

# I.- ZONE UA

## 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES<sup>1</sup>

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières.
- 1-2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1-3 L'implantation ou l'extension de toute construction à usage d'industrie.
- 1-4 L'implantation, l'aménagement ou l'extension des installations classées<sup>2</sup> 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 infrastructure<sup>3</sup> 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.
- 1-5 Le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules) et le stationnement des caravanes.
- 1-6 L'implantation d'entrepôts et de dépôts non liés à un usage commercial ou artisanal exercé sur la même unité foncière.
- 1-7 L'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.

---

<sup>1</sup> Les activités sont classées selon leur catégorie de destination en annexe du règlement.

<sup>2</sup> Installations ou exploitations régies par le Code de l'Environnement.

<sup>3</sup> Construction sous le niveau du Terrain Naturel (TN).

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

### **Avant propos : Protection, risques et nuisances<sup>4</sup>**

#### *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.

#### *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 m<sup>2</sup>, 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 rénovation<sup>5</sup> 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.

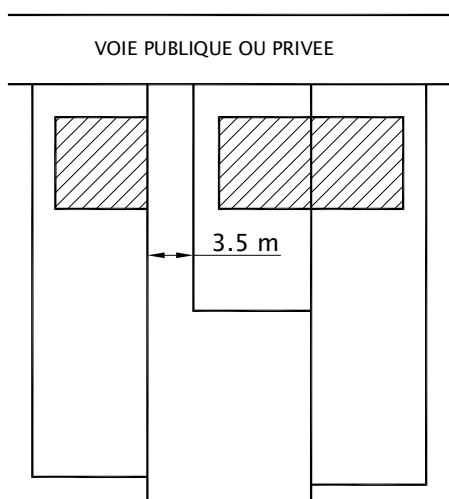
<sup>4</sup> Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

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

## 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UA 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 viabilité<sup>6</sup> 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 constructible<sup>7</sup>, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 5 mètres<sup>8</sup>.
- 3-3 Dans le cas de parcelles en drapeau, la partie de terrain donnant sur la rue doit avoir une largeur de façade de 3.5 mètres minimum.



- 3-4 La longueur cumulée des voies en impasse ne peut excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées qualitativement, notamment pour permettre aux véhicules de secours, de service (enlèvement des ordures ménagères, etc.) et privés de faire demi-tour.
- 3-5 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable<sup>9</sup> à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade que la tranche soit entière ou partielle. Toutefois, en cas de réalisation de plusieurs habitations de type individuel, il peut être créé un nombre d'accès correspondant au nombre d'entrées propres sur rue.

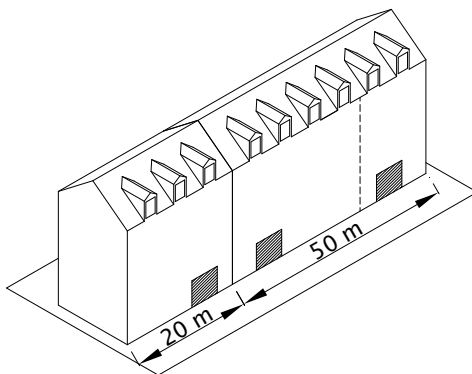
<sup>6</sup> Les chaussées non stabilisées sont interdites.

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

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Porte cochère ou portail dans la clôture.

De même, lorsqu'un terrain est distribué par plusieurs voies distinctes il peut être autorisé un accès carrossable sur chacune de ces voies dès lors que l'emplacement de cet accès ne nuit pas à la circulation des automobiles et des piétons.



## ARTICLE UA 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<sup>10</sup>

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 pluviales<sup>10</sup>

- 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.

<sup>10</sup> Se reporter au règlement communal d'assainissement.

- 4-4 Électricité – téléphone  
Les travaux de viabilité internes aux lotissements<sup>11</sup> 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 déchets<sup>12</sup>  
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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

6-1 Par rapport aux voies publiques ou privées :

6-1-1 En secteur UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement<sup>13</sup> actuel ou projeté si un emplacement réservé ou une marge de reculement figure au plan.

Des retraits ponctuels peuvent être autorisés pour des motifs architecturaux et urbains, notamment :

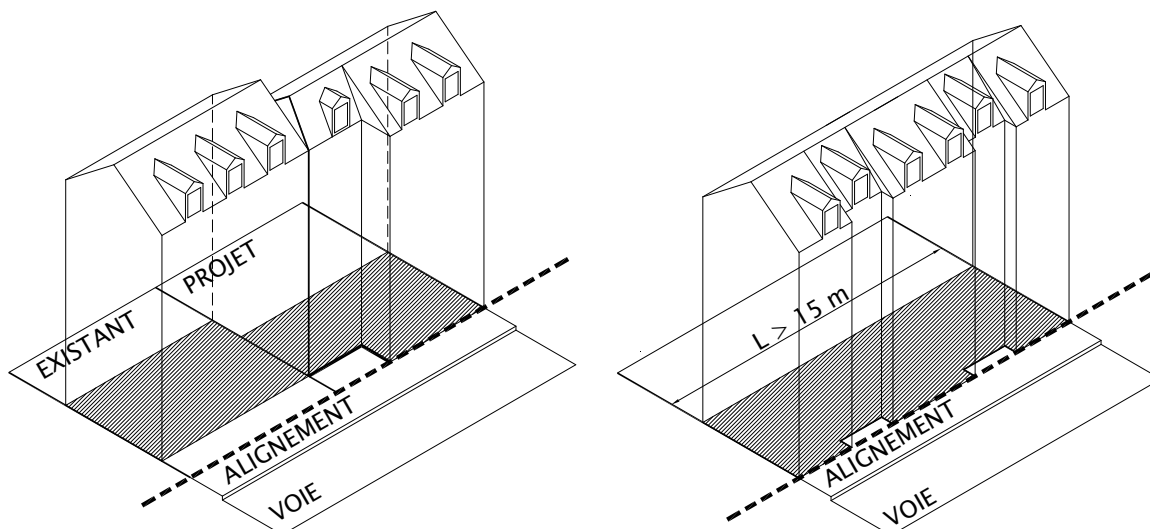
- en cas de construction voisine en bon état située en retrait de l'alignement, les nouvelles constructions peuvent déroger à la règle pour rejoindre le mur de la façade voisine, sur voie. La longueur du retrait ne pourra pas être supérieure au tiers de la longueur totale de la façade.
- lorsque la longueur de façade de la nouvelle construction sur voie publique ou privée est supérieure à 15 mètres, des retraits sur alignement peuvent être acceptés afin de permettre une amélioration de la lecture de l'ensemble urbain. La longueur cumulée des retraits ne pourra pas être supérieur au tiers de la longueur totale de la façade.

