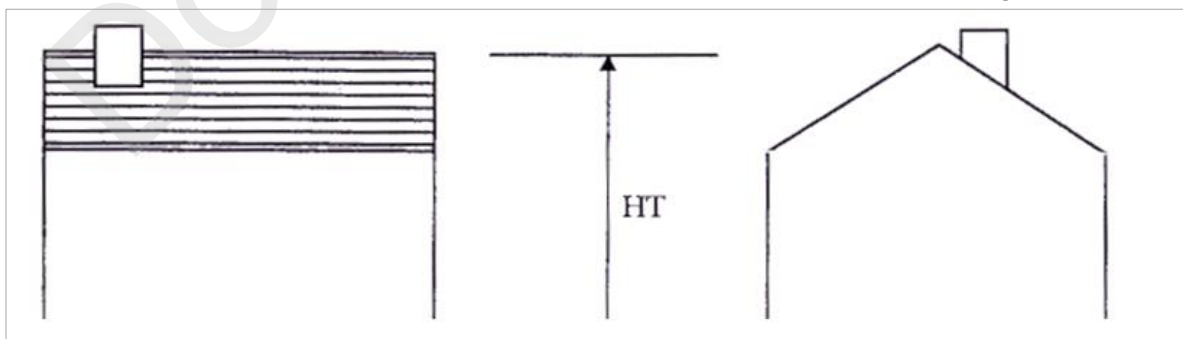
- **La hauteur H** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). **Elle est mesurée à l'égout du toit.**



- 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.

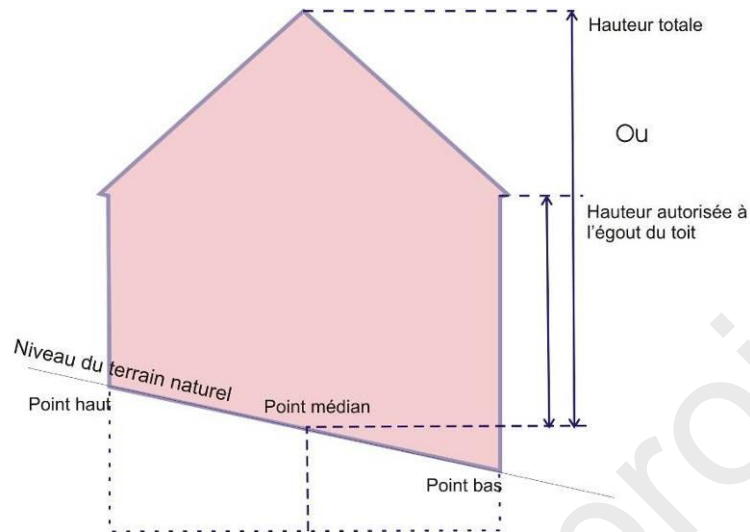


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- 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

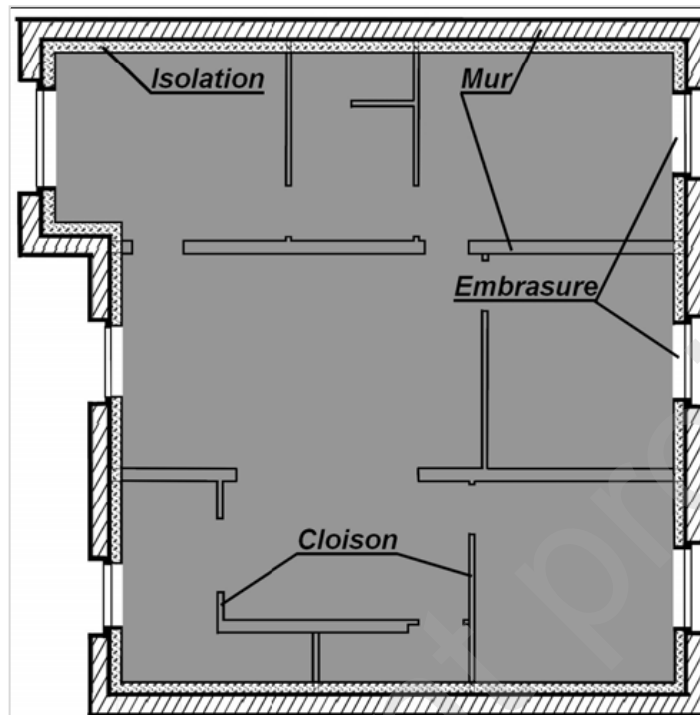
Elle est définie par l'article L111-14 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

