

**Département des Yvelines**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**Service Urbanisme – Affaires Economiques – 7 rue Arnould Crapotte -78 700 Conflans  
Sainte Honorine**

# Sommaire du dossier

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Historique du PLU

### **CHAPITRE I : Les objectifs de la modification du PLU**

1. Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant
2. Favoriser une meilleure lecture du règlement en apportant des précisions sur certains articles.
3. Procéder à des modifications du zonage
4. Maintenir une offre de logements sociaux sur le territoire, favorisant ainsi la mixité sociale.

### **CHAPITRE II : Le choix de la procédure**

### **CHAPITRE III : impact sur l'environnement des modifications envisagées**

## **DISPOSITIONS MODIFIEES DU REGLEMENT**

- 1 – Dispositions générales
- 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines
- 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- 4 – Dispositions applicables à la zone naturelle
- 5 - Annexe

## **DOCUMENTS GRAPHIQUES**

### **ANNEXE DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL**

### **ANNEXE EMPLACEMENTS RESERVES**

### **ANNEXE DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

# Département des Yvelines

## Modification du PLAN LOCAL D'URBANISME



# R A P P O R T   D E   P R E S E N T A T I O N

## HISTORIQUE DU PLU

La Commune de Conflans-Sainte-Honorine est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, prescrit le 3 Août 1977 et approuvé le 16 février 1981. Il a été modifié à cinq reprises, les 6 mai 1983, 20 mai 1985, 20 janvier 1992, 20 avril 1992, 21 décembre 1992 et révisé trois fois, le 26 septembre 1988, le 6 avril 1998 et le 11 janvier 1999.

La Commune a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 1999. Avec l'entrée en vigueur de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain, le 1<sup>er</sup> avril 2001, le Conseil Municipal a pris une nouvelle délibération en date du 13 mai 2002 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2006.

## **I - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU**

Dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme, il est apparu nécessaire de mener une modification du PLU afin de répondre à différents objectifs :

1. Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant
2. Favoriser une meilleure lecture du règlement en apportant des précisions sur certains articles.
3. Procéder à des modifications du zonage
4. Maintenir une offre de logements sociaux sur le territoire, favorisant ainsi la mixité sociale.

### ***1 - FAVORISER L'INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT***

- Imposer un recul plus important par rapport aux limites séparatives dans le cas de la construction d'un collectif. Actuellement le règlement propose  $L=H/2$ , le nouveau règlement précisera  $L=H$ . Cette disposition favorisera ainsi l'émergence de projets de collectifs en bordure de zones pavillonnaires tout en préservant les vues.
- Diminuer la hauteur des bâtiments collectifs en zone UB de 12m au lieu de 15m afin de favoriser la réalisation de collectifs en cohérence avec les gabarits existants dans cette zone de restructuration urbaine.
- Mettre en place un coefficient d'occupation des sols résiduel dans le cas des divisions de parcelles : cette règle permettra ainsi de favoriser une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, en limitant la constructibilité sur les lots issus de division.
- En lien avec la règle ci-dessus, mais aussi pour assurer une cohérence dans l'urbanisation future, il convient d'intégrer un coefficient d'occupation des sols dans la zone UC de 0,40, accompagnant la mesure de coefficient de pleine terre prescrite dans le PLU, par l'organisation d'une densification dégressive entre les zones urbaines, très dense, disposant d'un COS de 1,5, les zones de développement urbains denses disposant d'un COS de 0,60 et les secteurs d'urbanisation simple disposant d'un COS de 0,40.
- Supprimer le SURCOS de 0,30 en zone UB car la disposition est illégale (norme supérieur à 20%) et en zone UA aussi. Une réflexion sera lancée ultérieurement afin de mettre en place de nouvelles dispositions favorisant le développement durable et l'éco habitat.
- Intégrer les deux propriétés situées rue Eugène Berrurier cadastrées AW 77 et AW 78 dans la liste du patrimoine bâti et végétal afin de protéger leur évolution.
- Modifier le zonage UE en zone UC pour les terrains situés en bordure de la rue Aristide Briand en vue de favoriser la création d'un front bâti en cohérence avec l'environnement.

### ***2 – MODIFIER CERTAINS POINTS DU REGLEMENT***

- Limiter la hauteur des annexes et préciser la zone d'implantation : les annexes doivent rester dans leur affectation d'origine et ne pas se transformer à terme en habitation. Il

convient donc de limiter leur hauteur à 4m et autoriser leur implantation en dehors des zones constructibles et notamment en limite séparative.

- Indiquer que dans le cas d'accès non conforme au règlement d'urbanisme desservant déjà des constructions existantes, cet accès ne pourra pas desservir plus de 8 logements individuels. La règle actuelle est plus floue et indique uniquement la notion d'accès existant ce qui peut conduire à des aberrations, comme la réalisation d'un lotissement de 8 lots avec un accès véhicule de moins de 2,5m.
- Réglementer la largeur à 4m des portails et limiter leur nombre à une unité par propriété tout en intégrant une souplesse liée soit à des contraintes géographiques soit à un usage mixte, professionnel-habitat.
- Modifier l'article 7 en précisant que la hauteur de la façade pour les maisons individuelles se mesure à l'épave du toit et supprimer la limite de 17m pour l'implantation en limite séparative avec pignon aveugle et autoriser cette implantation en limite séparative que pour les constructions individuelles.
- Autoriser les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains dans la marge de recul ou en limite séparative pour favoriser l'insertion de ces ouvrages sur le terrain.
- Autoriser les clôtures en limite séparative jusqu'à 2,00m et laisser une hauteur de 2m sur rue
- Préciser une norme de places réservées au public pour tout projet d'établissement recevant du public (50%).
- Intégrer l'obligation de réaliser des logements sociaux pour tout projet de nouvelles constructions pour tous nouveaux projets urbains  
Expliciter les normes de stationnement pour les étudiants (convention CROUS, subventions Conseil Général)
- Modifier le règlement de la zone N en intégrant la possibilité de réaliser sur ces secteurs des équipements sportifs ou de loisirs ainsi que les équipements liés à ces réalisations. Indiquer que cette possibilité est ouverte uniquement sur le secteur des Hautes Rayes dans la continuité des équipements publics existants.
- Supprimer en annexe certaines définitions type gabarit individuel et collectif. et préciser les hauteurs des annexes.

### **3 - MODIFIER LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- Supprimer l'emplacement réservé en vue de la création d'une liaison piétonne pour desservir le terrain communal : ER n°10
- Mettre en place un Emplacement Réservé sur l'Ile du Devant afin de préserver un accès piéton et une ouverture au public de ce site.
- Supprimer la mention « élargissement de rue » et préciser « régularisation de l'alignement existant » pour la rue de la Justice.
- Reprendre la mise à jour du PLU faite dans le cadre du DPU renforcé et de la ZAD dans le secteur de l'OIN.
- Adapter la zone industrielle des Culs Bailleys au zonage, classer ce secteur en zone UI
- Modifier le zonage d'un secteur de UE en UC afin d'harmoniser l'existant
- Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la zone 2AU des Hautes Rayes afin de réaliser les équipements sportifs envisagés. Cette ouverture à l'urbanisation est conforme au PADD.

#### ***4 - MAINTENIR L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE AFIN DE FAVORISER LA MIXITE SOCIALE***

Conformément à la loi ENL, Engagement Nationale pour le Logement, la commune souhaite favoriser la réalisation de logements sociaux à l'intérieur de son territoire. Conflans-Sainte-Honorine dispose à ce jour d'un taux de 20% de logements sociaux. La densification du tissu urbain doit s'accompagner du maintien de cette offre en logements sociaux et ce, sur la totalité du territoire communal. Pour ce faire, la Commune a décidé d'imposer la réalisation de logements sociaux dans toute nouvelle opération permettant ainsi de maintenir son taux de 20%.

## **II - LE CHOIX DE LA PROCEDURE**

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme indique :

« Le Plan Local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du Conseil Municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L 123-1,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les objectifs de la modification du PLU sont en cohérence avec les principes définis par l'article L 123-13 puisque les modifications proposées visent à ajuster certaines parties de règlement ou de zonage et ne remettent pas en question les grandes lignes du projet urbain tel que définie par le PADD.

### **III - IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

Le premier objectif vise à favoriser justement l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement existant. La loi SRU et son principe de densification du tissu urbain qu'elle induit, conduit sur le territoire communal à une multiplication des divisions de terrains. Les constructions se font ainsi de plus en plus proches les unes des autres et il convient d'être vigilant dans le traitement des coutures urbaines, les zones de transitions entre le pavillon et le collectif. Le principe de reculer le collectif des limites séparatives favorise une meilleure insertion de ces gabarits plus hauts dans l'environnement pavillonnaire. A l'identique la mise en place de la règle de coefficient résiduel va favoriser une urbanisation plus cohérente avec celle existante sur Conflans avec le maintien des espaces de pleine terre.

Les modifications détaillées du PLU sont les suivantes :

Imposer un recul H/L aux collectifs : la loi SRU et son principe de densification du tissu urbain qu'elle induit conduit sur le territoire communal à une multiplication des divisions de terrains. Les constructions se font ainsi de plus en plus proches les unes des autres et il convient d'être vigilant dans le traitement des coutures urbaines, les zones de transitions entre le pavillon et le collectif. Le principe de reculer le collectif des limites séparatives favorise une meilleure insertion de ces gabarits plus hauts dans l'environnement pavillonnaire.

Diminuer la hauteur des collectifs à 12 m au lieu de 15m en zone UB : là aussi pour favoriser une restructuration urbaine des parcelles existantes dans cette zone, il est important de limiter la hauteur à 12m au lieu de 15m. Cette nouvelle hauteur favorisera ainsi la construction de petits collectifs plus harmonieux.

Mettre en place un coefficient résiduel en cas de division de terrain : cette mesure vis à assurer un développement urbain en cohérence avec la réceptivité du territoire conflanais et là aussi à favoriser des insertions de nouvelles constructions plus cohérentes avec celles existantes. Les divisions de terrains entraînent la réalisation de nouvelles constructions sur des parcelles plus petites et donc plus proches. La réalisation de maisons imposantes ou de petits collectifs nuit à l'insertion dans l'environnement existant de ces nouvelles constructions.

Mise en place d'un coefficient d'occupation des sols de 0,40 en zone UC : le PLU propose des coefficients d'occupation des sols de 1,5 en zone très dense UA, de 0,60 en zone de restructuration UB et n'avait pas prévu un coefficient des sols en zone UC. Il est proposé pour conserver la cohérence du projet urbain de donner à ce secteur des droits à construire de 0,40.

Intégrer les deux propriétés situées rue Berrurier dans le patrimoine végétal et bâti : ces deux maisons d'architectures contemporaines sont issues de l'usine LTT. A ce titre, elles font partie intégrante de l'histoire industrielle de Conflans. Compte tenu qu'elles disposent l'une et l'autre de vastes jardins, il est important de les préserver et surtout de maintenir cet écrin végétal autour d'elles. L'inscription au titre du patrimoine bâti et végétal sera garant de cette protection indispensable.

Modifier le zonage UE en UC rue A Briand : cette modification concerne un petit secteur en bordure de la zone pavillonnaire UC et vise à rendre cohérent le zonage avec la réalité.

Précision concernant l'accès existant à des constructions existantes : cette prévision va éviter la construction de lotissement comportant 8 maisons à partir d'accès disposant d'une largeur très faible. Ainsi les mesures de sécurité seront respectées pour ces nouvelles constructions.

Limiter la largeur du portail à 4m et une seule unité : l'ouverture du portail sur le domaine public conditionne largement les vues générales du quartier. La multiplication de portails et des dimensions inadaptées confèrent à terme un caractère inesthétique à l'environnement, d'où la nécessité de réglementer de façon ferme ces ouvertures sur le domaine public.

Modification de l'article 7 : ces précisions sur le règlement n'ont aucun impact sur l'environnement.

Autoriser les rampes d'accès dans les marges de recul : compte tenu de la densification du territoire, il est important d'offrir de plus larges perspectives pour tous les aménagements d'une construction, dont les rampes d'accès. Cette mesure assouplit les conditions de construction en tissu déjà denses.

Autoriser les clôtures en limite séparative à 2,60m en cas de clôture en haie vive : cette mesure devrait avoir un impact positif sur l'environnement par l'augmentation de la masse végétale qu'elle propose.

Imposer un pourcentage de stationnement dévolu au public : cette disposition aura un impact positif sur l'environnement puisqu'elle limitera l'envahissement des véhicules sur le domaine public.

