

II.- ZONE AJ

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

- 1-1 Les affouillements, exhaussements des sols et exploitations des carrières.
- 1-2 Les activités industrielles et l'implantation, l'aménagement ou l'extension d'installations classées².
- 1-3 Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et d'entrepôt, ainsi que les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.
- 1-4 Le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules), le stationnement des caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE AJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Avant propos : Protection, risques et nuisances³

Risques de mouvements de terrain :

Dans certains secteurs d'Argenteuil il existe des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse, de carrières souterraines, à l'existence de remblais, au retrait-gonflement des argiles, à des glissements sur les versants ainsi qu'à la proximité de carrières à ciel ouvert.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain notamment liés à la dissolution naturelle du gypse, de glissements de terrain, à la présence de remblais ou de carrières souterraines.

Les constructeurs sont donc invités à prendre des précautions avant tout aménagement, au regard des risques sus mentionnés. Il importe également aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions des notices jointes en annexe.

¹ Les activités sont classées selon leur catégorie de destination en annexe du règlement.

² Installations ou exploitations régis par le Code de l'Environnement.

³ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

Risques d'inondations pluviales :

Dans les secteurs où le ruissellement d'eau pluviale se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient, sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces voies, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie, et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Dans les secteurs urbains, ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit sur un talweg, il convient, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction, ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m², si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des ZAC ou des lotissements, dont l'étude d'impact ou la notice devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement, et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- 2-1 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.
- 2-2 La rénovation⁴ des installations classées existantes est autorisée à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2-3 Les abris de jardin sont autorisés dès lors qu'ils répondent à la vocation de la zone.

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AJ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3-1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond voisin, dans les conditions fixées par le Code Civil.
- 3-2 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité⁵ et dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères.

⁴ Action de « rendre neuf » qui n'autorise pas cependant la démolition/reconstruction.

⁵ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

ARTICLE AJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques dudit réseau.

RAPPEL : L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par l'établissement compétent en matière d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

4-3 Eaux pluviales⁶

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation, soit directement, soit après pré traitement ou/et après stockage préalable vers un exutoire, en fonction de l'opération et du terrain.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- De manière à réduire le volume des eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le volume total du déversement dans le collecteur ne doit pas excéder 1 litre/seconde/hectare.

4-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets⁷

Les locaux de stockage des conteneurs à déchets seront correctement accessibles, dimensionnés et équipés pour répondre aux besoins de la réglementation en vigueur et des dispositions du tri sélectif.

ARTICLE AJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

⁶ Se reporter au règlement communal d'assainissement

⁷ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

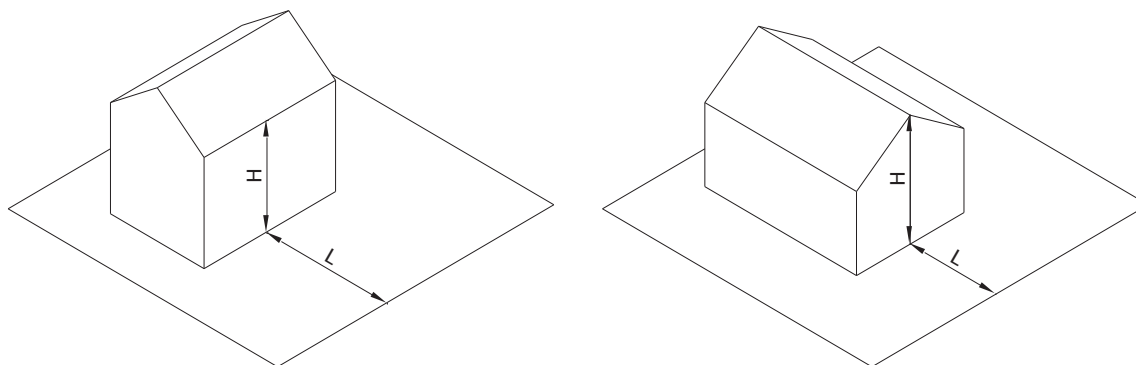
ARTICLE AJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 6-1 À l'exception des locaux techniques propres au fonctionnement de la construction (transformateur électrique, stockage des ordures ménagères) et des aménagements de sol en cas de terrain en pente de plus de 8 %, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou des emprises publiques sauf en cas de surélévation d'un immeuble existant.
- 6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.
- 6-3 Les saillies⁸ sur alignement sont autorisées sans condition en cas de réhabilitation⁹ ou rénovation¹⁰ de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 6-4 Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite de propriété.