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 60m<sup>2</sup>
- 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 aires de stationnement des véhicules motorisés 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 par logement arrondi à l'unité supérieure
Logements collectifs	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
Visiteurs	Un minimum de 10% en plus du nombre total de places 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 par logement
Logements sociaux situés à moins de 500 mètres de la gare de Parmain	0,5 place par logement

Stationnement des vélos

La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m<sup>2</sup>

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 place maximum par 45m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée

#### Stationnement des vélos :

La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m<sup>2</sup>

15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  
15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.  
15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### **Activités artisanales ou industrielles**

Ateliers, espace de fabrication et de production

1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée

Entrepôts

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée

#### Stationnement des vélos :

La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m<sup>2</sup>

15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

### **Commerces**

1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée

#### Stationnement des vélos :

La surface minimale des emplacements vélo et de 1,5 m<sup>2</sup>

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.



<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / 3 employés + 1 place / 3 unités d'hébergement,
<u>Stationnement des vélos</u>	5% des surfaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés
<b>Etablissements scolaires</b>	
Stationnement des vélos :	
	1 place pour 4 élèves de plus de 10 ans
	Prévoir des places de dépose-minute

Document projet

### 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

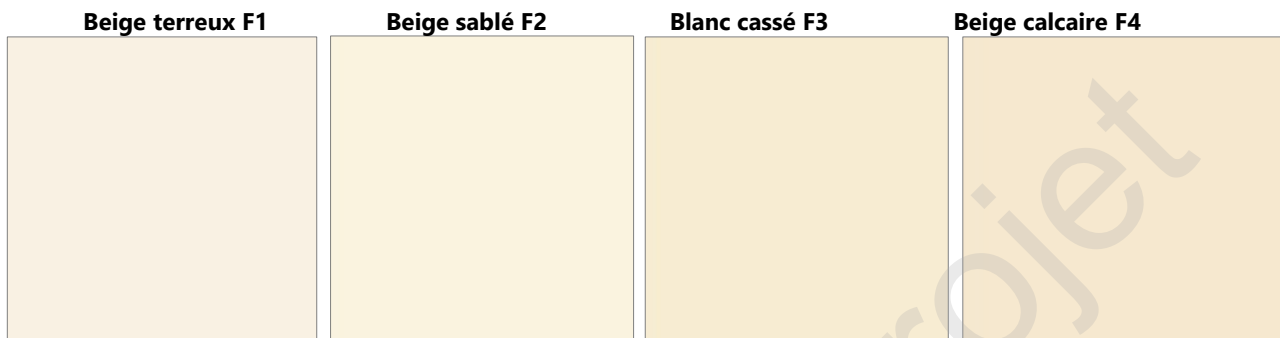
Les eaux des aires de stationnement sont collectées par une noue ou un petit fossé dressé le long de l'aire, dans lequel elles sont infiltrées dans le sol. Cette noue ou fossé est végétalisée, généralement enherbée.