---

<sup>11</sup> Opération de division foncière (3 lots minimums).

<sup>12</sup> Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont définies en annexe du présent règlement.

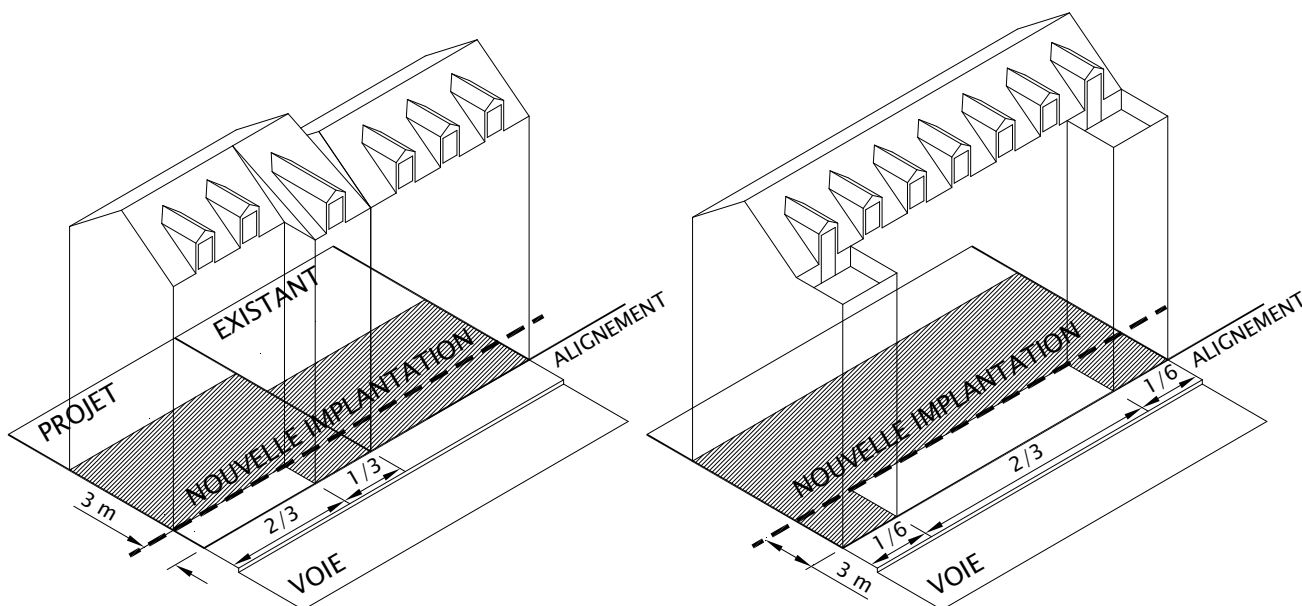
<sup>13</sup> Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 5 mètres et par les emprises publiques.



NOTA 1 : Lorsqu'un terrain traversant n'a pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour recevoir une construction sur chacun de ses alignements, l'implantation sur un seul des alignements est obligatoire.

6-1-2 En secteur UAa, les constructions en superstructure doivent être implantées en retrait de 3 mètres de l'alignement<sup>14</sup> actuel ou projeté si un emplacement réservé ou une marge de reculement figure au plan.

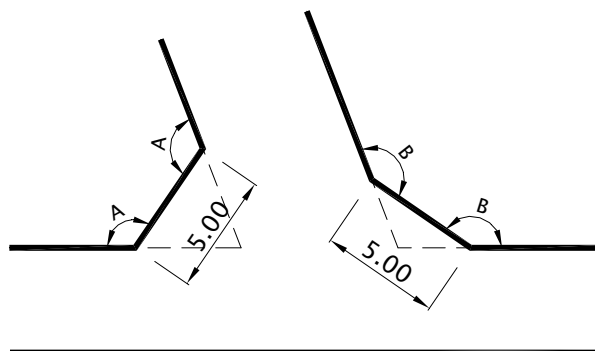
- Seuls sont admis à l'alignement les rez de chaussée commerciaux dès lors qu'il s'agit de leur façade comportant l'entrée de la clientèle, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées en rez de chaussée d'immeuble ayant une autre vocation.
- Par ailleurs, des parties des bâtiments peuvent déroger à ce retrait pour des motifs architecturaux et urbains notamment en cas de construction voisine en bon état située à l'alignement. La longueur cumulée de ces avancées est alors limitée au tiers de la longueur totale de la façade.
- Les constructions en infrastructure (caves, stationnement, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.



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.

<sup>14</sup> Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 5 mètres et par les emprises publiques.

- 6-3 En cas de mise aux normes de constructions existantes en termes de sécurité, d'accessibilité et de collecte des ordures ménagères des implantations différentes de celles sus notées peuvent être acceptées.
- 6-4 En l'absence d'indication particulière figurant au plan, les constructions et parcelles situées à l'angle de voies supportent un nouvel alignement constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



Des retraits supplémentaires pourront être imposés en cas de nécessités liés au trafic des véhicules de transport en commun.

- 6-5 Les saillies<sup>15</sup> sur alignement ne peuvent être autorisées que sur les voies d'une largeur égale ou supérieure à 10 mètres.
- La partie inférieure de la saillie doit être située à une hauteur supérieure ou égale à 5 mètres au-dessus du niveau fini du trottoir.
  - La profondeur de la saillie sur alignement doit être au plus égale à 0.8 mètre.
  - Les saillies doivent, en outre, être conformes aux prescriptions de l'article 11.
  - Les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation<sup>16</sup> ou rénovation<sup>17</sup> de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 6-6 En infrastructure, les constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical défini par l'alignement actuel ou projeté.
- 6-7 Par rapport au domaine public ferroviaire (zones UGP et UT)  
Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

<sup>15</sup> Avancée formée par un balcon, une loggia, un débord, etc.

