

# X.- ZONE UP

## 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

**Avant-propos :** En raison de la présence d'établissements SEVESO II dans le port de Gennevilliers, les constructions d'établissements recevant du public difficilement évacuables dans un délai de moins de deux heures sont interdites dans les périmètres définis au plan de zonage du PPR.

- 1-1 Les exploitations agricoles et forestières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 1-2 Les activités industrielles et d'entrepôt à l'exception de celles relatives exclusivement au transbordement, au stockage et à la transformation des matériaux et produits minéraux.
- 1-3 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'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - celles soumises à déclaration sauf celles visées aux articles 2-3 et 2-4.
- 1-4 Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de bureau.
- 1-5 Les constructions à usage d'habitation, excepté les habitations prévues à l'article 2.
- 1-6 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1-7 Le stationnement des caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour 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 UP 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 Sont notamment admises, sous réserve des conditions spéciales définies à l'article 2-2 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. Habitations et entreprise devront être sur la même unité foncière.
- 2-2 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.
- 2-3 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.

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

- 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.
- 2-4 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.
- 2-5 Les centres de traitement liés à la gestion des ordures ménagères ou aux déchets non ménagers.
- 2-6 Les activités utilisatrices de la voie d'eau pour l'approvisionnement et la distribution des marchandises et destinée au transbordement, au stockage et à la transformation des matériaux et produits minéraux.

## 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UP 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 L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules de secours, de service (enlèvement des ordures ménagères, etc.) ou privés de faire demi-tour.
- 3-3 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité<sup>5</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>6</sup>, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Les chaussées non stabilisées sont interdites.

<sup>6</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>7</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).

## ARTICLE UP 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 pluviales<sup>8</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.
- 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 déchets<sup>9</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.

### 4-5 Électricité – téléphone

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

## ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

<sup>8</sup> Se reporter au règlement communal d'assainissement

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

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

- 6-1 À l'exception des locaux techniques propres au fonctionnement de la construction (transformateur électrique, stockage des ordures ménagères, etc.) et des aménagements de sol en cas de terrain en pente de plus de 8 %, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'alignement<sup>10</sup> des voies publiques et privées, existantes ou à créer, et des emprises publiques sauf en cas de surélévation d'un immeuble existant.
- 6-2 Les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation<sup>11</sup> ou rénovation<sup>12</sup> de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 6-3 Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical passant par la limite de propriété.
- 6-4 Les saillies donnant sur des emprises publiques sont interdites.

**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).

- 6-5 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.
- 6-6 Par rapport aux autoroutes et voies rapides (zone UT)
- Zone non aedificandi reportée au plan : 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 au plan : toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite à moins de 25 mètres de la limite de la zone non aedificandi.
- 6-7 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.

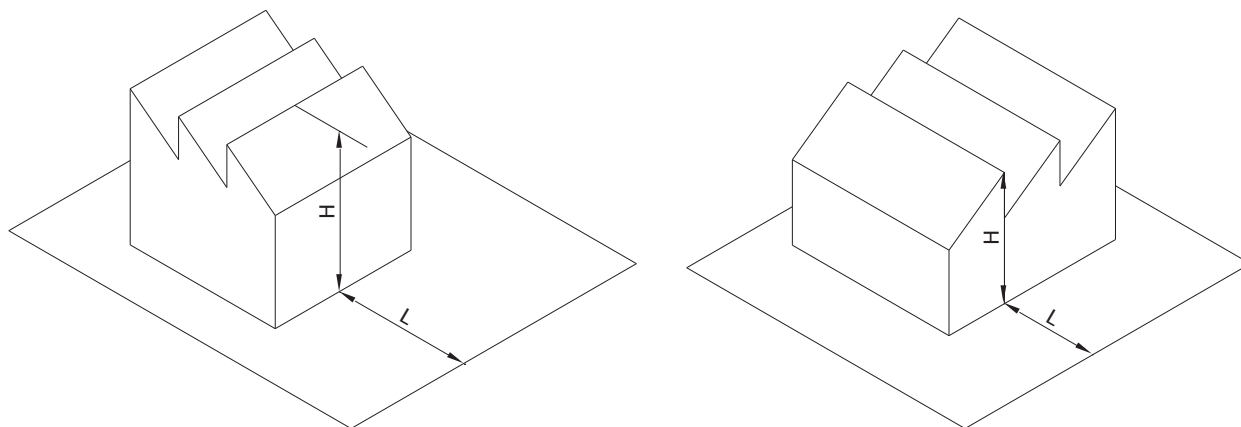
<sup>10</sup> Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.

<sup>11</sup> Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

<sup>12</sup> Action de « rendre neuf ».

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

- 7-1 Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites en limite des zones où l'habitation est autorisée (UA, UB, UC), elles doivent s'en écarter en respectant les marges d'isolement.
- 7-2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives conformément aux règles générales applicables aux marges d'isolement.
- 7-3 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 20 mètres.



