

**Dossier d'Enregistrement
Au titre des Installation Classées
Pour la Protection de l'Environnement ICPE**

15 rue de l'Angoumois , 95100 Argenteuil



Pièce Jointe N°4

**Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols
prévus au PLU**

1. LE PLU

La ville d'ARGENTEUIL dispose d'un PLU (Plan local d'URBANISME) adopté le 25 septembre 2007, puis modifié en 2011, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018 et le 03 octobre 2019.

La zone dans laquelle est implantée la blanchisserie WARTNER se situe sur les parcelles Section CS - Parcelle 0680, au 15 rue de l'Angoumois, 95 100 Argenteuil. Cette parcelle sont classés en zone UE dans le plan local de PLU de la ville d'Argenteuil (voir extrait page suivante)

La zone UE (urbaine d'équipement) est une zone destinée aux activités économiques (artisanat, commerce, industrie, hôtellerie ou bureau)

L'activité de la blanchisserie Wartner est alors tout à fait compatible avec ce règlement (voir détail en pièces n°6 et n°18).

On notera que selon l'article UE.4 « CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS » :

4-1 Eau Le branchement sur le réseau d'eau potable 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 pluviales⁶ □ 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 1litre/seconde/hectare.

4-4 Locaux de stockage des conteneurs à déchets. 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.

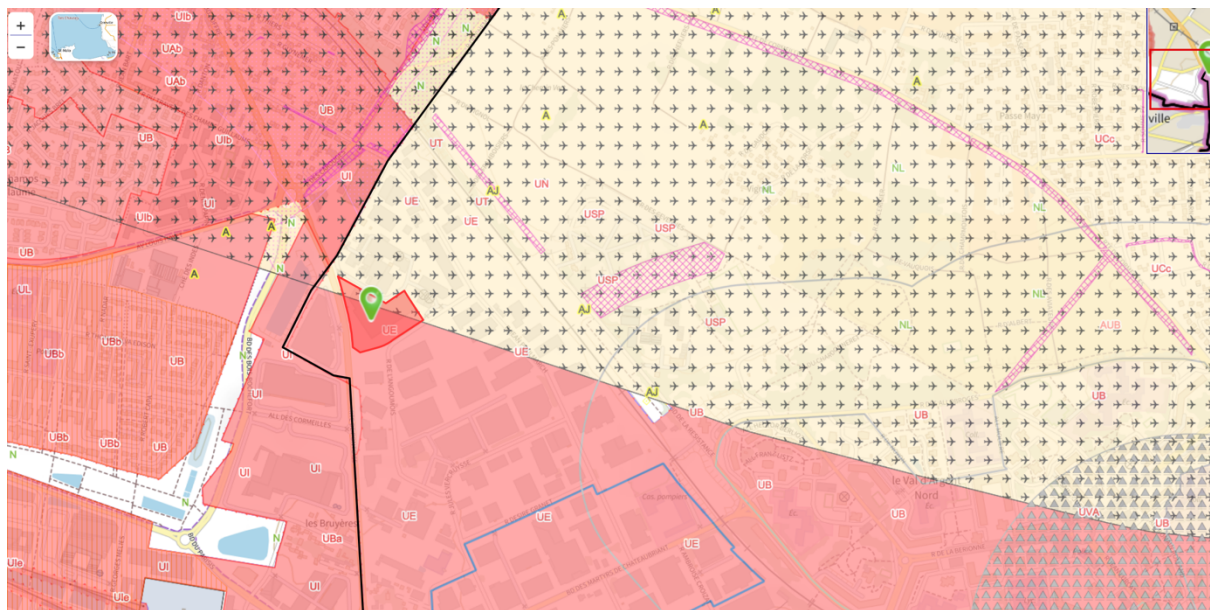
Les effluents de la blanchisserie WARTNER sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Le site est en cours de signature de la convention de rejet avec le SEFO, qui confirme cependant la conformité de l'exploitation.

De plus les effluents sont prétraités avant rejet (pH, température), selon les normes en vigueur.

Les eaux pluviales sont traitées via des séparateurs à hydrocarbures (pour les parkings imperméabilisés).