<sup>16</sup> Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

<sup>17</sup> Action de « rendre neuf ».

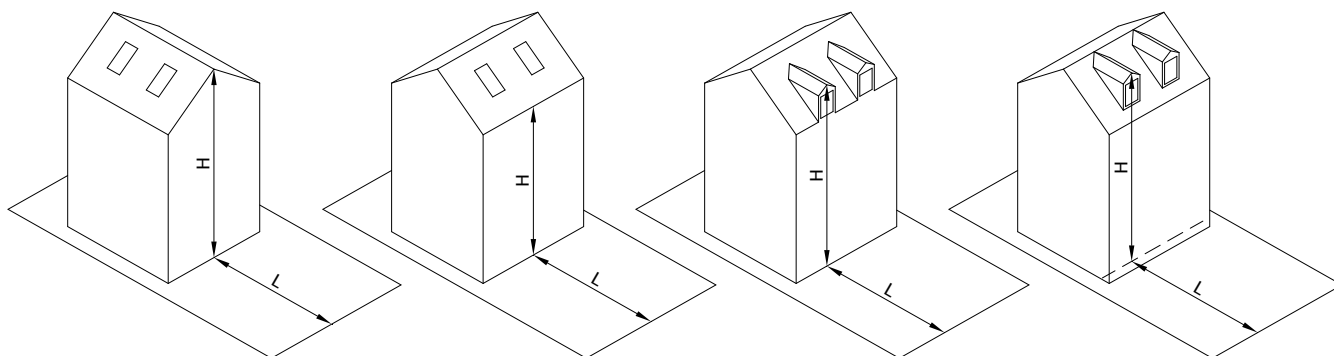
6-8 Par rapport aux autoroutes et voies rapides (zone UT)

- Zone non aedificandi reportée sur le plan de zonage : toute construction ou autre forme d'utilisation du sol soumise à autorisation est interdite, à l'exception des constructions et installations liées à l'exploitation de la voie ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Marge de reculement reportée sur le plan de zonage : toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite à moins de 25 mètres de la limite de la zone non aedificandi.

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

**Avant propos :** La hauteur H de la façade ou d'une partie de façade est prise depuis le terrain naturel (TN)<sup>18</sup> jusqu'à son sommet, suivant l'orientation de la construction.

Cette hauteur est augmentée de l'entablement des fenêtres de toit lorsque celles-ci constituent des vues droites (hors fenêtres de toit à 45° maxi).



7-1 Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement<sup>19</sup> existant ou projeté ou de la marge de reculement imposée au plan, les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter sur les limites séparatives joignant l'alignement.

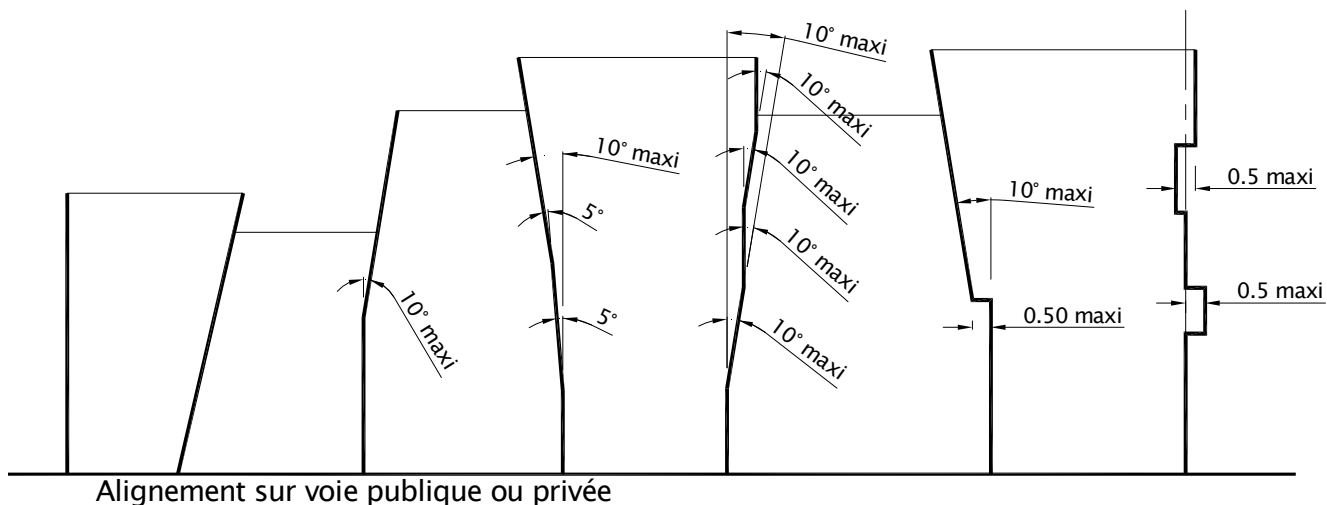
- Pour les terrains situés à l'angle de voies, ainsi que pour les constructions en retrait de ces limites séparatives répondant aux dispositions des articles 6-1-1 et 6-1-2, des parties de bâtiment peuvent être implantées soit sur les limites soit s'en écarter. Si elles s'en écartent, la distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade, saillies et modénatures comprises, doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement (notamment les limites de fond) les constructions peuvent être implantées sur ces limites ou s'en écarter. Si elles s'en écartent, la distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade, saillies et modénatures comprises, doit être au moins égale à 4 mètres.

<sup>18</sup> Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

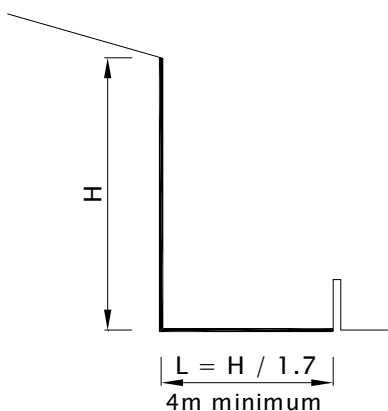
<sup>19</sup> Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 5 mètres et par les emprises publiques.



