

CHAPITRE AUII

Quartier « Les Baudières »

**CETTE ZONE COMPREND DES TERRAINS NON EQUIPES
DESTINES A UNE URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE
D'HABITAT SOUS FORME D'OPERATION D'ENSEMBLE**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUII 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
 - .d'activités industrielles ;
 - .d'entrepôts ;
 - .d'hôtellerie ;
 - .de commerce ;
 - .agricole.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

**ARTICLE AUII 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS SPECIALES**

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1, ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par deux ou trois opérations d'aménagement d'ensemble successives autorisées préalablement ou concomitamment à la délivrance de l'autorisation de construire. Chacune de ces opérations devra concerner une superficie de terrain au moins égale à 1ha40.
- Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales pourront être admis dans les mêmes conditions si toutes les mesures sont prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et s'ils n'excèdent pas 60 m² de S.H.O.N.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (articles L 442.1 et suivants, articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Eléments paysagers à protéger : les arbres remarquables identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues à l'article AUII 13, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU11 3 - ACCES ET VOIRIE

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

1 - ACCES

La desserte de l'opération se fera par l'ancien chemin de Pontoise, qui dessert la zone depuis la route de Pontoise. Ce chemin sera élargi à 7 m pour permettre l'aménagement de l'accès à l'opération.

Des liaisons piétonnes seront préservées avec le quartier de « la Croix d'Autel ».

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AU11 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le réseau d'assainissement à réaliser devra se raccorder directement au collecteur principal situé dans la vallée du Bois Saint Antoine.

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant :

- un dispositif permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sera réalisé sur chaque parcelle, sous réserve de la bonne perméabilité du sol.

Dans ce cas, les eaux pluviales et de ruissellement de la voirie seront infiltrées ou drainées au moyen de solutions alternatives ou compensatoires.

- ou, les eaux pluviales pourront être dirigées, après traitement, vers 1 bassin de rétention à créer.

3 - AUTRES RESEAUX

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux (électricité, téléphone...) doivent être enterrés.

ARTICLE AUII 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE AUII 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées en totalité :

- dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

- dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées au delà de la cote altimétrique 75.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions annexes, dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m², qui pourront toutefois être implantées au delà de la bande d'implantation.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...)

<p>ARTICLE AUII 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m des limites séparatives de la zone lorsque celles-ci ne sont pas constituées d'une voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 3 mètres.

Longueur de vue (L)

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

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes, par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone, si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m².

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones etc...).

ARTICLE AUII 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE AUII 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE AUII 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE AUII 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

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

ARTICLE AUII 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après :

- constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement ;
- les places « commandées », c'est à dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.
- stationnement deux roues : 1 % minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
- 1 place par logement ;
- autres constructions et installations :
- le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.

ARTICLE AUII 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives de la zone devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 20 m² et d'un arbuste, végétaux de haie, par m² afin de créer un écran dense.

La surface des espaces libres de toutes constructions, aires de stationnement, voies ou autre surface imperméabilisée devront représenter au moins 65 % de la superficie totale de chacune des tranches.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

LES ARBRES REMARQUABLES.

Les arbres remarquables identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUII 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.30.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.