## NUANCIER

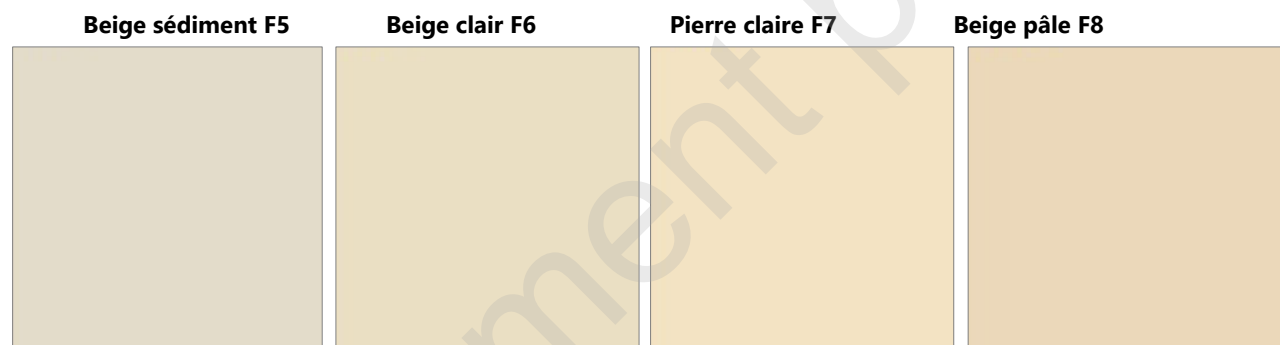
### Façades

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 :



Teintes appliquées sur les soubassements :



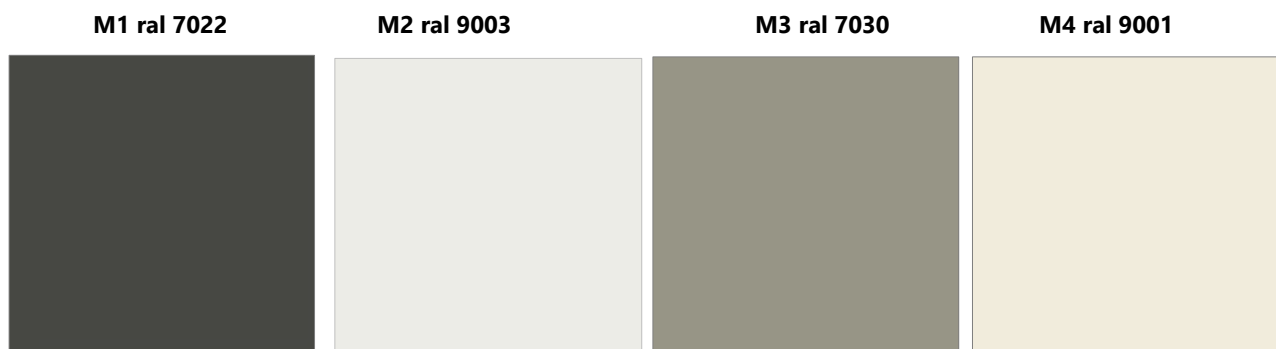
### Parements en pierre reconstituées

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.

