

XIII.– ZONE UVA

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UVA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières et les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1-2 L'implantation ou l'extension de toute construction à usage d'industrie.
- 1-3 L'implantation, l'aménagement ou l'extension des installations classées² suivantes :
- celles soumises à autorisation à l'exception :
 - des locaux et/ou installations de production, de répartition des fluides nécessaires à la régulation thermique des constructions ;
 - des parcs de stationnement uniquement en infrastructure³ et directement liés à un immeuble d'habitation, de bureaux ou de construction et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - celles soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2.
- 1-4 Les entrepôts et les dépôts, le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules), le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.

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

Avant propos : Protection, risques et nuisances⁴

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

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

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

³ Construction sous le niveau du Terrain Naturel (TN).

⁴ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

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.

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 L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée :
- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2-3 La rénovation⁵ 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.

⁵ Action de « rendre neuf » qui n'autorise pas cependant la démolition/reconstruction.

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UVA 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 viabilité⁶ 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. Pour qu'un terrain soit constructible⁷, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres⁸.
- 3-3 L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée qualitativement pour permettre aux véhicules de secours, de service (enlèvement des ordures ménagères, etc.) ou privés de faire demi-tour.

ARTICLE UVA 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.

⁶ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

⁷ Est considéré comme construction tout édifice d'une surface de 2 m² et de plus de 1,5 m de hauteur.

⁸ 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 (5.5m de chaussée + 2 trottoirs de 1.40 m).

4-3 Eaux pluviales⁹

- 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 lotissements¹⁰ et aux groupes d'habitations doivent être réalisés en souterrain.

4-5 Télévision

Dans les lotissements et immeubles comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4-6 Locaux de stockage des conteneurs à déchets¹¹

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 UVA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Les constructions et installations à créer, à rénover, à réhabiliter ou à étendre doivent impérativement s'implanter dans les limites définies au plan de la zone annexé au présent règlement.

6-2 Les escaliers ou rampes d'accès à la dalle ne sont pas soumis aux règles d'implantations.

⁹ Se reporter au règlement communal d'assainissement

¹⁰ Opération de division foncière (3 lots minimums)

¹¹ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont définis en annexe du présent règlement.

- 6-3 Les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation¹² ou rénovation¹³ de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.

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

- 7-1 Les constructions et installations à créer, à rénover, à réhabiliter ou à étendre doivent impérativement s'implanter dans les limites définies au plan de la zone annexé au présent règlement.
- 7-2 Les escaliers ou rampes d'accès à la dalle ne sont pas soumis aux règles d'implantations.
- 7-3 En cas de réhabilitation ou rénovation de bâtiments existants des placages de matériaux ou habillages de façades sont autorisées à condition que les débords de la limite d'implantation n'excèdent pas 0.80 m et qu'ils se fassent dans le respect des prescriptions de l'article 11.

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

- 8-1 Les constructions et installations à créer, à rénover, à réhabiliter ou à étendre doivent impérativement s'implanter dans les limites définies au plan de la zone annexé au présent règlement.
- 8-2 Les escaliers ou rampes d'accès à la dalle ne sont pas soumis aux règles d'implantations.
- 8-3 En cas de réhabilitation ou rénovation de bâtiments existants des placages de matériaux ou habillages de façades sont autorisées à condition que les débords de la limite d'implantation n'excède pas 0.80 m et qu'ils se fassent dans le respect des prescriptions de l'article 11.

ARTICLE UVA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 Les constructions et installations à créer, à rénover, à réhabiliter ou à étendre doivent impérativement s'implanter dans les limites définies au plan de la zone annexé au présent règlement.
En cas de réhabilitation ou rénovation de bâtiments existants des placages de matériaux ou habillages de façades sont autorisées à condition que les débords de la limite d'implantation n'excède pas 0.80 m et qu'ils se fassent dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 9-2 Les escaliers ou rampes d'accès à la dalle ne sont pas soumis aux règles d'emprise.

¹² Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

¹³ Action de « rendre neuf ».

- 9-3 Des installations légères liées à l'entretien ou à l'animation des espaces libres (abris, kiosques, etc.) peuvent être autorisées en dehors de ces emprises.
Lors de restructurations, les constructions provisoires de commerce ou de services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. Elles ne sont soumises à aucune prescription.

ARTICLE UVA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 Les constructions sont limitées à une hauteur de 86.00 NGF.
- 10-2 Les constructions existantes peuvent être surélevées dans une limite de 3 mètres lorsqu'une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité s'impose.
- 10-3 Les rénovations et réhabilitations sont autorisées dans les volumes existants.

ARTICLE UVA 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 3,50 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.

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

Le stationnement sera assuré dans les parcs construits sous la dalle ou sur ceux aménagés le long de la voie de contournement.

ARTICLE UVA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Sans objet.

3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UVA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.