

## MODIFICATION DU PLU OCT 2018 (enquête publique expirant le 27.10.2018)

La Ville d'Argenteuil fait partie depuis le 1er janvier 2016 du EPT - Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (n° 5), qui est compétent pour conduire les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU - qui a remplacé l'ancien POS). L'EPT est rattaché à la MGP (métropole du Grand Paris) : <http://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/argenteuil-la-renovation-urbaine-c-est-desormais-l-affaire-du-grand-paris-03-04-2018-7644048.php>

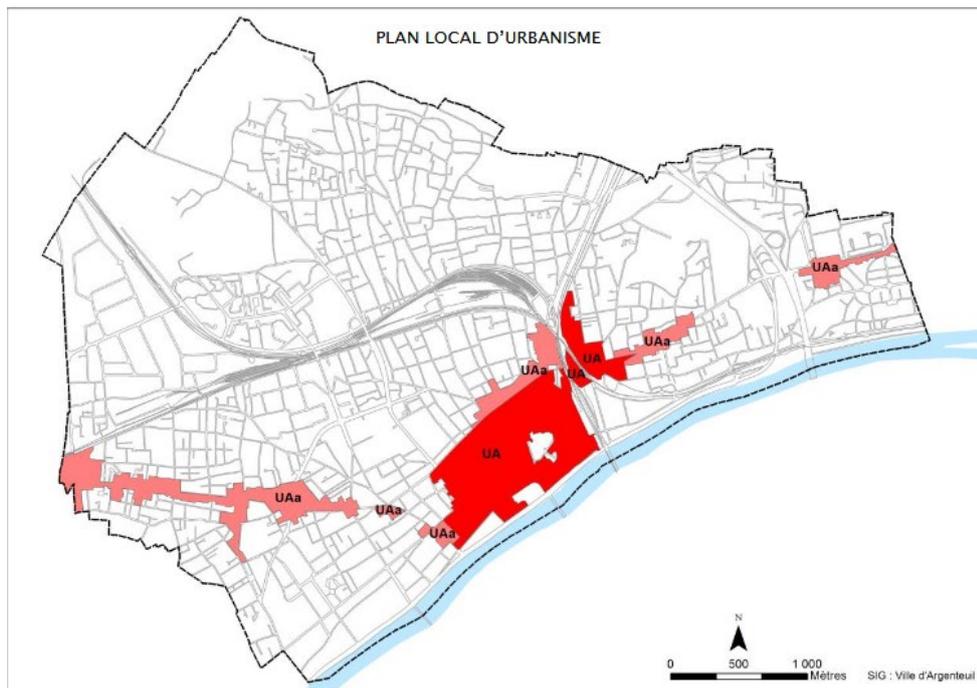
L'actuel Président de l'EPT Boucle Nord de la Seine est le maire d'Argenteuil Georges Mothron jusqu'en janvier 2019 à priori (pour un an, depuis janvier 2018, présidence tournante).

<http://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/le-maire-lr-d-argenteuil-elu-president-de-la-boucle-nord-de-seine-13-10-2017-7330086.php>

