

IX.- ZONE USP

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

- 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 Les activités industrielles et d'entrepôts.
- 1-4 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'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - celles soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2.
- 6-1 Les constructions à usage d'artisanat et de bureau.
- 1-6 Les constructions à usage de commerce, d'habitation et d'hébergement hôtelier, excepté celles prévues à l'article 2.
- 1-7 Le stationnement des caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

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 Construction sous le niveau du Terrain Naturel (TN).

ARTICLE USP 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 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 Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies à l'article 2-3 et des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. Habitation et équipement devront être sur la même unité foncière.
- 2-2 Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies à l'article 2-3 et des interdictions mentionnées à l'article 1, les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient destinées au fonctionnement particulier des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 2-3 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.
- 2-4 L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée :

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

- 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.

2-5 La rénovation 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 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE USP 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. Pour qu'un terrain soit constructible⁶, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres⁷.
- 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.

⁵ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

⁶ Est considéré comme construction tout édifice d'une surface de 2 m² et de plus de 1,5 m de hauteur.

⁷ 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).

ARTICLE USP 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 pluviales⁸

- 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 Locaux de stockage des conteneurs à déchets⁹

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.

4-5 Électricité – téléphone

Les travaux de viabilité internes aux lotissements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE USP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

⁸ Se reporter au règlement communal d'assainissement

⁹ Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

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

- 6-1 L'implantation des constructions peut être à l'alignement¹⁰ ou en retrait des voies publiques ou privées.
- 6-2 Aucune saillie sur alignement ou emprise publique n'est autorisée.
- 6-3 Les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation¹¹ ou rénovation¹² de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.

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).

- 6-4 Par rapport au domaine public ferroviaire (zone UT)
Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

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

- 7-1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou s'en écarter conformément aux règles générales applicables aux marges d'isolement.
Les constructions ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation, elles doivent s'en écarter en respectant les marges d'isolement.
- 7-2 Règles générales applicables aux marges d'isolement :
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE USP 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.

¹⁰ Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.

¹¹ Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

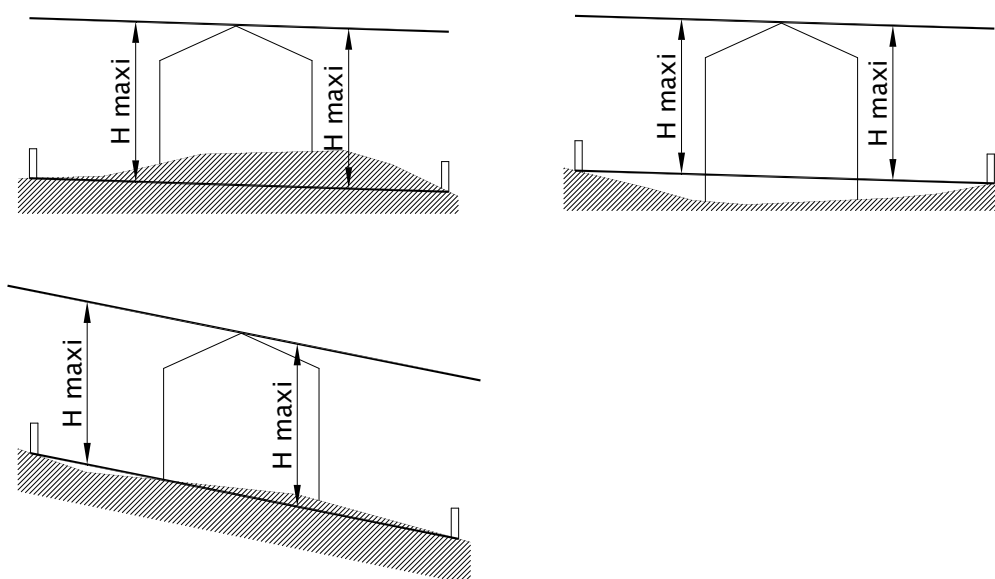
¹² Action de « rendre neuf ».

ARTICLE USP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE USP 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 20 mètres.
- 10-2 N'est pas comptée, en plus de la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit d'éléments architecturaux remarquables justifiés par le fonctionnement de l'équipement ou leur image emblématique.

ARTICLE USP 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 1,20 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.

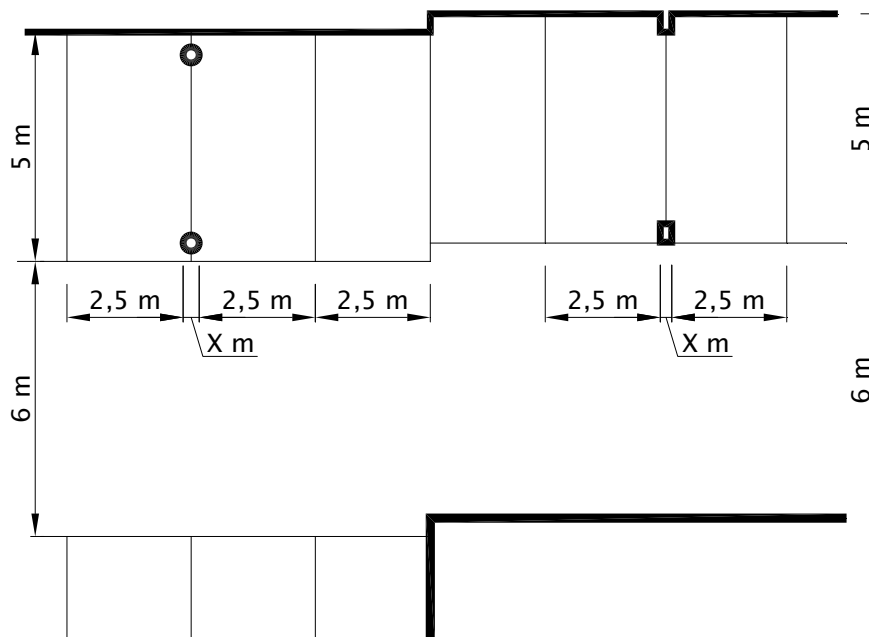
11-4 Équipements de transmission radioélectrique :

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

12-1 Lors de toute opération de construction neuve, 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, sauf dans le cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

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'Ile 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 m² 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 m² : 100 % de la SDP
- Marchés : 50 % de la SDP
- Deux roues : 5 % de la SDP

Restaurants :

- 2 places auto pour 10 m² de salle
- Deux roues : 1 place pour 50 m² de salle

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 cultuels :

- 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 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de nombre d'emplois, de personnes, de places ou élèves, 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.
- 12-3 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en tranche de m², le nombre de place de stationnement est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 3.
- 12-4 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 m².
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.
- 12-5 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 est proportionnelle aux besoins de l'équipement.
- 12-6 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 USP 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 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 1.50 m pour les arbres de haute tige.
- 13-3 Dans le cas où une emprise au sol de 100 % serait autorisée, 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.
- 13-5 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 USP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.