Modifier le règlement de la zone N en vue d'autoriser la réalisation d'équipements sportifs ou de loisirs sur le secteur géographique des Hautes Rayes : cette disposition est conforme à la vocation de laisser le site sans construction mais favorise son utilisation par la population

Intégrer l'obligation de réaliser des logements sociaux : cette mesure favorisera la mixité sociale dans tous les secteurs du PLU

		Impact sur l'environnement
Imposer un recul H/L aux collectifs	Favorise l'insertion des petits collectifs dans le tissu pavillonnaire existant	+++
Diminuer la hauteur des collectifs à 12m au lieu de 15m	Adapter les nouvelles constructions aux gabarits existants	+++
Mise en place d'un coefficient résiduel en cas de division de terrain	Permettre le développement d'un rythme d'urbanisation en cohérence avec la capacité du territoire communal. Enrayer la surdensification existante dans certaines divisions	+++
Mise en place d'un COS de 0,40 en zone UC	Garantir la mise en œuvre du projet urbain défini dans le	++

	PPAD en favorisant un développement urbain moins dense en zone UC	
Intégrer les deux propriétés situées rue Berrurier dans le patrimoine bâti et végétal	Préserver ces deux maisons anciennes et en lien avec l'histoire industrielle de Conflans. Préserver le parc existant aux abords	++++
		Impact sur l'environnement
Modifier le zonage UE en UC rue A Briand	Adapter le zonage à la réalité du tissu urbain existant	
Limiter la hauteur des annexes	Eviter le développement d'une urbanisation archaïque sur les parcelles bâties	
Préciser que l'accès existant doit desservir des habitations existantes	Permettre la réalisation de lotissements harmonieux et cohérent en terme de sécurité et desserte	++
Limiter la largeur du portail à 4m et une unité par propriété	Eviter la rupture du front bâti par la multiplication des ouvertures sur le domaine public.	+++
Modification article 7	Sans impact	
Autoriser les rampes d'accès dans les marges de recul	Favoriser ces implantations sur les parcelles devenues plus étroites	+
Autoriser les clôtures en limite séparative à 2,60m en cas de haies vives	Cet article reprend l'ancienne règle du POS et correspond mieux aux attentes des riverains soucieux de préserver leur intimité	+
Imposer un pourcentage de places de stationnement réservé à l'usage du public	Eviter l'envahissement du domaine public par le stationnement de véhicules liés à ces établissements	++
Intégrer dans le règlement de la zone naturelle la possibilité de réaliser des équipements sportifs ou de loisir sur le secteur des Hautes Rayes	Ce projet vise à ouvrir au public ces espaces ouverts et permettre ainsi une restructuration des équipements sportifs ou de loisirs existant sur la commune	+
Intégrer l'obligation de réaliser des logements sociaux	Améliorer la mixité urbaine tant dans la création de lotissements que de petits collectifs	

**Département des Yvelines**

**Modification du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DEUXIEME PARTIE :  
LES DISPOSITIONS MODIFIEES  
DU REGLEMENT**

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Conflans-Sainte-Honorine.

## **ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111.14.2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables (le texte de ces articles est rappelé ci-après : annexe articles).
- 2) L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant ainsi que le code de la voirie.

- 4) La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 a modifié l'article L.123.1 qui fixe le contenu d'un PLU.
- 5) La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics est régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du Code de l'Urbanisme ; en particulier :
  - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R.332.15 du Code de l'Urbanisme.
  - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé Publique
  - La participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du Code de l'Urbanisme.
  - Le respect des dispositions générées par la loi du 30 mai 1997, complétée par l'Arrêté du 26 mai 1997, relative aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications.

### **ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des sous secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (e ; n ...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain , sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent à l'annexe "emplacements réservés" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

### **ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations ne pourront toutefois dépasser la limite de 10% des règles retenues.

En particulier, un assouplissement de la règle pourra être accordé dans le cadre de l'adaptation des logements existants à la vie des personnes handicapées ou vieillissantes.

### **ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En cas de sinistre la reconstruction, dans la même emprise, d'une surface hors œuvre nette équivalente, sera autorisée sur tout terrain, sauf application d'une disposition d'emplacements réservés ou d'alignement, qu'elle respecte ou non, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de zone, à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.

**ARTICLE 6. CESSION GRATUITE DE TERRAIN POUR AMENAGEMENT DE VOIRIE PUBLIQUE**

Toute construction peut être conditionnée par la cession du terrain utile aux élargissements et redressements de voies publiques riveraines ; cette cession est gratuite dans la limite de 10% de la superficie du terrain d'origine (article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme)

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone urbaine de centralité de la commune : centre principal (Vieux Conflans) et centres de quartier (Chennevières et Fin d'Oise)

Elle couvre les secteurs bâtis continus et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle ou renouvelée

- Vieux Conflans : rue Maurice Berteaux, rue Victor Hugo, rue René Albert, Quai de la République, Quai des Martyrs de la Résistance, rue Crapotte, rue des Nonnains ,etc...
- Chennevières : place de la Liberté, rue Désiré Clément, avenue du Maréchal Foch, etc...
- Fin d'Oise : place Clémenceau, quai Eugène Le Corre, etc...

Recelant une large part des équipements, commerces et services, cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de l'identité communale et de celles des quartiers.

La confortation de l'animation de centre ville ou de centres de quartier à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain - sont recherchées.

Une partie des zones situées en bord de Seine ou de l'Oise sont concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007.. Ce document a été annexé au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté de mise à jour signé par le Maire le 6 décembre 2007. Par ailleurs le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, tel que son tracé a fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006, contestée par la Ville de CONFLANS STE HONORINE et dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- La transformation de commerces en logements.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;  
  
Toute construction est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé sauf s'il s'agit de parkings souterrains où d'équipements déjà existants
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.
- 2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - **l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement**, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine et de maintenir le pourcentage de logements sociaux existants sur la commune.
- 
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Tous rejets, prises d'eau en Seine, travaux sur le domaine public fluvial ou occupation de celui-ci sous conditions de respects des dispositions de la loi n°90-1168 du 29 décembre 1990 instituant le principe d'autorité gestionnaire du domaine Voie Navigable de France (VNF) et reprenant les dispositions de l'article L28 du Code du Domaine de l'Etat.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le bâtiment existant soit conforme aux dispositions du PLU en vigueur. La seule exception à cette règle concerne l'adaptation de bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

### **3-Protection - Risques et nuisances.**

- Dans les parties de **la zone soumises aux aléas d'inondation** indiquées dans le PPRI et reportées au document graphique du PLU, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- Cette zone est susceptible de contenir des **vestiges archéologiques**. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Par référence aux risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions de nature à assurer la stabilité des constructions.
- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.
- L'occupation et l'utilisation du sol sur des terrains situés à proximité de l'axe de la RN 184 peuvent être soumis à refus ou à sursis à statuer compte tenu de l'aggravation des nuisances sonores que peut induire le projet de réalisation du tracé de la A et selon le tracé retenu par la décision ministérielle du 24 octobre 2006.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou, le cas échéant, par la réglementation des installations classées.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :
- Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### 3. Distribution électrique et télécommunications

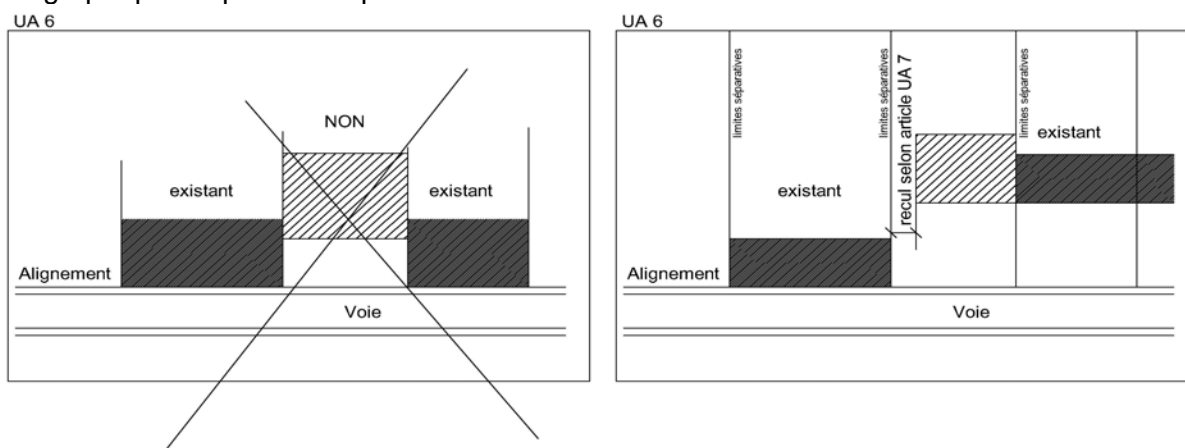
- Les réseaux électriques, téléphoniques doivent être enterrés.

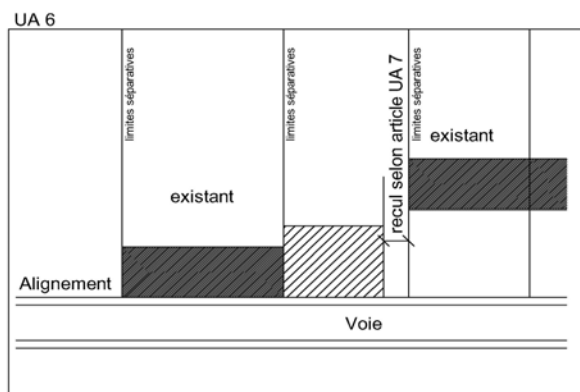
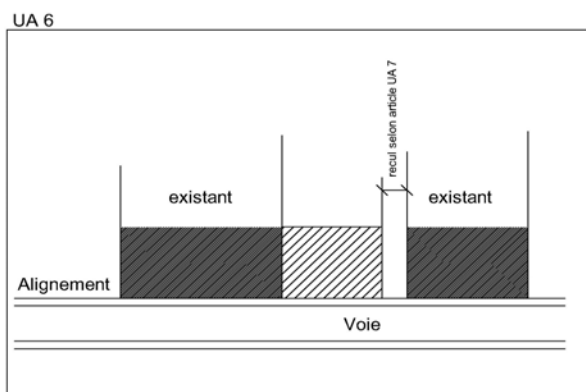
#### ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

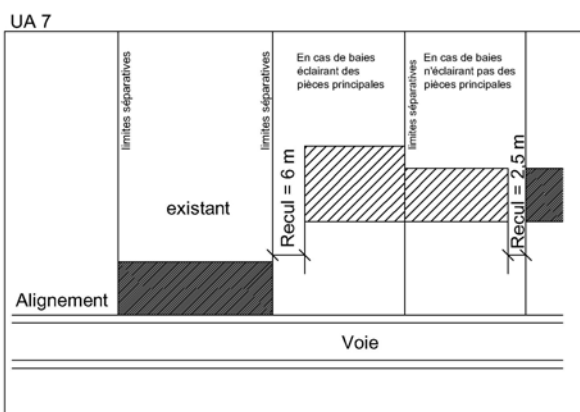
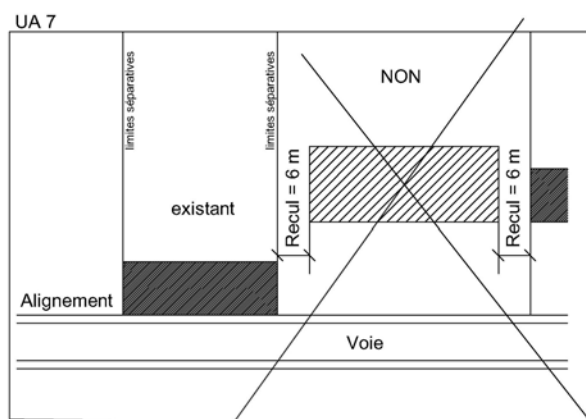
- L'implantation des constructions doit respecter l'ordonnancement bâti du secteur, soit à l'alignement en continuité bâtie avec des bâtiments contigus eux-mêmes alignés, soit avec un retrait équivalent aux bâtiments contigus eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement. Un recul pourra être imposé pour l'élargissement des trottoirs.
- Des saillies sur domaine public peuvent être autorisées au-delà de 3,50 m de hauteur du sol existant ; le surplomb du domaine public n'excédera pas 0,80 m et devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.
- En cas de retrait, des éléments s'incorporant au bâtiment principal (locaux containers pour ordures ménagères, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- En particulier, le long de la RN 184, les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le retrait indiqué au plan, par la ligne de recul qui se substitue à l'alignement. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire de voyageurs et de marchandises.
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.





### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives joignant l'alignement.
- Pour les façades implantées en retrait de la limite séparative, la marge de recul, à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être égale :
  - \* à au moins 2,50 m en cas de pignon aveugle ou de pignon présentant des baies éclairant des pièces secondaires.
  - \* au moins 8 m, si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.



Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

Les terrasses implantées dans la marge de recul des 8m par rapport à la limite séparative devront préserver les propriétés voisines de toutes vues (droites ou obliques). A ce titre, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires à la préservation de l'intimité des riverains (pare vue, murs....).

### ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8 m ; cette distance est réduite à 4 m si aucune des façades en vis à vis (parallèles ou constituant un angle inférieur à 30°) ne comporte de baie de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées ou pièces de travail).

Cette distance peut être ramenée à 1 m entre une construction principale et une annexe avec murs aveugles.

En aucun cas, ces distances ne pourront être inférieures à 8 m en cas de baies éclairant des pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail, vérandas).