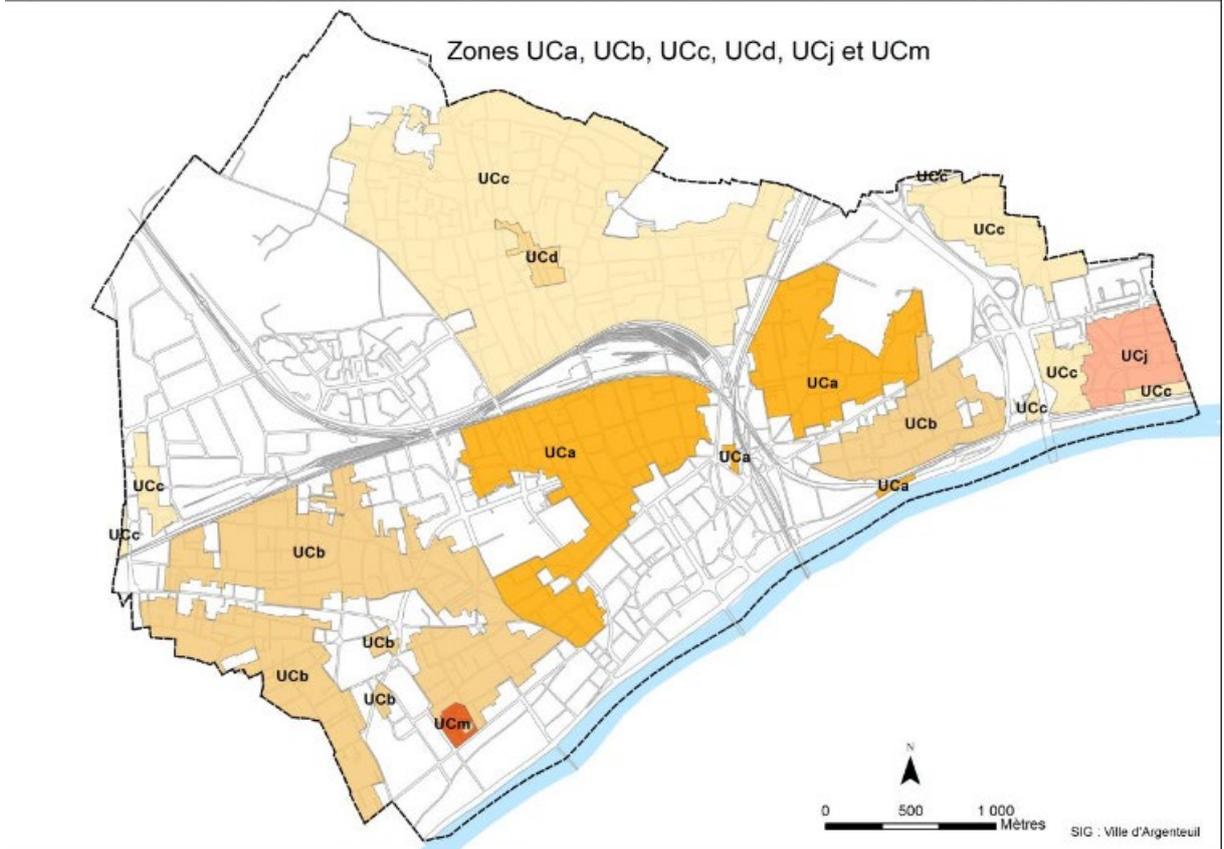
**La mairie va proposer – pour ce qui concerne notre quartier - à l'EPT Boucle Nord de la Seine de faire évoluer le zonage (le réduire) de la zone UA et de modifier le règlement de la zone UC. Sans compter l'aménagement du parc d'activité économique de la gare, sujet majeur de cette modification du PLU.**

- Accès à tous les documents mis en ligne sur le site de la mairie ayant trait à l'enquête publique de cette modification du PLU  
<https://www.registre-dematerialise.fr/910/documents>

**ACTUELLEMENT :** [plan de zonage https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/17829](https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/17829)



La Colonie / Limite séparant la zone centre ville UA et la zone pavillonnaire UCa



U zone Urbaine

AU zone A Urbaniser

A zone agricole

N zone naturelle

## VII.- TABLEAUX COMPARATIFS POS/PLU

### 1 TABLEAU D'ÉQUIVALENCE DES ZONES

POS > PLU	
POS	PLU
UAa	UA, UAa
UAb	UA, UAa
UAc	UAa
UC	UB
UE	UCa, UCb, UCc, UCj
UG	UCa, UCb, UCc
UGa	UN
UI	UE, UEa, UEb
UK	UE, UEa, UEb
UKa	UE, UEa, UEb
UL	UP
UP1	UVA
UT	USP
UY	UT
NA	AUB, AUC
NA1	UA
NA1a	NL
NC	A
Nca	USP, A
Ncb	A
ND	N, NL
Nda	N, NL
Ndb	UB

PLU > POS	
PLU	POS
UA	UAa, UAb
UAa	UAa, Uab, UAc
UB	UC
UC	UE, UG
UCa	UE
UCb	UE, UG
UCc	UE, UG
UCj	UE
UE	UI, UK, UKa
UEa	UI, UK, UKa
UEb	UI, UK, UKa
UCP1	-
UCP2	-
UCP3	-
UN	UGa
UP	UL
USP	UT
UT	UY
UVA	UP1
AUB	NA
AUC	NA
A	NC, Nca, Ncb
AJ	Ncb, Nda
N	ND, Nda
NL	ND, Nda

## Justification dans les documents de la mairie de la zone UA (centre-ville dont une partie de La Colonie) actuelle et de la zone UC actuelle

Source : page 185 du « rapport de présentation en vigueur »

### 1 JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone mixte dans laquelle les constructions sont implantées en ordre continu. Leurs gabarits sont limités en fonction de la largeur des voies qui les bordent.

