



NOTICE DE PRESENTATION RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pôle stratégie urbaine et ville durable
Direction urbanisme et aménagement durable

Approuvé le 25 septembre 2007
Modifié le 12 décembre 2011
Modifié le 8 avril 2013
Modifié le 24 juin 2013
Modifié le 29 septembre 2015
Modifié le 7 juillet 2016
Modifié le 28 février 2017
Modifié le 22 juin 2017
Modifié le 3 juillet 2018
Modifié le 27 septembre 2018
Modifié le 20 décembre 2018
Modifié le 3 octobre 2019

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE ET CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	2
1.1.	Historique des dernières évolutions du PLU	2
1.2.	Objectifs de la modification simplifiée	2
1.3.	Choix de la procédure de modification du PLU	2
2.	MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA ZONE UE ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT... ..	4
2.1.	Création d'un sous-secteur UEi : les objectifs poursuivis	4
2.2.	Rapport de présentation avant / après modification	6
2.3.	Règlement avant / après modification	10
2.4.	Plan de zonage avant / après modification.....	12

1. PREAMBULE ET CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1.1. Historique des dernières évolutions du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé le 25 septembre 2007 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols qui datait de 1994. Il a été modifié le 12 décembre 2011, le 8 avril 2013, le 24 juin 2013, le 29 septembre 2015, le 7 juillet 2016, le 28 février 2017, le 22 juin 2017, le 3 juillet 2018, le 27 septembre 2018, le 20 décembre 2018 et le 3 octobre 2019.

1.2. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n° 13 du PLU d'Argenteuil porte sur la création d'un sous-secteur UEi le long du Boulevard des Martyrs de Châteaubriand au sein du parc d'activités du Val d'Argent.

Le Boulevard des Martyrs de Châteaubriand constitue l'entrée principale du parc d'activités du Val d'Argent Nord et Sud, ainsi qu'un axe stratégique de desserte. A ce titre, la Ville d'Argenteuil souhaite requalifier et renforcer le secteur pour permettre une dynamisation de l'emploi, le développement d'une vitrine économique et d'activités innovantes et de recherches, et faire du Boulevard des Martyrs de Châteaubriand une centralité via l'implantation d'aménités urbaines (lieux de restauration, formation, réunion et commerce) à destination des différents établissements industriels présents dans le parc d'activités.

Ainsi, les principaux objectifs de cette modification sont de :

- Créer un sous-secteur UEi au sein du parc d'activités du Val d'Argent autour du Boulevard des Martyrs de Châteaubriand,
- Définir les dispositions réglementaires pour le sous-secteur UEi.

1.3. Choix de la procédure de modification du PLU

Pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, le législateur offre la possibilité de recourir à différentes procédures.

La procédure de modification simplifiée définie aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme peut être utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La Ville d'Argenteuil fait par ailleurs partie depuis le 1^{er} janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine qui est compétent pour conduire les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles L134-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du PLU d'Argenteuil envisagée conduit l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine à utiliser la procédure de modification simplifiée. En effet, les adaptations proposées ne majorent pas de 20% les possibilités de constructions, ne diminuent pas les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

De surcroit, elles ne changent pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur, ne réduisent pas de zone agricole ou naturelle protégée et ne comportent pas de graves risques de nuisances, ce qui engendrerait la mise en place d'une procédure de révision.

2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA ZONE UE ET PRECISIONS DE SON REGLEMENT

La zone UE est définie dans le règlement telle une zone d'activités économique destinée à recevoir des établissements industriels, de l'artisanat, du bureau, des grandes surfaces commerciales et des complexes hôteliers.

La zone UE se décline en trois sous-secteurs :

- Le secteur UEa ne permet pas l'implantation des établissements industriels,
- Le secteur UEb permet l'implantation à l'alignement pour les commerces et le bureau,
- Le secteur UEc est spécifique au parc d'activités économiques de la gare d'Argenteuil.

La modification proposée a pour objectif de créer un sous-secteur UEi pour affirmer la centralité du Boulevard des Martyrs de Châteaubriand via l'implantation aménités urbaines.

Ainsi, il est proposé d'autoriser l'implantation de commerces, de lieux de formation, de réunion et de restauration dans ce sous-secteur UEi.

