

II.- ZONE UB

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES¹

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.
- 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 classées² suivantes :
 - celles soumises à autorisation à l'exception :
 - des locaux et/ou installations de production, de répartition des fluides nécessaires à la régulation thermique des constructions ;
 - des parcs de stationnement uniquement en infrastructure³ et directement liés à un immeuble d'habitation, de bureaux ou de construction et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - celles soumises à déclaration sauf celles visées à l'article 2.
- 1-5 Le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules (à partir de 5 véhicules), le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes.
- 1-6 Les entrepôts et les dépôts non liés à un usage commercial ou artisanal exercé sur la même unité foncière.

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

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

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

ARTICLE UB 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 Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

2-2 L'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- à condition que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2-3 La rénovation⁵ des installations classées existantes est autorisée à la condition expresse que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances ou dangers liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

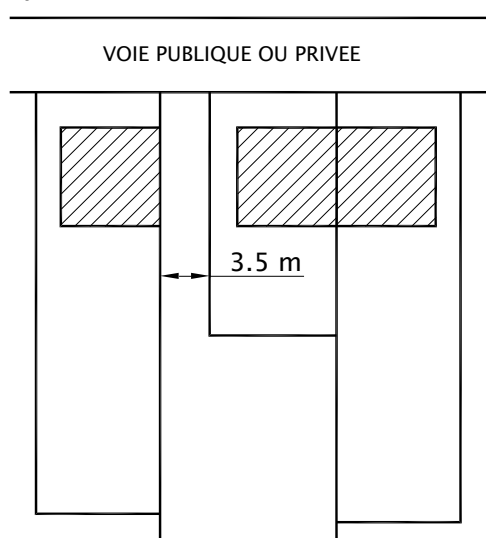
⁴ Le plan des contraintes du sol et du sous-sol sur la commune d'Argenteuil est annexé au dossier de PLU.

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

2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 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 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.



- 3-3 La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers 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.
- 3-4 Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité⁶ et dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, et du ramassage des ordures ménagères. Pour qu'un terrain soit constructible⁷, la largeur de ses voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 7 mètres⁸.
- 3-5 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable⁹ à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade que la tranche soit entière ou partielle.

⁶ Les chaussées non stabilisées sont interdites.

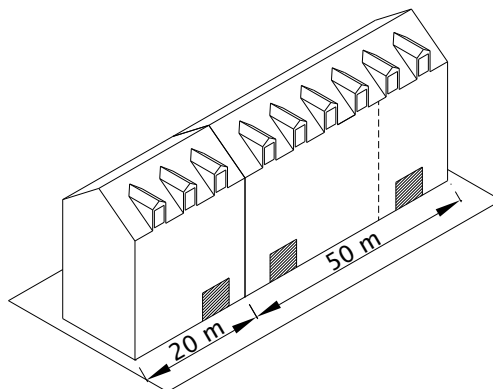
⁷ Est considéré comme construction tout édifice d'une surface de 2 m² et de plus de 1,5 m de hauteur.

⁸ La collectivité peut admettre le versement dans le domaine public d'une voie privée lorsque cette dernière a une largeur totale de 8.30 mètres minimum (5.5m de chaussée + 2 trottoirs de 1.40 m).

⁹ Porte cochère ou portail dans la clôture.

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.

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 UB 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 usées¹⁰

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 pluviales¹⁰

- 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 et 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.

¹⁰ Se reporter au règlement communal d'assainissement

- 4-4 Électricité – téléphone
Les travaux de viabilité internes aux lotissements¹¹ 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 déchets¹²
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 UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- 6-1 L'implantation des constructions est libre par rapport aux alignements¹³.
- 6-2 Les saillies¹⁴ sur alignement ne peuvent être autorisées que sur les voies d'une largeur égale ou supérieure à 8 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 réhabilitation¹⁵ ou rénovation¹⁶ de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.
- 6-3 En infrastructure, les constructions ne doivent présenter aucune saillie par rapport au plan vertical défini par l'alignement actuel ou projeté.
- 6-4 Les saillies donnant sur des emprises publiques sont interdites.