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

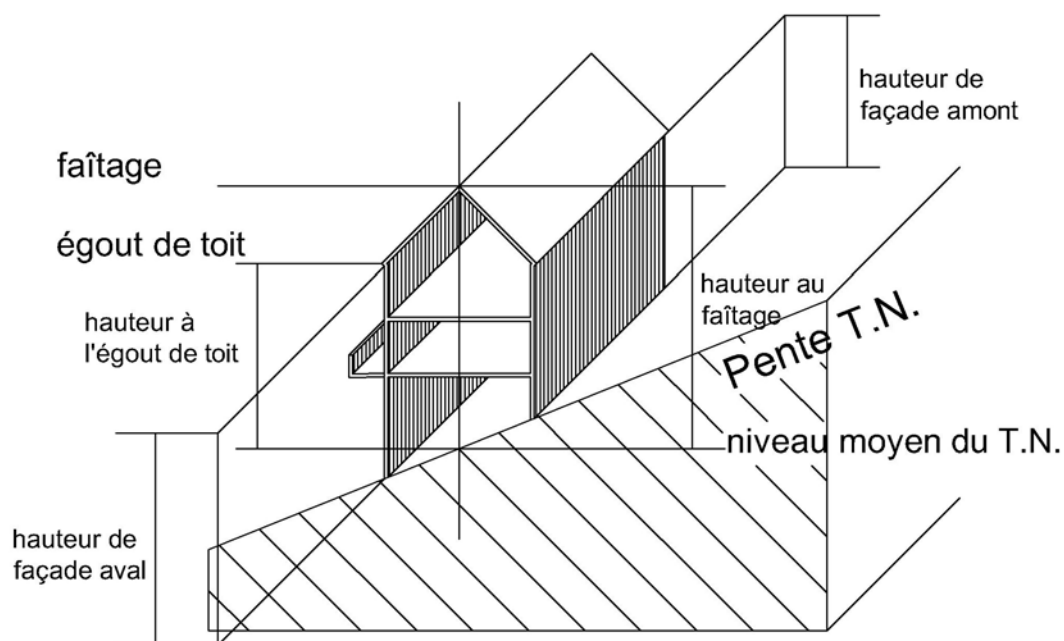
Des règles de hauteurs absolues n'ont pas été fixées dans cette zone.

La hauteur à l'égout et au faîtage devra être sensiblement égale à celle des constructions contiguës en s'adaptant à la topographie le cas échéant, sauf cas particuliers.

Toutefois, le gabarit maximal autorisé est R+3 (rez-de-chaussée et trois étages).

Les bâtiments annexes isolés ne pourront pas dépasser 3 m au faîtage et 2m à l'égout du toit et devront conserver un lien fonctionnel avec l'habitation existante.

### Hauteur des bâtiments



#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :**

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront, de préférence, installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

- **Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

- **Toitures**

- Les toitures seront à deux versants avec faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Il n'y aura pas de débordement de toiture en pignon. Les souches des cheminées seront situées le plus près possible du faîtage. Les croupes sont interdites. Les toitures doivent être couvertes en tuiles plates, petit moule, vieillies ou à défaut en tuiles mécaniques de petit module donnant une impression similaire.

- Les équipements publics pourront disposer de toiture à pente faible ou en terrasse.

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les lucarnes seront de dimensions plus réduites que les baies situées au(x) niveau(x) inférieur(s). Elles seront en nombre inférieur ou égal au nombre des baies des étages inférieurs et axées sur ces dernières.

- Pour l'éclairage des combles, il est recommandé d'utiliser des lucarnes traditionnelles en bâtière ou à la capucine de moins de 1m de largeur

- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils seront plus hauts que larges et intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée).

On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture.

- **Matériaux et couleurs :**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- La tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'aspect similaire et le zinc sont préconisés en toiture.

- Les enduits seront choisis dans la gamme beige à ocre, en évitant les tons vifs et les teintes trop claires (blanc et "blanc cassé" interdits).

- **Façades**

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, brique, béton architectural, enduits.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement à une autre construction, devront être enduits comme les façades ou murs gouttereaux ou enduit à pierre vue. Les pignons pour qu'ils se différencient des façades ou murs gouttereaux ne seront pas ou exceptionnellement percés de baies.
- La réalisation de gargouilles, barbacanes ou autres sur la voie publique est interdite.
- Dans le cas de devanture commerciale :
  - \* La composition devra comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau devra comporter une modénature formant encadrement.
  - \* Les percements devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.
  - \* Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
  - \* L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
  - \* Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destinées à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).
  - \* L'éclairage indirect des enseignes bandeau ne devra pas excéder 15cm en saillie. Le diamètre du câble ou de la tige sera inférieur à 15mm et celui de la lampe protection incluse à 50mm. Les caissons lumineux sont interdits.
  - \* Les bannes, les stores, les auvents : les bannes doivent avoir une forme droite sans joues latérales, elles doivent être réalisées uniquement en toile sans armature et ne pourront avoir plus de deux tons. Elles ne peuvent pas se projeter à 1.50m maximum de la façade. Les lambrequins sans inscription sont autorisés, leur hauteur ne doit pas excéder 0.25m.
  - \* Les stores extérieurs placés aux fenêtres des locaux commerciaux sont autorisés, ils doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie et ne doivent pas recouvrir plusieurs baies à la fois. Les stores développés ne doivent pas dépasser 0.60m.
- Sont interdits : les auvents placés au-dessus des boutiques, constitués de charpente, couverts de tuiles ardoises, chaume etc., les stores capote et les stores à ossature rigide.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, pourront être autorisés dans la zone.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture sur rue est fixée à 2 m avec un soubassement de 0,80m minimum. La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. Pour les clôtures en limites séparatives, une hauteur de 2,60m en haies vives est autorisée.
- Un seul portail d'une largeur maximale de 4m est autorisée par unité foncière. Des adaptations sont possibles liées soit à des contraintes du site, soit à des usages mixtes professionnels-habitat.
- En cas de clôture sur rue constituée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0.80 m.
- Les clôtures en limite séparative pourront avoir une hauteur maximale de 2m. Les plaques et poteaux béton sont proscrits.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

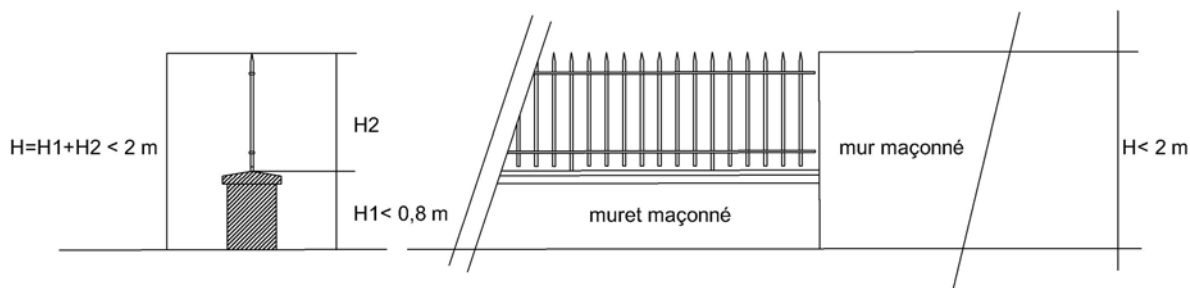
- **Caduques**

Aubépine, charme commun, cerisier Sainte Lucie, cognassier commun du japon, cornouiller sanguin, érable champêtre, frêne, fusain d'Europe, hêtre, noisetier commun, prunellier, épine noire, prunier mirobolant, viorne lantant, viorne obier.

- **Persistants**

Buis, berberis verts, juliana stenophylla, darwinii, cotoneaster franchetti, eleagnus ebbingeu, houx du Portugal, laurier, mahonia, hедера helix, sambucus nigra.

## Clôtures



## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Constructions à usage d'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• F1</li> <li>• du F2 au F5</li> <li>• F6 et au-delà</li> <li>• logement social</li> </ul>	1 place 2 places / logement 3 places /logement 1 place / logement
2. Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
2. Constructions à usage de bureaux pour les bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
3. Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de SHON
4. Bibliothèque, salles de lecture	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
5. Etablissements d'enseignement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• supérieur</li> </ul>	1 place / classe 2 places / classe 5 places par tranche de 30 m <sup>2</sup> SHON de salles de cours, ateliers, laboratoires, etc.
6. Equipements sportifs en salle	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
7. Structures d'hébergement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels et équipements parahôtelières</li> <li>• Résidences Etudiantes</li> <li>• Résidences foyers pour personnes âgées</li> <li>• Logements d'accueil</li> <li>• Hôpitaux, cliniques</li> </ul>	0,6 place / chambre 1 place pour 3 chbres pour projet disposant d'un agrément. 1 place / 6 chambres 1 place / 6 lits 1 place / 3 lits, avec un minimum de 1 place / chambre
8. Activités	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat</li> <li>• Entrepôts, archives</li> <li>• Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> SHON ; restaurants</li> <li>• Commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> SHON</li> </ul>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> SHON 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> SHON Néant 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SHON

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété, mais pourront être créées à l'extérieur des constructions.

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules, en attente de réparation, flotte commerciale...).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
  - logements : 1,5 % de la SHON et minimum 10 m<sup>2</sup>
  - autres : 1 % de la SHON
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 150 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

Les établissements recevant du public, tels que définit par le Code de la Construction et de l'Habitation, devront réserver au moins 50% de leur stationnement pour accueillir les usagers.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces intérieurs libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées, doivent être traités en espaces paysagés et plantés.
 

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégiera :
  - \* La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 1,5.

Mise en place d'un coefficient d'occupation des sols résiduel : en cas d'une partie détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. En cas de division d'une parcelle bâtie, un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées sera fournie.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone couvrant à la fois les urbanisations des secteurs péri centraux et des axes majeurs structurant la commune. L'urbanisation, à caractère plus ou moins dense, y est généralement discontinue et présente des enjeux de renouvellement et de renforcement de la mixité.

Elle couvre :

- les abords de l'avenue Gabriel Péri et une grande partie du quai Eugène Le Corre à Fin d'Oise.
- le secteur inscrit entre le Vieux Conflans et Chennevières (Romagné).
- les axes de liaisons structurants : rue Pasteur, rue Désiré Clément, avenue Carnot.
- le secteur des Culs-Baillets à l'exception de la zone située en bordure de la voie ferrée

La zone recèle des ensembles d'habitat collectif anciens (Allée de Bretagne, Schweitzer...) ou plus récents (Romagné ...) généralement constitués, au cours des vingt dernières années, en zones d'aménagement concerté (ZAC de la Fonderie, LTT, des Culs Baillets, Alcatel...), mais aussi de larges secteurs pavillonnaires (avenue Carnot).

Une intégration cohérente des opérations récentes au reste de l'agglomération, la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée et les renouvellement / structuration de quelques secteurs stratégiques, sont recherchés.

La zone présente deux sous-secteurs couvrant des opérations de renouvellement urbain, présentant des compositions d'ensemble :

- \* UBa : ZAC Nyco
- \* UBb : ZAC Alcatel

Une partie des zones situées en bord de Seine ou de l'Oise sont concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007. Ce document a été intégré au PLU par arrêté du maire en date du 6 décembre 2007.

Par ailleurs le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, tel que son tracé à fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006, contestée par la Ville de Conflans Sainte Honorine et dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat..

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### ■ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- La transformation des commerces en logements
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;  
Toute construction est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé, sauf s'il s'agit de parkings souterrains ou d'équipements existants.

Les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine et maintenir le pourcentage existant de logements sociaux existants sur la commune.

- Tous rejets, prises d'eau en Seine, travaux sur le domaine public fluvial ou occupation de celui-ci sous conditions de respects des dispositions de la loi n°90-1168 du 29 décembre 1990 instituant le principe d'autorité gestionnaire du domaine Voie Navigable de France (VNF) et reprenant les dispositions de l'article L28 du Code du Domaine de l'Etat.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des services ferroviaires de voyageurs et de marchandises.
- l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, les équipements publics ou d'intérêt général, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le bâtiment existant est conforme aux dispositions du PLU en vigueur. La seule exception à cette règle concerne l'adaptation de bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

### **3-Protection - Risques et nuisances.**

- Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement du PPRI, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- Par référence aux risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions de nature à assurer la stabilité des constructions.
- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile . La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être milité dans l'intérêt de la sécurité.
- Dans le cas d'accès desservant déjà des constructions existantes, la voie ne peut desservir plus de 8 habitations individuelles.
- Dans le cas de création de voie consécutivement à la division d'une parcelle la largeur de l'accès sera au minimum de : 3,5 m pour desservir une habitation individuelle, 4m pour desservir au maximum 4 habitations individuelles et 6 m pour desservir 5 habitations individuelles et plus ainsi que l'habitat collectif.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### **2. Assainissement**

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou le cas échéant par la réglementation des installations classées.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :
- Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### 3- Distribution électrique et télécommunications

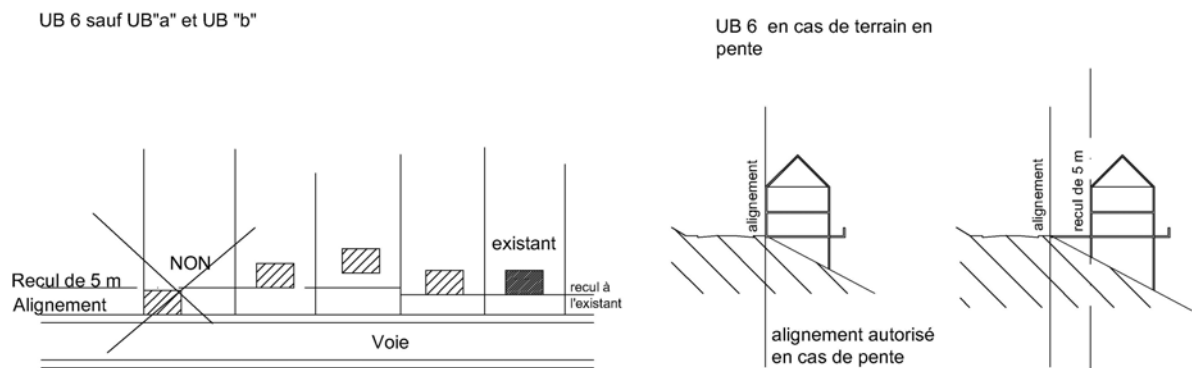
- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

## ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
  - \* avec un retrait équivalent à celui des bâtiments contigus eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ;
- ou de 5 mètres au moins.
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (locaux containers pour ordures ménagères, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement dans le cas de terrain présentant une déclivité.
- En particulier, le long des emprises ferroviaires, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire de voyageurs et de marchandises.
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.