2.1. Création d'un sous-secteur UEi : les objectifs poursuivis

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Objectif n° 1 : Permettre l'implantation de commerces sur le Boulevard des Martyrs de Châteaubriand au sein du sous-secteur UEi.

Principe : Autoriser les commerces dans le sous-secteur UEi pour constituer une centralité autour du Boulevard des Martyrs de Châteaubriand et participer au renforcement de l'attractivité de la zone d'activités en offrant de nouvelles aménités aux entreprises et salariés, dans les conditions définies à l'article 2.

Objectif n° 2 : Préciser les établissements interdits dans la zone UE dans l'article 2.

Principe : Interdire l'implantation d'établissements d'enseignement, lieux de culte et salles des fêtes et de réception, à l'exception des établissements de formation industrielle tel que prévu à l'article 2.

Article 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Objectif n° 1 : Permettre la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions et de formation sur le Boulevard des Martyrs de Châteaubriand au sein du sous-secteur UEi.

Principe : Autoriser la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation dans le sous-secteur UEi à condition d'être compatible avec le fonctionnement de la zone d'accueil d'activités économiques. L'enjeu est d'affirmer la centralité autour du Boulevard des

Martyrs de Châteaubriand et d'offrir de nouveaux services aux entreprises et salariés du secteur dans un objectif de renforcement de l'attractivité de la zone d'activités du Val d'Argent.

Objectif n° 2 : Ajouter le sous-secteur UEi aux modalités d'implantation des commerces.

Principe : Autoriser les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300 m² et à la condition d'être intégrées dans un ensemble immobilier d'au moins 1000m² de surface de plancher dans le sous-secteur UEi, afin de renforcer l'implantation de commerces dans le secteur et d'offrir aux entreprises et aux salariés une nouvelle offre commerciale attractive.

Objectif n° 3 : Créer un nouvel article pour préciser les établissements d'enseignement, lieux de culte et salles des fêtes autorisés dans le sous-secteur UEi. L'objectif est d'autoriser l'implantation d'établissements de formation industrielle pour favoriser les liens entre les formations professionnelles et les entreprises présentes dans le secteur.

Principe : Permettre l'implantation d'établissements de formation en lien avec la vocation industrielle de la zone et dont la surface de plancher est inférieure à 2000m² dans le sous-secteur UEi.

Article 13 : Espaces libres, plantation et espaces boisés

Objectif n° 1 : Ajouter le sous-secteur UEi aux modalités de traitement des espaces verts.

Principe : Dans le sous-secteur UEi, tout nouveau projet de construction et d'aménagement doit traiter en espace vert 15% 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.

2.2. Rapport de présentation avant / après modification

L'ensemble des modifications induit une actualisation du rapport de présentation et l'insertion de nouveaux éléments. Chaque élément modifié est détaillé dans les tableaux ci-dessous, faisant apparaître un comparatif « avant/après » la modification.

Les parties 1 et 2 sont inchangées car elles consistent en un diagnostic du territoire et une analyse de l'état initial de l'environnement sur lesquels la modification du PLU n'a pas d'incidence. En revanche les parties 3 et 4 sont sujettes à modification.

La partie 3 consiste à expliquer en détail tous les choix retenus dans la rédaction :

- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- des Orientations d'Aménagement
- du Règlement et du Plan de zonage.

De surcroît, elle établit un comparatif avec le POS (Plan d'occupation des sols), que le PLU est venu remplacer en 2007. Les différentes modifications ont une incidence à la fois sur le règlement et sur le plan de zonage impliquant des changements de rédaction sur la partie 3. Le comparatif entre le POS et le PLU se voit également changé.

La partie 4 présente une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement. Elle est modifiée pour intégrer les nouveaux changements ; ceci correspondant à des modifications de forme et non de fond.