¹¹ Opération de division foncière (3 lots minimums)

¹² Les dimensions réglementaires des locaux de stockage des ordures ménagères sont en annexe du présent règlement.

¹³ Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.

¹⁴ Avancée formée par un balcon, une loggia, un débord, etc.

¹⁵ Action de rendre apte à une destination ancienne ou nouvelle.

¹⁶ Action de « rendre neuf ».

6-5 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.

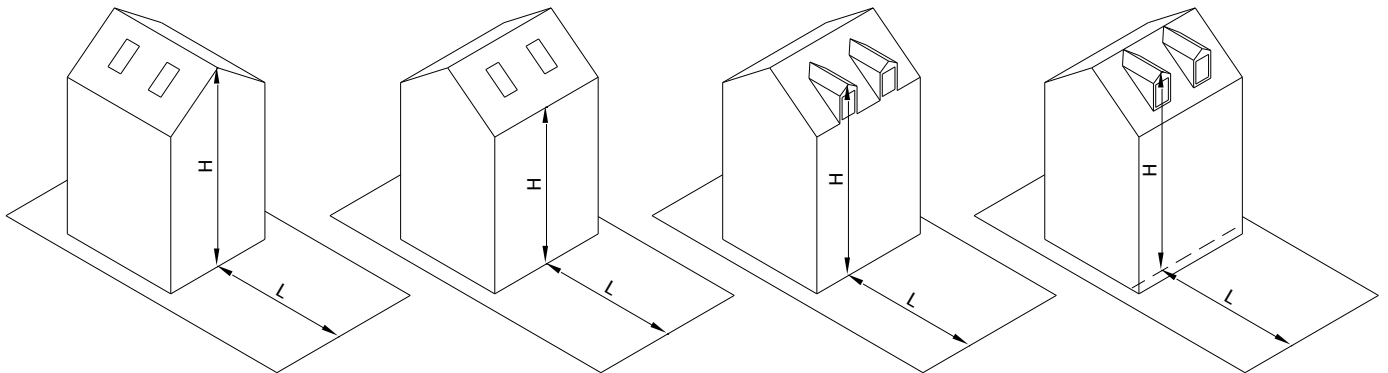
6-6 Par rapport aux autoroutes et voies rapides (zone UT)

- 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 UB 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)¹⁷ jusqu'à son sommet, suivant l'orientation de la construction.

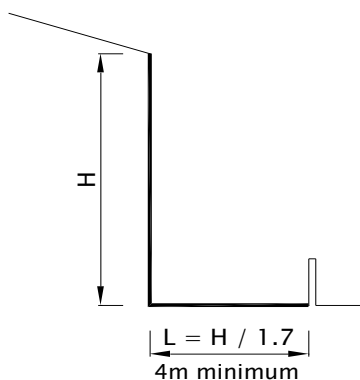
Cette hauteur est augmentée de l'entablement des fenêtres de toit lorsque celles-ci constituent des vues droites (hors fenêtres de toit à 45° maxi).



- 7-1 Dans une bande de 35 mètres à compter de l'alignement¹⁸ existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit s'en écarter. Si elles s'en écartent, la distance aux 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.

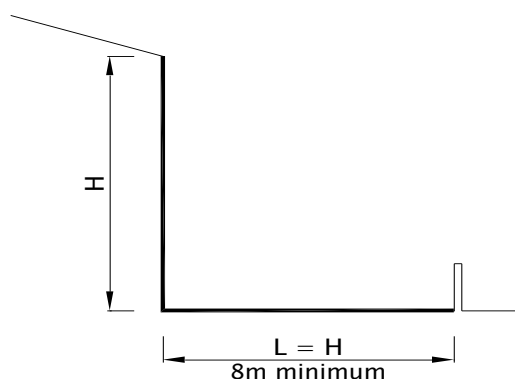
¹⁷ Le mode de prise en compte du terrain naturel (TN) est défini en avant-propos de l'article 10.