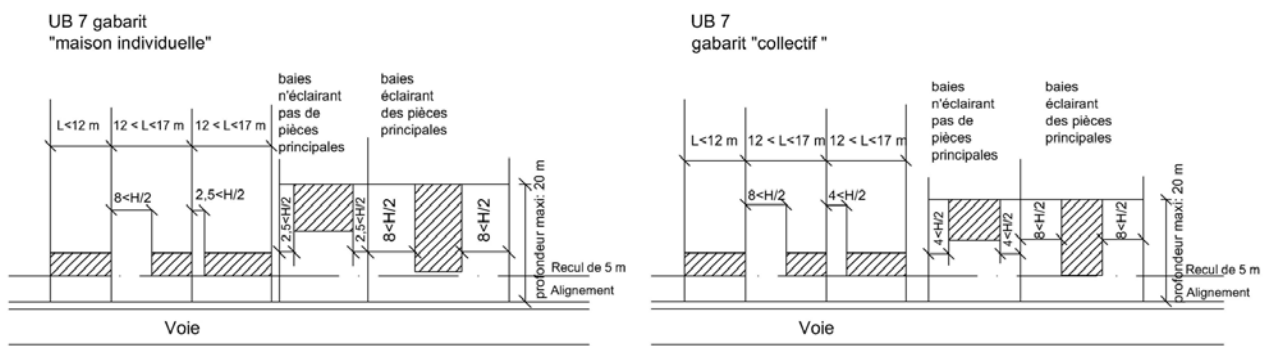
### ■ En secteur "a" et "b":

- Les constructions pourront être implantées soit en retrait soit à l'alignement.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ■ Les constructions sont implantées :

- **en retrait des limites séparatives** joignant l'alignement :
  - **Dans le cas d'une construction d'une maison individuelle**, la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de :
    - \* 2,50 m en cas de pignon aveugle ou de pignon présentant des baies éclairant des pièces de secondaires.
    - \* 8 m, si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.
  - **Dans le cas d'une construction correspondant à un immeuble collectif**, la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de :
    - \* 4 m en cas de pignon aveugle ou de pignon présentant des baies éclairant des pièces secondaires.
    - \* 8 m, si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.
- **En limite(s) séparative(s) avec pignon aveugle dans le cas de constructions individuelles et selon les distinction suivantes:**
  - \* sur les deux limites séparatives joignant l'alignement si la largeur de la parcelle, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 12m
  - \* sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur de la parcelle, au lieu d'implantation de la construction, est supérieure à 12m.
  - \* sur la limite séparative en fond de parcelle si la profondeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 20m.
  - \* les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative.



Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

Les terrasses implantées dans la marge de recul des 8m par rapport à la limite séparative devront préserver les propriétés voisines de toutes vues (droites ou obliques). A ce titre, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires à la préservation de l'intimité des riverains (pare vue, mur végétal ...).

### ■ En secteur "a" et "b":

- Les constructions pourront être implantées soit en retrait soit en limite séparative.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8 m ; cette distance est réduite à 4 m si aucune des façades en vis à vis (parallèles ou constituant un angle inférieur à 30°) ne comporte de baie de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées ou pièces de travail).

Cette distance peut être ramenée à 1 m entre une construction principale et une annexe avec murs aveugles.

En aucun cas, ces distances ne pourront être inférieures à 8 m en cas de baies éclairant des pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail, vérandas).

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **■ Dans toute la zone, sauf secteur « a » et « b » :**

- La hauteur totale ne doit pas excéder :
  - 12 mètres pour les logements collectifs, édicules techniques non compris (souche de cheminée, édicule ascenseur, garde corps, antenne collective...).
  - 10 mètres pour les habitations individuelles.

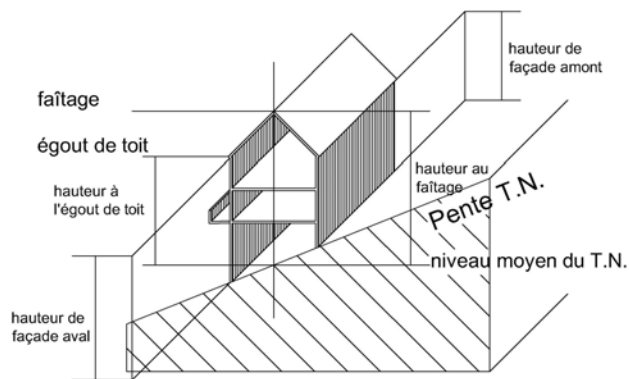
##### **■ En secteur « a » et « b » :**

- La hauteur des constructions est limitée à un Rez-de-chaussée surmontée de quatre étages (R+4), le dernier étage sera en retrait des étages inférieurs.

##### **■ Dans toute la zone :**

- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises ne sont pas soumises à ces dispositions.

## Hauteur des bâtiments



### ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront, de préférence, installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

#### • Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.
- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture.

#### • Matériaux et couleurs :

- Les toitures-terrasses seront végétalisées et plantées ou couvertes de dalles de gravillons, de gravillons ou d'asphaltes colorés, choisis dans une gamme de couleurs moyenne à foncée.
- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être

recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- La tuile, l'ardoise, le zinc, le cuivre ou matériaux de module et d'aspect similaires, sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique, des bardeaux d'asphalte et membranes.
- Les enduits seront choisis en évitant les teintes trop claires (blanc interdit).

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, pourront être autorisés dans la zone.

- **Façades**

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, brique, béton architectural, enduits.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement d'une autre construction, devront être traités comme une façade à part entière.

- **Pour les constructions à vocation économique autorisées :**

- Sont interdites, de manière générale, la profusion de matériaux mis en œuvre et les polychromies trop vives ou trop brillantes.
- Sont préconisées la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre, et l'harmonie de teintes, avec les couleurs et le contexte environnants.
- Dans le cas de devanture commerciale :
  - \* La composition devra comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau devra comporter une modénature formant encadrement.
  - \* Les percements devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné et suivre l'axe des percements des étages supérieurs.
  - \* Lorsqu'un commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter l'architecture de chacun des bâtiments, des parties pleines maçonnées devront être créées entre chaque immeuble.
  - \* L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite.
  - \* Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).
  - \* L'éclairage indirect des enseignes bandeau ne devra pas excéder 15cm en saillie. Le diamètre du câble ou de la tige sera inférieur à 15mm et celui de la lampe et sa protection incluse à 50mm. Les caissons lumineux sont interdits.
  - \* Les bannes, les stores, les auvents : les bannes doivent avoir une forme droite sans joues latérales, elles doivent être réalisées uniquement en toile sans armature et ne

pourront avoir plus de deux tons. Elles ne peuvent pas se projeter à plus de 1.50m maximum de la façade. Les lambrequins sans inscription sont autorisés, leur hauteur ne doit pas excéder 0.25m.

- \* Les stores extérieurs placés aux fenêtres des locaux commerciaux sont autorisés, ils doivent s'inscrire dans la largeur de chaque baie et ne doivent pas recouvrir plusieurs baies à la fois. Les stores développés ne doivent pas dépasser 0.60m.
- \* Sont interdits : les auvents placés au dessus des boutiques, constitués de charpente, couverts de tuiles ardoises, chaume etc., les stores capote et les stores à ossature rigide.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2 m La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Un seul portail d'une largeur ne pouvant pas excéder 4m sera autorisé par unité foncière. Des adaptations sont possibles en cas de contraintes du site ou pour des implantations mixtes associant une activité professionnelle à un usage d'habitat.
- En cas de clôture sur rue constituée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0.80m.
- Les clôtures en limite séparative la hauteur maximale est de 2 m. Une hauteur de 2,60m est autorisée sous réserve que la clôture soit constituée en haies vives.
- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

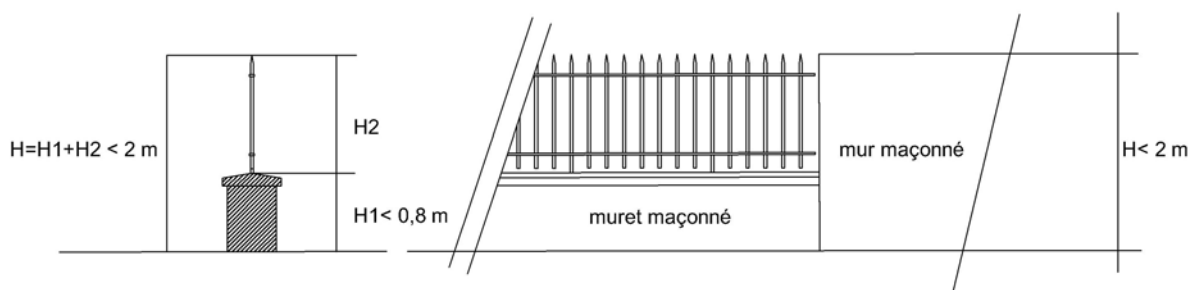
- **Caduques**

Aubépine, charme commun, cerisier Sainte Lucie, cognassier commun du japon, cornouiller sanguin, érable champêtre, frêne, fusain d'Europe, hêtre, noisetier commun, prunellier, épine noire, prunier mirobolant, viorne lantant, viorne obier.

- **Persistants**

Buis, berberis verts, juliana stenophylla, darwinii, cotoneaster franchetti, eleagnus ebbingeu, houx du Portugal, laurier, mahonia, hедера helix, sambucus nigra.

## Clôtures



## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
<b>1. Constructions à usage d'habitation</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• F1</li><li>• du F2 au F5</li><li>• F6 et au-delà</li><li>• logement social</li></ul>	1 place 2 places / logement 3 places /logement 1 place / logement
<b>2. Constructions à usage de bureaux et services</b>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
Constructions à usage de bureaux pour les bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
<b>3. Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles</b>	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de SHON
<b>4. Bibliothèque, salles de lecture</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON
<b>5. Etablissements d'enseignement</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1<sup>er</sup> degré</li><li>• 2<sup>ème</sup> degré</li><li>• supérieur</li></ul>	1 place / classe 2 places / classe 5 places par tranche de 30 m <sup>2</sup> SHON de salles de cours, ateliers, laboratoires, etc.
<b>6. Equipements sportifs en salle</b>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
<b>7. Structures d'hébergement</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hôtels et équipements parahôteliers</li><li>• Résidences Etudiantes</li><li>• Résidences foyers pour personnes âgées</li><li>• Logements d'accueil</li><li>• Hôpitaux, cliniques</li></ul>	0,6 place / chambre  1 place pour 3 chbres pour établissement disposant d'un agrément (Crous, Cseil Régional....) 1 place / 6 chambres  1 place / 6 lits 1 place / 3 lits, avec un minimum de 1 place / chambre
<b>8. Activités</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat</li><li>• Entrepôts, archives</li><li>• Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> SHON ;</li><li>• Commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> SHON</li></ul>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> SHON 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> SHON Néant  1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SHON

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété, mais pourront être créées à l'extérieur des constructions.

- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements d'affectation, de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
  - \* logements : 1 % de la SHON et minimum 10 m<sup>2</sup>.
  - \* autres : 1 % de la SHON.
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 150 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

Les établissements recevant du public, tels que définit le Code de la Construction et de l'Habitation, devront réserver au moins 50% de leur stationnement pour l'accueil des usagers.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces intérieurs libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées doivent être traités en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies, plantations d'arbres de hautes tiges.  
Ces espaces paysagés et plantés seront aménagés, **en pleine terre**, sur une surface au moins égale à :
  - \* **45 % de la surface totale du terrain**, dans toute la zone sauf sous-secteur UBa
  - \* **30% en sous secteur UBa.**
- Les espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 20 places recevront un traitement paysager (plate bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégiera :

- \* La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
  - \* La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

## SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

■ **Dans toute la zone, sauf sous-secteur UBa et UBb :**

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 0.60.

Mise en place d'un coefficient d'occupation des sols résiduel : en cas d'une partie détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. En cas de division d'une parcelle bâtie, un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées sera fournie.

■ **Dans le sous-secteur UBa et UBb :**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'extension de l'urbanisation, à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine la fonction résidentielle.

Elle couvre :

- une grande partie de Fin d'Oise (sud et nord de la voie ferrée) ;
- le plateau Montaigne ;
- un secteur inscrit au large de l'avenue Carnot, comprenant les Roches au nord et s'achevant au sud sur l'avenue du Maréchal Foch ;
- les abords nord et est de Chennevières ;
- le Plateau du Moulin

Si les secteurs pavillonnaires – lotis ou non – sont dominants la zone recèle aussi quelques ensembles d'habitat collectif.