La zone UA correspond au centre-ville historique et au quartier de La Colonie. Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Le secteur UAa est situé le long des grands axes (avenue Jean Jaurès, boulevard Jean Allemane, avenue de Stalingrad) et les constructions doivent y être implantées en retrait sauf si les rez-de-chaussée comportent des activités commerciales.

La zone UA s'inscrit dans le cadre des orientations d'aménagement du Cœur de ville (requalification urbaine du centre-ville et de La Colonie).

Le secteur UAa s'inscrit dans le cadre des orientations d'aménagement du Val-Notre-Dame (aménagement de l'avenue Jean Jaurès et du pôle des Champioux) et d'Orgemont (projet urbain d'Orgemont).

La zone UA et le secteur UAa remplacent les secteurs UAa, UAb et UAc du POS.

### 3 JUSTIFICATIONS DE LA ZONE UC

La zone UC correspond au secteur pavillonnaire de la ville caractérisé par des constructions basses et individuelles. Six secteurs ont été définis d'après le type d'habitat et l'époque de constructions des habitations.

Le secteur UCa est situé dans le prolongement du centre-ville, y compris sur Orgemont. L'habitat y est généralement constitué de maisons de gabarits plus importants et de villas construites à partir du XIX<sup>ème</sup>. Les maisons sont parfois de grandes qualités architecturales (emploi de la meulière, jardins...).

Le secteur UCb est le secteur pavillonnaire le plus dense. Il s'agit, au Val Notre Dame, de maisons issues de cités et lotissements ouvriers, édifiées sur de plus petits terrains, et caractérisées par la modestie de leur architecture. À Orgemont, ce sont surtout de petites maisons de ville récentes.

Le secteur UCc correspond aux zones pavillonnaires récentes dont le développement a surtout été assuré par la consommation de friches agricoles et d'anciennes tenues maraîchères. Ce secteur couvre les Coteaux et quelques parties d'Orgemont.

Le secteur UCc s'inscrit dans le cadre des orientations d'aménagement des Coteaux et Volembert (préservation du secteur pavillonnaire des Coteaux).

Le secteur UCd correspond à la centralité des Coteaux où se trouvent les commerces et les principaux équipements publics du quartier.

Le secteur UCd s'inscrit dans le cadre des orientations d'aménagement des Coteaux (aménagement du pôle de quartier).

Le secteur UCj correspond à la cité-jardin d'Orgemont. Ce secteur a été institué afin de permettre de faire évoluer les habitations de la cité-jardin tout en conservant l'esprit de conception de ce lieu. Différents documents graphiques, établis à partir des plans initiaux de la cité-jardin, donnent les principales mesures réglementaires s'appliquant au secteur UCj (emprise au sol, gabarit maximum des constructions...). Les villes d'Épinay-sur-Seine et d'Argenteuil se sont concertées afin d'établir des règles communes ou similaires et d'avoir des règles d'urbanisme cohérentes sur l'ensemble de la cité-jardin.

Le secteur UCj s'inscrit dans le cadre des orientations d'aménagement d'Orgemont (mise en valeur de la cité-jardin d'Orgemont).

Le secteur UCm correspond à la cité-jardin du Marais. Ce secteur a été institué afin de permettre de faire évoluer les habitations de la cité-jardin tout en conservant l'esprit de conception de ce lieu. Différents documents graphiques,

Pour mémoire, page 191 article 6 sur le retrait obligatoire des constructions par rapport à la voie publique.