¹⁸ Alignement constitué par les voies publiques ou privées d'une largeur en tout point supérieur à 7 mètres et par les emprises publiques.



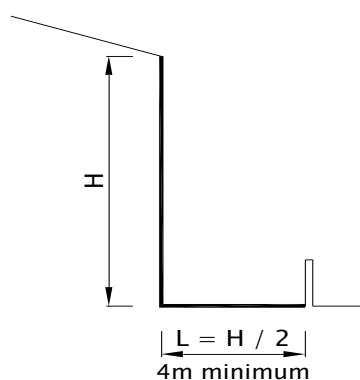
7-2 Au-delà de la bande de 35 mètres à compté de l'alignement actuel ou projeté :

Les constructions, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance aux limites séparatives mesurée en tout point de la façade doit être au moins égale à L sachant que $L = H$, avec un minimum de 8 mètres.



7-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives. Si elles s'en 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.



NOTA : 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.

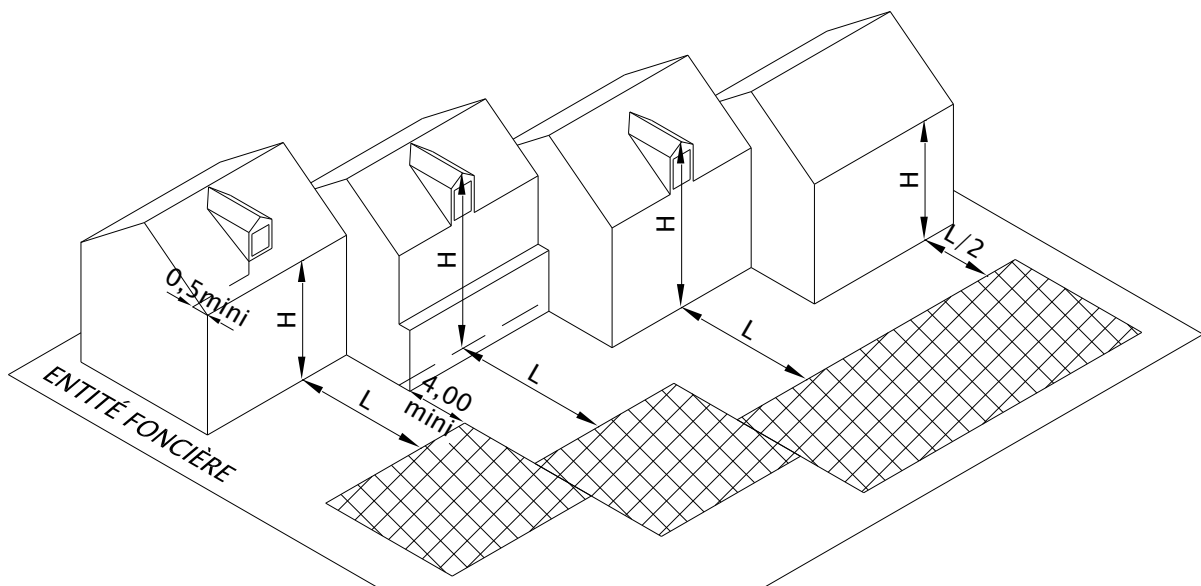
- 7-4 En tout état de cause, les façades ou parties de façades implantées ou non sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de baies constituant des vues directes, au sens de l'article 678 du code civil, sur le fond voisin exceptées celles bénéficiant de servitudes de vues dûment justifiées.