**NOTA 1 :** Par extension, sont considérées comme limites joignant l'alignement celles répondant aux critères décrits dans le schéma ci-après :



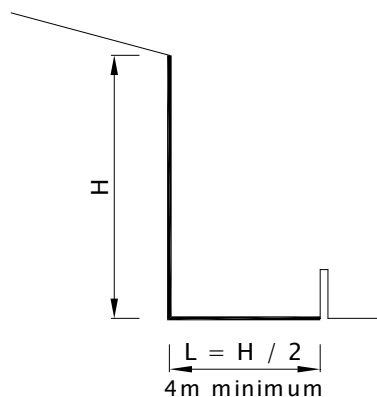
7-2 Dans une bande de 15 à 35 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. La distance à ces limites séparatives mesurée en tout point de la façade (y compris les saillies supérieures ou égales à 1,50 mètres de profondeur) doit être au moins égale à L sachant que  $L = H / 1.7$  avec un minimum de 4 mètres.



7-3 Au-delà de la bande de 35 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté :  
Les constructions en superstructure, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites.  
Les constructions en infrastructure (caves, stationnement, etc.) sont autorisées.

**NOTA 2 :** La surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas ces articles est interdite.

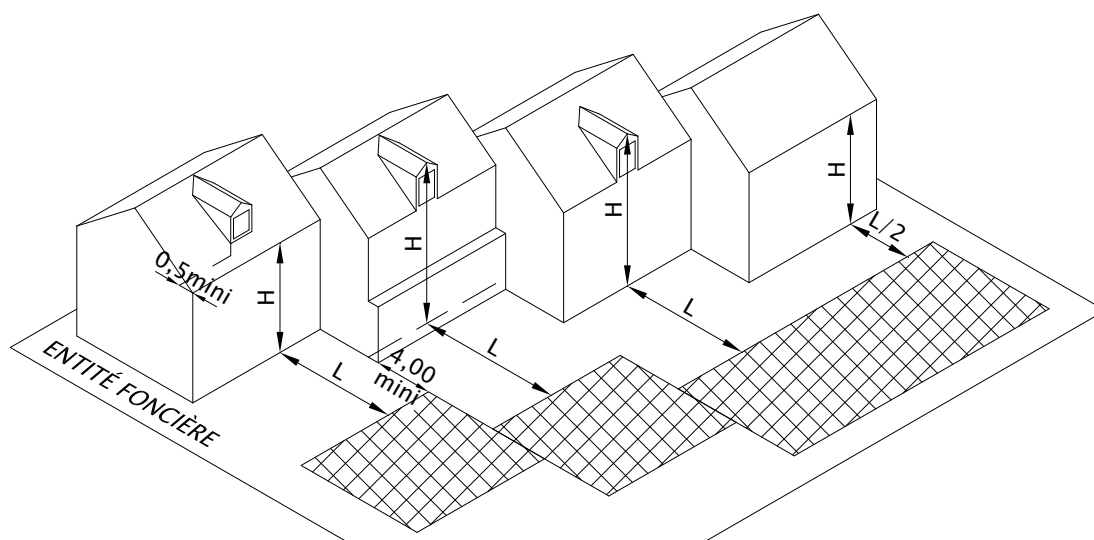
7-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :  
Ces constructions peuvent être implantées sur ou en retrait de toutes les limites séparatives. Si elles s'écartent, la distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade doit être au moins égale à L sachant que  $L = H / 2$  avec un minimum de 4 mètres.

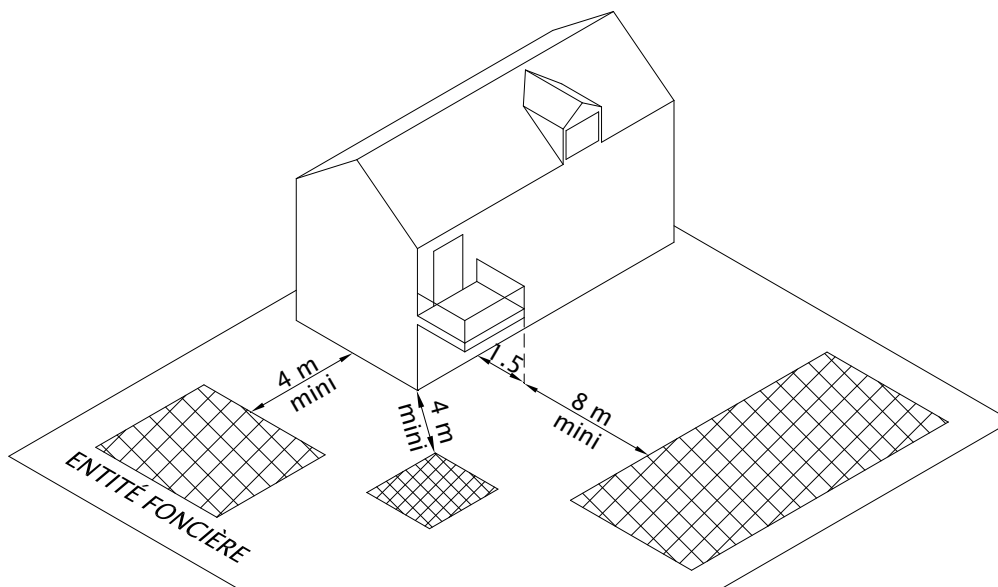


7-5 En tout état de cause, les façades ou parties de façades jointives ou non des limites séparatives ne doivent pas comporter de baies constituant des vues directes sur le fond voisin, au sens de l'article 678 du code civil, excepté celles bénéficiant de servitudes de vues dûment justifiées.

