

IX.- ZONE UN

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières.
- 1-2 Les activités industrielles, l'artisanat, le commerce et le bureau.
- 1-3 Les entrepôts et les dépôts.
- 1-4 Les constructions à usage d'habitation, les cabanes, auvents indépendants des caravanes ou tout autre construction fixe même démontable pour quelque usage que ce soit, sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1-5 L'hébergement hôtelier.

ARTICLE UN 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Avant propos : Protection, risques et nuisances²

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 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 Le stationnement des caravanes des gens du voyage dès lors qu'il répond aux prescriptions du gestionnaire du terrain.
- 2-2 Les constructions destinées à la viabilisation des emplacements de stationnement des habitations des gens du voyage.

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- 3-1 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité³ 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.
- 3-2 Pour qu'un terrain soit constructible⁴, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres⁵.

³ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

⁴ Est considéré comme construction tout édifice d'une surface de 2 m² et de plus de 1,5 m de hauteur.

⁵ La collectivité peut admettre le versement dans le domaine public d'une voie privée lorsque cette dernière a une largeur totale de 8.30 mètres minimum.

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

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable 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.
- À 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 Électricité – téléphone

Les travaux de viabilité internes aux lotissements⁷ et aux groupes d'habitations doivent être réalisés en souterrain.

4-5 Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets⁸

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.

⁶ Se reporter au règlement communal d'assainissement

⁷ Opération de division foncière (3 lots minimums).

⁸ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

ARTICLE UN 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Définie par le gestionnaire.

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

Définie par le gestionnaire.

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

Définie par le gestionnaire.

ARTICLE UN 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définie par le gestionnaire.

ARTICLE UN 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définie par le gestionnaire.

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

Définie par le gestionnaire.

ARTICLE UN 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Définie par le gestionnaire.

ARTICLE UN 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRES DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Définie par le gestionnaire.

3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.