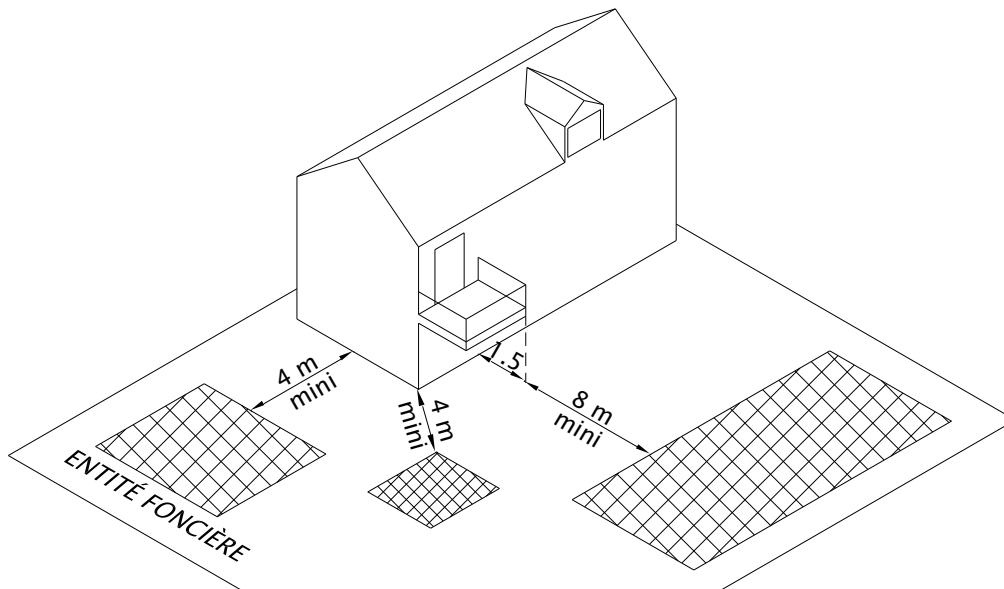
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 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 ;
- 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.

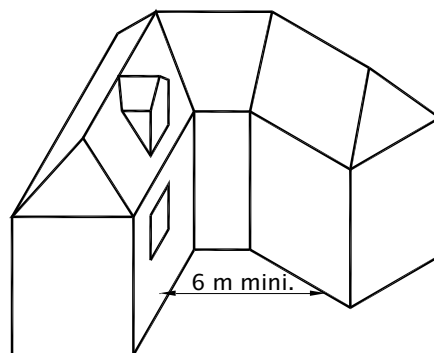
La plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure ou égale à 4 mètres.





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.

8-2 La distance mesurée perpendiculairement entre baies (hors jours de souffrance), ou d'une baie à un mur, de bâtiments contiguës ne peut être inférieure à 6 mètres.



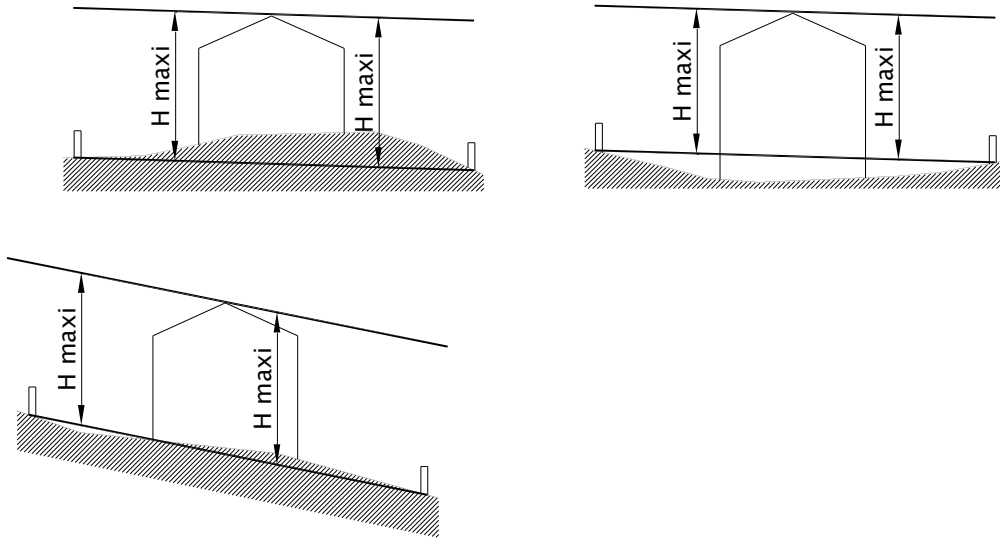
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.
- 9-2 Cette emprise au sol peut être portée à 60 % pour les terrains dont la surface est inférieure à 500 m² 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.