Partie 3. IV. 4 Justifications de la zone UE (page 190) :

Avant modification	Après modification
La zone UE regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la ville (parc d'activité du Val d'Argent, parc d'activité des Berges de Seine, parc d'activité de la Gare, pôle d'activités de Volembert et le pôle d'activités du Clos des Moines - Stalingrad), ainsi que quelques secteurs isolés (SAGEM, rue de la Glacière). La zone UE est destinée à accueillir des établissements industriels, de l'artisanat, du bureau, des grandes surfaces commerciales et des complexes hôteliers. Le secteur UEa ne permet pas l'implantation des établissements industriels. Le secteur UEb favorise le caractère urbain du renouvellement immobilier économique, à proximité des tissus d'habitation.	La zone UE regroupe l'ensemble des secteurs économiques de la ville (parc d'activité du Val d'Argent, parc d'activité des Berges de Seine, parc d'activité de la Gare, pôle d'activités de Volembert et le pôle d'activités du Clos des Moines - Stalingrad), ainsi que quelques secteurs isolés (SAGEM, rue de la Glacière). La zone UE est destinée à accueillir des établissements industriels, de l'artisanat, du bureau, des grandes surfaces commerciales et des complexes hôteliers. Le secteur UEa ne permet pas l'implantation des établissements industriels. Le secteur UEb favorise le caractère urbain du renouvellement immobilier économique, à proximité des tissus d'habitation. Le secteur UEi permet l'implantation d'aménités urbaines sur le Boulevard des Martyrs de Châteaubriand.
La zone UE et les secteurs UEa UEb et UEc remplacent les zones UI et UK et le secteur UKa du POS.	La zone UE et les secteurs UEa UEb, UEc et UEi remplacent les zones UI et UK et le secteur UKa du POS.

Tableau justifiant les articles spécifiques à la zone UE (pages 190 et 191) :

Règles du PLU	Justifications	Apports du PLU par rapport au POS (UI, UK et UKa)
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	- Ces modes d'occupations et d'utilisations du sol n'ont pas vocation à être autorisés dans cette zone d'activités	Pas de changements majeurs par rapport aux règles des zones UI et UK du POS, sinon que le PLU

Complément au rapport de présentation relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme
Exposé des motifs des changements apportés
Plan Local d'Urbanisme - Ville d'Argenteuil

<ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles et forestières. - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction. - L'industrie en secteur UEa. - Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300 m², à l'exception du secteur UEb des secteurs UEb et UEi dans les conditions définies à l'article 2. - Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, sauf exceptions. - Le stationnement des caravanes ainsi que l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes. - Les établissements d'enseignement, lieux de culte et salles des fêtes et de réception, à l'exception de ceux prévus à l'article 2. 	<p>économiques, pour des raisons fonctionnelles, esthétiques et de nuisances.</p> <p>- Le secteur UEa n'a pas vocation à recevoir des établissements industriels en raison de sa situation proche des zones d'habitat.</p>	<p>est plus restrictif en ne permettant que la présence d'activités qui ont réellement vocation à être dans la zone UE. Dans les secteurs UEb, bien insérés dans le tissu urbain et desservis par les transports en commun, l'objectif est de permettre la réalisation de programmes mixtes.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteurs UEa, UEb, UEc et UEi, la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition d'être compatible avec le fonctionnement de la zone d'accueil d'activités économiques. Dans le reste de la zone UE, la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition qu'elles soient destinées au personnel des établissements de la zone et qu'elles représentent au maximum 30% de la surface de plancher totale (existante et projetée) sur l'unité foncière considérée. - L'implantation et la rénovation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone d'accueil d'activités économiques. - Sont admises, sous conditions, les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements 	<p>- L'article 2 complète l'article 1 en permettant des occupations et utilisations du sol sous certaines conditions.</p> <p>- Ainsi, la limitation de certains établissements recevant le public permet d'éviter la venue de personnes extérieures à la zone d'activités économiques susceptibles de perturber le bon fonctionnement des établissements autorisés.</p>	<p>Pas de changements majeurs par rapport aux règles des zones UI et UK du POS, sinon que le PLU est plus restrictif en ne permettant que la présence d'activités qui ont réellement vocation à être dans la zone UE. Dans les secteurs UEb, bien insérés dans le tissu urbain et desservis par les transports en commun, ainsi que les secteurs UEa, mitoyens des zones résidentielles, l'objectif est de permettre une plus grande mixité fonctionnelle. Dans le secteur UEi, l'objectif est de créer une centralité autour d'aménités urbaines permettant de dynamiser l'emploi et le développement du parc d'activités du Val d'Argent.</p>

existants ou autorisés et si habitation et entreprise sont sur la même unité foncière.

- Sont admises en secteurs UEa, UEb et UEc les résidences hôtelières de plus de 15 chambres.