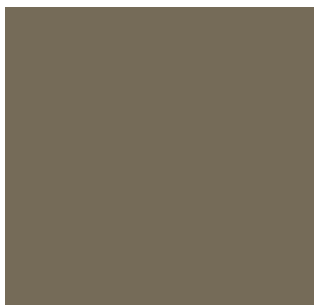




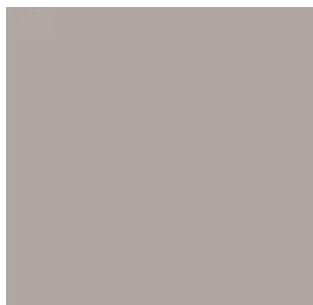
## Volets

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

V1 marron ral 7006



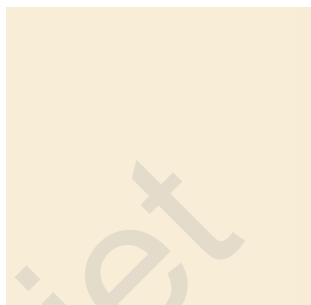
V2 gris ral 7036



V3 gris vert ral 7030



V4 beige calcaire ral 9001



V5 gris prune



V6 bleu mastic



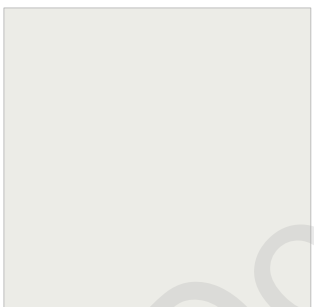
V7 vert d'eau



V8 vert foin ral 6021



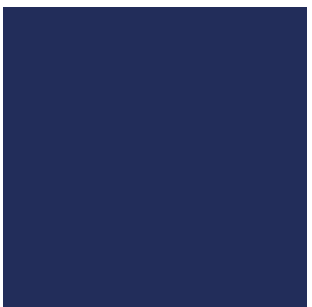
V9 ral 9003



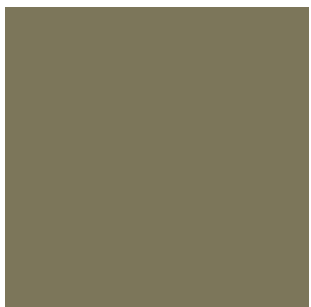
V10 ral 7016



V11 ral 5022



V12 ral 6013





**Clôtures, grilles, garde-corps, ferronneries et vérandas**

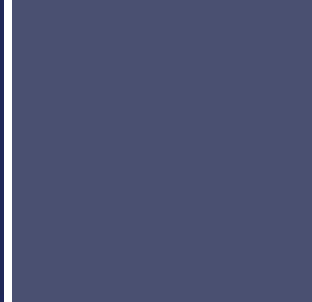
**C1 ral 5008**



**C2 ral 5013**



**C3 ral 5000**



**C4 5001**



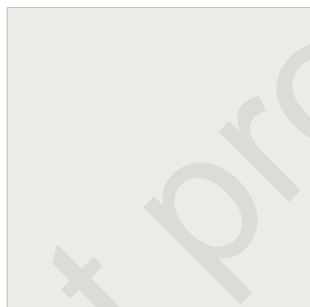
**C5 ral 6005**



**C6 ral 1702020**



**C7 ral 9003**



**C8 ral 7016**



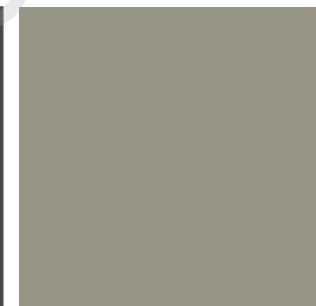
**C 9 ral 6012**



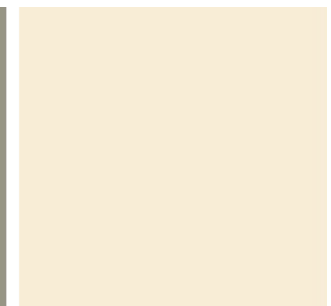
**C10 ral 7022**



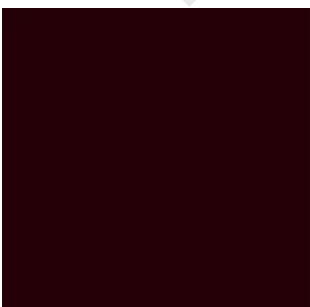
**C11 ral 7036**



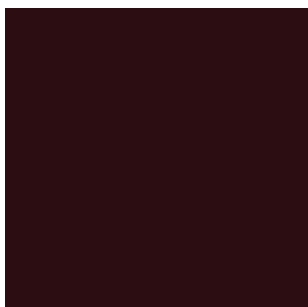
**C12 ral 9001**



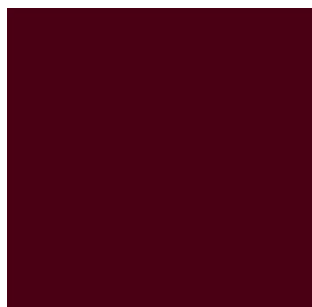
**C 13 ral 8017**



**C14 ral 3007**



**C15 ral 3005**



**C16 ral 8025**

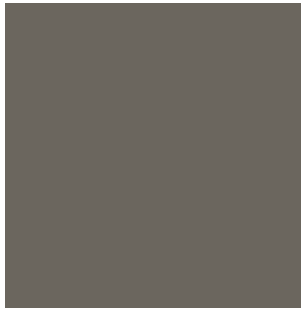




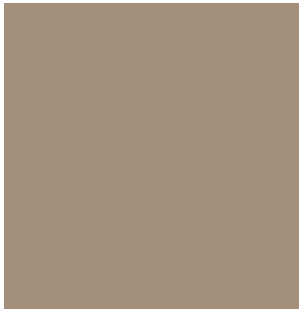
**C17 Ral 7009**



**C18 ral 7039**



**C 19 ral 1019**



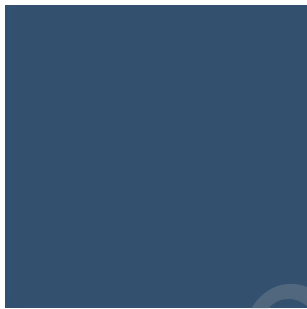