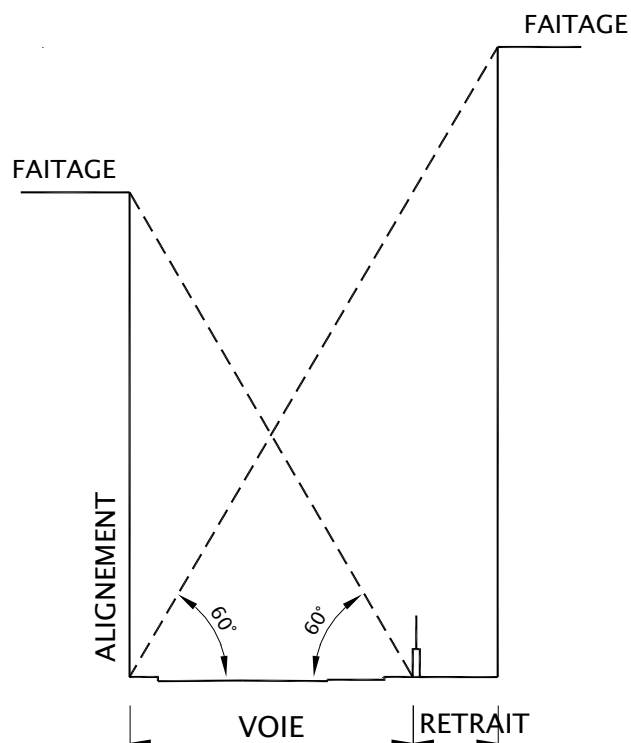
- 9-4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 %.

ARTICLE UB 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.

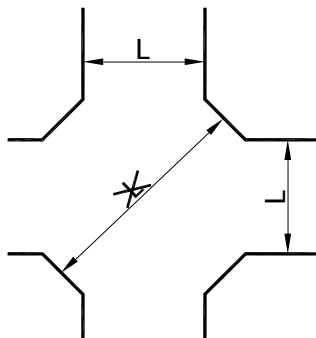


- 10-1 La hauteur maximale des constructions est définie par la largeur de la voie publique ou privée donnant accès à l'assiette foncière à laquelle on applique une droite à 60° partant de l'alignement opposé



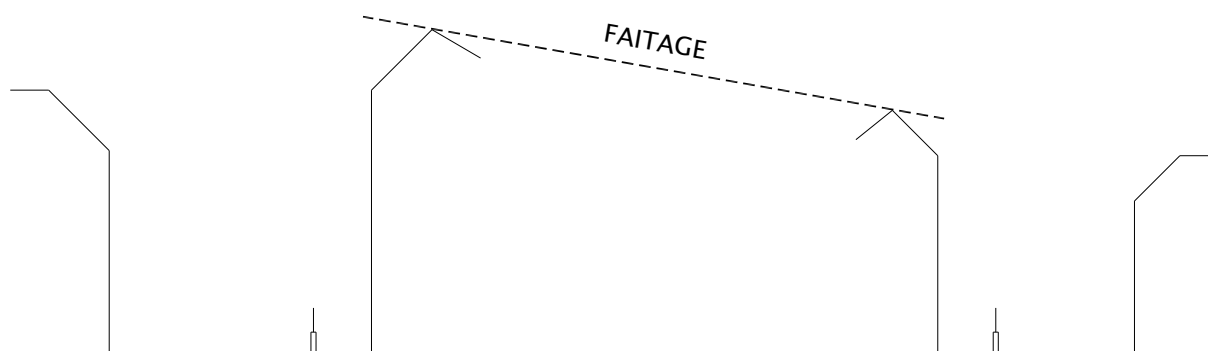
NOTA :