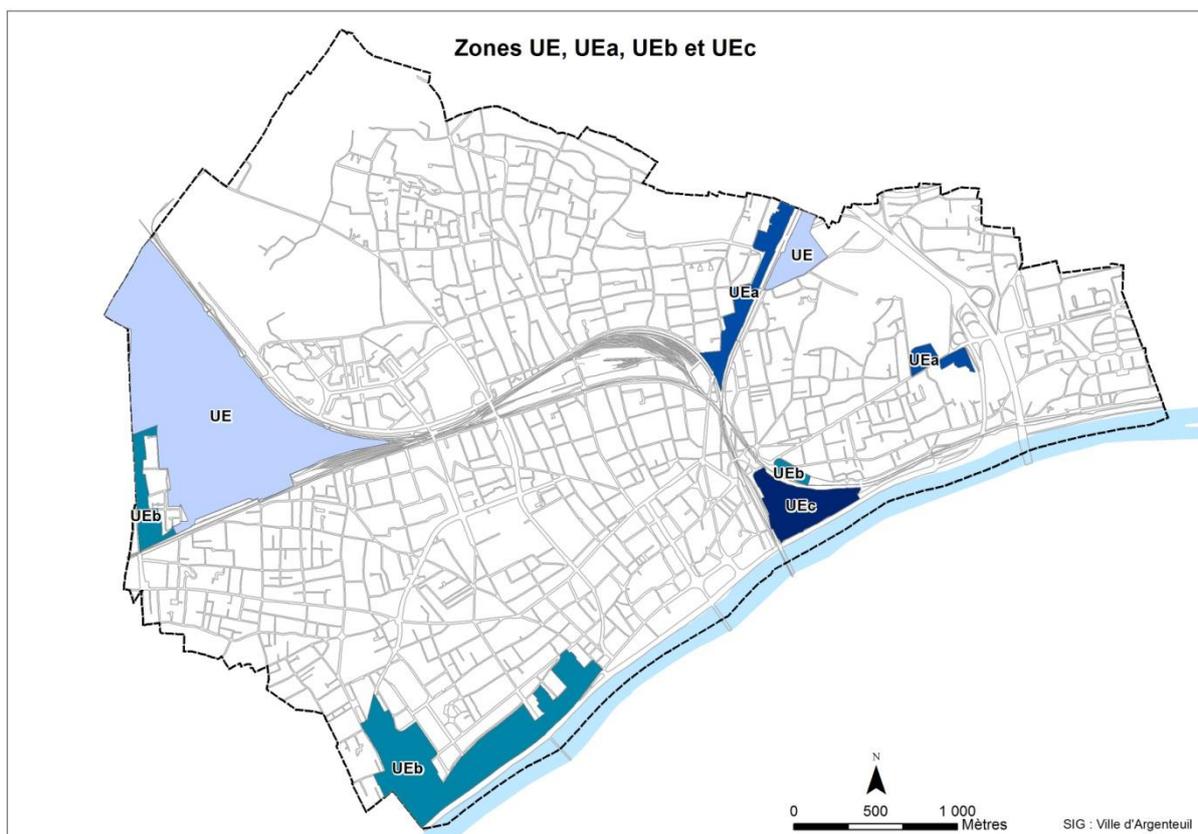
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300 m² sont autorisées dans les secteurs UEb et UEi à condition d'être intégrées dans un ensemble immobilier d'au moins 1000 m² de surface de plancher.

- Sont admis en secteur UEi les établissements de formation en lien avec la vocation industrielle de la zone et dont la surface de plancher est inférieure à 2000 m².