NOTA : La surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant non implanté sur l'alignement peut être autorisée pour des motifs réglementaires obligatoires de sécurité ou d'accessibilité à condition que les vues soient réalisées conformément au Code Civil (articles 675 à 680).

ARTICLE AJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

- 7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dès lors qu'aucune baie ne fait face à cette limite.
- 7-2 Lorsque la construction comporte une ou plusieurs baies face à la limite séparative, elle doit s'en écarter d'une longueur (L) égale à sa hauteur (H).



⁸ Avancée formée par un balcon, une loggia, un débord, etc.

⁹ Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

¹⁰ Action de « rendre neuf ».

ARTICLE AJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

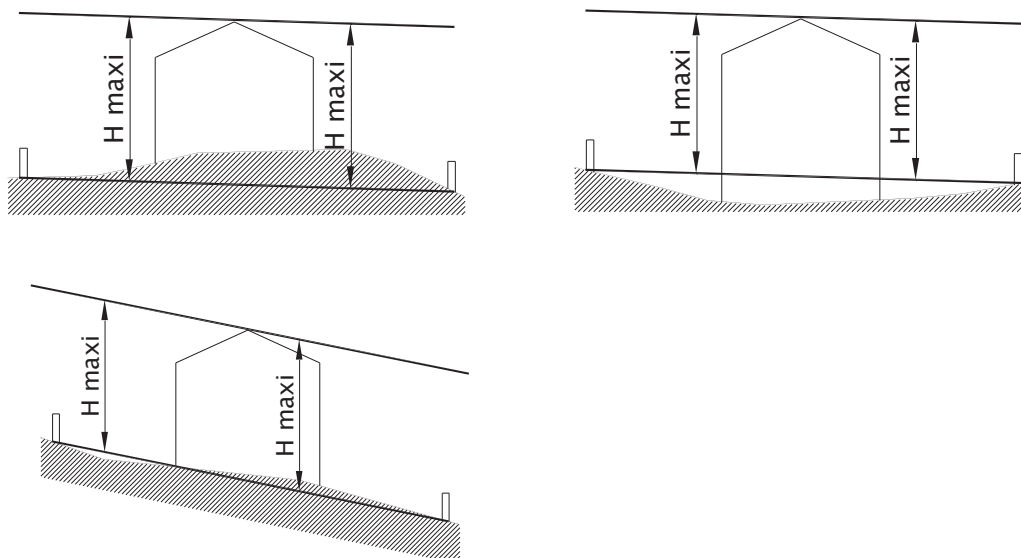
Entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres ($H=L/2$).

ARTICLE AJ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AJ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Avant-propos : l'altitude de référence pour le calcul des hauteurs des bâtiments sur rue est prise parallèlement au niveau fini du trottoir lorsqu'il existe ou de la voie. Pour les constructions arrières, leur hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel pris en tout point des limites séparatives.



- 10-1 La hauteur totale des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 5 mètres.

ARTICLE AJ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11-1 L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction 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, au site, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Est interdite toute architecture notoirement étrangère à la région.

11-2 Outre les dispositions contenues dans les articles suivants, toute construction ou modification doit tenir compte des dispositions urbaines ou patrimoniales contenues dans les opérations de renouvellement urbain engagées par la commune.

11-3 Façades, toitures et clôtures :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des façades.
- Les façades latérales et postérieures ainsi que les murs de soutènement ou de descente de garage doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les extensions et bâtiments annexes ainsi que leurs toitures doivent être traités de manière à s'intégrer à la construction principale.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres.
- Un mur bahut en pied de clôture est obligatoire pour les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées, celui-ci aura une hauteur mesurée depuis le sol fini comprise entre 0,60 et 1,00 mètres.
- Les grillages surmontant les parties pleines seront obligatoirement doublés d'une haie végétale.
- Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.
- Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, dalles, plaques préfabriquées, tôles, canisses, échelas, paille, etc... de quelque nature que ce soit.

NOTA : Dans le cadre des obligations d'aménagement des conduits de ventilation prescrites au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental (article 63-1), ces conduits sont traités de la même couleur que le pignon qui les supporte de façon à minimiser leur impact visuel.

11-4 Équipements de transmission radioélectrique :

Ces équipements devront répondre aux prescriptions du Guide des bonnes pratiques entre la Ville d'Argenteuil et les opérateurs de téléphonie mobile adopté le 16 février 2005.

ARTICLE AJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE AJ 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS

13-1 Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 25 % au moins de la superficie totale du terrain, déduction faite des alignements de voirie, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain.

13-2 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

13-3 Parcs de stationnement et leurs accès :

- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement.
- Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.