- Lorsque l'alignement opposé n'est pas matérialisé par une construction c'est la limite de propriété qui doit être prise en compte.
- A 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.

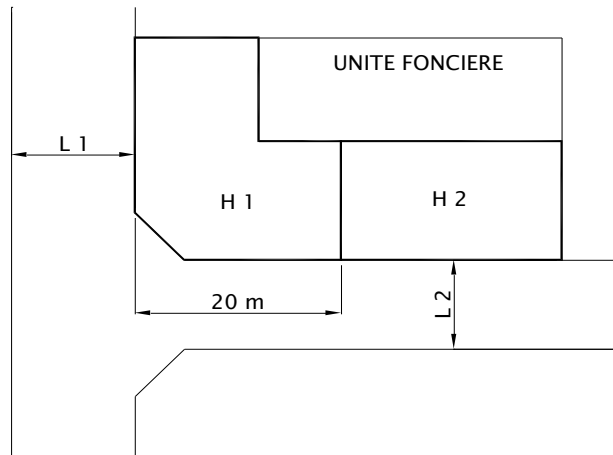


- 10-2 Quelles que soient les largeurs des voies bordant l'assiette foncière,
- aucune construction à usage d'habitation ne peut avoir une hauteur totale supérieure à 28 mètres.
 - aucune construction à un autre usage que l'habitation ne peut avoir une hauteur totale supérieure à 20 mètres.
 - Lorsqu'une construction a un usage mixte avec de l'habitation, seule les habitations peuvent être construites au-delà d'une hauteur de 20 mètres.
 - Lors de l'extension d'une construction existante avant la mise en application du PLU, la hauteur de cette extension peut être égale à la hauteur du bâtiment existant si l'extension ne représente pas plus du tiers de la Surface Hors Œuvre Nette (SDP) de l'existant.

- 10-3 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.



- 10-4 Lorsqu'une unité foncière est à l'angle de voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum 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.



ARTICLE UB 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.
 - 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.
- 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.
 - Toute façade ou pignon doit inclure obligatoirement des ouvertures, quand l'article 7 le permet
 - 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 encorbellements¹⁹ de façade et les balcons sont autorisés dans la limite d'une saillie ne dépassant pas 0.8 mètre de l'alignement.

11-6 Réhabilitation et rénovation des bâtiments existants :

- 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.
- 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.
- Les clôtures doivent être traitées de manière à s'intégrer à la construction principale.
- Les coffrets des concessionnaires doivent obligatoirement être intégrés dans le mur bahut.
- 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

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 :