NOTA 3 : Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres, lorsque le pétitionnaire et son voisin s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. Ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

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



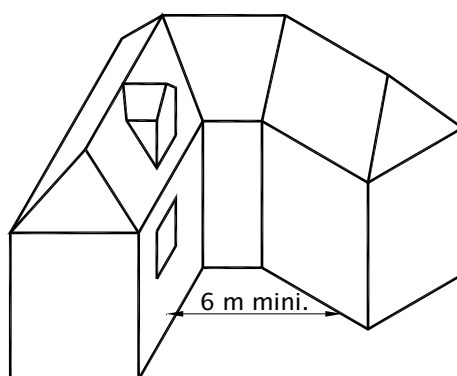


- 8-1 L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque façade ou partie de façade (y compris les saillies supérieures ou égales à 1,50 mètres de profondeur), la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :
- la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si l'une des deux façades comporte des baies (hors jours de souffrance) ;
  - la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

- 8-2 La plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

NOTA : Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects lorsqu'ils sont en retrait des façades d'au moins 0,50 m.

- 8-3 La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contiguës ne peut être inférieur à 6 mètres.

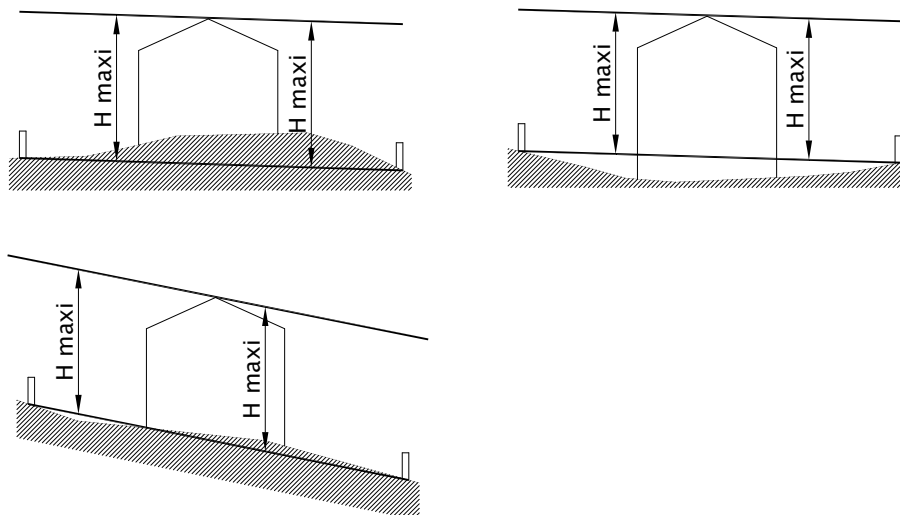


## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

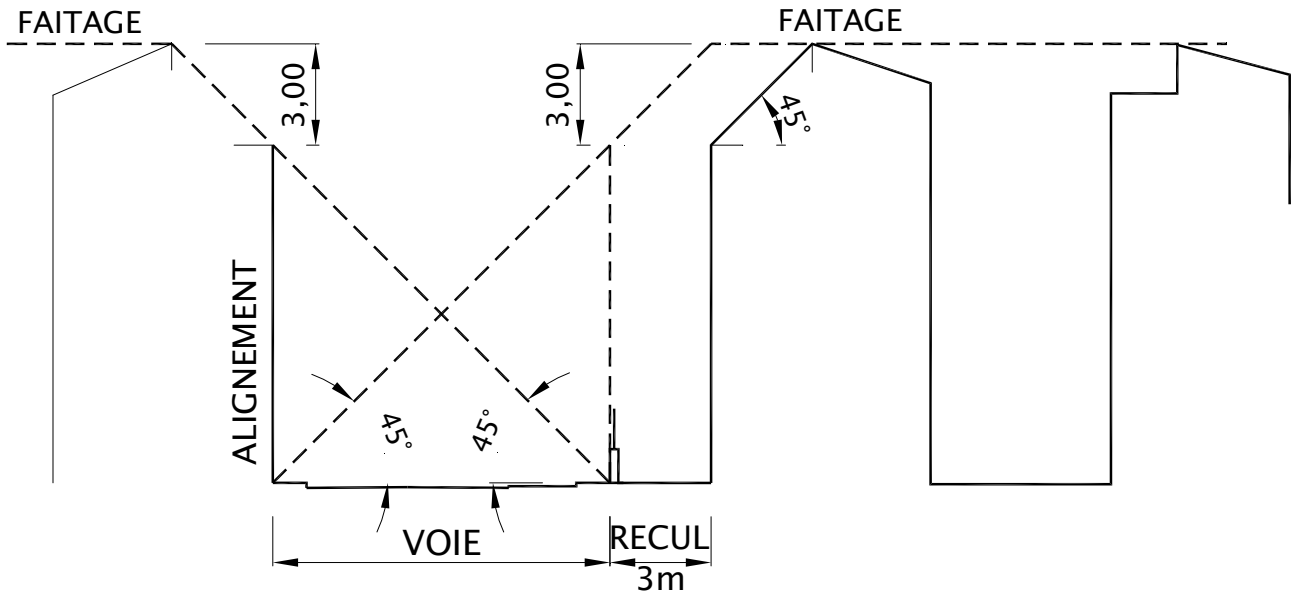
- 9-1 Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :
- 50 % de la superficie du terrain en secteur UA, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie,
  - 40 % de la superficie du terrain en secteur UAa, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.
- 9-2 Cette emprise au sol peut être portée à 75 % pour les terrains dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou situés à l'angle de voies.
- 9-3 Pour favoriser les réhabilitations et rénovations comportant l'implantation de locaux poubelles, garages à vélo et cages d'ascenseurs, il ne sera pas tenu compte de la nouvelle emprise générée par ceux-ci.
- 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

## ARTICLE UA 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.

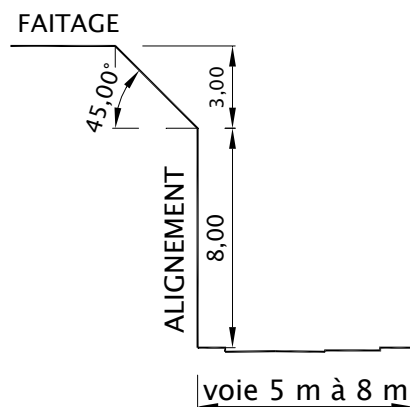


- 10-1 Le gabarit maximal des constructions est définie par une hauteur correspondant à la largeur de la voie donnant accès à l'assiette foncière augmentée de trois mètres à 45° formant gabarit de comble, que la construction soit implantée à l'alignement ou en retrait.