## **PROJET de modification du PLU pour la zone qui nous concerne sur Orgemont Ouest**

**Arrêté d'engagement** <https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/17824>

Extrait

« ...**une simplification de la rédaction des règles d'urbanisme de la zone UC (secteur pavillonnaire)** est envisagée ainsi que des dispositions visant à faciliter l'évolution du bâti. Dans un **souci de préservation du tissu pavillonnaire**, cette évolution réglementaire sera accompagnée d'une adaptation des règles pour les nouvelles constructions. Enfin, cette modification a pour objet **d'adapter le périmètre de la zone UA dans le quartier d'Orgemont Ouest pour intégrer dans la zone en UC une petite partie du tissu urbain ayant vocation à rester pavillonnaire.**

La modification du PLU s'inscrit dans un principe de renouvellement urbain et n'impacte pas les espaces naturels, agricoles et forestiers, ne participant pas ainsi à l'étalement urbain de la commune.

La modification poursuit ((NDLR notamment)) les objectifs principaux suivants :

### Accompagner la mutation du secteur du Parc d'Activité Economique de la gare d'Argenteuil

- Faire évoluer la réglementation de la zone afin de faciliter le renouvellement de l'immobilier d'entreprise
- Aménager les espaces publics afin d'améliorer la desserte et la mobilité au sein de la zone

### Faire évoluer le règlement de la zone UC

- Simplifier l'écriture des prescriptions de la zone afin d'en faciliter l'interprétation,
- Faciliter l'évolution du bâti existant et adapter les règles concernant les nouvelles constructions afin qu'elles contribuent plus efficacement à préserver les qualités du tissu pavillonnaire

### Ajuster le périmètre de la zone UA

- Modifier le plan de zonage en intégrant une partie du bâti identifié comme pavillonnaire dans la zone UC

etc



A gauche du trait épais : zone  
centre-ville

A droite du trait épais : zone  
pavillonnaire



rappel AVANT



<http://www.argenteuil.fr/actualite/166/39-avis-d-enquete-publique.htm>

<https://www.registre-dematerialise.fr/910/documents>

## **Nouvelle zone UEc du projet de parc d'activité économique de la gare :**

**Incluant le projet « Argenteuil Littoral » décrit ci-dessous** (à condition qu'il soit financé !)

Plan de la zone sur Google map: <http://www.zones-activites.net/plan-933-Parc-d-activites-de-la-Gare.html>

Rappel : projet de vente de 5 hectares de foncier SNCF au promoteur sélectionné.

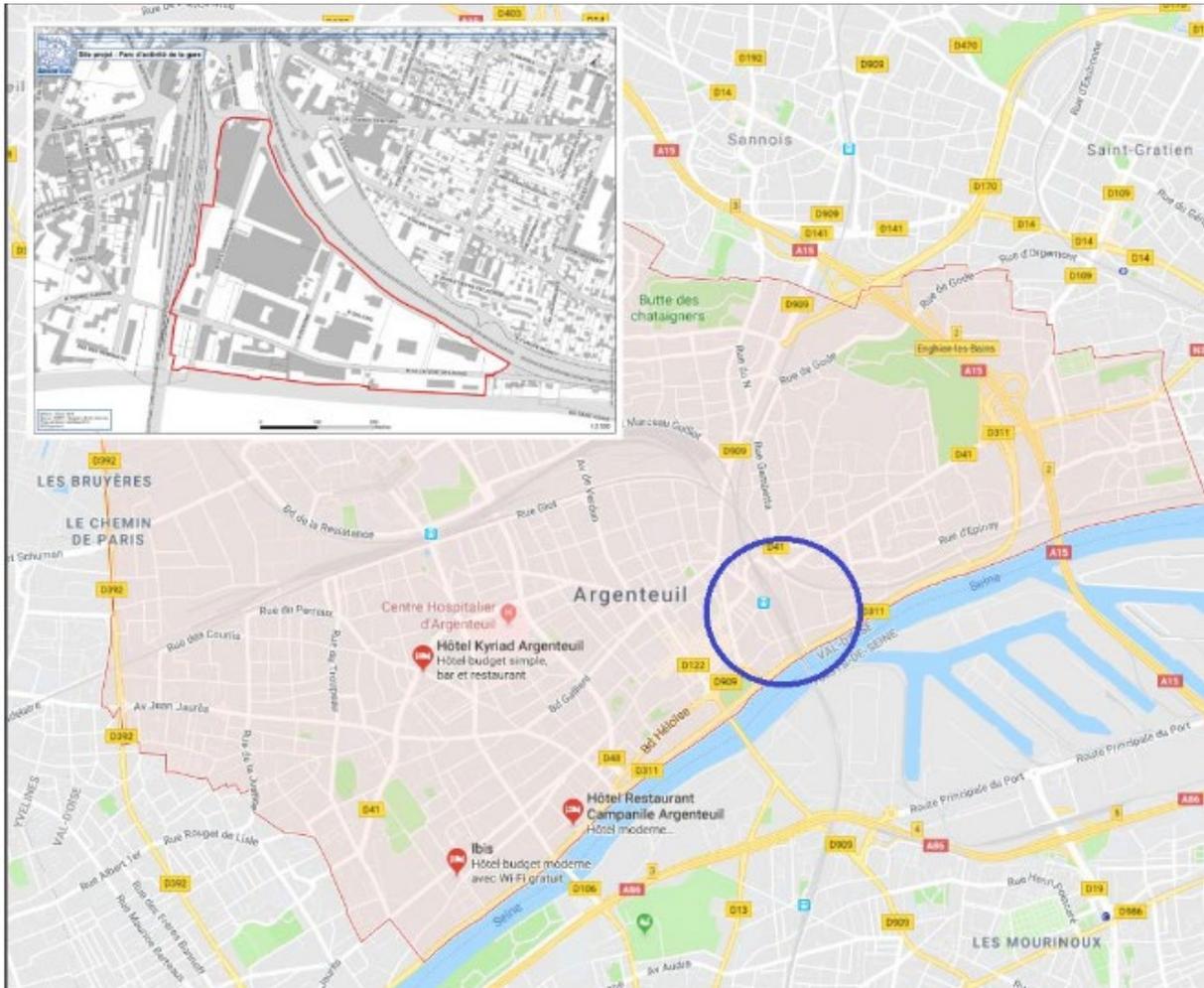
Article des Echos de février 2017 [https://www.lesechos.fr/08/02/2017/LesEchos/22379-366-ECH\\_argenteuil-va-valoriser-trois-zones-non-urbanisees.htm](https://www.lesechos.fr/08/02/2017/LesEchos/22379-366-ECH_argenteuil-va-valoriser-trois-zones-non-urbanisees.htm)