---

### Devantures commerciales

**D1 ral 5003**



**D2 ral 5001**



**D3 ral 6012**



**D4 ral 3007**



**D5 ral 7047**



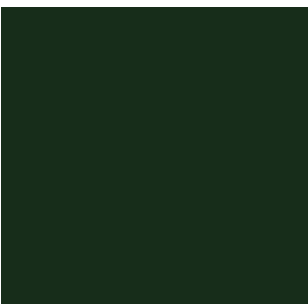
**D6 ral 7016**



---

### Toits bâtiments agricoles

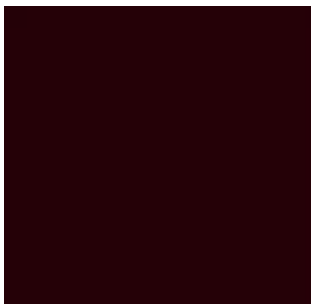
**A1 ral 6012**



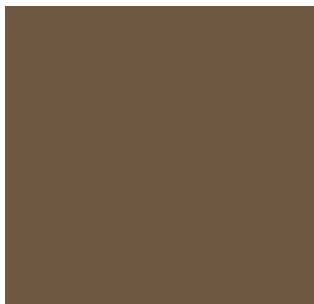
**A2 ral 7002**



**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.

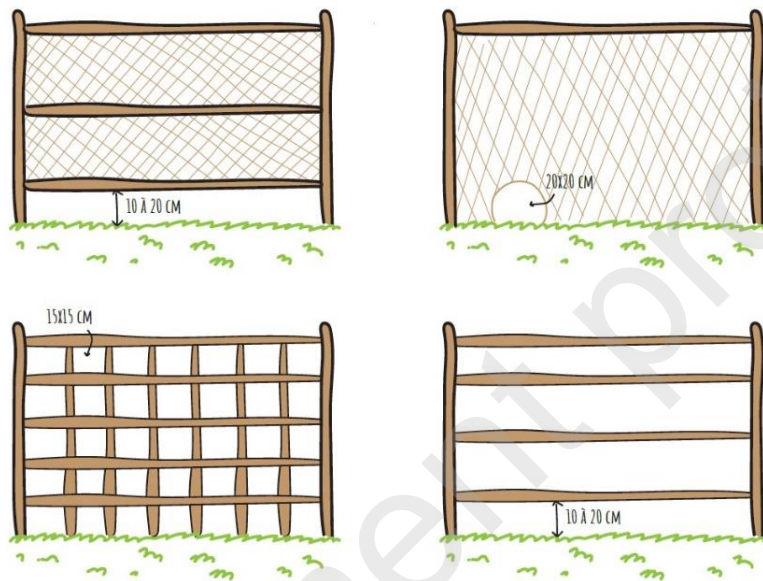


Illustration du principe de passage à petite faune (source TRANS-FAIRE)

## 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°).

	Index	Adresse	Destination	Surface	Bénéficiaire
Emplacements réservés	A	Chemin de la Croix des Verts	Reconstitution de la bande boisée	11272m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	B	Chemin de Jouy à Verville	Reconstitution de la bande boisée	6622m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	C	Rue Joffre	Logements	4026m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	D	Rue Général de Gaulle	Aménagement d'un arrêt bus	395m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	F	Rue Maréchal Joffre	Assainissement eaux pluviales	360m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	G	Chemin des Vallées	Assainissement eaux usées	380m <sup>2</sup>	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.