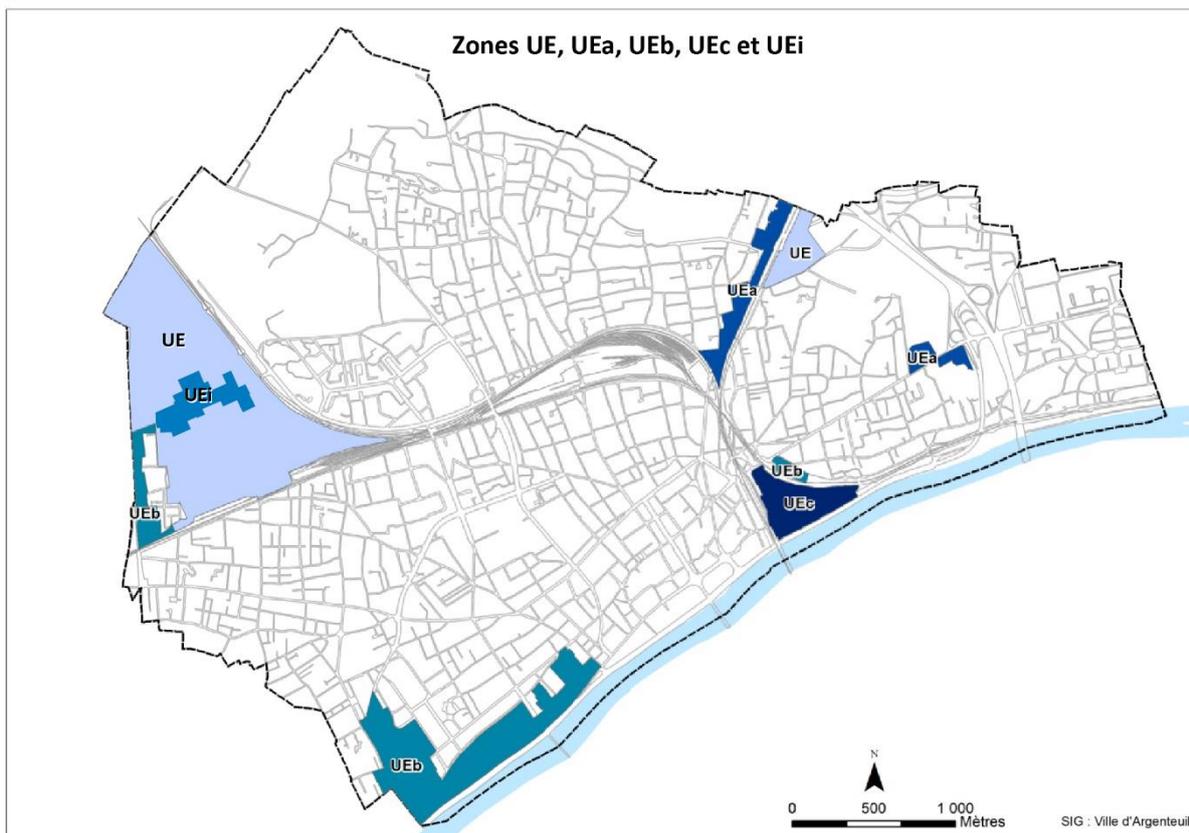
Partie 3.V.1.D. La zone UE (page 225) :

Dans le rapport, des représentations cartographiques sont présentées afin d'établir un comparatif entre les anciennes zones du POS et les zones du PLU telles qu'elles sont connues aujourd'hui.

La création du sous-secteur UEi au sein du parc d'activités du Val d'Argent induit la modification de la carte des zones UE du PLU.



PLU en vigueur



PLU modifié

Partie 3.VII.A Tableau d'équivalence des zones (page 237) :

Le comparatif entre POS et PLU présente un tableau d'équivalences des zones auquel il convient d'ajouter la zone UEi.

POS > PLU	
PLU	POS
UI	UE, UEa, UEb, UEc, UEi
UK	UE, UEa, UEb, UEc, UEi
UKa	UE, UEa, UEb, UEc, UEi

PLU > POS	
PLU	POS
UEi	UI, Uk et UKa

Partie 3. VII. 2 Tableau comparatif des surfaces (page 238) :

Le comparatif des surfaces est à modifier avec la création du sous-secteur UEi :

PLU en vigueur		PLU modifié	
Zone/Secteur	Surface	Zone/Secteur	Surface
UE	2 065 183	UE	2 065 183
UE	1 254 857	UE	1 254 857 1 131 035
UEa	151 583	UEa	151 583
UEb	520 941	UEb	520 941
UEc	137 802	UEc	137 802
		UEi	108 079

Partie 3. VII. 3 Tableau comparatif des règles d’emprise au sol et de hauteur (page 239) :

Au comparatif des surfaces s’ajoute celui des hauteurs et de l’emprise au sol. A nouveau, il s’agit d’intégrer la zone UEi dans le tableau répertoriant l’intégralité des zones du PLU.