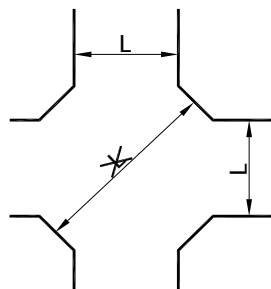


10-2 Par exception :

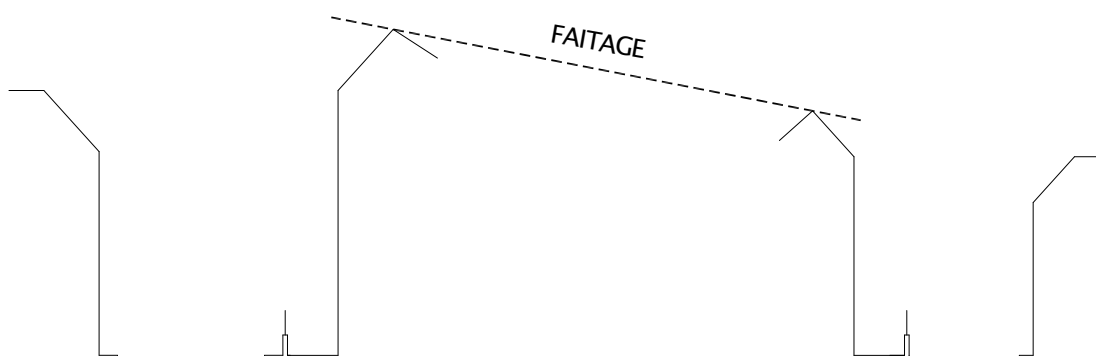
- En secteur UA, sur les voies d'une largeur de 5 à 8 mètres, les constructions pourront s'inscrire dans une verticale de 8 mètres à l'alignement suivit d'une ligne à 45° allant jusqu'à 3 mètres.



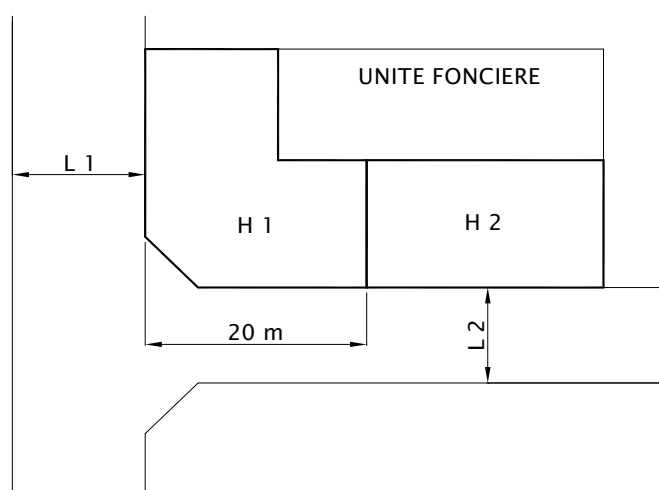
- Ruelle de l'Église (dans sa totalité), rue des Ouches (des n° 2 à 14 inclus), rue Paul Vaillant-Couturier (des n° 157 à 163 inclus) et rue du 8 mai 1945 (des n° 30 à la place Jean Eurieult inclus) les hauteurs de façades sont limitées à 10 mètres.
- Lorsque l'alignement opposé n'est pas matérialisé par une construction c'est la limite de propriété qui doit être prise en compte.
- À l'angle de deux voies, les mesures définissant la hauteur du bâtiment sont les largeurs de rues formant l'angle et non la diagonale de celui-ci avec l'angle opposé.



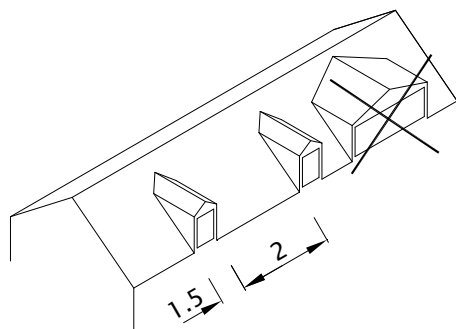
- 10-3 Quelles que soient les largeurs des voies bordant l'assiette foncière, aucune construction ne peut avoir une hauteur totale hors tout supérieure à 20 mètres.
- 10-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre une hauteur maximale de 20 mètres quelles que soient les largeurs des voies qui bordent leur assiette foncière.
- 10-5 Lorsque des terrains sont traversant entre des voies d'inégales largeurs, la hauteur plafond des constructions est limitée par une horizontale formant velum et reliant les hauteurs maximales des constructions implantées à l'alignement de chaque voie.



- 10-6 Lorsqu'une unité foncière est à l'angle de voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'angle formé par le pan coupé et les alignements actuels ou futurs des voies.



- 10-7 Seules les lucarnes individuelles peuvent dépasser des prospectifs sur rue en toiture. Dans ce cas leur largeur ne peut pas excéder 1.50 mètres et doivent être espacées de 2 mètres minimum.



- 10-8 En cas de mise aux normes de constructions existantes en terme de sécurité et d'accessibilité des hauteurs différentes de celles sus notées peuvent être acceptées pour des adjonctions techniques, sans pouvoir dépasser de plus de 2.50 mètres la hauteur de la construction existante.

## ARTICLE UA 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 Toitures :
- Les toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale. Des exceptions peuvent être admises lorsque la qualité architecturale le justifie.
  - Les toitures auront une hauteur (mesurée de l'égout jusqu'au faîtage) nettement inférieure à la hauteur de la façade (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit), que les combles soient aménagés ou non.
  - Les toitures terrasse sont interdites. Des terrasses sont admises lorsqu'elles sont accessibles de plain-pied depuis les logements et qu'elles ne représentent pas plus d'un tiers de la surface totale des toitures.
- 11-4 Façades :
- 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 murs aveugles non traités, simplement peints sans relief, sont interdits.
  - Toute façade ou pignon doit inclure obligatoirement des ouvertures quand l'article 7 le permet, et des modénatures (encadrements de baies, traitement en surépaisseur des angles, etc.).