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

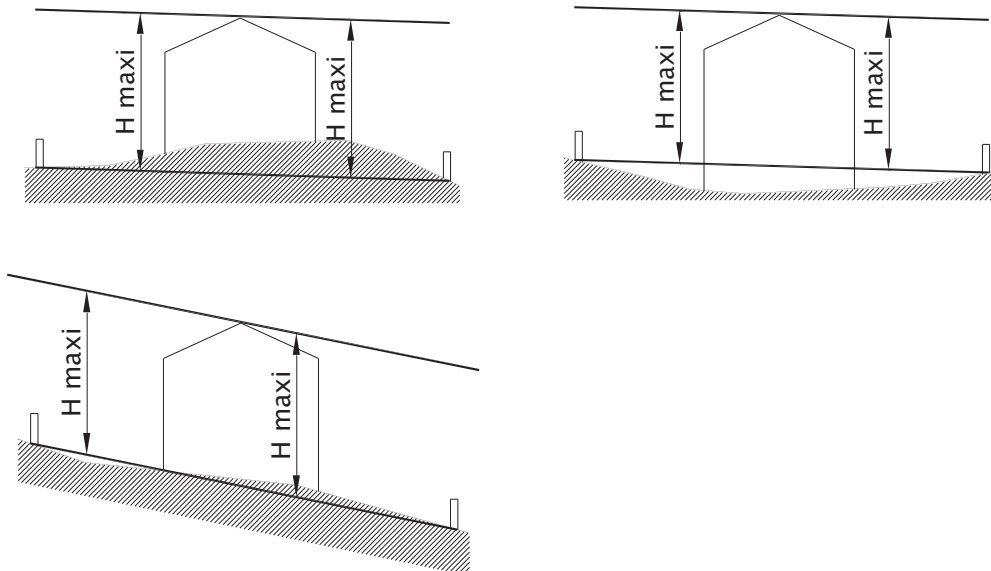
Entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux ( $H=L/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

## ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.
- 9-2 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

## ARTICLE UP 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 des constructions techniques en toiture à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 mètres, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles soient traitées de manière à s'intégrer au bâtiment.

## ARTICLE UP 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.

## ARTICLE UP 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 ou trois-roues motorisés :
  - 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.

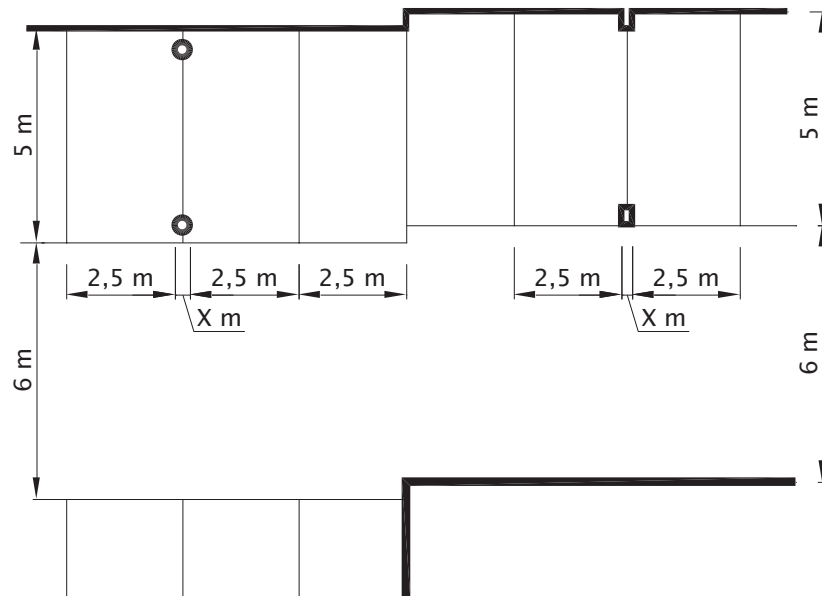
Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 10 % et 18 % au delà, sauf dans le cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.



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 normes planchers appliquées aux commerces et bureaux..

Logements :

- 1 place auto par tranche de 70 m<sup>2</sup> SDP avec une place minimum par logement
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 3 logements

Bureaux :

**Norme plancher**

Voiture : 50 % de la SDP

Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voiture

**Norme plafond (voiture et deux-roues motorisés)**

à moins de 500m d'un point de transport en commun structurant :

1 place / 60m<sup>2</sup> de surface plancher

à plus de 500m d'un point de transport en commun structurant :

1 place / 50 m<sup>2</sup> de surface plancher

**Industries et activités artisanales :**

- Voitures : 20 % de la surface de plancher
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)

**Divers :**

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

• **SURFACES DE STATIONNEMENT VELOS :**

**Habitat collectif :**

0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales

1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Bureaux :**

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Industries, activités et équipements publics :**

1,5 m<sup>2</sup> pour dix employés au minimum.

Les emplacements ou locaux réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour toute construction. Pour les logements collectifs, 50 % maximum de ces emplacements seront aménagés en sous-sol avec une conception facilitant l'usage des vélos. Ils devront être clos et couverts et aisément accessibles à partir du domaine public et comporter des aménagements adaptés (manœuvres et stationnement aisés, point d'attache par le cadre et/ou par la roue...)

- 12-2 Lors de toute opération d'extension ou de transformation de locaux, aucune place de stationnement existante d'une largeur supérieure à 2 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).
- 12-3 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de nombre d'emploi, de places, de personnes ou élèves, il est exigé une place de stationnement pour chacune de ces tranches qu'elle soit entière ou partielle.
- 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 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.

- 12-5 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 UP 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 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.
- 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 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

## 3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.