PLU		
Zone/Secteur	Emprise au sol	Hauteur
UEi	70%	20m

Partie 4. IV. Mesures prises dans le Règlement (page 266) :

Avant modification	Après modification
<ul style="list-style-type: none">- Pour préserver les cœurs d’îlots, inconstructibilité au-delà d’une bande de 30 mètres (UGP2 et AUC) et 35 mètres (zones UA, UB, UGP1 et UGP4).- Pour préserver les cœurs d’îlots, la qualité de vie résidentielle, et renforcer le caractère vert et paysager, augmentation des règles d’éloignement par rapport aux limites séparatives au-delà d’une bande de 25 m (zone UC).- Renforcement des dispositions contenues dans l’article 11 relatif à l’aspect extérieur des constructions.- Obligations renforcées en matière de plantation et de surfaces réservées aux espaces verts avec l’obligation de traiter en espace vert 25 % au moins du terrain sauf en zone UE, UEb et UEc 15 %, en zone UEa 20 %, en zone UC 35 %, et de planter un arbre à grand développement pour 200 m² de terrain (articles 13 des zones UA, UB, UC, UE, UGP1, UGP2, UGP4, UP, USP, AUB et AUC).- La qualité environnementale et paysagère est assurée en zone UGP3 par le traitement des toitures végétalisées.	<ul style="list-style-type: none">- Pour préserver les cœurs d’îlots, inconstructibilité au-delà d’une bande de 30 mètres (UGP2 et AUC) et 35 mètres (zones UA, UB, UGP1 et UGP4).- Pour préserver les cœurs d’îlots, la qualité de vie résidentielle, et renforcer le caractère vert et paysager, augmentation des règles d’éloignement par rapport aux limites séparatives au-delà d’une bande de 25 m (zone UC).- Renforcement des dispositions contenues dans l’article 11 relatif à l’aspect extérieur des constructions.- Obligations renforcées en matière de plantation et de surfaces réservées aux espaces verts avec l’obligation de traiter en espace vert 25 % au moins du terrain sauf en zone UE, UEb, UEc et UEi 15 %, en zone UEa 20 %, en zone UC 35 %, et de planter un arbre à grand développement pour 200 m² de terrain (articles 13 des zones UA, UB, UC, UE, UGP1, UGP2, UGP4, UP, USP, AUB et AUC).- La qualité environnementale et paysagère est assurée en zone UGP3 par le traitement des toitures végétalisées.

2.3. Règlement avant / après modification

Ces évolutions du règlement de la zone UE impliquent des changements dans sa rédaction, présentés en page suivante.

TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Avant modification	Après modification
1-4 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300m ² , à l'exception du secteur UEb dans les conditions définies à l'article 2.	1-4 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300m ² , à l'exception des secteurs UEb et UEi dans les conditions définies à l'article 2.
1-7 Les établissements d'enseignement, lieux de culte et salles des fêtes et de réception.	1-7 Les établissements d'enseignement, lieux de culte et salles des fêtes et de réception, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