La préservation de qualités résidentielles reconnues et d'une urbanisation au caractère paysager aéré sont recherchées.

La zone UC comporte 2 sous-secteurs :

- Un sous-secteur « a » désigne les parties de la zone ayant une forte sensibilité paysagère (coteaux de Seine et d'Oise) et présentant des risques d'instabilité des sols (anciennes carrières) : coteaux de Seine.
- Un sous-secteur « n » désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale et l'aménagement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage : secteur sud-est de la rue de la Justice.

Une partie des zones situées en bord de Seine ou de l'Oise sont concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007. Ce document a été intégré au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté du Maire en date du 6 décembre 2007.

Par ailleurs le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, tel que son tracé a fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006, contestée par la Ville de Conflans Sainte Honorine et dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat..

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### ■ Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts et décharge de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ;
- Toute construction est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé. La réalisation de stationnements souterrains est autorisée dans cette bande de 15m.
- Dans la zone *non aedificandi* de la RN 184 indiquée au plan, toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

#### ■ De plus, sont interdites dans toute la zone sauf sous-secteur « n » :

- Les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

#### ■ De plus, sont interdites en sous-secteur « n » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service.

#### ■ De plus, sont interdites en sous-secteur « a » :

- Toute construction située dans la zone déterminée à risque en pied de falaise figurée au plan de zonage.

## ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.
  - **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
  - La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des services ferroviaires de voyageurs et de marchandises.
  - L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol :
    - \* à usage hôtelier, de stationnement, d'équipement public ou d'intérêt général,
    - \* de commerce ou d'artisanat : de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON ;
    - \* de bureau ou de service, à condition qu'ils s'exercent dans un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du PLU ; dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le bâtiment existant est conforme aux dispositions du PLU en vigueur. La seule exception à cette règle concerne l'adaptation de bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.
- **En particulier, en sous-secteur « n » :**
- L'implantation des constructions à usage d'habitation et des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 3-Protection Risques et nuisances.

- Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement du PPRI, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Par référence aux risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être soumises à des prescriptions de nature à assurer la stabilité des constructions. Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les

constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.

■ **En particulier, en sous-secteur « a » :**

- Dans les parcelles où figurent d'anciennes carrières, les projets de construction font l'objet d'un avis de la part de l'Inspection Générale des Carrières ; la construction peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.
- Ces secteurs présentent des risques de mouvement de terrain. Il incombe au constructeur de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Tous rejets, prises d'eau en Seine, travaux sur le domaine public fluvial ou occupation de celui-ci sous conditions de respects des dispositions de la loi n°90-1168 du 29 décembre 1990 instituant le principe d'autorité gestionnaire du domaine Voie Navigable de France (VNF) et reprenant les dispositions de l'article L28 du Code du Domaine de l'Etat.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. . La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons. En cas de non respect de cette règle de sécurité publique, le permis pourra être refusé
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Dans le cas d'accès desservant des constructions déjà existantes, la voie peut desservir au maximum 8 habitations individuelles.
- Dans le cas de création de voie consécutivement à la division d'une parcelle la largeur de l'accès sera au minimum de : 3,5 m pour desservir une habitation individuelle, 4m pour desservir au maximum 4 habitations individuelles et 6 m pour desservir 5 habitations individuelles et plus ainsi que l'habitat collectif.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### 2. Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou le cas échéant par la réglementation des installations classées.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :
- Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.

- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### 3- Distribution électrique et télécommunications

- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

#### ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

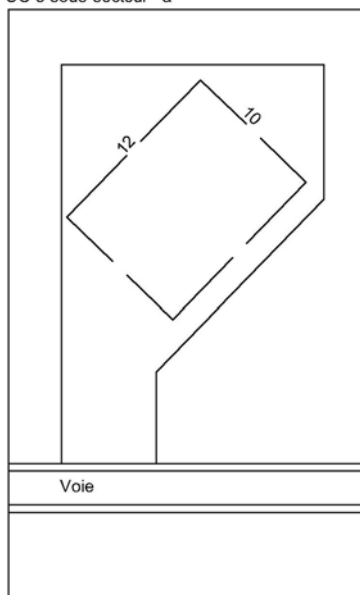
##### ■ Dans toute la zone sauf sous secteurs « a » :

- Non réglementé

##### ■ En sous secteurs « a » :

- Pour être constructible, toute parcelle doit permettre l'inscription d'un rectangle de 10 x 12 m.
- **Dans le sous secteur situé le long de la Seine**, pour être constructible et respecter la trame paysagère du coteau de Seine, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 500m<sup>2</sup>. En cas de construction de plusieurs logements, sur une même parcelle, la superficie du terrain devra être égale à au moins  $n \times 500 \text{ m}^2$ , n étant le nombre de logements existants ou projetés, non compris les garages et annexes.
- **Dans le sous secteur situé le long de l'Oise**, pour être constructible et respecter la trame paysagère du coteau de Seine, tout terrain issu de division devra avoir une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. En cas de construction de plusieurs logements, sur une même parcelle, la superficie du terrain devra être égale à au moins  $n \times 700 \text{ m}^2$ , n étant le nombre de logements existants ou projetés, non compris les garages et annexes.

UC 5 sous-secteur "a"



#### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### ■ Dans toute la zone sauf sous secteurs « n » :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
  - \* avec un retrait équivalent à celui des bâtiments contigus eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ;

\* ou de 5 mètres au moins.

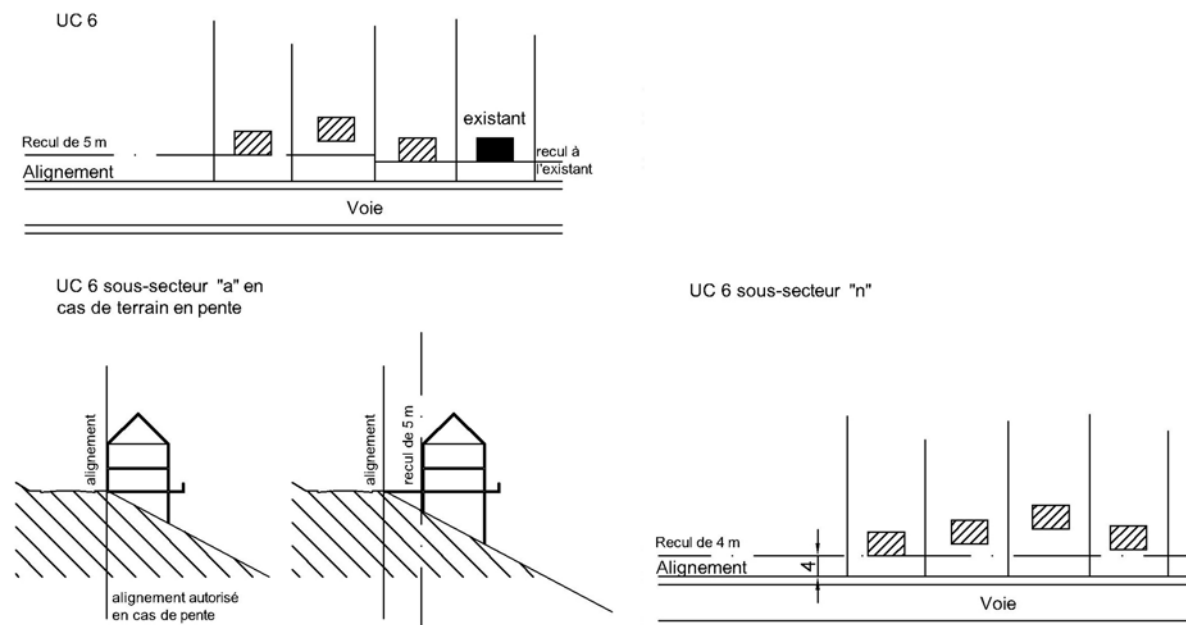
- Des éléments s'incorporant au bâtiment principal (locaux containers pour ordures ménagères, emmarchements, rampes...) sont admis dans la marge de recul.
- Sauf application d'une servitude d'emplacement réservé ou d'alignement, les constructions existantes à l'alignement pourront être maintenues ou remplacées par des constructions respectant cette implantation ; de même, les projets de construction inscrits en prolongement ou entre deux bâtiments eux-mêmes implantés à l'alignement pourront être alignés.
- En particulier, le long des emprises ferroviaires, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire de voyageurs et de marchandises.
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.

#### ■ En sous-secteur « n » :

- Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu.

#### ■ En sous-secteur « a » :

- Les constructions pourront être édifiées à l'alignement dans le cas de terrain présentant une déclivité.



### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

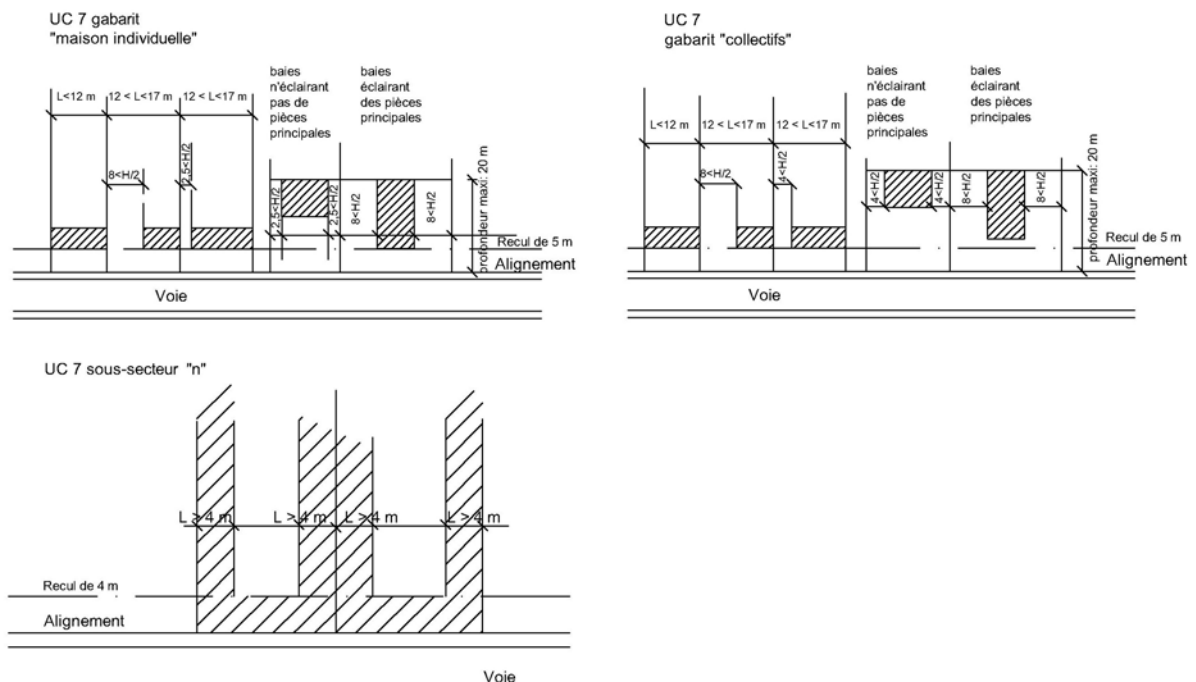
#### ■ Dans toute la zone sauf sous-secteurs « n », Les constructions sont implantées :

- soit en retrait des limites séparatives joignant l'alignement :
  - **Dans le cas d'une construction d'une maison individuelle**, la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de :

- \* 2,50 m en cas de pignon aveugle ou de pignon présentant des baies éclairant des pièces secondaires.
  - \* 8 m, si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.
- **Dans le cas d'une construction correspondant à un immeuble collectif**, la marge de recul à respecter par rapport à la limite de propriété, doit être égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de :
- \* 4 m en cas de pignon aveugle ou de pignon présentant des baies éclairant des pièces secondaires.
  - \* 8 m, si la façade comporte des baies éclairant des pièces principales.
- **Pour les constructions individuelles, l'implantation en limite séparative avec pignon aveugle est autorisée**, dans les cas suivants :
    - \* sur les deux limites séparatives joignant l'alignement si la largeur de la parcelle, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 12m
    - \* sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur de la parcelle, au lieu d'implantation de la construction, est supérieure à 12m.
    - \* sur la limite séparative en fond de parcelle si la profondeur du terrain, au lieu d'implantation de la construction, est inférieure ou égale à 20m.
    - \* Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative avec une hauteur maximum de 4m.

■ **En sous-secteur « n » :**

- Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.



– Les rampes d'accès, les murs de soutènement et les ouvrages souterrains sont autorisés dans la marge de recul ou en limite séparative.

Les terrasses implantées dans la marge de recul des 8m par rapport à la limite séparative devront préserver les propriétés voisines de toutes vues (droites ou obliques). A ce titre, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires à la préservation de l'intimité des riverains (pare vue, mur végétal...)

## ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8 m ; cette distance est réduite à 4 m si aucune des façades en vis à vis (parallèles ou constituant un angle inférieur à 30°) ne comporte de baie de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées ou pièces de travail).

Cette distance peut être ramenée à 1 m entre une construction principale et une annexe avec murs aveugles.