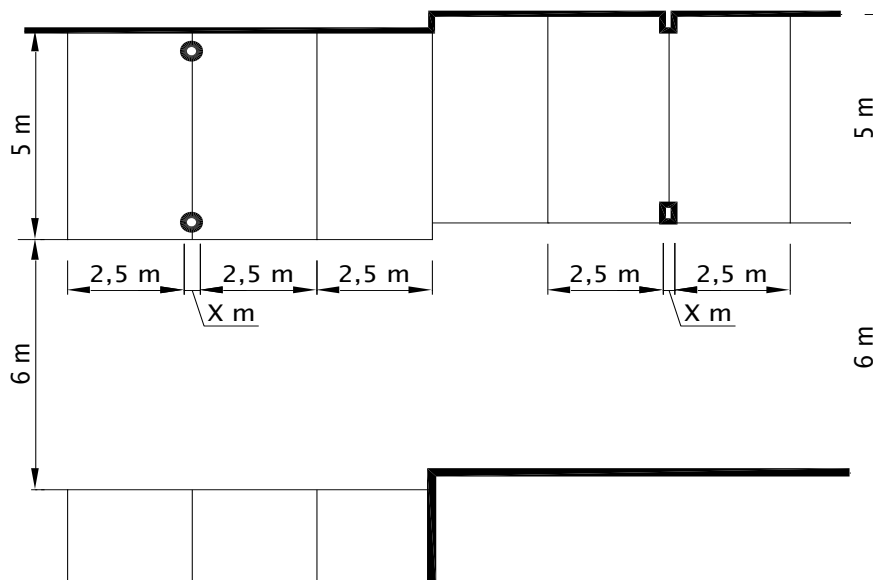
¹⁹ Construction en saillie du plan vertical du mur, soutenue par des consoles, des corbeaux ou un segment de voûte.

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 UB 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. 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 :

- Logements sociaux : 1 place par logement
Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 5 logements
- Autres logements : 1 place par tranche de 70 m² SDP avec une place minimum par logement
Deux ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 3 logements
- Logements étudiants : 1 place pour 4 logements
Deux ou trois-roues motorisés : 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 :**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 desserte TC structurante : 1 place / 60m² de surface plancher
- à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante : 1 place / 50 m² 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)

Commerces :

Commerce

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

Surface commerciale supérieure à 1 500 m²

- Voitures : 100 % de la SDP
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 20 places voitures

Marchés

- Voitures : 50 % de la SDP
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée)

Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 50 m² de salle

Hôtels :

- 1 place pour 5 chambres
- Deux ou trois-roues motorisés : 1 place pour 10 chambres

Stations services :

- 5 places par station service
- Deux ou trois-roues motorisés : 3 places par station service

Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :

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

Équipements sanitaires et sociaux :

- Hôpitaux, cliniques : 1 place pour 3 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer médicalisé (maison de retraite, etc...) : 1 place pour 5 lits avec un minimum de 5 places
- Foyer de travailleurs : 1 place pour 4 lits
Deux ou trois-roues motorisés : 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 ou trois-roues motorisés : 1 place couverte pour 10 personnes
Cars : 1 emplacement devant l'entrée à partir de 100 personnes
- Lieux de culte : 1 place pour 5 personnes
Deux ou trois-roues motorisés : 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 ou trois-roues motorisés : 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 ou trois-roues motorisés : 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 ou trois-roues motorisés : 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 constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de bureau,
 - 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 ou trois-roues motorisés peuvent être en surface, celles pour les deux ou trois-roues motorisés 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.

SURFACES DE STATIONNEMENT VELOS :

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales.

1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Industries, activités, commerces de moins de 500m² de surface plancher et équipements publics :

1,5 m² pour dix employés au minimum.

Commerces de plus de 500m² de surface plancher :

1,5 m² pour dix employés (1,5 m² / 100 m² de surface de plancher minimum).

Équipements scolaires (hors extensions d'équipements existants) :

Ecoles primaires : 1,5m² pour 30 élèves.

Collèges : 1,5m² pour 10 élèves.

Lycées : 1,5m² pour 5 élèves.

Universités et autres : 1,5m² pour 5 étudiants.

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, 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 supérieure 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 à sa destination d'origine.
- 12-5 Lorsque le nombre de place est donné par tranche de logements, de nombre d'emplois, de places, 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
- 12-3 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.
- 12-5 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 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.

- 12-6 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.
- 12-8 Le niveau de référence du sol pris en compte pour la réalisation de parkings en sous sol d'une construction à usage d'habitation, pourra s'apprécier au droit du niveau de l'ouvrage d'art auquel elle s'adosse.

ARTICLE UB 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 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 1,5 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 UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.