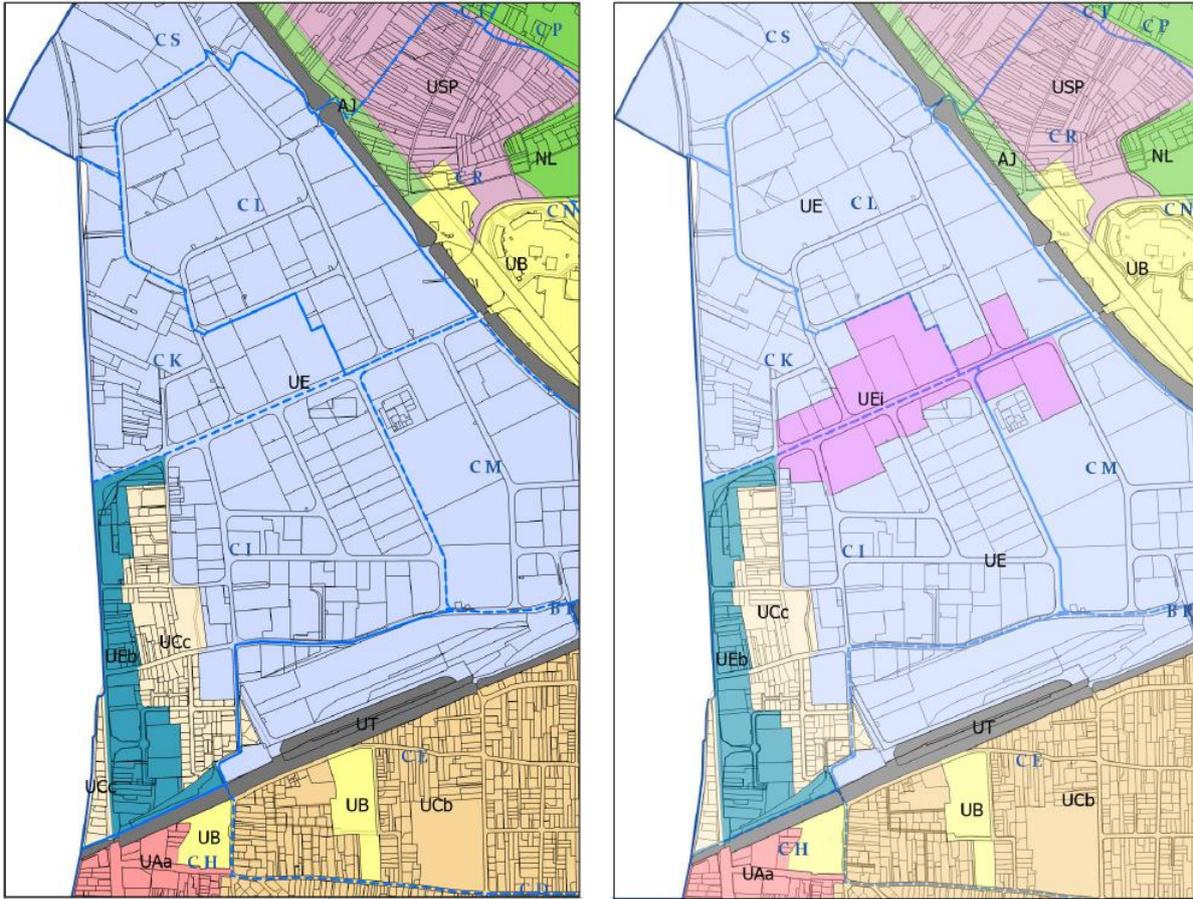
Avant modification	Après modification
2-1 En secteurs UEa, UEb et UEc, la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition d'être compatible avec le fonctionnement de la zone d'accueil d'activités économiques. Dans le reste de la zone UE, la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition qu'elles soient destinées au personnel des établissements de la zone et qu'elles représentent au maximum 30% de la surface de plancher totale (existante et projetée) sur l'unité foncière considérée.	2-1 En secteurs UEa, UEb, UEc et UEi , la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition d'être compatible avec le fonctionnement de la zone d'accueil d'activités économiques. Dans le reste de la zone UE, la construction ou l'aménagement de salles de restauration, de réunions, de formation est autorisée à condition qu'elles soient destinées au personnel des établissements de la zone et qu'elles représentent au maximum 30% de la surface de plancher totale (existante et projetée) sur l'unité foncière considérée.
2-6 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ² sont autorisées dans le secteur UEb à condition d'être intégrées dans un ensemble immobilier d'au moins 1000 m ² de surface de plancher.	2-6 Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 300 m ² sont autorisées dans les secteurs UEb et UEi à condition d'être intégrées dans un ensemble immobilier d'au moins 1000 m ² de surface de plancher.
	2-7 Sont admis en secteur UEi les établissements de formation en lien avec la vocation industrielle de la zone et dont la surface de plancher est inférieure à 2000 m².

ARTICLE UE 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

Avant modification	Après modification
13-1 Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 15 % 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 ² de terrain pour les zones UE, UEb, et UEc, 20% pour la zone UEa.	13-1 Tout projet de construction neuve et d'aménagement entraîne l'obligation de traiter en espace vert 15 % 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 ² de terrain pour les zones UE, UEb, UEc et UEi , 20% pour la zone UEa.

2.4. Plan de zonage avant / après modification

La création du sous-secteur UEi a des incidences sur le plan de zonage global.



Complément au rapport de présentation relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme
Exposé des motifs des changements apportés
Plan Local d'Urbanisme - Ville d'Argenteuil