Le rejet des effluents de la blanchisserie Wartner sont alors en adéquation avec l'article UE.4 du PLU de la Ville d'ARGENTEUIL.



.2. Analyse de la conformité au PLU

Zone UE : Zone d'activité économique destinée à recevoir des établissements industriels, de l'artisanat, du bureau, des grandes surfaces commerciales et des complexes hôteliers. Un secteur spécifique (UEa) ne permet pas l'implantation des établissements industriels. Un secteur UEb permet l'implantation à l'alignement pour les commerces et le bureau

Règlement	Conformité
Nature de l'occupation du sol	
Occupations et utilisations du sol interdites	CONFORME L'activité industrielle n'est pas interdite dans la zone UE.
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	CONFORME
Conditions de desserte pour les voies d'accès	
Tout terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité 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.	CONFORME
Conditions de desserte pour les réseaux publics	
<p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques dudit réseau.</p> <p>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.</p>	EN COURS Connecté au réseau d'assainissement collectif Autorisation de rejet en cours
<p>Eaux pluviales :</p> <p>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. 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.</p>	CONFORME Eaux pluviales collectées et canalisées Séparées des eaux usées
<p>Stockage des conteneurs à déchets :</p> <p>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.</p>	CONFORME
Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	
Aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou des emprises publiques.	NON CONFORME Bâtiment construit jusqu'à la limite nord de la propriété, distance de 4 m non respectée avec l'axe privé de la société AZUR

Règlement	Conformité
Implantations des constructions	
<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou s'en écarter conformément aux règles générales applicables aux marges d'isolement définies ci-dessous.</p> <p>La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel (TN)¹¹ au droit des limites séparatives avec un minimum de 2,5 mètres. (L=H/2)</p>	<u>CONFORME</u>
Emprise au sol des constructions	
Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.	Non concerné (ancien bâtiment)
Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur totale des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 20 mètres.</p> <p>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</p>	<u>CONFORME</u> < 20 m
Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres, sauf en cas de contrainte liée à la sécurité de l'activité, la hauteur pouvant alors atteindre 3,50 mètres	<u>CONFORME</u> < 2,50 m
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 0,30 et 1,20 mètres.	<u>CONFORME</u> (en cours) le mur bahut sera établi
<p>Les grillages surmontant les parties pleines seront obligatoirement doublés d'une haie végétale.</p> <p>Les murs bahuts non surmontés d'un autre dispositif doivent comporter un chaperon.</p>	<u>CONFORME</u> Présence d'une haie végétale
Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, dalles, plaques préfabriquées, tôles, canisses, échelas, paille, etc... de quelque nature que ce soit.	<u>CONFORME</u>
Aires de stationnement	
<p>Dimensions des places automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • longueur 5.00 m • largeur 2.50 m • tout dégagement 6.00 m • hauteur sous poutre 2.10 m 	<u>CONFORME</u>
<p>Dimensions des places deux ou trois-roues motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • longueur 2.20 m • largeur 0.90 m • tout dégagement 2.50 m • hauteur sous poutre 2.10 m 	<u>CONFORME</u> place spécifique deux ou trois-roues motorisés à dessiner au sol
<p>Entrepôts, industries et activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voitures : 20 % de la surface de plancher 	EN COURS 97 places automobiles

Règlement	Conformité
<ul style="list-style-type: none"> Deux ou trois-roues motorisés : 1 place / 10 places voitures (une place minimum pour une tranche entamée) 	10 place deux ou trois-roues motorisés à dessiner
Tous les parcs de stationnement doivent comporter un minimum de 5 % des places réservées aux personnes à mobilité réduite. - Les places commandées ne sont pas autorisées.	En cours 3 places PMR < 5% des places automobiles
Surfaces de stationnement vélo : Industries, activités, commerces de moins de 500m ² de surface plancher et équipements publics : 1,5 m ² pour dix employés au minimum.	EN COURS stationnement vélo et trotinette à dessiner au sol Il devrait être au minimum de 13,2 m ²
Espaces libres, plantations et espaces boisés	
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.	CONFORME Environ 2 700 m ² d'espaces vert
Parcs de stationnement et leurs accès : <ul style="list-style-type: none"> Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. 	CONFORME