- Les extensions et bâtiments annexes doivent être traités de manière à s'intégrer à la construction principale.
- Pour tous les éléments constituant la façade, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## 11-5 Sur rue :

- Les encorbellements<sup>20</sup> de façade et les balcons sont autorisés dans la limite d'une saillie ne dépassant pas 0.8 mètre de l'alignement.
- Les encorbellements peuvent recouvrir une surface au plus égale au tiers de celle de la façade.

## 11-6 Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

- Le style et l'architecture des constructions existantes doivent être respectés.
- Les façades constituées de matériaux prévus pour être apparents doivent être préservées.
- Les modénatures doivent être reconstituées lorsqu'elles contribuent à qualifier le style architectural d'origine.
- Les adjonctions de quelque nature qu'elles soient doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

## 11-7 Clôtures :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts, ne peuvent être laissés apparents sur aucune des clôtures.
- Les clôtures doivent être traités de manière à s'intégrer à la construction principale.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2.20 mètres, excepté pour des motifs de sécurité s'il s'agit d'une entreprise, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de terrains d'habitation situés en aval d'une forte pente (au delà de 25%), sans pourtant excéder 3 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 mètre.
- Sur les voies publiques ou privées seules les grilles métalliques sont autorisées.
- Les coffrets des concessionnaires doivent obligatoirement être intégrés dans le mur bahut.
- Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.
- Sur les clôtures sur voies publiques ou privées, sont formellement interdits les doublages, dalles, plaques préfabriquées, canisses, échelas, paille, etc. de quelque nature que ce soit, exceptés les doublages métalliques le long des voies supportant un réseau de transport en commun, lorsqu'il correspond au style de la grille et à sa couleur.

## 11-8 Toutes installations techniques (édicules, installations techniques, conduits d'extraction, climatiseurs et antennes paraboliques) exceptées les cheminées des habitations :

Ces équipements sont interdits en façade et pignon. Ils sont autorisés sur toiture :

- en cas de toiture à pente, dans le volume des combles, à l'exception des conduits de cheminée de fumée ou d'aération relevant de l'arrêté du 22 octobre 1969 et des antennes paraboliques qui peuvent dépasser de la toiture mais être en retrait de ses limites d'au moins 2 mètres.
- en cas de toiture-terrasse, à condition d'être regroupés en un ensemble homogène en retrait des façades d'au moins 2 mètres, ne dépassant pas le niveau fini de la terrasse de plus de 3.50 mètres et respectant les règles de hauteur définies en article 10.

Les installations nouvelles doivent constituer un ensemble homogène avec les équipements préexistant.

<sup>20</sup> Construction en saillie du plan vertical du mur, soutenue par des consoles, des corbeaux ou un segment de voûte.



**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.

11-9 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 adoptée le 16 février 2005.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

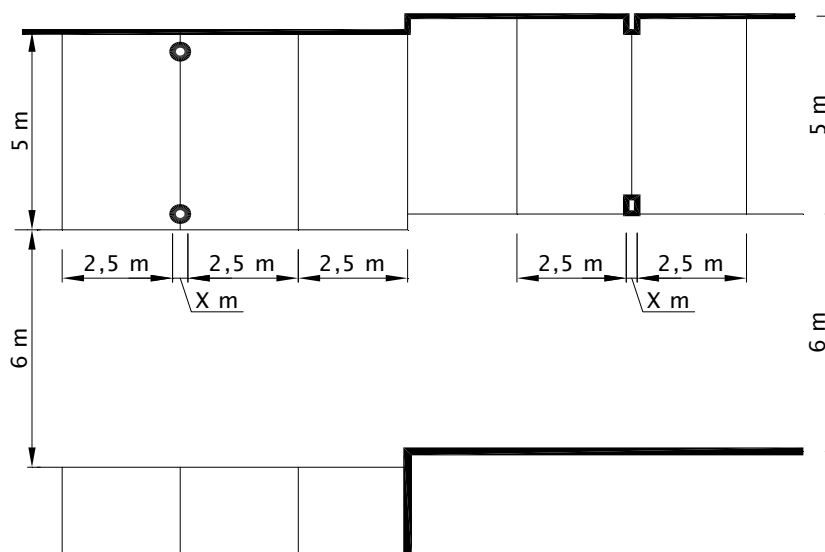
12-1 Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales hors tout obstacle sont définies ci-après.

- Dimensions des places automobiles :

- longueur 5.00 m
- largeur 2.50 m
- tout dégagement 6.00 m
- hauteur sous poutre 2.10 m

- Dimensions des places deux roues :

- longueur 2.20 m
- largeur 0.90 m
- tout dégagement 2.50 m
- hauteur sous poutre 2.10 m



- Rampes d'accès

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10 % et 18 % au-delà.

Au-delà de 50 emplacements de stationnement, l'aménagement d'une double rampe ou de deux rampes distinctes est obligatoire.

Dimensions des rampes d'accès

- rampe avec feux alternés                      largeur : 3.00 m minimum
- rampe à double sens                            largeur : 6.00 m minimum
- rayon de courbure intérieur                5.35 m minimum

- SURFACES DE STATIONNEMENT :

Cas particuliers :

Lorsque l'entrée carrossable d'une unité foncière est comprise dans un cercle de 500 m de rayon autour d'une des gares d'Argenteuil et dans une bande de 100 m de large de part et d'autre des deux axes inscrits au réseau principal bus du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Île de France (avenue Jean Jaures et rue Henri Barbusse), les obligations prescrites ci-dessous sont ramenées à 1 place par logement, quelles que soient la taille et la destination du logement, et réduites de moitié pour les commerces et les bureaux.

Logements :

- Logements sociaux : 1 place auto par logement  
Deux roues : 1 place couverte pour 5 logements
- Autres logements : 1 place auto par tranche de 70 m<sup>2</sup> SDP avec une place minimum par logement  
Deux roues : 1 place couverte pour 3 logements
- Logements étudiants : 1 place auto pour 4 logements  
Deux roues : 1 place couverte pour 5 logements

NOTA 1: Lors de toute opération comportant plus de 5 logements (groupés, lotissement, collectif, etc.) des aires supplémentaires de stationnement dédiés aux visiteurs doivent être créés à hauteur d'une place pour 10 logements avec une place minimum. Celles-ci peuvent être réalisées en surface et hors volume de construction.