En aucun cas, ces distances ne pourront être inférieures à 8 m en cas de baies éclairant des pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail, vérandas).

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

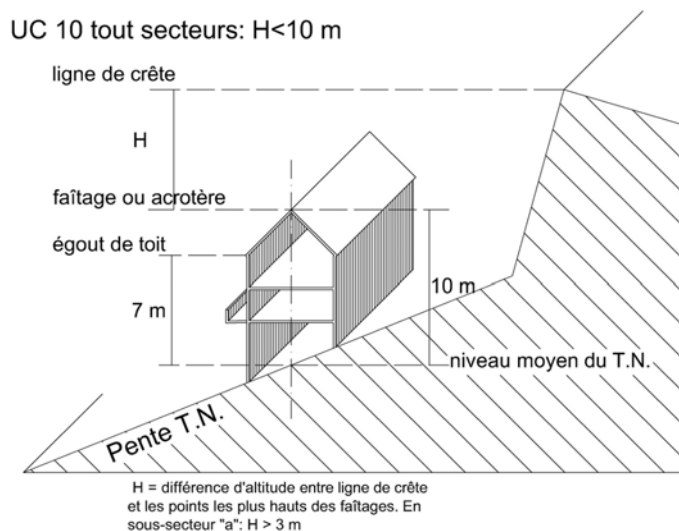
## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### ■ Dans toute la zone :

- La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres.
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises ne sont pas soumises à ces dispositions.

### ■ En sous-secteur « a » :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de la cote moyenne, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment en question, ne pourra pas excéder :
  - 7 m à l'égout du toit ;
  - 10 m au faîtage, (ou acrotère) édicule élevé en terrasse non compris.
  - En outre, le faîtage devra se situer au minimum 3 m en dessous de la ligne de crête de la falaise.



## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

### ■ Dans toute la zone :

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévisions– Multimédia :

Les groupes d'habitation devront être équipés d'antennes collectives.

Les antennes paraboliques, les antennes hertziennes ainsi que les édicules techniques seront, de préférence, installés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.

### ● Toitures

- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée).

On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture.

### ● Matériaux et couleurs :

- Les toitures-terrasses seront végétalisées et plantées ou couvertes de dalles de gravillons, de gravillons ou d'asphaltes colorés, choisis dans une gamme de couleurs moyenne à foncée.

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

- La tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique, des bardeaux d'asphalte et membranes.

- Les enduits seront choisis en évitant les tons vifs et les teintes trop claires (blanc et "blanc cassé" interdits).

- **Façades**

- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, brique, béton architectural, enduits.
- Les pignons, qui de par leur position resteront sans adossement d'une autre construction, devront être traités comme une façade à part entière.

- **Pour les constructions à vocation économique autorisées :**

- \* Sont interdits, de manière générale, la profusion de matériaux mis en œuvre et les polychromies trop vives ou trop brillantes.
- \* Sont préconisées la limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre, et l'harmonie des teintes, avec les couleurs et le contexte environnants.
- \* Les devantures commerciales devront comporter un soubassement représentant au moins 20% de la hauteur totale de la devanture. Le bandeau et la corniche ne devront pas représenter plus de 25%

- En particulier, **en sous-secteur « a » :**

- L'emploi en façade et en couverture de tôle ondulée, onduline, bardeau verrier, amiante-ciment, papier goudronné ou autres matériaux de mauvaise conservation est interdit. Les vitrages réfléchissants sont interdits. L'emploi de pare-vue en plastique, Plexiglas, etc...sur les balcons, garde-corps, loggias est interdit.
- Le ravalement des constructions est obligatoire au moins une fois tous les dix ans.

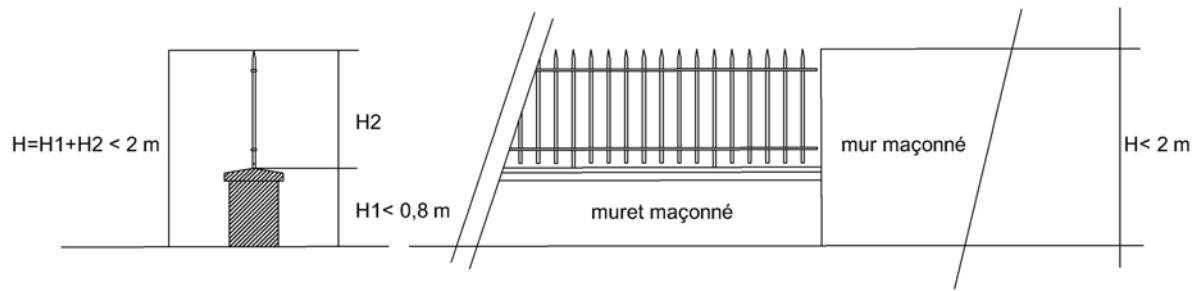
- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, pourront être autorisés dans la zone.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2 m. La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat.
- Un seul portail d'une largeur ne pouvant pas excéder 4m sera autorisé par unité foncière. Des adaptations sont possibles en cas de contraintes du site ou pour des implantations mixtes associant une activité professionnelle à un usage d'habitat.
- En cas de clôture sur rue constituée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 0.80m.
- Les clôtures en limite séparative sont autorisées jusqu'à une hauteur de 2m. Elles pourront s'élever jusqu'à 2,60m sous réserve de la réalisation d'une haie vive.

## Clôtures



- Les haies vives devront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :

- **Caduques**

Aubépine, charme commun, cerisier Sainte Lucie, cognassier commun du japon, cornouiller sanguin, érable champêtre, frêne, fusain d'Europe, hêtre, noisetier commun, prunellier, épine noire, prunier mirobolant, viorne lantant, viorne obier.

- **Persistants**

Buis, berberis verts, juliana stenophylla, darwinii, cotoneaster franchetti, eleagnus ebbingeu, houx du Portugal, laurier, mahonia, hедера helix, sambucus nigra.

- **De plus, en sous-secteur « a »**

- Les canisses ou clôtures du même genre, naturelles ou artificielles ne sont pas autorisées. Les tôles d'occultation sont interdites. Les portes et portails en PVC sont interdits.
- La clôture sur voie publique ou privée ne peut comporter qu'un seul accès véhicules d'une largeur maximale de 4 mètres et une seule entrée piétons d'une largeur maximale de 1,2 mètres.

#### ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- **Dans toute la zone, sauf sous-secteur « n » :**

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Constructions à usage d'habitation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• F1</li> <li>• du F2 au F5</li> <li>• F6 et au-delà</li> <li>• logement social</li> </ul>	1 place 2 places / logement 3 places /logement 1 place / logement
2. Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
3. Etablissements d'enseignement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• supérieur</li> </ul>	1 place / classe 2 places / classe 5 places par tranche de 30 m <sup>2</sup> SHON de salles de cours, ateliers, laboratoires, etc.
4. Equipements sportifs en salle	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SHON
5. Structures d'hébergement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtels et équipements parahôtelières Résidences étudiantes</li> <li>• Résidences foyers pour personnes âgées</li> <li>• Logements d'accueil</li> </ul>	0,6 place / chambre  1 place pour 3 chbres pour établissement disposant d'un agrément (CROUS, Cseil Régional, autres...°) 1 place / 6 chambres  1 place / 6 lits

Nature de la construction	Nombre de places requises
6. Activités	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat</li> <li>• Commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> SHON ; restaurants</li> </ul>	<p>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> SHON</p> <p>Néant</p>

- Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de la propriété, mais pourront être créées à l'extérieur des constructions.
- Pour les groupes d'habitations, établissements de bureaux, commerces, activités ou équipements autorisés, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les besoins nouveaux, résultant de changements d'affectation, de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat, sans création de logement supplémentaire, avec ou sans création de logement supplémentaire s'il s'agit de logement social.
- Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle.
  - \* logements : 1 % de la SHON et minimum 10 m<sup>2</sup>.
  - \* autres : 1 % de la SHON.

■ **En sous-secteur « n » :**

- 2 places par logement ;
- 75 m<sup>2</sup> par caravane
- En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot, respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :
  - aménager ou réaliser des aires de stationnement ou acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 150 mètres.
  - obtenir une concession de long terme dans un parc public de stationnement.
  - verser une participation en application de l'art. L 421.3 du code de l'urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

Les établissements recevant du public, tels que définit par le Code de la construction et de l'Habitation, devront réserver au moins 50% de leur stationnement pour l'accueil de leurs usagers.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### ■ Dans toute la zone, sauf sous-secteur « n » :

- Les espaces intérieurs libres de construction et de circulations, les marges de recul imposées doivent être traités en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies, plantations d'arbres de hautes tiges.
- Ces espaces paysagés et plantés seront aménagés, **en pleine terre**, sur une surface au moins égale à :
  - \* **60% de la surface totale du terrain.**
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200 mètres carrés de surface totale.
- Les espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 20 places recevront un traitement paysager (plate bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques. Il devra être planté un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition privilégiera :

- \* La contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ;
- \* La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

### ■ En sous-secteur « n » :

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées) doivent être traitées en espaces paysagés à dominante minérale ou espaces verts et plantés, dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble, annexée au permis de construire.
- Le pourtour des places et parcs de stationnement, des emplacements de caravanes, les limites séparatives recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, haies vives, massifs buissonnants...) destiné à les masquer notamment depuis les voies publiques.

### ■ En sous-secteur « a » :

- L'autorisation de construire est subordonnée à la présentation de :
  - \* un relevé de la végétation existant sur le terrain ;
  - \* un plan d'implantation. indiquant qu'aucun arbre ne sera abattu, ou que les arbres abattus seront compensés par des plantations équivalentes (avec leur localisation) ;
  - \* un plan d'implantation des arbres à planter.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient des sols est fixé à 0,40.

Mise en œuvre d'un coefficient résiduel : si une partie de terrain a été détachée depuis moins de 10 ans, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. En cas de division d'une parcelle bâtie, un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées est fourni.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est la zone d'activités économiques constituée, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux : les Boutries, Renouveau, Bord d'Oise et le long de la zone des Culs Bailleys en bordure de la voie ferrée. Elle inclut, face aux Boutries, un secteur de grands équipements, dont la morphologie urbaine est semblable (piscine...).

Une partie des zones situées en bord de Seine ou de l'Oise sont concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007 Ce document a été intégré au Plan Local d'Urbanisme par arrêt du Maire en date du 6 décembre 2007.

Par ailleurs le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, tel que son tracé a fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006 contestée par la Ville de Conflans Sainte Honorine et dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole.
- L'ouverture de carrière.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### **ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

**2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- La réalisation de nouveaux projets urbains sous réserve de la mise en œuvre de logements sociaux permettant de répondre à l'objectif de mixité urbaine et maintenir le pourcentage existant de logements sociaux existants sur la commune.
- l'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de loisirs, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir leurs dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- A l'intérieur de périmètre de protection éloignée du champ captant d'Andresy, la création d'installations classées susceptibles de polluer les eaux est soumise à l'avis de la DDASS.

- **les constructions** destinées aux **équipements publics** ou aux **équipements d'intérêt général**, dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients de leur implantation en zone à vocation économique.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Tous rejets, prises d'eau en Seine, travaux sur le domaine public fluvial ou occupation de celui-ci sous conditions de respects des dispositions de la loi n°90-1168 du 29 décembre 1990 instituant le principe d'autorité gestionnaire du domaine Voie Navigable de France (VNF) et reprenant les dispositions de l'article L28 du Code du Domaine de l'Etat.

### **3- Protection – Risques et nuisances :**

- Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme. . La sortie du domaine privé sur le domaine public devra se faire de façon à assurer la sécurité des piétons. En cas de non respect de cette règle de sécurité publique, le permis pourra être refusé
- Le nombre des accès sur le domaine public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Toute construction doit être accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité et de caractéristiques suffisantes pour assurer le trafic supplémentaire que peut apporter l'édifice projeté.
- Tout accès public ou particulier doit permettre aux véhicules desservant l'établissement considéré de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre et avec une bonne visibilité.
- Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours s'appliquant au type dudit bâtiment.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau potable

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

#### 2- Assainissement

- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées le cas échéant.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :
  - Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage - déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places, souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau des eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau des eaux usées après passage dans un débouilleur - déshuileur.

### **3- Distribution électrique et télécommunications**

Les réseaux électriques et de télécommunication doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- A l'exception des différentes constructions relatives à l'équipement et à la viabilité publique des parcs d'activités, tels que postes EDF, postes de détente GDF, armoires d'éclairage public, armoires de commande de feux de circulation, etc., des postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les marges de reculement pour les constructions sont fixées à :
  - \* 6 m minimum de l'alignement actuel ou projeté.
- Les aménagements de voirie, les parkings paysagés et plantés pourront être autorisés à l'intérieur de la bande de recul.
- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.
- Chemin piéton, cyclistes, cavaliers et espaces publics : les constructions peuvent être implantées en limite des chemins piétons, cyclistes et cavaliers.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.**

- Hors application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la marge d'isolement sera égale :
  - \* à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

**2-** Une implantation sur limite séparative entre deux parcelles situées en zone UE est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, notamment pour assurer la protection contre l'incendie.

- Dans la zone UE "Bord d'Oise", il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites de la zone ND.
- Par rapport à la rivière Oise, un passage continu d'une largeur de 1,50 m pouvant être porté à 3,25 m pour des motifs d'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction.