Extrait du Parisien oct 2017. <http://www.leparisien.fr/val-d-oise-95/la-metropole-du-grand-paris-pose-son-empreinte-dans-le-val-d-oise-18-10-2017-7340913.php>

« Pour Argenteuil, c'est le projet « Argenteuil littoral » dominé par des constructions en bois proposé par le cabinet d'architectes l'Atelier du Midi et le promoteur Bricqueville qui remporte la palme. Il verra le jour sur un terrain tout en longueur de 11 450 m2 plongeant dans la Seine située dans la zone industrielle de la gare, en face de Semperit. Dans leurs maquettes, les gagnants du concours ont mis l'accent sur l'ouverture de la ville sur la Seine ainsi que sur sa proximité avec Paris. « Par leurs propositions innovantes, ils révèlent au public un site exceptionnel, en balcon sur Paris, qui inspirait déjà de grands noms, des impressionnistes comme Monet, Sisley, Caillebotte et tant d'autres », souligne le jury de la métropole. Le bâtiment emblématique de ce projet qui se veut « artistique et poétique » est un hôtel avec des vues tournées vers Paris. Il sera exploité par Walk et symbolisera « la porte de la Métropole ».

**Argenteuil littoral ©DR**





<https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/17832>

**Hauteur maximum des constructions = 30 m à l'alignement ou en retrait des voies**

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES AVANT CONCERTATION AVEC LES HABITANTS**

**Avis positif des CCI mais remarque du SEDIF sur l'eau**, avec l'impossibilité pour eux notamment de respecter 6 m entre deux constructions sur une même parcelle en zone UCa

<https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/18043>

**Après avoir tenu compte des remarques des personnes publiques, de l'avis du public et du rapport du commissaire enquêteur, devra être approuvé par délibération du conseil territorial.**

## **Un peu de culture générale sur Argenteuil !**

Origine et histoire de la ville, géologie, environnement, pollution, bruit, inondations, faune et flore de la butte d'Orgemont, etc .

<https://www.registre-dematerialise.fr/document/registerDocument/get/17825>

Si vous avez noté des erreurs d'interprétation merci de contacter Tam Tam Colonie.