

CHAPITRE UF

UF GENDARMERIE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située à proximité du rond-point des D909 et D922 destinée à accueillir exclusivement les bâtiments de la gendarmerie et les logements s'y afférant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article UF-2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

ARTICLE UF-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments de services et techniques, les constructions destinées à l'habitation nécessaires à la gendarmerie.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.ç

La RD922 est de type 3, entre la limite communale avec Noisy-sur-Oise et la RD909, ainsi qu'entre la RD909 et la limite communale avec Viarmes (section située sur Viarmes).

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 3, entre la RD909 et l'entrée du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La RD909 est de type 4, entre l'entrée du quartier des Tilleuls et la sortie du quartier des Tilleuls.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation et d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 figurant en annexe.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan des zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures ou revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies de desserte des bâtiments à usage de logement seront réalisées en matériaux drainants d'aspect naturel

Les agglomérés, béton et autres sont à proscrire.

ARTICLE UF-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (eau, assainissement, électricité)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration à la parcelle.

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Éliminations des déchets

Pour toute construction à vocation d'habitation, il doit être prévu un point d'apport proche de l'entrée de la gendarmerie.

ARTICLE UF-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF-6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées partout sur la parcelle conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone UF.

ARTICLE UF-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 13 mètres par rapport à la limite séparative nord de la zone.

ARTICLE UF- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être séparées les unes des autres d'une distance minimum de 3 mètres.

ARTICLE UF- 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectées.

ARTICLE UF- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 3 niveaux (soit R + 1 + un seul niveau de combles). Cette hauteur ne pourra toutefois pas être supérieure à 10 mètres au faitage et 8 mètres pour une toiture terrasse.

La hauteur doit être respectée au point le plus aval de la construction.

ARTICLE UF- 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMANAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

ASPECT

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- > Aux sites,
- > aux paysages naturels ou urbains,

à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

VOLUMETRIE

Chaque construction pourra comprendre jusqu'à quatre logements.

Les constructions contiguës ou en ligne ne sont pas admises.

MURS EXTERIEURS :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés, de ton pastel selon nuancier annexé au présent règlement; les couleurs vives sont proscrites. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures, ...)

Les tons des revêtements des murs seront dépourvus d'agressivité et seront de couleur sourde.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux.

MENUISERIES EXTERIEURES :

Toutes les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, etc..) seront en bois ou tout autre matériau, dépourvues d'agressivité et de couleur sourde.

Le blanc pur est interdit.

LES TOITURES

1) Forme

Les toitures seront soit à deux pentes soit en toiture terrasse.

2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:

- soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) aspect vieilli
- soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle d'une seule teinte et de couleur brune.
- soit en ardoise et zinc.
- soit en toitures végétalisées.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires photovoltaïques, thermiques et suiveurs de soleil pourront être acceptés selon les modalités suivantes :

- ils devront être installés prioritairement soit sur des panneaux au sol, soit sur annexe existante ou à créer accolée ou non au bâti principal.
- en cas d'impossibilité d'installation en annexe, ils pourront être installés sur la toiture de la construction principale, ils seront alors disposés en un seul bandeau horizontal situé en partie basse du toit, ils seront affleurant à la toiture.
- à défaut de possibilités des deux cas ci-dessus, les panneaux solaires pourront être dédiés à la couverture d'un bâti, une centrale photovoltaïque, par exemple, recouvrant la totalité du versant de toiture.

LES CLOTURES

En limite de voirie, pour des raisons de sécurité visuelle, elles seront composées d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'une grille barreaudée.

La hauteur totale de la clôture sera de 1 m 60 maximum.

Les clôtures à l'intérieur de l'enceinte de la gendarmerie participeront à l'espace collectif.

Elles seront constituées d'alignement de haute ou moyenne tige, de haies bocagères libres composées d'espèces locales variées, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

LES ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de la rue.

Les antennes paraboliques doivent être placées en arrière du bâtiment, là où elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les coffrets de raccordement des réseaux seront encastrés.

ARTICLE UF- 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à l'environnement paysager, bitumes et béton seront proscrits.

Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux drainants d'aspect naturel
Les agglomérés, béton et autres sont à proscrire.

ARTICLE UF-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

En tout état de cause la bande E.B.C. de 10 mètres de large le long du Hameau des Tilleuls prévue au plan de zonage sera confortée ou entièrement reboisée en espèces locales en nombre et en hauteur suffisants pour créer un écran de verdure

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives d'essences locales suffisamment denses pour former écran.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.