Les terrasses implantées dans la marge de recul des 8m, aucune vue (droite ou obliques) ne sera autorisé. Des aménagements seront réalisés pour limiter les vues sur les propriétés riveraines.

–

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

- Les emprises bâties ne dépasseront pas 60% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale ne peut excéder 15 mètres à la plus grande des deux hauteurs : faitage ou acrotère.

Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions nouvelles, comme les extensions de bâtiments existants doivent présenter une harmonie d'aspect, de volume et de couleur d'ensemble.

- Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

- **Les matériaux de façade**

- Les matériaux des façades seront soit le bardage métallique, soit le béton architectonique, soit la brique, soit le verre et les matériaux verriers. L'utilisation d'autres matériaux tels que bois, pierre, enduits grattés, est autorisée dans des proportions mineures.
- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).
- Les façades secondaires doivent être traitées en harmonie avec la façade principale de la construction.
- Les annexes en saillie sur les façades principales ou secondaires devront comporter un ensemble architectural avec le corps du bâtiment.

- **Les annexes techniques**

- Les annexes ou ajouts techniques doivent être traités, en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les postes électriques HTA/BT privés devront être posés en limite de propriété. Si le bâtiment est implanté en limite de propriété, ils seront intégrés ou accolés au bâtiment. La hauteur hors sol des postes préfabriqués ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou claustras.
- Les aires de stockage ou de manœuvre devront être dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras, de la vue depuis les voies publiques.

- **Clôtures**

- Les clôtures seront simples et traitées en harmonie avec le bâtiment principal.
- Leur hauteur maximum est limitée à 2 mètres, sauf contraintes techniques. En limite séparative, une hauteur de 2,60m en haies vives est autorisée. La clôture doit s'intégrer dans l'environnement proche..
- Elles seront constituées d'un grillage à maille soudée de couleur sombre, doublé ou non d'une haie végétale.
- Les clôtures du type lices ou plaques / poteaux béton sont interdites.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
1. Activités	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industries, artisanat</li> </ul>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> SHON

• Entrepôts, réserves, archives	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de SHON
• Bureaux (y compris banques et bâtiments d'administration publique)	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> SHON
• Commerces et services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> SHON
<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<b>2. Structures d'hébergement</b>	
• Hôtels et équipements parahôtelières	1 place / chambre
• Logements d'accueil	1 place / 6 lits
• Résidences étudiantes	1 place pour 3 chbres pour établissement disposant d'un agrément (Crous, Cseil Régional, autres...)
• Restaurants, salles de congrès, de réunions, de spectacles...	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> SHON
<b>3 Logements de fonctions</b>	<b>2 places par logement</b>
<b>4. Etablissements d'enseignement</b>	<b>5 places par tranche de 30 m<sup>2</sup> SHON de salles de cours, ateliers, laboratoires, etc.</b>

- Pour les établissements d'activités, de commerces, garage, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, spectateurs, personnels, visiteurs, livraisons, transports en commun, deux-roues) quelle que soit leur destination (exposition de véhicules, en attente de réparation, flotte commerciale...).
- **Constructions ou établissements non prévus** ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Les utilisations nouvelles, résultant de changements d'affectation, de destination, de création de surfaces (SHON) supplémentaires dans un volume existant, sont soumises à ces prescriptions.
- Une aire couverte pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SHON minimum.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées d'une manière additive.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulations, marges de recul imposées...) doivent être traitées en espaces paysagés à dominante végétale ou en espaces verts et plantés, dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble, annexée au permis de construire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

- Les places et parcs de stationnement à l'air libre recevront un traitement paysager (plates bandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destinés à les masquer notamment depuis les voies publiques.

En particulier, les parcs de stationnement de 1 500 m<sup>2</sup> ou plus, d'un seul tenant, devront être divisés en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup>, séparées les unes des autres par des rangées d'arbres ou de haies vives.

- Les limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de constructions seront marquées par une bande végétale sous forme de haie ou d'alignement d'arbres.
- En cas d'extension des constructions existantes :
  - \* la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.
  - \* en particulier, les projets doivent renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace se situant entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être conforté.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

C'est la zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Il s'agit aujourd'hui de "zones à urbaniser" bloquées pour lesquelles une ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU couvre :

- deux emprises dans le secteur des Hautes Rayes.
- Le chemin de Neuville Ouest, à Fin d'Oise, en bordure de RN 184.

Le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, tel que son tracé a fait l'objet d'une décision de principe du Ministre des Transports du 24 octobre 2006, contestée par la Ville de Conflans Sainte Honorine et dont la mise en application est actuellement en cours d'études par les services de l'Etat.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Toute construction est interdite à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé.

- Les caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation ;
- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2 ci-dessous.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### ARTICLE 2AU 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, avec ou sans changement de destination, dans la mesure où il n'en résulte aucune extension d'emprise au sol bâtie ni surélévation des constructions.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

La constructibilité y étant bloquée, la section II du présent règlement est sans objet pour le sous-secteur 2AU.

## **SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A**  
**LA ZONE NATURELLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

- C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole ou forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :
  - \* espaces cultivés dans le secteur des Grandes Terres ;
  - \* coteaux de Seine hors agglomération ;
  - \* une grande part de la rive gauche de la Seine (île du Devant).
  - \* coteaux d'Oise, à l'exception des secteurs d'activités (Port Autonome).
- Un sous secteur "a" désigne les parties de la zone couvrant les secteurs d'habitation de l'île du Bac et soumis à un fort aléa d'inondation..

Une partie des zones situées en bord de Seine ou de l'Oise sont concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, prescrit par un arrêté préfectoral en date du 28 juin 1998, approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2007. Ce document sera annexé au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R126-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs le quartier de Fin d'Oise est concerné par le tracé de la future autoroute A 104, prévue sur le tracé actuel de la RN 184 avec doublement du pont. Ce tracé a fait l'objet d'une décision du Ministre des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer en date du 24 octobre 2006. Le projet est actuellement en cours d'étude par les services de l'Etat.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES

### ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation des constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.
- L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol, à usage industriel, de bureau ou de service, commercial, hôtelier, d'artisanat ou à usage exclusif d'entrepôts.
- les dépôts et décharges de toute nature, les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.  
Toute construction est interdite à moins de 15 m des espaces boisés classés repérés au plan de zonage.
- **Dans la zone non aedificandi aux abords de la RN 184**, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites
- **Dans la première marge de recul aux abords de la RN 184**, repérée graphiquement au document graphique du règlement, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

### ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### ■ Dans toute la zone :

**1- Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.**

**2- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- **Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution** (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur : certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées.

- Les constructions en vue de la réalisation d'équipements sportifs ou de loisir ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sur la zone N du secteur dit des Hautes Rayes en lien avec les équipements publics existants.
- La réalisation de stationnement.
- La reconstruction de bâtiments détruit suite à un sinistre sur la base de la constructibilité existante avant le sinistre.
- Tous rejets, prises d'eau en Seine, travaux sur le domaine public fluvial ou occupation de celui-ci sous conditions de respects des dispositions de la loi n°90-1168 du 29 décembre 1990 instituant le principe d'autorité gestionnaire du domaine Voie Navigable de France (VNF) et reprenant les dispositions de l'article L28 du Code du Domaine de l'Etat.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des services ferroviaires de voyageurs et de marchandises.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des activités autorisées.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, avec ou sans changement de destination, dans la mesure où ils respectent les dispositions des articles N3 à N14 suivants.
- Les occupations et utilisations du sol liées aux activités d'accueil en milieu rural (ferme pédagogique, établissements hippiques à usage de loisir...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement d'une activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU ou s'exercent dans des bâtiments implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document et n'apportent pas de gêne sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements.
- L'implantation ou l'extension des constructions et installations à usage agricole, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et respectent les dispositions des articles N3 à N14 suivants.
- Les équipements publics ou d'intérêt général, dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation et où ils respectent les règles des articles N3 à N14 suivants.

### **3-Protection - Risques et nuisances.**

- Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque inondation.
- **Dans le couloir de présomption de nuisances sonores** repéré au plan de zonage par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

- Par référence aux risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions de nature à assurer la stabilité des constructions.
- Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L.123.1§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime des installations et travaux divers.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1.- Eau potable

- Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 2 - Assainissement

- Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées le cas échéant.
- **En l'absence de réseau d'assainissement public ou en cas de réseau insuffisant**, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
- Pour tout déversement des eaux usées autres que domestiques, le raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée en amont :
  - Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux des eaux pluviales et les cours d'eau.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public des eaux

pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterraines ou couvertes avant rejet dans le réseau interne des eaux usées.

### 3. Distribution et télécommunications

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés

#### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour application des dispositions de l'article R-123-9 §5 du Code de l'Urbanisme, la superficie de la parcelle devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, adapté à la nature de l'occupation du sol.

#### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### ■ Dans toute la zone :

- Les constructions autorisées doivent être **implantées en retrait de 8 mètres au moins de l'alignement** des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu :

Sauf application d'une servitude d'emplacement réservé ou d'alignement, les constructions existantes ne respectant pas les marges de retrait ci-dessus peuvent bénéficier des travaux d'extension mesurée prévus à l'article 2, à condition que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées.

- **Dans la zone non aedificandi et la première marge de recul aux abords de la RN 184**, l'implantation des constructions autorisées doit se conformer aux indications graphiques repérées au plan.

#### Article N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### ■ Dans toute la zone :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Hors application des dispositions liées au règlement sanitaire ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité, la marge d'isolement sera égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux constructions et ouvrages techniques ferroviaires sauf nécessité d'exploitation du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises.

Sauf application d'une servitude d'emplacement réservé, les constructions existantes ne respectant pas les marges de retrait ci-dessus peuvent bénéficier des travaux d'extension

mesurée prévus à l'article 2, à condition que les marges de retrait existantes ne soient pas diminuées.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment mesurée horizontalement soit au moins égale à 8 m ; cette distance est réduite à 4 m si aucune des façades en vis à vis (parallèles ou constituant un angle inférieur à 30°) ne comporte de baie de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées ou pièces de travail).  
Cette distance peut être ramenée à 1 m entre une construction principale et une annexe avec murs aveugles.  
En aucun cas, ces distances ne pourront être inférieures à 8 m en cas de baies éclairant des pièces habitables (pièces principales, chambres isolées, cuisine ou pièces de travail, vérandas).

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale ne doit pas excéder :
  - \* **10 m pour les constructions à usage d'habitation ;**
  - \* **12 m pour les constructions agricoles et les équipements publics ou d'intérêt général.**
- Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, mâts, pylônes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire de voyageurs ou de marchandises...ne sont pas soumises à ces dispositions.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Collecte des déchets :  
  
Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, prévu sur leur terrain.
- **Toitures**
  - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments ainsi que des lucarnes peuvent être réalisés à condition qu'ils soient intégrés à la conception architecturale

d'ensemble. En particulier, pour les lucarnes, aucun modèle de référence n'est imposé mais les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

- Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée).

On évitera de multiplier leurs dimensions et implantations sur un même pan de toiture.

- **Matériaux et couleurs :**

- Les toitures-terrasses seront couvertes de dalles de gravillons ou gravillons ou asphaltes colorés brun ou vert choisis dans une gamme de couleurs moyenne à foncée.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- La tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'aspect similaire, le zinc ou le cuivre sont utilisés en toiture, à l'exclusion des plaques ondulées en tôle ou plastique, des bardeaux d'asphalte et membranes.
- Les enduits seront choisis dans la gamme beige à ocre, en évitant les tons vifs et les teintes trop claires (blanc et "blanc cassé" interdits).

- **Façades**

- Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.
- Les façades devront recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, brique, béton architectonique, enduits.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.

- **Clôtures :**

- La hauteur maximale de toute clôture est fixée à 2 m (1,30 mètre pour les murs pleins). Les clôtures devront s'intégrer dans l'environnement proche.
- Les clôtures sur rue, le cas échéant, seront constituées d'un mur-bahut (d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille simple ou grillage plastifié de couleur sombre doublé d'une haie végétale taillée), ou d'une haie végétale taillée doublant un grillage de couleur sombre tendu sur poteaux métallique sans soubassement).
- Les murs maçonnés pleins en moellons apparents ou enduits de couleur beige à ocre clair (à l'exclusion de tout type béton poteaux / plaques) sont interdits tant sur rue qu'en limites séparatives, sauf réhabilitation de mur existant ou localisation en pied de coteau, le long du quai, et doublé d'une haie végétale taillée.
- Les clôtures en limite séparative : grillage plastifié de couleur sombre sur potelets métalliques et/ou haie végétale taillée (ou libre), sans soubassement.