Bureaux :

- Auto : 50 % de la SDP
- Deux roues : 5 % de la SDP

Industries et activités artisanales :

- Auto : 20 % de la SDP
- Deux roues : 5 % de la SDP

Commerces :

- Commerce : 20 % de la SDP avec 1 place minimum
- Surface commerciale supérieure à 1500 m<sup>2</sup> : 100 % de la SDP
- Marchés : 50 % de la SDP
- Deux roues : 5 % de la SDP

- Aucune place de stationnement auto et deux roues exigée pour les commerces situés le long des rues suivantes, identifiées sur le plan de zonage par une inscription graphique intitulée « Restriction des obligations de stationnement pour les constructions à usage de commerce et restaurant » : avenue Gabriel Péri, rue Paul Vaillant-Couturier, rue Carême-Prenant, rue Antonin-Georges Belin (entre le boulevard Léon Feix et la rue Paul Vaillant-Couturier), et rue de la Poste Prolongée.

**Restaurants :**

- 2 places auto pour 10 m<sup>2</sup> de salle
- Deux roues : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle
- Aucune place de stationnement auto et deux roues exigée pour les restaurants situés le long des rues suivantes, identifiées sur le plan de zonage par une inscription graphique intitulée « Restriction des obligations de stationnement pour les constructions à usage de commerce et restaurant » : avenue Gabriel Péri, rue Paul Vaillant-Couturier, rue Carême-Prenant, rue Antonin-Georges Belin (entre le boulevard Léon Feix et la rue Paul Vaillant-Couturier), et rue de la Poste Prolongée.

**Hôtels :**

- 1 place auto pour 5 chambres
- Deux roues : 1 place pour 10 chambres

**Stations services :**

- 5 places auto par station service
- Deux roues : 3 places par station service

**Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :**

- Enseignement supérieur : 1 place auto pour 10 personnes  
Deux roues : 1 place couverte pour 10 personnes  
Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée
- Lycée et collège : 1 place auto par classe  
Deux roues : 1 place couverte pour 8 élèves  
Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée
- École primaire et maternelle : 1 place auto par classe  
Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée

**Équipements sanitaires et sociaux :**

- Hôpitaux, cliniques : 1 place auto pour 3 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer médicalisé (maison de retraite, etc.) : 1 place auto pour 5 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer de travailleur : 1 place auto pour 4 lits  
Deux roues : 1 place couverte pour 5 lits
- Crèche, halte garderie : 1 place pour 3 agents
- Centre de PMI : 1 place pour 3 agents
- Autres : 1 place pour 3 patients.

**Équipements culturels et culturels :**

- Salles spectacles, réunions : 1 place pour 10 personnes

- Deux roues : 1 place couverte pour 10 personnes
- Cars : 1 emplacement à proximité de l'entrée à partir de 100 personnes
- Lieux de culte : 1 place pour 5 personnes
- Deux roues : 1 place couverte pour 5 personnes

#### Équipements sportifs :

- Stades : 1 place pour 5 places de tribune avec 40 places minimum (même en l'absence de tribune)  
Deux roues : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)  
Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Gymnases et salles de sport : 30 % de la SDP  
Deux roues : 1 place couverte pour 15 places de tribune avec 20 places minimum (même en l'absence de tribune)  
Cars : 1 emplacement pour 100 places de tribune avec 1 emplacement minimum (même en l'absence de tribune)
- Piscines, patinoires : 100 % emprise  
Deux roues : 1 place couverte pour 15 personnes  
Cars : 1 emplacement pour 100 personnes avec 1 emplacement minimum

#### Divers :

- Autres constructions d'intérêt collectif : 10 % de la SDP
- Autres constructions : 20 % de la SDP

#### NOTA 2 :

- Tous les parcs de stationnement doivent comporter un minimum de 5 % des places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- Toutes les aires de stationnement ci-dessus imposées doivent être réalisées en sous-sol.  
Peuvent être réalisées en surface les stationnements :
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - des habitations individuelles, pour lesquelles une place minimum de stationnement doit être comprise dans un volume de construction,
  - des constructions réhabilitées.
  - réservés aux personnes à mobilité réduite, pour lesquelles le stationnement doit être compris dans un volume de construction,
 Dans tous les cas, les aires réservées aux cars et aux deux roues peuvent être en surface, celles pour les deux roues seront obligatoirement réalisées dans un volume de construction.
- Dans les parcs de logements, les places commandées sont autorisées dès lors qu'il est constitué autant de places en accès direct que de logements.

- 12-2 Lors de toute opération d'extension, de transformation de locaux ou de changement de destination :
- aucune place de stationnement existante d'une largeur supérieure ou égale à 2 mètres et d'une longueur supérieur ou égale à 4 mètres ne peut être supprimée à moins que les normes, prévues au paragraphe 12-1 ci-dessus, ne soient respectées pour la SDP totale (existante et projetée).
  - Le nombre des places de stationnement à créer est calculé au prorata des droits acquis pour la construction existante et sa destination d'origine.

- 12-3 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de logements, de nombre d'emplois, de personnes, de chambres d'élèves, etc., il est exigé une place de stationnement pour chacune de ces tranches qu'elle soit entière ou partielle dès lors que la tranche est entamée d'un tiers.
- 12-4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en tranche de m<sup>2</sup>, le nombre de place de stationnement est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-5 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDP, le nombre de place de stationnement résulte de la division de ces pourcentages par 28 m<sup>2</sup>.  
Le résultat en nombre de places découlant de ces mêmes normes est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-6 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées dans un rayon de 300 mètres d'un parking public existant, il n'est pas exigé de places de stationnement à condition que la taille dudit parc de stationnement soit proportionnelle aux besoins de l'équipement.
- 12-7 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

- 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 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13-2 Lors de la création de jardins sur dalle à rez-de-chaussée, il doit être prévu une hauteur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les arbustes et 1,5 m pour les arbres à grand développement.
- 13-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'y a pas d'obligation de création d'espace vert.
- 13-4 Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées.

NOTA : Conformément à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan comportant le relevé des plantations existantes, à abattre et à créer. Les

projets de construction neuve ou de réhabilitation sont étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

### **3** POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.