- **Projets d'architecture contemporaine :**

Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions présentées ci-dessus, et à titre exceptionnel, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, pourront être autorisés dans la zone.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées : deux places par logement.
- pour les équipements et structures d'hébergement et d'accueil autorisées : 1 place par chambre ou 1 place par 10 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées au trafic généré et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée (usagers, clients, personnels, visiteurs, livraisons, deux-roues) quelle que soit leur destination.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.
- Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle : 1% de la SHON au moins.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **La protection et la remise en état des talus, noues, fossés et plantations existantes (arbres isolés, haies, etc.)** devront être assurées au maximum et l'abattage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

### ■ En sous-secteur « a » :

- Les espaces libres de construction et de circulation, les marges de recul imposées, doivent être traités en espaces paysagés et plantés : complément aux plantations existantes, reconstitution ou création de haies, alignements d'arbres de hautes-tiges.
- Ces espaces paysagés et plantés seront aménagés en **pleine terre**, sur une surface au moins égale à **80% de la surface totale du terrain**.
- Les espaces paysagés et plantés peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux (circulation, stationnement...) soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



**TITRE 5**  
**ANNEXES**

## ANNEXES

■ Sont compris comme **pièces principales** générant des vues principales au sens du présent règlement les :

- cuisine
- salon / séjour / salle à manger
- chambre
- bureau : de travail, de réception, salle d'attente...
- bibliothèque
- vérandas
- combles aménagés

et de manière générale, toute pièce bénéficiant d'une baie vitrée, fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toit, ouvrant ou non, **situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.**

Ne sont pas compris comme "pièces principales" et sont réputées générer des vues secondaires au sens du présent règlement, les :

- salle de bains / salle d'eau / cabinet de toilette
- WC
- vestibule / corridors / escalier
- grenier
- buanderie / entresol / débarras
- cave

■ L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le bâtiment existant est conforme aux dispositions du PLU en vigueur. La seule exception à cette règle concerne l'adaptation de bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

■ Les terrasses implantées dans la marge de recul des huit mètres par rapport à la limite séparative devront préserver les propriétés voisines de toutes vues (droites ou obliques). A ce titre, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires à la préservation de l'intimité des riverains.(pare vue, mur végétal, haies vives..).

■ Sont comprises comme **annexes** ("qui se rattachent à quelque chose de plus important") au sens du présent dossier : les constructions et installations qui se rattachent à un bâtiment principal, qu'elles soient adossées, reliées à lui par un mur, un auvent ou tout autre élément construit ou indépendantes.

Sauf prescriptions contraires mentionnées au règlement :

1. les annexes ne peuvent être édifiées que dans la zone constructible de la parcelle;
2. les annexes ne peuvent être plus élevées que le bâtiment dont elles dépendent; (maximum 4 m)
3. les annexes ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment dont elles dépendent;
4. toute construction implantée sur une parcelle bâtie mais ne répondant pas aux points 2 et 3 ci-dessus sera considérée comme bâtiment principal et devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dans la zone sans pouvoir se prévaloir de la qualité « d'annexe ».

## **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains en déclivité le niveau du sol naturel correspondra à la moyenne des hauteurs au lieu d'implantation de la construction.

## **Activités Artisanales**

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

- 1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
- 2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

CONSULTER LA LOI N°76.663 DU 19 JUILLET 1976 MODIFIEE PAR LA LOI N°76.1285 DU 31 DECEMBRE 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans « la nomenclature des installations classées » résultant du décret du 20 mai 1953 modifié (cette nomenclature peut être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisantes est accordée par le Préfet après une enquête publique, avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

## **EXTENSION MESUREE.**

L'extension MESUREE s'entend comme une extension bâtie, attenante à une construction déjà existante dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## ANNEXE

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(1)

**Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :**

Alisier torminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaignier	Orme commun
Chêne pédonculé	Orme résista
Chêne rouvre ou sessile	Osier de vannier
Érable champêtre	Peuplier de culture
Érable sycomore	Pin de l'Évêque
Frêne commun	Poirier sauvage
Grisard	Saule blanc
Hêtre	Sorbier des oiseleurs
Marronnier	Tilleul à petites feuilles
Merisier	Tremble

**Les haies pourront être composées d'au moins trois des espèces suivantes :**

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants :</i>
Aubépine	Buis
Charme commun	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Cerisier, Sainte-Lucie	Darwinii
Cognassier commun et du Japon	Cotoneaster franchetti
Cornouiller sanguin	Eleagnus ebbingeu
Érable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Laurier
Fusain d'Europe	Mahonia
Hêtre	Hedera helix
Noisetier commun	Sambucus Nigra
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viorne lantan	
Viorne obier	

## ANNEXE ARTICLES.

### **ARTICLE R.111.2**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*(D.n°98-913, 12 oct. 1998, art. 2)* Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE R 111.3.2**

**(Décret n° 77. 755 du 7 JUILLET 1977, art. 4)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R 111.4**

**(Décret n°77. 755 du 7 juillet 1977, art. 5)**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - à la réalisation d'installation propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect de conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

*(D. n°99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art.1<sup>er</sup>)* 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.

*(D. n°99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art.1<sup>er</sup>)* 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 sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE R.111.14.2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **ARTICLE R.111.15**

**(Décret n°86-984 du 19 août 1986, art. 7.1 et Décret n°98.913 du 12 octobre 1998, art. 5)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

### **Aspect des constructions**

#### **ARTICLE R.111.21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (décret N°77.755 DU 7 juillet 1977, art 14) "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.

## ANNEXE ASSAINISSEMENT.

Ministère de l'environnement

### **ARRETE DU 6 MAI 1996 FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF ET FIXANT LES MODALITES DU CONTROLE TECHNIQUE**

Le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'environnement et le ministre délégué au logement,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2224-8 et L.2224-10 ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1, L.2 et L.33 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.111-4 et R.111-3 ;

Vu la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.2224-8 et L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, notamment son article 26 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France en date du 16 mai 1995 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 27 juin 1995;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 7 juillet 1995,

Arrêtent :

Art. 1er - L'objet de cet arrêté est de fixer les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Par "assainissement non collectif", on désigne : tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

### **Section I**

#### **Prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif**

Art. 2 - Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrologie et hydrogéologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente et de l'emplacement de l'immeuble.

Art. 3 - Les eaux usées domestiques ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur et les objectifs suivants :

Assurer la permanence de l'infiltration des effluents par des dispositifs d'épuration et d'évacuation par le sol ;

Assurer la protection des nappes d'eaux souterraines.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être effectué qu'à titre exceptionnel dans le cas où les conditions d'infiltration ou les caractéristiques des effluents ne permettent pas d'assurer leur dispersion dans le sol, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 et 4.

La qualité minimale requise pour le rejet, constatée à la sortie du dispositif d'épuration sur un échantillon représentatif de deux heures non décanté, est de 30 mg par litre pour les matières en suspension (MES) et de 40 mg par litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DBO5).

Sont interdits les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Si aucune des voies d'évacuation citées ci-dessus, y compris vers le milieu superficiel, ne peut être mise en œuvre, le rejet d'effluents ayant subi un traitement complet dans une couche sous-jacente perméable par puits d'infiltration tel que décrit en annexe est autorisé par dérogation du préfet, dans des zones homogènes, afin d'éviter un examen de chaque dossier.

Art. 4 - Sans préjudice des dispositions fixées par les réglementations de portée national ou locale (périmètre de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine, règlements d'urbanisme, règlements communaux ou intercommunaux d'assainissement...), les dispositifs ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres des captages d'eau utilisée pour la consommation humaine, de 5 m. des habitations et de 3 m. des plantations.

Art. 5 - Les dispositifs d'assainissement non collectif sont entretenus régulièrement de manière à assurer :

- Le bon état des installations et des ouvrages, notamment des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage ;
- Le bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration ;
- L'accumulation normale des boues et des flottants à l'intérieur de la fosse toutes eaux (vérification annuelle recommandée) ;

Les installations et ouvrages doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire (vérification annuelle recommandée). Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages ou à l'occupation de l'immeuble dûment justifiées par le constructeur ou l'occupant, les vidanges de boues et de matières flottantes sont effectuées :

- Au moins tous les quatre ans dans le cas d'une fosse toutes eaux ou d'une fosse septique ;
- Au moins tous les six mois dans le cas d'une installation d'épuration biologique à boues activées ;

- Au moins tous les ans dans le cas d'une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

Les ouvrages et les regards doivent être accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

Art. 6 - L'élimination des matières de vidange doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange.

Art. 7 - Dans le cas où la commune n'a pas pris en charge leur entretien, l'entrepreneur ou l'organisme qui réalise une vidange est tenu de remettre à l'occupant ou au propriétaire un document comportant au moins les indications suivantes :

- a) son nom ou sa raison sociale, et son adresse ;
- b) l'adresse de l'immeuble où est située l'installation dont la vidange a été réalisée ;
- c) le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- d) la date de la vidange ;
- e) les caractéristiques, la nature et la quantité des matières éliminées ;
- f) le lieu où les matières de vidange sont transportées en vue de leur élimination.

## Section 2

### **Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons d'habitation individuelles**

Art. 8 - Les systèmes mis en œuvre doivent permettre le traitement commun des eaux vannes et des eaux ménagères et comporter :

- a) un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installations d'épuration biologique à boues activées ou à cultures fixées) ;
- b) des dispositifs assurant l'épuration et l'évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration) ;

Le rejet des effluents vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal) devra recevoir l'accord préalable des autorités sanitaires.

Art. 9 - Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des effluents ou au fonctionnement des dispositifs de traitement, un bac à graisses, destiné à la rétention de ces matières, est interposé sur le circuit des eaux en provenance des cuisines et le plus près possible de celles-ci.

Art. 10 - Le traitement séparé des eaux vannes et eaux ménagères peut être mis en œuvre dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière. Il comporte :

- a) un prétraitement des eaux vannes dans une fosse septique et un prétraitement des eaux ménagères dans un bac à graisses ou une fosse septique ;
- b) des dispositifs d'épuration conformes à ceux mentionnés à l'article 8.

Art. 11 - Les eaux vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou une fosse d'accumulation, après accord de la commune, dans le cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes et s'il y a impossibilité technique de satisfaire aux dispositions des articles 8 et 10. Les eaux ménagères sont alors traitées suivant les modalités prévues à l'article 10.

Art. 12 - Les conditions de réalisation et les caractéristiques techniques applicables aux ouvrages d'assainissement non collectif visés aux articles 8 à 11 doivent être conformes aux dispositions figurant en annexe du présent arrêté.

Celles-ci peuvent être modifiées ou complétées par arrêté des ministres concernés, après avis du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, en cas d'innovation technique.

L'adaptation dans certains secteurs, en fonction du contexte local, des filières ou dispositifs décrits dans le présent arrêté est subordonnée à une dérogation du préfet.

## Section 3

### **Prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des autres immeubles**

Art. 13 - La présente section est applicable aux dispositifs d'assainissement non collectif destinés à traiter les eaux usées domestiques des immeubles, ensembles immobiliers et installations diverses, quelle qu'en soit la destination, à l'exception des maisons d'habitation individuelles.

Art. 14 - L'assainissement de ces immeubles peut relever soit des techniques admises pour les maisons d'habitation individuelles telles qu'elles sont déterminées à la section 2 du présent arrêté, soit des techniques mises en œuvre en matière d'assainissement collectif.

Une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les décanteurs-digesteurs peuvent être utilisés comme dispositifs de prétraitement des effluents et avant épuration de ceux-ci, pour l'assainissement de populations susceptibles de produire une charge brute de pollution organique (évaluée par la demande biochimique en oxygène sur cinq jours) supérieure à 1,8 kg par jour.

Art. 15 - Un bac à graisses (ou une fosse septique) tel que prévu à l'article 9 doit être mis en place, lorsque les effluents renferment des huiles et des graisses en quantité importante. Les caractéristiques du bac à graisses doivent faire l'objet d'un calcul spécifique adapté au cas particulier.

## **Section 4**

### **Dispositions générales**

Art. 16 - Les prescriptions figurant dans le présent arrêté peuvent être complétées par des arrêtés du maire ou du préfet pris en application de l'article L.2 du code de la santé publique, lorsque des dispositions particulières s'imposent pour assurer la protection de la santé publique dans la commune ou le département.

Art. 17 - L'arrêté du 3 mars 1982 modifié fixant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation est abrogé.

(...)

## ANNEXE

### **Caractéristiques techniques et conditions de réalisation des dispositifs mis en œuvre pour les maisons d'habitation**

#### **1. DISPOSITIFS ASSURANT UN PRETRAITEMENT**

##### **1. Fosse toutes eaux et fosse septique**

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

##### **2. Installations d'épuration biologique à boues activées**

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètre cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

##### **3. Installations d'épuration biologique à cultures fixées**

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le prétraitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

## **2. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION ET L'EVACUATION DES EFFLUENTS PAR LE SOL**

### **1. Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)**

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire du tuyau d'épandage placé horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux ne doit excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

### **2. Lit d'épandage à faible profondeur**

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

### **3. Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration**

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

## **3. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION DES EFFLUENTS AVANT REJET VERS LE MILIEU HYDRAULIQUE SUPERFICIEL**

### **1. Lit filtrant drainé à flux vertical**

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :

- une bande de 1,20 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;
- une bande de 3 mètres de sable propre ;
- une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

#### **4. AUTRES DISPOSITIFS**

##### **1. Bac à graisses**

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres.

Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

##### **2. Fosse septique**

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

##### **3. Fosse d'accumulation**

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères. En raison de l'extrême

sensibilité du milieu, son utilisation est réservée aux cas de rénovation d'habitat ou aux cas d'impossibilité avérée.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

#### **4. Puits d'infiltration**

Un puits d'infiltration ne peut être installé sur dérogation du Préfet que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'au 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.